Espoo

Nygrannas

Asemakaava ja asemakaavan muutos

26. kaupunginosa, Mankkaa
Korttelit 26190-26201, osa korttelia 26007, 26011 ja 26161, katu-, liikenne-, erityis- ja virkistysalueet

MUUTETAAN VAHVISTETTUJA ASEMAKAAVOJA:
Aluenro 240600
Aluenro 240900
Aluenro 241200
Aluenro 241500
Aluenro 330400

Esbo

Nygrannas

Detaljplan och detaljplaneändring

Stadsdel 26, Mankans
Kvarter 26190-26201, del av kvarter 26007, 26011 och 26161, gatu-, trafik-, special- och rekreationsområden

DE FASTSTÄLLDA DETALJPLANERNA ÄNDRAS:
Områdesnr 240600
Områdesnr 240900
Områdesnr 241200
Områdesnr 241500
Områdesnr 330400

Mittakaava 1:1000 Skala 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AK-1	Asuinkerrostalojen korttelialue. Rakennusten pohjakerrokseen katutasoon saa sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja. (1-6, 8, 9 ja 12-15 §)	Kvartersområde för flervåningshus. I byggnadernas bottenvåningar på gatunivån får affärs-, kontors- och servicelokaler placeras. (1-6, 8, 9 och 12-15 §)
AP-1	Asuinpientalojen korttelialue. Asuinrakennusten kerrosluvun tulee olla vähintään kaksi. (1, 3-6, 12 ja 15 §)	Kvartersområde för småhus. Bostadsbyggnaderna ska ha minst två våningar. (1, 3-6, 12 och 15 §)
AP-2	Asuinpientalojen korttelialue, jolle tulee rakentaa toisiinsa kiinnirakennettuja pientaloja. Rakennukset saa rakentaa kiinni tontin rajaan. Rakennusalat tulee jakaa omille tonteilleen. Tonttijakomääräys ei koske sr-merkinnällä osoitettua rakennusalaa, joka voi kuulua viereiselle tontille. Kahden tontin väliselle rajalle saa rakentaa yhteisen palomuurin keskelle rajaa. Asuinrakennusten kerrosluvun tulee olla vähintään kaksi. (1, 3-6, 9, 10, 12 ja 15 §)	Kvartersområde för kopplade småhus, var man skall bygga sammanbyggda småhus. Byggnaderna får byggas fast i tomtgränsen. Byggnadsytorna skall fördelas på egna tomter. Detta gäller inte byggytor med sr-markning, som kan höra till bredvidliggande byggyta. Mitt på gränsen mellan två tomter får det byggas en gemensam brandmur. Bostadsbyggnaderna ska ha minst två våningar. (1, 3-6, 9, 10, 12 och 15 §)
AO	Erillispientalojen korttelialue. (1, 4-6 ja 11 §)	Kvartersområde för fristående småhus. (1, 4-6 och 11 §)
AO/s	Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. (1 ja 4-6 §)	Kvartersområde för fristående småhus, där miljön bevaras. (1 och 4-6 §)
YL	Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue. (1, 3 ,4, 9 ja 12 §)	Kvartersområde för byggnader för offentlig närservice. (1, 3, 4, 9 och 12 §)
VP	Puisto.	Park.
VL-1/s	Lähivirkistysalue, jonka luonne tulee säilyttää. Alueella suoritettavien toimenpiteiden ja hoitotoimien tulee olla sellaisia, että alueen luonnonolot eivät olennaisesti muutu. Alueen kautta kulkevat ekologiset yhteydet tulee turvata. Taavinsuonreitti toteutetaan polkumaisena yhteytenä.	Närrekreationsområde vars karaktär ska bevaras. Åtgärder och vård i området ska genomföras så att naturförhållandena inte ändras väsentligt. Ekologiska korridorer som löper genom området ska tryggas. Dåvitsmosstråket förverkligas som ett stigliknande farled.
VL-2/s	Lähivirkistysalue, jolle ei saa melun takia sijoittaa herkkiä toimintoja. Alueen kautta kulkevat ekologiset yhteydet tulee turvata ja alueen laatua ekologisen yhteyden osana tulee kehittää tarvittaessa täydennysistutuksin. Alueella suoritettavien toimenpiteiden ja hoitotoimien tulee olla sellaisia, että alueen luonnonolot eivät oleellisesti muutu.	Närrekreationsområde där ingen känslig verksamhet får placeras på grund av buller. Ekologiska korridorer som löper genom området ska tryggas och områdets kvalitet som en del av ekologiska korridor ska utvecklas vid behov med nya planteringar. Åtgärder och vård i området ska genomföras så att naturförhållandena inte ändras väsentligt.
LT	Maantien alue.	Område för landsväg.
LP	Yleinen pysäköintialue.	Område för allmän parkering.
LPA-1 (26194)	Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. (1, 4, 5, 7, 12 ja 14 §)	Kvartersområde för bilplatser. Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området. (1, 4, 5, 7, 12 och 14 §)
LPA-2 (26007 YL)	Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. (1 ja 14 §)	Kvartersområde för bilplatser. Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området. (1 och 14 §)
EV-1	Suojaviheralue. Alueella sijaitsee kulkuyhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueelle tulee istuttaa yhteyttä vahvistavaa puustoa ja olevaa puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi toteutuu puustoinen liito-oravien kulkuyhteys.	Skyddsgrönområde. I området finns det ett behov av en förbindelseled mellan flygekorrens habitat. Träd som förstärker förbindelsen ska planteras och befintliga träd ska skötas och förnyas så att en trädbevuxen förbindelseled för flygekorren genom området förverkligas.
EV-2	Suojaviheralue. Alueen kautta kulkevat ekologiset yhteydet tulee turvata ja alueen laatua ekologisen yhteyden osana tulee kehittää tarvittaessa täydennysistutuksin. Alueella suoritettavien toimenpiteiden ja hoitotoimien tulee olla sellaisia, että alueen luonnonolot eivät oleellisesti muutu.	Skyddsgrönområde. Ekologiska korridorer som löper genom området ska tryggas och områdets kvalitet som en del av ekologiska korridor ska utvecklas vid behov med nya planteringar. Åtgärder och vård i området ska genomföras så att naturförhållandena inte ändras väsentligt.
— · · · —	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
— ┼ —	Kaupunginosan raja.	Stadsdelsgräns.
———	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
◆—◆	Kahden korttelin välinen raja.	Gräns mellan två kvarter.
— · — · —	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
— — — —	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Ristiin merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
26	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
MAN	Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
26190	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
NYGRANN	Kadun, tien, katuaukion, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, park eller annat allmänt område.
3100	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.
(1/2)III	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.	Bråktal inom parentes framför romersk siffra anger hur stor del av byggnads största våningsyta som i byggnadens första våning får användas för utrymme som inräknas i våningsytan.
e=0.20	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.	Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Rakennusala. Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	Byggnadsyta. Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
vm	Ohjeellinen muuntamon rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta för transformator.
aII/ma	Maanalainen tila, jonne saa sijoittaa pysäköintilaitoksen sekä teknisiä-, huolto- ja porrashuonetiloja. Roomalainen luku ilmoittaa sallittujen maanalaisten kerrosten lukumäärän.	Underjordiskt utrymme där en parkeringsanläggning samt lokaler för teknik, underhåll och trapphus får placeras. Den romerska siffran visar antalet tillåtna våningar under jord.
ma-ajo	Sijainniltaan ohjeellinen ajoyhteys maanalaiseen pysäköintilaitokseen.	Till läget riktgivande körförbindelse till det underjordiska parkeringsutrymmet.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras.
	Alueen osa, jonka metsäinen/luonnontilainen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla siten, että puusto ja sen kasvuolosuhteet voidaan säilyttää. Aluetta ei saa käyttää työmaa-aikaiseen liikennöintiin, varastointiin tai koneiden säilytykseen. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää puustokartoitus. Pysäköintialueen reunaan tulee istuttaa tiheää, kerroksellista kasvillisuutta siten, että ajovalot eivät häiritse viereisiä asuinkiinteistöjä.	Områdesdel, vars skogiga/naturliga karaktär i landskapet ska bevaras. Träden samt deras rotområden ska skyddas under byggtiden med ett enhetligt skyddsstängsel, så att träden och deras växtförhållanden kan bevaras. Området får under byggnadsskedet inte användas för trafikering och på områden får inte placeras lagring av material eller maskiner. Vid ansökan om bygglov ska en kartläggning av trädbeståndet läggas fram. Vid parkeringsplatsens kant ska tät, skiktad växtlighet planteras, så att strålkastarljusen inte stör bostadsfastigheterna invid parkeringsplatsen.
	Alueen osa, jonka puustoinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa leikki- ja oleskelualueita alueella kasvavan puuston kasvuolosuhteet turvaten. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää puustokartoitus. Säilytettävä puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla. Aluetta ei saa käyttää työmaa-aikaiseen liikennöintiin, varastointiin tai koneiden säilytykseen.	Områdesdel, vars skogiga karaktär i landskapet ska bevaras. I området får placeras lek och utevistelse platser men man ska säkra trädets växtförhållanden. Vid ansökan om bygglov ska en kartläggning av trädbeståndet läggas fram. Träden som ska beveras samt deras rotområden ska skyddas under byggtiden med ett enhetligt skyddsstängsel. Området får under byggnadsskedet inte användas för trafikering och på områden får inte placeras lagring av material eller maskiner.
w	Sijainniltaan ohjeellinen vesiuomalle varattu alueen osa.	Till läget riktgivande områdesdel som har reserverats för en vattenfåra.
hu	Sijainniltaan ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, ojan tai kosteikon.	Till läget riktgivande del av område för en bassäng, en sänka, ett dike eller en våtmark för fördröjning och rengöring av dagvatten.
hu-1	Alueen osa, jolle tulee rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varattu painanne, kosteikko, sadepuutarha tai muu maanpäällinen hulevesien hallintarakenne. Sijainti on ohjeellinen, mutta yhteys on sitova: alueen kautta tulee mahdollistaa hulevesien virtaus Nygrannaksen ojaa kohden. Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkivuallisesti korkeatasoisena, puistomaisena ratkaisuna. Hulevesirakenteet tulee toteuttaa korttelikohtaisesti yhtenäisenä ratkaisuna ennen ympäröivien kortteleiden rakentamista.	Områdesdel för en sänka, en våtmark, en regnträdgård eller en annan anläggning för fördröjning och rening av dagvatten ovan jord. Platsen är ungefärlig, men förbindelsen är bindande: via områdesdelen ska dagvattnet rinna till Nygrannas dike. Dagvattenhanteringen ska genomföras som en parklik lösning med högklassig stadsbild. Dagvattenanläggningarna ska genomföras kvartersvis som en enhetlig lösning före byggande i de omgivande kvarteren.
	Katu.	Gata.
pp	Jalankulule ja polkupyöräilylle varattu katu.	Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.
pp	Yleiselle jalankulule ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.	För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.
pp	Yleiselle jalankulule ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.	För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område. Läget riktgivande, förbindelsen bindande.
pp/t	Yleiselle jalankulule ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.	För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område, där infart till tomt är tillåten. Läget riktgivande, förbindelsen bindande.
	Pihakatu.	Gårdsgata.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
ajo-1	Ajoyhteys vain sr-merkinnällä osoitetulle rakennukselle.	Körförbindelse endast för sr-merkad byggnad.
	Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti.	Till läget riktgivande friluftsled.
e	Eritasoristeys.	Planskild korsning.
y-KATU	Liikennealueen ylittävä katualue.	Gatuområde över trafikområde.
y-1	Liikennealueen ylittävä jalankulku- ja pyöräilysilta, joka toimii myös ekologisena yhteytenä. Silta on rakennettava vähintään 25-35 metriä leveänä vihersiltana ja sillalle tulee varata riittävästi kasvualustaa puiden ja kerroksellisen kasvillisuuden istuttamista varten. Kulkureittien linjauksen ja reuna-alueiden hoitotoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että sillan yhteydet laajempiin puustoisiin ja metsäisiin viheralueisiin kehittyvät ekologisesti toimivina.	En gång- och cykelbro över trafikområdet som också fungerar som en ekologisk korridor. Bron ska vara en minst 25-35 meter bred ekodukt och förses med tillräckligt växtunderlag för plantering av träd samt skiktad vegetation. Utstakning av förbindelseled samt vårdåtgärderna rörande randområdena ska vara sådana, att brons förbindelsen till större trädbevuxna och skogiga grönområden utvecklas som ekologiskt funktionella.
nä	Sijainniltaan ohjeellinen näkemäalue. Alueelle tulee jättää riittävät näkemät, jotta jalankulun ja polkupyöräilyn yhteys (pp/t) on turvallinen.	Ett ungefärligt placerat siktområde. Sikten ska vara så god att gång- och cykelbanan (pp/t) är trygg.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.	Ungefärligt läge för in- och utfart.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	Alueelle on rakennettava melueste. Merkinnällä on osoitettu meluesteen ohjeellinen sijainti. Meluesteen korkeus tulee mitoittaa siten, että oleskelualueella melutason ohjearvoista säädetyt lukuarvot eivät ylity.	På området ska ett bullerhinder byggas. Beteckningen anger den ungefärliga placeringen av bullerhindret. Bullerhindrets höjd ska dimensioneras så att riktvärdena för bullernivån inte överskrids i vistelseområdet.
eko-1	Alueen osa, jolla sijaitsee kulkuyhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueelle tulee istuttaa yhteyttä vahvistavaa puustoa ja olevaa puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi toteutuu puustoinen liito-oravien kulkuyhteys.	Områdesdel där det finns ett behov av en förbindelseled mellan flygekorrens habitat. Träd som förstärker förbindelsen ska planteras och befintliga träd ska skötas och förnyas så att en trädbevuxen förbindelseled för flygekorren genom området förverkligas.
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.
sl	Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltu liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikka.	Områdesdel där det finns en med stöd av naturskyddslagen skyddad fortplantnings- eller rastplats för flygekorre.
sr	Suojeltu rakennus tai rakennuksen osa, jota ei saa purkaa. Suojelu kohdistuu rakennuksen julkisivuun, mukaan lukien sen katto, ikkuna- ja oviaukotus, hahmo, materiaalit ja väritys. Korjauksissa on käytettävä alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja ja värejä. Palauttavia korjauksia saa tehdä. Toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.	Skyddad byggnad eller byggnadsdel som ska inte får rivas. Skyddet gäller byggnadens fasad, yttertak, fönster- och dörröppningarnas placering, gestalt, material och färgsättning. Vid reparation ska ursprungliga eller motsvarande material och färger användas. Återställande reparationer får göras. Åtgärder ska förhandlas med museimyndigheten.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	För underjordisk ledning reserverad del av område.
sm	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.	Del av område, på vilken finns enligt lagen om fornminnen fredad fornlämning. Om åtgärder och planer som rör området ska man förhandla med museimyndigheten.
	Suojeltava kiviaita, jota ei saa purkaa. Toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.	En stenmur som ska skyddas och inte får rivas. Åtgärder ska man förhandla med museimyndigheten.

PYSÄKÖINTI

1 § Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:
- asunnot AK-1- ja AP-1-korttelei ssa 1 ap / 80 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto
- asunnot AO- ja AP-2-korttelei ssa 2 ap / asunto
- liiketilat 1 ap / 60 k-m²
- toimistot 1 ap / 50 k-m²
- julkiset lähipalvelut 1 ap / 200 k-m².

AK-1-korttelialueilla kaikki autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alle.

AP-1- ja LPA-1-korttelialueilla maan pinnalle rakennettavat autopaikat on jäsenneltävä istutuksin.

Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.

AK-1-korttelialueella polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:
- asunnot 1 pp / 40 k-m²,
- liike-, toimisto- ja palvelutilat 1 pp / 50 k-m².

AK-1-korttelialueella 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.

YL-korttelialueella polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:
- 1 pp / 50 k-m².

YL-korttelialueella vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa tilassa.

Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

PARKERING

Minsta antal bilplatser (bp) som ska byggas:

- för bostäder i kvarteren AK-1 och AP-1 1 bp / 80 v-m², men minst 0,5 bp / bostad
- för bostäder i kvarteren AO och AP-2 2 bp / bostad
- för affärslokaler 1 bp / 60 v-m²
- för kontorslokaler 1 bp / 50 v-m²
- för offentliga närtjänster 1 bp / 200 v-m².

På AK-1-kvartersområde skall alla parkeringsplatser vara underjordiska.

AP-1- och LPA-1-kvarter ska bilplatser som byggs på marken indelas med planteringar.

Bilplatser får enligt avtal mellan fastigheterna placeras på annan tomt.

Minsta antal cykelplatser (cp) som ska byggas i AK-1-kvartersområde:
- för bostäder 1 cp / 40 v-m²,
- för affärs-, kontors och servicelokaler 1 cp / 50 v-m².

På AK-1-kvartersområde 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 gångrutter. Minst hälften av de cykelplatser som finns utomhus ska ha tak.

Minsta antal cykelplatser (cp) som ska byggas i YL-kvartersområde:
- 1 cp / 50 v-m².

Minst hälften av alla cykelplatser enligt minimikravet i YL-kvartersområde ska placeras i utrymmen med tak.

På alla cykelplatser ska det gå att låsa cykelramen vid en ställning.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

2 § Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:
- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- viherhuoneet, jotka liikenteen melualueella korvaavat parvekkeet
- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat,
- pysäköintitilat
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat
- palvelueteiset.

Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.

EXTRA BYGGRÄTT

Utöver den byggrätt som anteckna ts i detaljplanen får det byggas:
- bostadsvisa förråd utanför bostäderna
- gemensamma lokaler för invånarna
- vinterträdgårdar som ersätter balkonger på områden som utsätts för trafikbuller
- yta i trapphuset utöver 20 m² per våning om det ökar trivseln och om våningsavsatsen får tillräckligt dagsljus

- lokaler för återvinning och fastighetsskötsel
- parkeringsutrymmen
- transformatorrum som krävs för eldistributionen i området
- varuentréer.

Dessa utrymmen och lokaler påverkar inte antalet bil- och cykelplatser.

RAKENTAMISTAPA

3 § Julkisivujen tulee olla materiaaleiltaan korkeaalaatuisia ja viimeistelty. Tekniston tilojen ja pysäköintitilojen julkisivujen tulee olla samaa laatutasoa kuin muut julkisivun osat ja rakennukset.

Rakennuksen julkisivut, piha- ja kansirakenteet tulee toteuttaa arkkitehtuuriltaan yhtenäisinä. Tontin ja yleisen alueen rajapinta tulee toteuttaa luontevasti ja laadukkaasti.

Asuinkerrostalojen massoittelun tulee olla monimuotoista ja rakennusten ylin kerros tulee rakentaa joko visuaalisesti julkisivulinjasta sisäänvedettynä tai osakokonaisuuksiin jaettuna siten, että näiden välliin rakennetaan viherkattoja tai kattoterasseja.

Pihakannen tason alapuolelle pohjakerrokseen saa sijoittaa asuinrakennuksen aputiloja kaavaan merkityn kerrosluvun estämättä. Porrashuoneista tulee olla esteetön kulkuyhteys pysäköintitiloihin. Porrashuoneista tulee olla pääsy suoraan pihalle ja myös kadulle, jos rakennus sijaitsee kadun varrella.

Korttelei ssa 26194-26201 rakennusten tulee olla julkisivuiltaan pääosin puuta.

Rakennukset tulee sovittaa maastoon maastonmuotoja seuraten välttäen leikkauksia ja pengerryksiä mahdollisimman paljon luontoa säästäen.

Rakennusten suuntaamisessa ja tilojen suunnittelussa tulee huomioida mahdollisuus aurinkoenergian hyödyntämiseen.

Piharakennuksiin ja -katoksiin tulee toteuttaa viherkatto.

Katualueiden vaatimia maastoluiskia tai täyttöjä saa ulottaa korttelialueiden puolelle. Näillä alueilla tulee tällöin noudattaa myös muita korttelialuetta koskevia merkintöjä ja määräyksiä.

BYGGSÄTT

Fasadens material ska vara högklassiga och finslipade. De tekniska utrymmenas och parkeringsutrymmenas fasad ska hålla samma kvalitetsnivå som de övriga fasaderna och byggnaderna.

Byggnadernas fasader och gårds- och däckskonstruktionerna ska genomföras så att deras arkitektur blir enhetlig. Gränsen mellan tomt och allmänt område ska utföras naturligt och högklassigt.

Uppdelningen av byggnadskropparna i flervåningshus ska vara mångsidig och byggnadernas översta våning ska byggas antingen visuellt indragen från fasadlinjen eller indelat i delhelheter så att det mellan delarna byggs gröna tak eller takterrasser.

Under gårdsdäcket får det på bottenvåningen placeras biutrymmen i anslutning till bostadshus utan hinder av det tillåtna antalet våningar. Från trapphusen ska det finnas en tillgänglig förbindelse till parkeringsutrymmena. Från trapphusen ska det finnas direkt passage både till gården och till gatan om byggnaden är belägen vid gatan.

I kvarteren 26194–26201 ska fasaderna huvudsakligen vara av trä.

Byggnaderna ska anpassas till terrängen och följa dess former. Skärningar och avsatser ska undvikas, så att naturen besparas så mycket som möjligt.

Byggnaderna ska riktas och rummen planeras med hänsyn till möjligheten att utnyttja solenergi.

Byggnaderna och skärmtaken på gården ska ha gröna tak.

Ramper och fyllnadsjord som gatorna kräver får sträcka sig in i kvartersområdena. På dessa områden ska beteckningarna och bestämmelserna för kvartersområden följas.

HULEVEDET

4 § AK-1- ja YL-korttelialueet:

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1,5 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. Hulevesien hallinnan ratkaisut tulee tehdä korttelikohtaisesti yhtenäisenä. Hulevesiä saa hallitusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella. Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta. Työmaalta poistettavat vedet tulee käsitellä ja johtaa siten, ettei niistä aiheudu vesistön, pohjaveden tai muun ympäristön pilaantumisen vaaraa tai haittaa rakennetun ympäristön rakenteille. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää työmaavesien hallintasuunnitelma.

AP- ja AO-korttelialueet:

Piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja/tai hulevesiraketeisiin. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1,5 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. Hulevesiä saa hallitusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta. Työmaalta poistettavat vedet tulee käsitellä ja johtaa siten, ettei niistä aiheudu vesistön, pohjaveden tai muun ympäristön pilaantumisen vaaraa tai haittaa rakennetun ympäristön rakenteille. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää työmaavesien hallintasuunnitelma.

DAGVATTNET

AK-1- och YL-kvarter:

Dagvattnet från ogenomträngliga ytor ska fördröjas i planområdet i sänkor, bassänger eller magasin med en sammanlagd fördröjningskapacitet på 1,5 m³ per 100 m² ogenomtränglig yta. Dessa sänkor, bassänger eller magasin ska för fördröjningsvolymens del tömmas inom 12-24 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. Dagvattenhanteringen ska ordnas enhetligt i kvarteret. Dagvatten får med markägarens godkännande kontrollerat ledas till rekreationsområdena. För gröna tak krävs 2/3 av den fördröjningskapacitet som krävs för ogenomträngliga ytor. Vattnet från byggplatsen ska hanteras och ledas så att det inte medför risk för förorening av vattendrag, grundvatten eller annan miljö eller skadar konstruktioner i den byggda miljön. Vid ansokan om bygglov ska en plan för hantering av vattnet från byggplatsen presenteras.

AP- och AO-kvarter:

På gårdsområdet ska man i dagvattenkontrollen gynna lösningar för nyttoanvändning och avdunstning genom att leda dagvattnet till planteringar, biofilteringsområden och/eller dagvattenkonstruktioner. Dagvattnet från ogenomträngliga ytor ska fördröjas i planområdet i sänkor, bassänger eller magasin med en sammanlagd fördröjningskapacitet på 1,5 m³ per 100 m² ogenomtränglig yta. Dessa sänkor, bassänger eller magasin ska för fördröjningsvolymens del tömmas inom 12-24 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. Dagvatten får med markägarens godkännande kontrollerat ledas till rekreationsområdena. För gröna tak krävs 2/3 av den fördröjningskapacitet som krävs för ogenomträngliga ytor. Vattnet från byggplatsen ska hanteras och ledas så att det inte medför risk för förorening av vattendrag, grundvatten eller annan miljö eller skadar konstruktioner i den byggda miljön. Vid ansokan om bygglov ska en plan för hantering av vattnet från byggplatsen presenteras.

PIHA-ALUEET

5 § AP- ja AO-korttelialueet:

Pihan ilmeen tulee olla vehreä. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulkuteinä tai pysäköintiin on säilytettävä luonnontilaisina tai istutettava. Pihalle tulee istuttaa pulta ja pensaita. Korttelialueen leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa mikroilmastoltaan mahdollisimman suotuisaan paikkaan. Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja.

Mikäli leikkipaikalle johtava kulkuyhteys toteutetaan LPA-1-alueella, se tulee erottaa ajoneuvoliikenteen reiteistä.

GÅRDSPLANER

AP- och AO-kvartersområdena:

Gården ska ge ett grönskande intryck. Obebyggda tomtdelar som inte används som lekplatser, vägar eller för parkering ska bevaras i naturtillstånd eller planteras. På gården ska det planteras träd och buskar. Kvartersområdets lek- och vistelseområden ska placeras på en plats med optimalt mikroklimat. På gården ska vattengenomtränglig beläggning gynnas.

Om förbindelsen till lekplatsen genomförs i LPA-1-området, ska den avskiljas från vägarna för fordonstrafiken.

AK-korttelialueet:

Kansipihan ilmeen tulee olla vehreä. Kansipihan rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä pelastustoiminnan vaatimukset. Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin. Pihaalue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta riippumatta. Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan. Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla. Kansipihalle tulee istuttaa puita ja pensaita. Istutusalueet tulee toteuttaa ensisijaisesti vehreinä, kumparemaisina ja yhtenäisinä kokonaisuuksina. Pysäköintipaikkojen osoittaminen kansipihalle on kielletty. Kansipihalle tulee olla ulkotilassa kulkeva yhteys. Kansipihan tulee liittyä ilman suuria tasoeroja ympäröivään maastoon. Tukimuurit materiaaleineen tulee olla samaa laatutasoa rakennusten kanssa. Korttelialueen leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa mikroilmastoltaan mahdollisimman suotuisaan paikkaan. Kansipihan kulkualueiden tulee pääosin olla kivettyjä tai kivituhkapintaisia.

AK-kvarter:

Gårdsdäcket ska ge ett lummigt intryck. När gårdsdäckets bärighet och höjdläge bestäms ska i synnerhet jordtäckets tjocklek och vikt samt räddningsverksamhetens krav beaktas. Anordningarna för ventilation i parkeringsanläggningarna ska integreras med husen och gårdsplanens konstruktioner. Gårdsplanen ska planeras och byggas som en helhet oberoende av en eventuell tomtindelning. Tomterna får inte ingärdas mot andra bostadstomter. Bostädernas egna gårdar får ingärdas på ett för arkitekturen lämpligt sätt. På gårdsdäcket ska det planteras träd och buskar. Planteringarna ska i första hand vara lummiga, kullartade och enhetliga helheter. Det är förbjudet att placera parkeringsplatser på gårdsdäcket. Till gårdsdäcket ska det finnas en utomhusförbindelse. Gårdsdäcket ska ansluta till omgivningen utan stora nivåskillnader. Stödmurar och deras material ska hålla samma kvalitetsnivå som husen. Kvartersområdets lek- och vistelseområden ska placeras på ett ställe vars mikroklimat är så gynnsamt som möjligt. Däcksgårdens färdområden ska huvudsakligen vara stenlagda eller ha yta av stenmjöl.

MELU JA ILMANLAATU

6 § Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai meluesteiden muodostamaan melukatve