

# Espoo

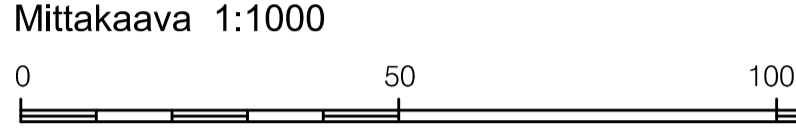
## Laakakivi-Laajalahti, eteläinen

### Asemakaavan muutos

16. kaupunginosa, Pohjois-Tapiola  
Osa korttelia 16039, katualue

### MUUTETAAN VAHVISTETTUA ASEMAKAAVAA:

Aluenro 213301



### ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

- A-1** Asuinrakennusten korttelialue. Alueelle sallitaan asuinkerostolat ja kytketyt pientalot. (1 - 10 §)
- 3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
- Kaupunginosan numero.
- Kaupunginosan nimi.
- Korttelin numero.
- 4835 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VALKJÄRVENTIE Kadun nimi.

IV Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrostalon.

+24.0 Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema.

Rakennusala. Byggnadsyta.

4835 Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.

a Auton säilytyspaikan ohjeellinen rakennusala. Rakennusalan osa, jolle saa sijoittaa pysäköintipaikkoja maan tasoon rakennusmassan alle.

le Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Alueelle tulee istuttaa suurikokoisia puita.

hu Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa huonelevien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varattua sadeputkian.

Katu. Gata.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Puilla ja pensailta istutettava alueen osa.

p Pysäköintipaikka. Parkeringsoikeus.

a/ma Rakennusala, jolle saa rakentaa pihatason alaisen paikoituslaitoksen. Merkinnän roomalainen luku ilmoittaa pihatason alla olevien päällekkäisten pysäköintitasojen enimmäismäärän.

# Esbo

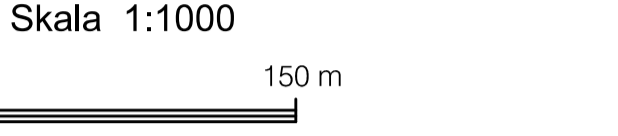
## Bredsten-Bredvik, södra

### Detaljplaneändring

Stadsdel 16, Norra Hagalund  
Del av kvarter 16039, gatuområde

### DEN FASTSTÄLLDA DETALJPLANEN ÄNDRAS:

Områdesnr 213301



### DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

- Kvartersområde för bostadshus. I området tillåts flervåningshus och kopplade småhus. (1 - 10 §)
- Linje 3 m utanför planområdets gränser.
- Kvarters-, kvartersdels- och områdesgränser.
- Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
- Stadsdelsnummer.
- Namn på stadsdel.
- Kvartersnummer.
- Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
- Namn på gata.
- Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
- Byggnadens, konstruktionernas och anläggningarnas högsta höjd.
- Byggnadsyta.
- Beteckningen anger de byggnadsytor på vilka den med arabiskt tal angivna byggrätten placeras.
- Riktgivande byggnadsyta för bilplatser. En del av en byggnadsyta på vilken bilplatser får placeras under byggnaden på marknivå.
- För lek och utvistelse reserverad del av område. I området ska stora träd planteras.
- Ungefärligt placerad områdesdel där det får byggas en regnträdgård för fördrojning och rengöring av dagvatten.
- Gata.
- Del av gatuområdes gränser där in- och utfart är förbjuden.
- Del av område som ska planteras med träd och buskar.
- Parkeringsplats.
- Byggnadsyta på vilken en parkeringsanläggning får placeras under gårdsdäcket. Den romerska siffran anger högsta antalet parkeringsvåningar under gårdsdäcksnivå.

PYSÄKÖINTI  
Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:  
- 1 ap / 85 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto  
- kytketyt pientalot 1 ap / 70 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 1 ap / asunto.

Autopaikkojen kokonaismäärästä voidaan vähentää pysäköintitarvetta vähentävien toimenpiteiden perusteella enintään 10%. Toimenpiteistä on erillinen ohje. Vähennysten määrä määritellään rakennusluvun yhteydessä.

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:  
- asuinkerostolat 1 pp / 40 k-m<sup>2</sup>

Vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista 80 % tulee sijoittaa katettuun, lukittavissa olevaan ja säälliä 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. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runko- ja lukitusmahdollisuus.

- Kytketyt pientalot 1 pp / 30 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto.

Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan.

### KAUPUNKIKUVA, RAKENTAMISEN TAPA JA PIHA-ALUEET

Julkisivujen tulee olla päävärittään vaaleita ja laadultaan korkeatasoisia. Kadun puoleista julkisivua tulee jaksottaa yksityiskohdin. Julkisivuun Tietäjän tien pääteenä tulee kiinnittää erityistä huomiota. Pysäköintitilojen julkisivut tulee toteuttaa yhteensopiviksi rakennusten pääjulkisivujen kanssa niin materiaalleiltaan, värittään kuin laatuolosuhteillaan.

Kerrostalo tulee sovittaa tontille maastonmuotojen mukaan. Valkjärventien ja kerrostalon välissä olevalla alueella tulee pehmentää korttelialueen ja katualueen välistä rajaa mm. pengerryksin, muurein ja kasvillisuuden avulla. Valkjärventien varteen tulee istuttaa puita. Jokaisen kerrostalorapun sisäpihan puoleisen pääoven eteen on istutettava vähintään kaksi puuta.

Kadun varressa sijaitsevien asuinrakennuksien porrasuoneista on oltava yhteys sekä kadulle että pihalle.

Pientaloille tulee toteuttaa asuunkohtaiset atriumpihat rakennusalan sisään. Pihan ylle ei saa rakentaa rakennuksen toista kerrosta. Asuunkohtaiset pihat tulee aidata rakennuksen tyylin sopivalla tavalla korttelin sisäisestä kulkuyhteydestä.

Rakennuksiin on toteutettava joko viherkatot tai kaavan huonelevien viivytysvaatimuksen täyttävä viivyttämälaitte.

Korttelin piha-alueet tulee toteuttaa vehreinä ja yhteiskäyttöisinä. Yhteiskäyttöiset piha-alueet on rakennettava korttelikohtaisesti laadittujen kokonaisuunnitelmien mukaan. Piha-alueet toimintoneen tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että ne muodostavat toiminnallisen ja kaupunkikuvallisen kokonaisuuden mahdollisista tonttijaoista riippumatta. Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan.

Oleavaa kasvillisuutta tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelu-alueina tai pysäköintiin, on istutettava.

### MELU

Kortteli sijaitsee osittain melualueella. Leikki- ja oleskelu-alueet tulee sijoittaa siten, että ulko-oleskelualueiden melutaso ohjeavot eivät ylitä.

Parvekkeet ja pientalojen oleskelupihat on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että ulko-oleskelu-alueiden melutaso ohjeavot eivät ylitä.

### LISÄRAKENNUSOIKEUS

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:  
- asuntojen ulkopuoliset varastotilat  
- asukkaiden yhteisilat  
- porrasuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittävän osan kuskakin kerroksessa, mikäli se lisää porrasuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta  
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat  
- pysäköintitilat  
- alueen sähköverkoston vaatimat muuntamo-tilat  
- pientaloille varastotiloja enintään 3 % rakennusalaan koskevista kokonaiskerrosalasta.

Nämä tilat eivät mitoiteta auto- ja polkupyöräpaikoiksi.

HULEVEDET  
Vettä läpäisemättömitä pinoilla tulevia huoneleviä tulee viivyttää alueella siten, että viivyttämisen painanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitussuureksi tulee olla 1 m<sup>2</sup> jokaista 100 m<sup>2</sup> kohden. Huoneleviä tulee ohjata sadeputkianhoihin ja muihin luonnonmukaisiin viivyttämiseen sopiviin korttelisuunnitelman mukaisesti. Viivyttämisen painanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niinin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia huoneleviä.

Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatuvaatimukset suodattavalla menetelmällä. Huoneleviä saa hallitusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella.

Viherkaton viivyttarvo on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivyttämistä.

KESTÄVÄ KEHITYS  
Kaava-alueella syntyviä purkumateriaaleja tulee kierrättää mahdollisimman tehokkaasti.

Rakennukset on suunniteltava energiatehokkaiksi. Geoenergian käyttöä kaava-alueella on tutkittava ja mahdollisuuksien mukaan hyödynnettävä.

SULFIDISAVI  
Mahdolliset sulfidiväesiväytymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista. Maamassat tulee käsitellä niin, ettei happamia valumavesiä joudu vesistöihin. Lisätoimia valvovalla ympäristöviranomaiselta.

SULFIDILERA  
Möjliga förekomsten av sulfidlera ska beaktas innan bygandet inled. Jordmassorna ska hanteras så att sur dagvatten inte rinner ner vattendragen. Ytterligare upplysningar ges av miljöskyddsmyndigheten.

### YHTEISJÄRJESTELYT

Tonttien leikkipaikat, jätahuoltotilat, autopaikat, kulkuyhteydet, huoneleviä, huoltoreitit, pelastustiet sekä asumista palvelevat yhteis- ja apu-tilat saa kiinteistöjen välisiin sopimuksin sijoittaa myös toisen kiinteistön alueelle.

Flervåningshuset ska anpassas på tomten enligt terrängen. Mellan Valkjärnvägen och höghuset ska gränsen mellan kvartersområdet och gatuområdet utmärkas upp, bland annat med hjälp av terrasser, murar och växtlighet. Vid Valkjärnvägen ska träd planteras. Framför varje flervåningshusingång från innergården ska minst två träd planteras.

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

För småhusen ska bostadsvisa atriumgårdar byggas inom byggnadsytan. Över gården får inte byggas en andra våning. De bostadsvisas gårdarna ska avskäras från kvarterets interna förbindelser i en stil som passar byggnadens arkitektur.

Byggnaderna ska antingen ha gröna tak eller så ska det finnas en fördrojningsbassäng som fyller kraven på fördrojning av dagvatten.

Kvarterets gårdar ska vara grönskande och i gemensam användning. Kvarterets gemensamma gårdar ska byggas på grundval av en helhetsplan. Gårdarna och deras funktioner ska bilda en funktionell och visuell helhet oberoende av en eventuell tomtindelning. Tomterna får inte ha stängsel mot andra bostadstomer.

Den befintliga växtligheten ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. De obebodda tomtdelar som inte används för vägar, parkering, lek eller vistelse ska planteras.

### BULLER

Kvarteret ligger delvis i ett bullerområde. Lek- och vistelseområden ska placeras så att riktvärdena för bullernivån utomhus inte överskrider.

Balkongerna och småhusens vistelsegårdar ska skyddas ändamålsenligt mot buller så att riktvärdena för bullernivån utomhus inte överskrider.

### EXTRABYGGRÄTT

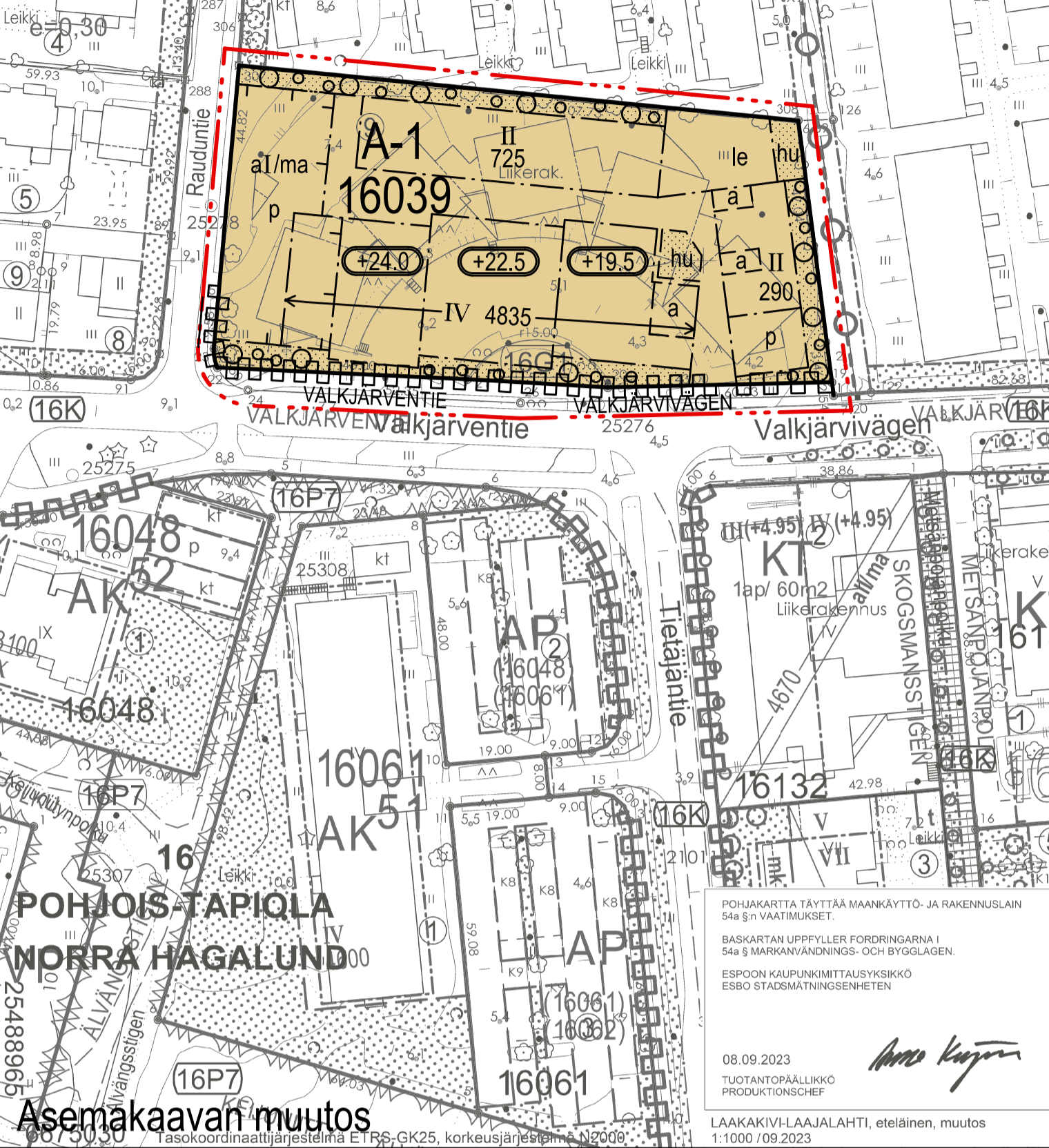
Utöver den byggrätt som antecknats i detaljplanen får det byggas:

- bostadsvisas förråd utanför bostäderna
- gemensamma utrymmen
- yta i trapphuset utöver 20 m<sup>2</sup> per våning om det ökar trivseln och dagsljuset i trapphuset.
- lokaler för återvinning och fastighetsskötsel
- garage
- transformatorrum som krävs för eldistributionen i området
- för småhus lagerutrymmen, högst 3 % av byggnadsytans byggrätt.

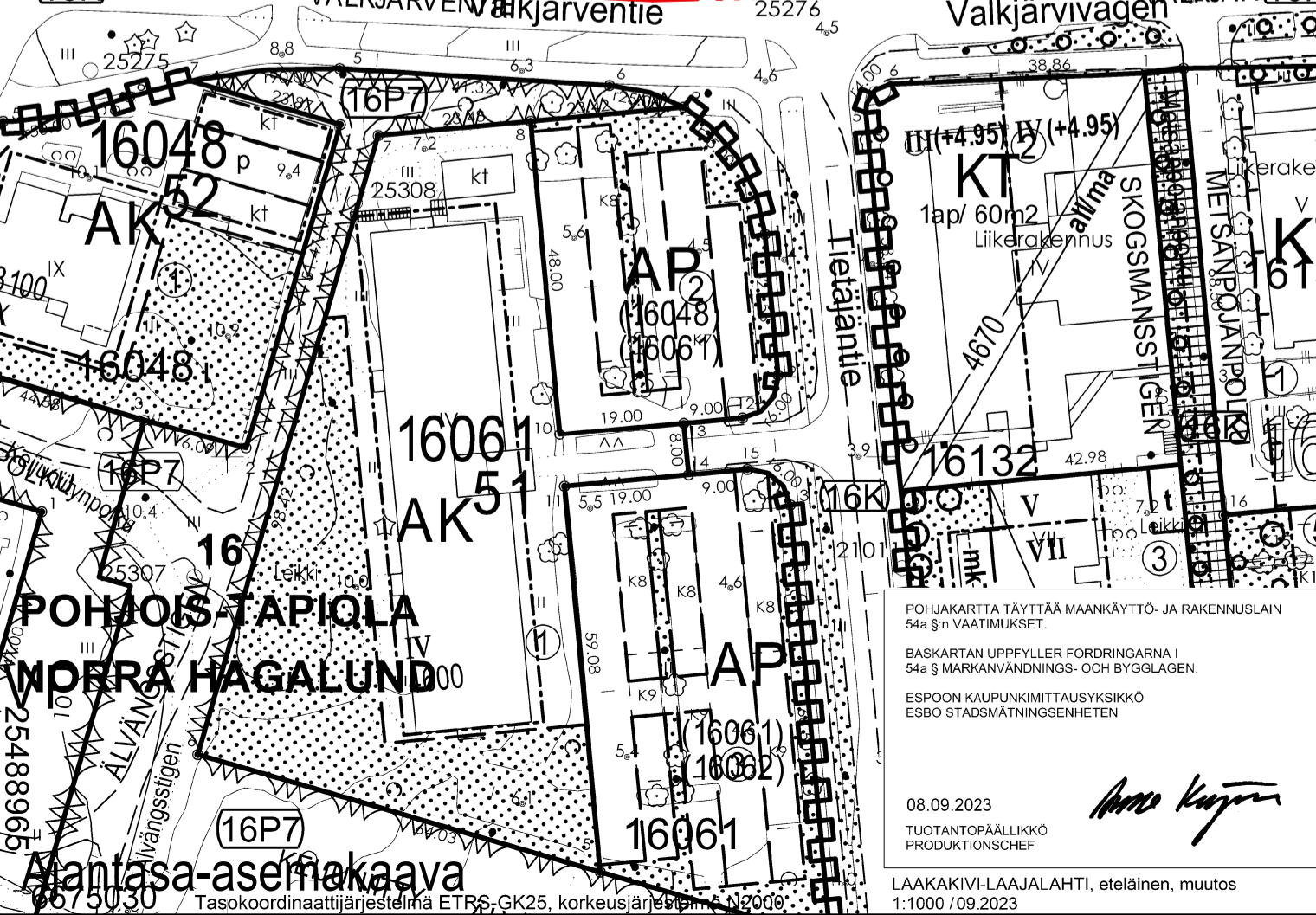
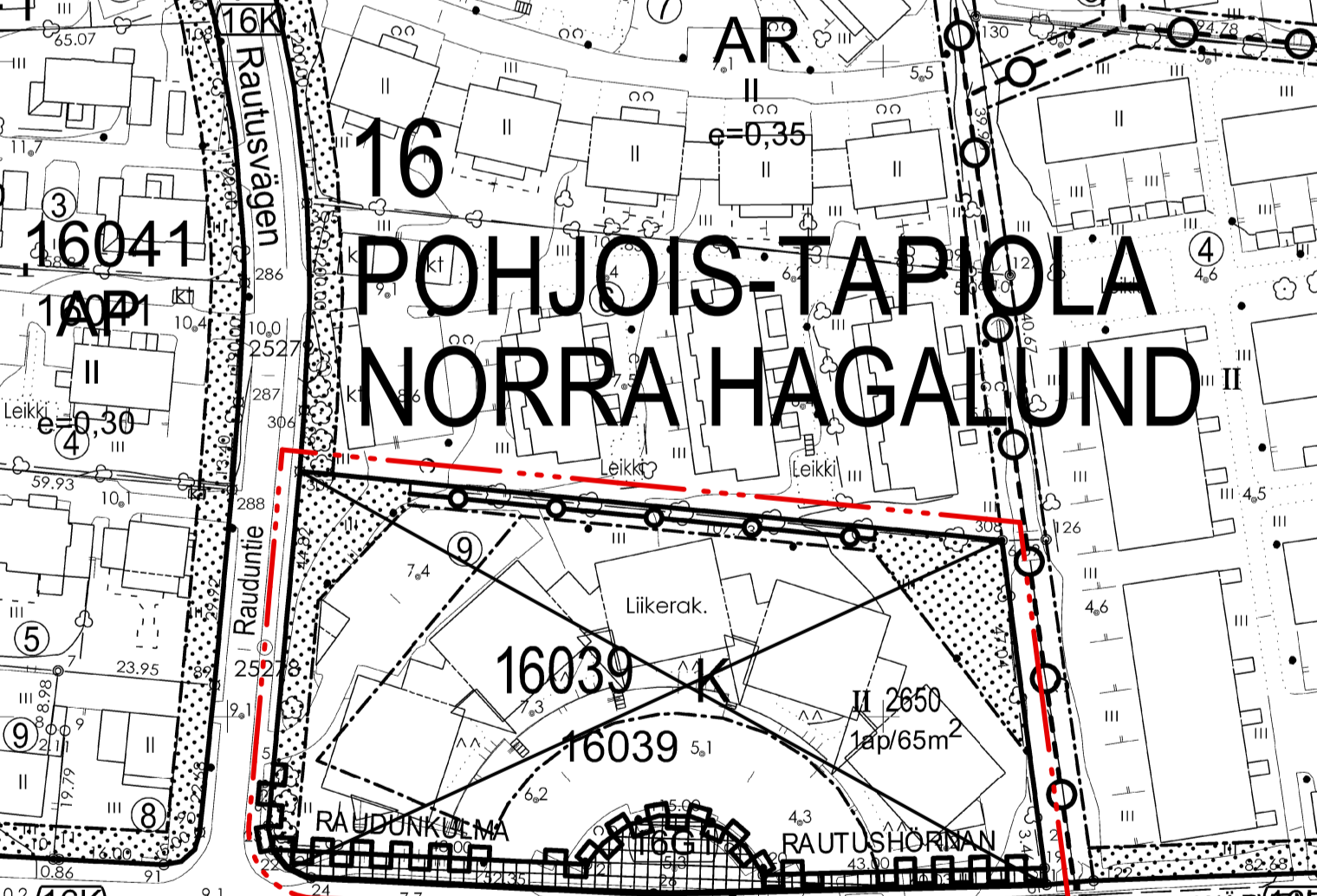
Dessa lokaler påverkar inte det minsta antalet bil- och cykelplatser.

Espeen kaupunkisuunnittelukeskus  
Esbo stadsplaneringscentral

# 16 POHJOIS-TAPIOLA NORRA HAGALUND



### Asemakaavan muutos



Laakakivi-Laajalahti, eteläinen  
Asemakaavan muutos