

Espoo

Turvesuonristi

Asemakaavan muutos

17. kaupunginosa, Laajalahti Korttelit 17050, 17053, katu- ja virkistysalueet

MUUTETAAN VAHVISTETTUA ASEMAKAAVOJA: Aluenumro 120500 Hyväksytty 23.1.1991 Aluenumro 120800 Hyväksytty 17.3.2010



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

**YU-1**

Urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Korttelialueelle voidaan sijoittaa myös urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevaa majoitusta, liike- ja toimistotilaa. (1-7 §)

**YU-2**

Urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Korttelialueelle voidaan sijoittaa myös urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevaa liike- ja toimistotilaa. (1-4, 6, 7 §)

**KTY-1**

Toimittilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia. Korttelialueelle voidaan sijoittaa myös urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevaa liike- ja toimistotilaa. (1-6 §)

**EV**

Suojajohdealue. (4 §)

3 metrin kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

**17**

**LAA**

**17050**

**TURVERADAN**

**5000**

**m 30%**

**e=0.50**

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauksen korkeus.

Rakennusala.

Merkintä osoittaa ne rakennusalat, jolle arabialaisen luvun osoittama rakennuskoikeus sijoittuu.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa urheilu- ja virkistystoimintaa sekä näitä palvelevaa majoitusta, liike- ja toimistotilaa.

Ohjeellinen muuntamon rakennusala.

Ohjeellinen pumppaamon rakennusala.

Merkintään sisältyvä numeroarvo ilmaisee, että kyseisen rakennusalan sivun puoleisten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja majoitustiloissa havaittavan äänitason A-painotettu erotus on vähintään numeroarvon mukainen.

Istutettava alueen osa.

Puilla ja pensaille tiiviisti istutettava alueen osa.

Pensaille istutettava alueen osa.

Hulevesipainanne. Sijainnitaan ohjeellinen hulevesien viivytystarve ja puhdistamiseen varattu alueen osa. (4 §)

Katu.

Ohjeellinen ajoyhteys. Ajoyhteys ei saa heikentää hulevesien hallintaa alueella.

Pysäköimispaikka.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvollittymää.

Tulvareitti.

Esbo

Torvmosskorset

Detaljplaneändring

Stadsdel 17. Bredvik Kvarteren 17050, 17053, gatu- och rekreationsområden

DEN FASTSTÄLLDA DETALJPLANEN ÄNDRAS: Områdesnr 120500 Godkänd 23.1.1991 Områdesnr 120800 Godkänd 17.3.2010

DETALJPLANEKONSTRUKTIONER OCH -BESTÄMMELSER:

Kvarteretsområde för byggnader för idrotts- och rekreationsverksamhet. På kvarteretsområdet kan också placeras inkvarterings-, affärs- och kontorslokaler för idrotts- och rekreationsverksamhet. (1-7 §)

Kvarteretsområde för byggnader för idrotts- och rekreationsverksamhet. På kvarteretsområdet kan också placeras affärs- och kontorslokaler för idrotts- och rekreationsverksamhet. (1-4, 6, 7 §)

Kvarteretsområde för verksamhetsbyggnader. På området får det byggas kontorsbyggnader samt industrbyggnader som inte stör miljön. På kvarteretsområdet kan också placeras affärs- och kontorslokaler för idrotts- och rekreationsverksamhet. (1-6 §)

Skyddsgrönområde. (4 §)

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

**Stadsdelsnummer.**

**Namn på stadsdel.**

**Kvarteretsnummer.**

**Namn på gata eller väg.**

**Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.**

**Beteckningen anger hur många procent av den på kvarteret tillättna våningsytan som får användas för butiklokaler.**

**Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.**

**Högsta höjd för skärmingspunkten mellan fasad och vattentak.**

**Byggnadsyta.**

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

**Byggnadsyta för idrotts- och rekreationsverksamhet samt inkvarterings-, affärs- och kontorslokaler som betjänar denna.**

**Riktgivande byggnadsyta för transformator.**

**Riktgivande byggnadsyta för pumpstation.**

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

**Del av område som ska planteras.**

**Del av område som bör planteras tät med träd och buskar.**

**Del av område som ska planteras med buskar.**

**Dagvattensänka. Ungefärlig plats för fördröjning och rening av dagvatten. (4 §)**

**Gata.**

**Ungefärlig plats för körförbindelse. Körförbindelsen får inte försämrings hanteringen av dagvatten i området.**

**Parkeringsplats.**

**Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är förbjuden.**

**Översvämningsrutt.**

1 §

**PYSÄKÖINTI**  
Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:  
- urheilu- ja liikuntapaikat 1 ap / 200 k-m<sup>2</sup>  
- toimisto- ja liiketilat 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>  
- majoitustilat 1 ap / 150 k-m<sup>2</sup>  
- varastot 1 ap / 200 k-m<sup>2</sup>  
- teollisuustilat 1 ap / 200 k-m<sup>2</sup>  
  
Pokkupyörypaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:  
- urheilu- ja liikuntapaikat vähintään 1 pp / 130 k-m<sup>2</sup>. Vähimmäisvaatimuksen mukaisista pokkupyörypaikoista vähintään puolet tulee toteuttaa nurkkokittavina ja vähintään kolmasosa katetussa tilassa.  
- toimisto- ja liiketilat 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>, joista puolet katetussa tilassa.  
- majoitustilat 1 pp / 200 k-m<sup>2</sup>. Kaikki katetussa tilassa.  
- teollisuustilat 1 pp / 200 k-m<sup>2</sup>

Pysäköimispaikat tulee rakentaa siten, että jalan-kulkijoille varataan selkeät ja turvalliset kulkureitit. Jalan-kulkuväylät tulee merkitä kiveyksellä tai vastaavalla kestävällä ja erottavalla materiaallilla.

2 §

**MELU**  
Oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai melusteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että ulko-oleskelualueiden melutaso ohjearvot eivät ylitä.  
  
Majoitusliikkeen liittyvät parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että ulko-oleskelualueiden melutaso ohjearvot eivät ylitä.  
  
Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, julkisivulle ei saa sijoittaa parvekkeita.

3 §

**KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMISEN TAPA**  
YU-1 -korttelialueella uudisrakennusten maastosoihtelu, julkisivujen jäsentely ja materiaalien tulee sopeutua ympäristön rakennuksiin.  
  
YU-2 ja KTY-1-korttelialueet on toteutettava yhtenäisen suunnitelman mukaisesti. Julkisivuja tulee pituusvaikutelman vähentämiseksi jaksoittaa esimerkiksi eri materiaaleilla, värillä, sisäänvedoilla sekä taiteen ja valaistuksen keinoin.

Rakennusten energiaratkaisuissa tulee käyttää energiaa säästävää tekniikkaa sekä pyrkiä käyttämään energiaa tuottavia ekologisia ratkaisuja. Rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita ja kaupunkikuvaa rikastuttavia.

Kortteleiden pihajärjestelyjen suunnittelussa tulee huomioida alueiden turvallisuus, viihtyisyys ja pienilmasto. Ulkotiloja tulee jäsentää istutuksin.

Korttelien rakentamisella ei saa aiheuttaa häiritsevää äänitasoa rakenteille eikä kohtuuttomasti hankaloittaa viereisten alueiden kaavan mukaisia rakentamistoimia. Korttelialueiden rakentamisesta tai käytöstä ei saa aiheutua häiritsevää läheisten luonnonsuojelualueiden, Mankkaapuron tai säilyvän suoalueen luonnolle tai vedenlaadulle.

4 §

**HULEVEDET**  
Korttelissa YU-1 vettä läpäisemättömyyttä pinnolta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytystarve on vähintään 2/3 vettä läpäisemättömyyttä pinnolta tulevia hulevesiä kohden. Korttelissa YU-2 ja KTY-1 vettä läpäisemättömyyttä pinnolta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytystarve on vähintään 2/3 vettä läpäisemättömyyttä pinnolta tulevia hulevesiä kohden. Viivytyksen lisäksi imeytävä rakentelma tulee toteuttaa siten, missä maaperän olosuhteet sen mahdollistavat.

Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, puistoaisena ratkaisuna. Hulevesien viivyttämiseen käytettävällä alueen osalla sallitaan myös muita, rinnakkaisia käyttötarkoituksia, jotka eivät estä alueen käyttämistä hulevesien viivyttämiseen tulvatapahtuman aikana.

Viivytyksen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota purkuvirtaamaan ja sen kuristamiseen vesistön alajuoksuun tulvariskien hillitsemiseksi. Purkuvirtaamaan tulee vastata alueen nykytilaa.

Rakennusvaiheessa tulee esittää työmaa-ajain hulevesien hallintasuunnitelma. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä niiden laatu- ja suodatustavalla suodattavalla menetelmällä ja Espoon työmaavesiooppaan ohjeita noudattaen.

Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä niiden laatu- ja suodatustavalla menetelmällä. Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömyyttä pinnan viivytystarpeesta.

5 §

**PILAANTUNEET MAAT**  
Maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtävää rakentamista- tai kalvutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava.

6 §

**SULFIDISAVI**  
Mahdolliset sulfidiväesintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista. Maamassat tulee käsitellä niin, ettei happamia valumavesiä tai kiintoainesta joudu vesistöihin. Rakennuslupahakemuksissa tulee esittää sulfidiväesintymien huomioimisesta erillinen suunnitelma. Lisätietoja valvovalta ympäristöviranomaiselta.

7 §

**VIITESUUNNITELMA**  
Korttelialueelle on laadittu viitesuunnitelma.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueelle laadittava erillinen tonttijako.

Päätettyä detailplaneområde skall för kvartersområdena uppgöras separat tomtindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus  
Esbo stadsplaneringscentral

*Torsti Hokkanen*  
kaupunkisuunnittelujohtaja  
stadsplaneringsdirektör

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

	Nähtävillä MRA 27 §		6.2.-7.3.2022
	ja KsI (Kaavaehdotus)	<i>Liisa Rouhiainen</i>	8.12.2022-18.1.2023
	Nähtävillä MRA 30 §		28.6.-17.8.2021
8/12/2021	Ksj (OAS)	<i>Torsti Hokkanen</i>	14.6.2021
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Aue 120503	Pir.no 7397
	Asemakaavayksikkö Detaljplanehenket	Mittakaava 1:1000	Ajanumero 8212/10.02.03/2021
<b>Turvesuonristi</b>		Päätös MHy	Päiväys 8.12.2022
<b>Asemakaavan muutos</b>		Suunnittelija LRo	Arvioituminen 10.02
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinaatistiem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			

PARKERING

Minsta antalet bilplatser (bp) som ska byggas:  
- 1 bp / 200 v-m<sup>2</sup> idrottslokaler  
- 1 bp / 50 v-m<sup>2</sup> kontors- och affärslokaler  
- 1 bp / 150 v-m<sup>2</sup> inkvarteringslokaler  
- 1 bp / 200 v-m<sup>2</sup> lager  
- 1 bp / 200 v-m<sup>2</sup> industrilokaler  
  
Minsta antalet cykelplatser (cp) som ska byggas:  
- 1 cp / 130 v-m<sup>2</sup> idrottslokaler. Minst hälften av platserna enligt minimikravet ska ha en ställning att låsa cykelramen vid och minst en tredjedel ska placeras i utrymmen med tak.  
  
- 1 cp / 50 v-m<sup>2</sup> kontors- och affärslokaler, varav hälften ska placeras i utrymmen med tak.  
- 1 cp / 200 v-m<sup>2</sup> inkvarteringslokaler. Alla i utrymmen med tak.  
- 1 cp / 200 v-m<sup>2</sup> industrilokaler

Bilplatserna ska ha tydliga och säkra fötgångsleder. Fötgångslederna ska utmärkas med stenläggning eller motsvarande slitstarkt och urskiljbart material.

BULLER

Uteplatserna ska placeras i bullerskugga av byggnader och/eller bullerhinder så att riktvärdet för bullernivån utomhus inte överskrider.

Balkonger och terrasser vid inkvarteringslokaler ska skyddas ändamålsenligt mot buller så att statsrådets riktvärden för bullernivån utomhus inte överskrider.

På fasader som utsätts för en ekvivalent, kontinuerlig ljudnivå på över 65 dB dagtid får det inte byggas balkonger.

STADSBILD OCH BYGGSÄTT

I YU-1-kvarteretsområdet nybyggena ska hantverkens fasadindelning och materialet anpassas till de omgivande byggnaderna.

YU-2 och KTY-1-kvarteretsområdet bör byggas i enlighet med den enhetliga planen. Fasader ska periodiseras med olika material, färger, nischer, konst och belysning för att minska intrycket av längd.

I byggnaderna ska det användas energisparande teknik och ekologiska lösningar för energiproduktion eftersträvas. Byggnaderna och konstruktionerna ska till arkitekturen vara av hög kvalitet och de ska berika stadsbilden.

Vid planeringen av kvarterens gårdsområden ska områdenas trygghet, trivsel och mikroklimat beaktas. Uteplatser ska disponeras med planteringar.

Byggnaderna i kvarteren får inte medföra olägenheter för de befintliga gatornas konstruktion eller oskäligt försvåra byggandet enligt detaljplanen i angränsande område. Byggnaderna eller användningen av kvarteretsområden får inte medföra olägenheter för naturen eller vattenkvaliteten i närliggande naturskyddsområden, Mankansbäcken eller det myrområde som bevaras.

DAGVATTNET

I YU-1-kvarteren ska dagvattnet från ogenomträngliga ytor fördröjas i området i sänkor, bassänger eller magasin med en sammanlagd kapacitet på 1,5 m<sup>3</sup> per 100 m<sup>2</sup> ogenomtränglig yta. I YU-2 och KTY-1-kvarteren ska dagvattnet från ogenomträngliga ytor fördröjas i området i sänkor, bassänger eller magasin med en sammanlagd kapacitet på 2 m<sup>3</sup> per 100 m<sup>2</sup> ogenomtränglig yta. Utöver fördröjning ska absorberande konstruktioner anläggas där markens förhållanden tillåter det.

Dagvattenhanteringen ska genomföras som en parklik lösning med högklassig stadsbild. Områdesdelen får parallellt användas för andra ändamål som inte hindrar att området används för fördröjning av dagvatten vid överflöde.

Vid planeringen av en fördröjningskonstruktion ska särskild uppmärksamhet ägnas åt överflöde och kontrollen av det för att minska risken för översvämning i vattendragets nedre lopp. Överflödet som beaktas ska svara mot områdets nuvarande tillstånd.

Vid byggnadsskedet ska en plan för dagvattenkontroll under byggiden presenteras. Byggnadens dagvatten ska behandlas med en filtreringsmetod som förbättrar vattenkvaliteten och stadens anvisningar för vattnet på en byggplats ska följas.

Dagvatten från mark där det förekommer biltrafik ska filtreras så att vattenkvaliteten förbättras. För gröna tak krävs 2/3 av den fördröjningskapacitet som krävs för ogenomträngliga ytor.

FÖRORENAD MARK

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

SULFDILERA

Eventuell förekomst av sulfidlera ska fastställas med jordmansprover innan byggandet inleds. Jordmassorna ska behandlas så att surt dagvatten eller sediment inte rinner ner i vattendragen. Vid ansökan om bygglösa ska en plan på beaktandet av förekomsten av sulfidlera presenteras. Ytterligare uppgifter fås av den övervakande miljömyndigheten.

REFERENSPLAN

Det finns en referensplan för kvarteretsområdet.