AK. 57:27

Espoo | Esbo

Karakallio II | Karabacka II

Asemakaavan muutos | Detaljplaneändring

57. kaupunginosa, Karakallio
Kortteli 57034, katu- ja virkistysalueet

Stadsdel 57, Karabacka
Kvarter 57034, gatu- och rekreationsområden

MUUTETAAN VAHVISTETTUJA ASEMAKAAVOJA:
Aluenro 131506 Hyväksytty 1.6.1988
Aluenro 131500 Hyväksytty 31.5.1968
Aluenro 131700 Hyväksytty 25.1.1969

DE FASTSTÄLLDA DETALJPLANERNA ÄNDRAS:
Områdesnr 131506 Godkänd 1.6.1988
Områdesnr 131500 Godkänd 31.5.1968
Områdesnr 131700 Godkänd 25.1.1969

Mittakaava 1:1000 | Skala 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ: | DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue. (1-8 §)	Kvartersområde för flervåningshus. (1-8 §)
AK-1	Asuinkerrostalojen korttelialue. (1-6 ja 8 §)	Kvartersområde för flervåningshus. (1-6 och 8 §)
AH/LPA	Asumista palveleva yhteiskäyttötilanen ja autopaikkojen korttelialue. (1-7 §)	Kvartersområde för bilplatser som är i sambruk och som betjänar boendet. (1-7 §)
VP	Puisto.	Park.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva väline.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
57	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
KAR	Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
57034	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
KARAKALLION	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
2500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
V	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.
(1/3)VI	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 våning ska som i byggnadens första våning får användas för utrymme som inräknas i våningsytan.
+39.0	Maanpinnan liikimääräinen korkeusasema.	Ungefärlig markhöjd.
	Rakennusala.	Byggyta.
	Ohjeellinen rakennusala.	Till läget riktgivande byggyta.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggytan som byggnaden ska tangera.
le	Sijainniltaan ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	Till läget riktgivande del av område reserverad för lek och utevistelse.
	Pulla ja pensailla istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras med träd och buskar.
	Katu.	Gata.
ajo	Ajoyhteys. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.	Körförbindelse. Läget riktgivande, förbindelsen bindande.
+56.5	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.	Högsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak.
P	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
P	Ohjeellinen pysäköimispaikan rakennusala.	Riktgivande byggyta för parkeringsplats.
vm	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Till läget riktgivande byggyta där transformator får placeras.
	Katuaukean rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
+39.0	Alueelle on rakennettava melueste ennen korttelin 57034 rakennusten käyttöönottoa. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen yläreunan likimääräisen korkeuseaseman merenpinnasta. Rastaalantien ja Kalasääksentien vieraisten meluesteiden tulee olla pääosin kiviainesta ja meluntorjuntatarpeen sallimissa rajoissa vaihtelevan korkuisia. Rastaalantien puoleinen melueste tulee lisäksi jäsennöidä pintadäistelyin ja esteeseen liittyvin istutuksin. Esteen kautta tulee rakentaa Rastaalantelle jalankulkuyhteys, joka voidaan toteuttaa esimerkiksi portaana.	I området ska ett bullerhinder byggas innan byggnaderna i kvarter nr 57034 tas i bruk. Beteckningen anger skyddets ungefärliga placering och tillväget det ungefärliga höjdtillägget m.ö.h. för dess övre kant. Bullerskyddet bredvid Trastmossavägen och Fiskgjusvägen ska huvudsakligen vara stenmaterial och av olika höjd inom ramarna för vad behovet av bullerbekämpning tillåter. Bullerskyddet vid Trastmossavägen ska dessutom indelas med hjälp av ytbehandling och planteringar som hänger ihop med bullerskyddet. Via bullerskyddet ska det byggas en gångväg till Trastmossavägen, till exempel som trappor.
(57034, 57028/AK-1)	Sulukissa olevat numerot osoittavat ne korttelit ja korttelialueet, jolle AH/LPA -korttelialueet on varattu.	Siffrorna inom parentes anger de kvarter och kvartersområden i vilka kvartersområdena AH/LPA har reserverats.
	Kivirakenteinen tukimuuri, sijainti ohjeellinen.	En stödmur byggd i sten, placeringen är ungefärlig.

PYSÄKÖINTI | PARKERING

1 §

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
- AK- ja AK-1 -korttelialueella 1 ap/95 k-m² asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto

AK- ja AK-1 -korttelialueelle on rakennettava polkupyöräpaikkoja 1 pp/30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto. Kaikki vähimmäisvaatimukseen muukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja luklittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytsäilyaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa.

Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saettiitua kerrosalaa varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

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

Yleiseen pysäköintiin tarkoitetut vähintään 11 autopaikkaa on tarkoitettu toteutettaviksi Kalasääksentielle kadunvarsipysäköintinä.

Bilplatserna som är avsedda för allmän parkering, minst 11 stycken, är avsedda att byggas vid Fiskgjusvägen.

LISÄRAKENNUSOIKEUS | EXTRA BYGGRÄTT

2 §

Asemakaavan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:
- asuntojen ulkopuolisiet varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisäksi porrashuoneen vähtylsyyttä ja luonnonvalaisuutta
- jätehuoltotilat ja kiinteistöhoidon tilat
- pysäköintitilat
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat

Får det utöver den byggrätt som anteknats i detaljplanen byggas:
- bostadsytka förrådt utanför bostäderna
- gemensamma lokaler för invånarna
- yta i trapphuset utöver 20 m² per våning om det ökar trivseln och dagsljuset i trapphuset
- utrymmen för avfallshantering och fastighetsskötsel
- parkeringsutrymmen
- transformatorrum som krävs för eldistributionen i området

JULKISIVUT | FASADER

3 §

Rakennusten, muurien ja muiden rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita. Julkisivut on toteutettava materiaaleiltaan ja käsittelyiltään korkealaatuisina.

Asuinkerrostalojen julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita kiviainespintoja. Korttelin 57034 kahdeksan kerroksisen rakennuksen julkisivut voivat olla väriltykseltään tummia. Julkisivuissa voidaan käytätä tehosteena myös muita materiaaleja ja värejä. Jos julkisivut rakennetaan elementeistä, saumat tulee piilottaa osaksi julkisivun sommittelua. Kunkin asuinkerrostalon alimman kerroksen tulee julkisivukäsittelyttävän ja -jäsentelyttään erota peruskerroksista. Korttelin 57034 kahdeksan kerroksisen rakennuksen alin kerros tulee lisäksi käsiteltä niin, ettei se anna umpinaista vaikutelmaa. Korttelin 57034 kahdeksan kerroksiseen rakennukseen tai sen piharakenteisiin tulee toteuttaa taideteos.

Ilmanvaihtokonehuoneet saa rakentaa kerrosluvun estämättä.

Noin 25% auton säilytyspaikoista tulee toteuttaa viherkattorakenteisina katoksina. Pääosa autokatoksista siljoitetaan rajaamaan leikki- ja oleskelualueita.

Talousrakennusten ja pihakatosten kattopinnat tulee toteuttaa viherkattorakenteena.

Byggnaderna, murarna och de övriga konstruktionerna ska till arkitekturen vara av hög kvalitet. Fasadernas material och behandling ska vara av hög kvalitet.

Fasaderna på flervåningshus för boende ska huvudsakligen bestå av ljust stenmaterial. Fasaderna på byggnaden på åtta våningar i kvarter 57034 kan vara mörka till sin färg. På fasaderna kan användas som effekt också andra material och färger. Om fasaderna byggs av element ska fogarna gömmas till en del av fasadens komposition. Nedersta våningens fasadbehandling och disposition i varje flervåningshus för boende ska skilja sig från de andra våningarna. Nedersta våningen i byggnaden på åtta våningar i kvarter 57034 ska dessutom behandlas så att den inte ger ett slutet intryck. I byggnaden på åtta våningar i kvarter 57034 eller i dess gårdskonstruktioner ska det placeras ett konstverk.

Ventilationsmaskinrum får byggas utan hinder av det tillåtna antalet våningar.

Ungefär 25 procent av bilplatserna ska ha gröna tak. Huvudsdelen av carportarna ska placeras så att de avgränsar lek- och uteplatser.

Ekonomibyggnadernas och gårdsdäckens takytor ska förses med gröna tak.

PIHAT | GÅRDAR

4 §

AK- ja AH/LPA-korttelialueen piha-alueet tulee suunnitella yhtenäisiksi kokonaisuuksiksi.

Piha-alueille saa rakentaa yksikerroksisia talousrakennuksia ja katoksia rakennusalan ulkopuolelle enintään 500 k-m².

Rakentamattomat korttelialueen osat, jotka ei käytetä kulutelnä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava. Pihan yleisilmeen tulee olla vehreä. Leikki- ja oleskelualueet tulee erottaa pensaistutuksiin liikennöitävistä alueen osista. Olemassa olevaa puustoa ja avokallioita tulee säilyttää kaikilla pihoilla sekä Rastaalantien varrella.

Meluesteet, pengerrykset ja tukimuurit tulee toteuttaa korkeataasoisesti yhtenäisen pihasuunnitelman mukaan.

Korttelin 57034 eteläisimmän AK-korttelialueen Rastaalan- ja Karakalliontien puoleisille sivuille on rakennettava tukimuuri, joka mahdollistaa myöhemmin Rastaalantien alittavan jalankulku- ja pyöräläyrelin toteuttamisen.

Pysäköintialueet eivät saa hahmottua laajoina yhtenäisinä kentiinä. Pysäköintialueet tulee jäsennellä katosten, kukureitiien, puu- ja pensaistutusten, pintamateriaalien sekä muurien tai aitojen avulla enintään 18 autopaikan suuruisiin osiin.

Ajoyhteydet, jätehuoltotilat, pelastustiet ja leikkipaikat saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toisille tonteille.

Gården i kvartersområdena AK och AH/LPA ska utgöra en enhetlig helhet.

På gårdsområdena får det byggas ekonomibyggnader i en våning och skärmtak utanför byggnadsytan på högst 500 v-m².

De obebyggda delar av kvartersområdet som inte används för vägar, parkering, lek eller vistelse ska planteras. Gårdsplanen ska ge ett lummigt intryck. Lek- och vistelseområdena ska skiljas med buskar från trafikområdena. Det befintliga trädbestånd och klipphällarna ska bevaras på alla gårdar samt invid Trastmossavägen.

Bullerhinder, terrasseringar och stödmurar ska vara högklassiga och följa en enhetlig plan över gården.

På Trastmossavägens och Karabackavägens sidor av det sydligaste AK-kvartersområdet i kvarter 57034 ska det byggas en stödmur som möjliggör senare byggande av en gång- och cykelväg under Trastmossavägen.

Parkeringsområdena får inte vara stora, enhetliga fält. Parkeringsområdena ska indelas med hjälp av carportar, vägar, träd- och buskplanteringar och beläggning samt murar eller stängsel i högst 18 bilplatser stora sektioner.

Körförbindelser, avfallshanteringsutrymmen, räddningsvägar och lekplatser får på basen av avtal mellan fastigheterna också placeras på andra tomter.

HULEVEDET | DAGVATTNET

5 §

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että vikvytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoituslähvuuden tulee olla yksi kuutiometri (1 m³) jokaista sataa vettä läpäisemättönä pintaneliömetriä (100 m²) kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai säiliöiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täytymiseestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.Viherkaton vikvytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan vikvytystarpeesta.

Dagvattnet från ogenomträngliga ytor ska fördröjas i planområdet i sänkor, bassänger eller magasin med en sammanlagd kapacitet på 1 m³ per 100 m² ogenomtränglig yta. Dessa sänkor, bassänger eller magasin ska tömmas 12-24 timmar efter att de fyllts och de ska ha planerat bräddavlopp. Förpliktelserna gäller också dagvatten under byggnadsiden. För gröna tak krävs 2/3 av den fördröjningskapacitet som krävs för ogenomträngliga ytor.

MELU | BULLER

6 §

Oleskelun tarkoitetut parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, etteivät valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden ohjearvot ylity. Leikki- ja oleskelualueet tulee toteuttaa rakennusten muodostamaan melukuhtaeeseen siten, että asuinalueille asetetut ulkoalueiden melutason ohjearvot eivät ylity.
Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväsikaisen keskiäänitaso, asuinhuoneiston tulee avautua myös hiljaisemmalle julkisivun osalle, jolla ulko-oleskelualueiden päiväsikaisen melutason ohjearvo ei ylity. Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväsikaisen keskiäänitaso, julkisivulle ei saa sijoittaa asuinhuoneiston ainoaa parvekette.

De balkonger och terrasser som är avsedda för vistelse ska skyddas ändamålsenligt mot buller så att statsrådets riktvärden för bullernivån på uteplatser inte överskrids. Lek- och uteplatserna ska placeras i bullerskugga av byggnaderna så att riktvärdena för bullernivån i bostadsområden utomhus inte överskrids.
Om fasaden utsätts för en ekvivalent, kontinuerlig ljudnivå på över 65 dB dagtid ska bostäderna också vetta mot den tystare sidan där riktvärdet för vistelseområden dagtid inte överskrids. Om en fasad utsätts för en ekvivalent, kontinuerlig ljudnivå på över 65 dB dagtid får en bostad inte ha sin enda balkong på denna fasad.

PILAANTUNEET MAAT | FÖRORENAD JORD

7 §

Maaperä saattaa olla pilaantunut. Maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtävää rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava.

Marken kan vara förorenad. Det ska undersökas om marken är förorenad innan det byggs eller grävs i området och vid behov ska marken istandsättas.

ILMANLAATU | LUFTKVALITET

8 §

Tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksiksen takia. Tuloilma on suodatettava käyttäen parasta käytettävissä olevaa tekniikkaa. Tuloilma tulee ottaa riittävän korkealta ja mahdollisimman etäältä Rastaalan- ja Karakalliontiestä.

Filtrering av friskluften och placeringen av luftintaget ska ägnas särskild uppmärksamhet med anledning av luftföroreningen från trafiken. Friskluften ska filtreras med bästa möjliga teknik. Frisklufsintagen ska placeras tillräckligt högt och på tillräckligt långt avstånd från Trastmossavägen och Karabackavägen.

Tällä asemakaava-alueella on korttelikaville laadittava erillinen tonttijako.

Pä detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgöras separat tomtindelning.

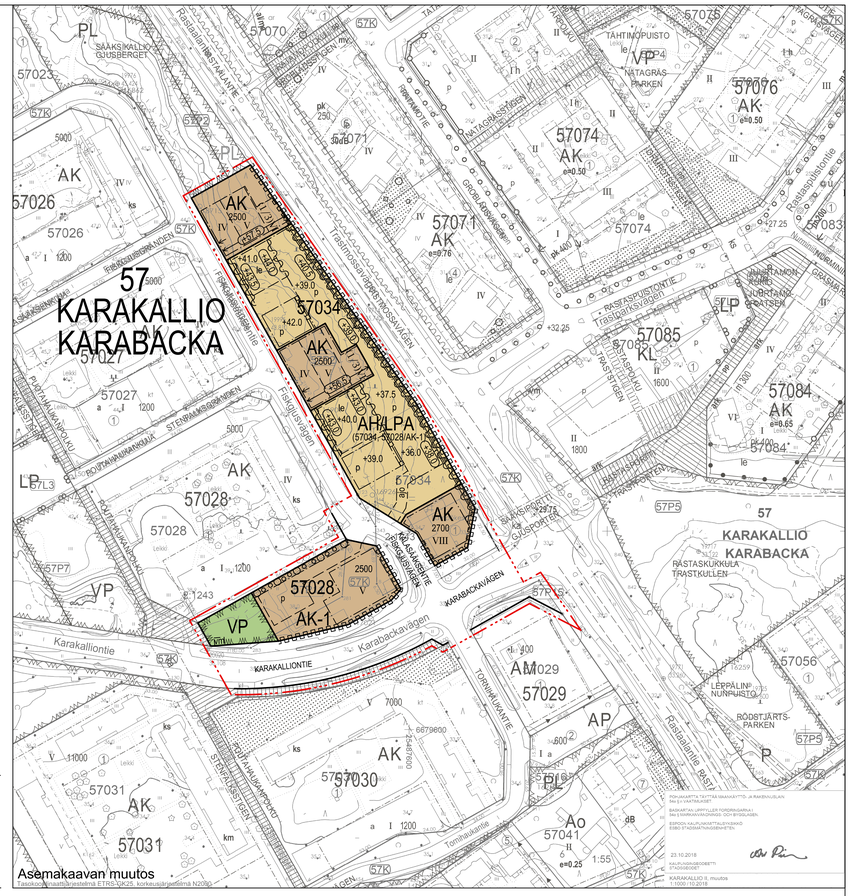
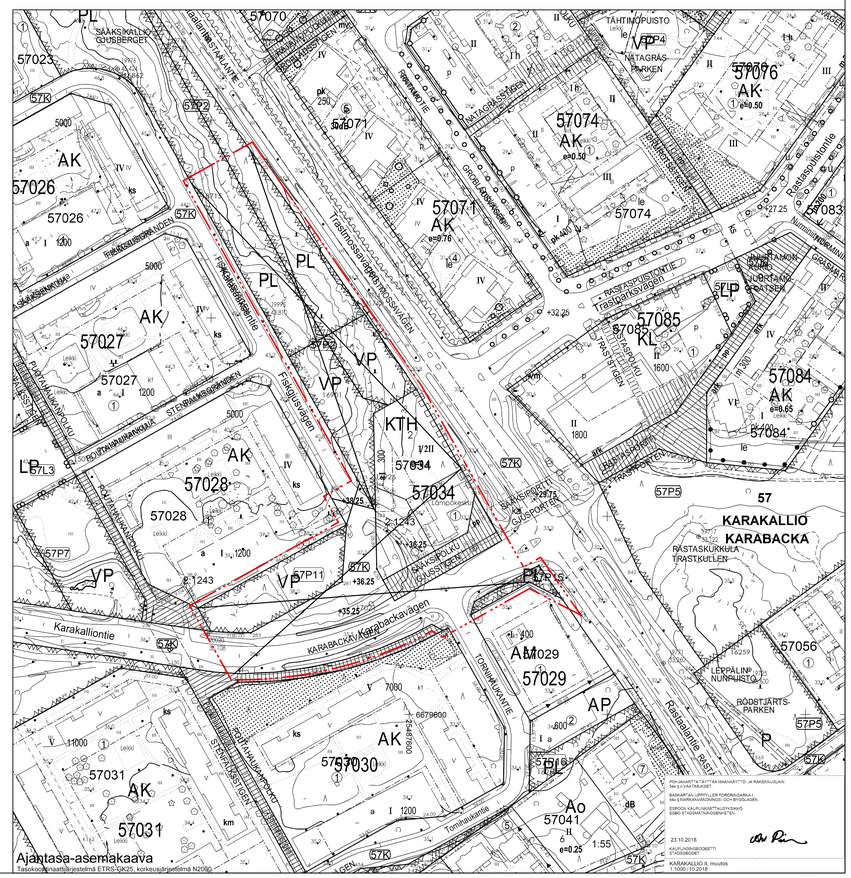
Espoon kaupunkisuunnittelukeskus
Esbo stadsplaneringscentral

Torsti Hokkanen

kaupunkisuunnittelujohtaja
stadsplaneringsdirektör

Hyväksytty kaupunginhallituksessa 27.3.2023 (pöytäkirjan 94 §).
Godkänd i stadsstyrelsen den 27.3.2023 (94 § i protokollet).

5149/2020	Kh	*Tiina Pironen*	13.3.-27.3.2023
/d	Ksl, muutettu	*Teija Patrikka*	18.9.2019
	Nähtävillä MRA 32 §		4.3.-2.4.2019
/c	Ksl, muutettu	*Teija Patrikka*	12.12.2018-13.2.2019
/b	Ksl, palautti	*Teija Patrikka*	30.11.-14.12.2016
	Nähtävillä MRA 27 §		15.8.-13.9.2016
/a	Ksl (Kaavaehdotus)	*Teija Patrikka*	25.5.2016
	Nähtävillä MRA 30 §		17.8.-15.9.2015
251/7/2015	Ksj (OAS)	*Torsti Hokkanen*	1.6.2015

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Aluenro 131507	Asiakirjanro 6981	
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Arkistonro 5145/10.02.03/2020	
Karakallio II Asemakaavan muutos	Piirtäjä MHy	Piirtämisp. 25.5.2016	
	Suunnittelija TPI	Asiakirjatunnus 10 02	

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000