Espoo

Haukilahden keskusta

Asemakaavan muutos

14, kaupunginosa, Haukilahti
Kortteli 14082, osa korttelia 14081,
katu- ja liikennealueet

Muodostuu uudet korttelit 14085 ja 14086

MUUTETAAN ASEMAKAAVOJA:
Aluenro 230930
Aluenro 230961

Mittakaava 1:1000

0 50 100 150 m

Esbo

Gäddvik centrum

Detaljplaneändring

Stadsdel 14, Gäddvik
Kvarter 14082, del av kvarter 14081,
gatu- och trafikområden

Bildas nya kvarter 14085 ja 14086

DETALJPLANERNA ÄNDRAS:
Områdesnr 230930
Områdesnr 230961

Skala 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

AK — Asuinkerrostalojen korttelialue. (1-12 §)

LP — Yleinen pysäköintialue.

LPA (14076) — Autopaikkojen korttelialue. Sulussa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

14 — Kaupunginosan numero.

HAU — Kaupunginosan nimi.

14081 — Korttelin numero.

HAUKILAHDEN — Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

6600 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

kl 1050 — Merkintä osoittaa, kuinka suuri osa sallitusta kerrosalasta tulee vähintään käyttää liiketiloja varten.

I — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+28.0 — Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan liikennealueen korkeusasema.

Rakennusala.

kap — Kansipiha.

a/ma — Rakennusala, jolle saa sijoittaa maan, rakennuksen tai kannen alaisia pysäköintikerroksia. Merkinnän roomalainen numero ilmoittaa maan, rakennuksen tai kannen alaisten pääliikkäiden pysäköintikerrosten enimmäismäärän.

Sijainniltaan ohjeellinen maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.

32dB — Merkintään sisältyvä numeroarvo ilmaisee, että kyseisen rakennusalan sivun puoleisten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että ilkinteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja asuinhuoneissa havaittavan äänitason A-painotettu erotus on vähintään numeroarvon mukainen.

Asuinkerrostalojen korttelialue. (1-12 §) — Kvartersområde för flervåningshus.

Yleinen pysäköintialue. — Område för allmän parkering.

Autopaikkojen korttelialue. Sulussa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. — Kvartersområde för biltplatser. Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas biltplatser får förläggas till området.

Linje 3 m utanför planområdets gräns. — 3 meträ kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. — Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. — Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas. — Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero. — Stadsdelsnummer.

Kaupunginosan nimi. — Namn på stadsdel.

Korttelin numero. — Kvartersnummer.

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. — Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. — Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

Merkintä osoittaa, kuinka suuri osa sallitusta kerrosalasta tulee vähintään käyttää liiketiloja varten. — Beteckningen anger hur stor del av våningsytans byggrätt som åtminstone ska användas för affärslokaler.

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.

+28.0 — Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan liikennealueen korkeusasema. — Högsta höjd för byggnads vattentak.

Rakennusala. — Byggnadsyta.

kap — Kansipiha. — Däcksgård.

a/ma — Rakennusala, jolle saa sijoittaa maan, rakennuksen tai kannen alaisia pysäköintikerroksia. Merkinnän roomalainen numero ilmoittaa maan, rakennuksen tai kannen alaisten pääliikkäiden pysäköintikerrosten enimmäismäärän. — Byggnadsyta på vilken får placeras under mark-ytan, byggnaden eller gårdsdäcket placerade parkeringsvåningar. Beteckningens romerska siffra visar maximiantalet parkeringsvåningar ovanpå varandra under markytan, gårdsdäcket eller byggnaden.

Sijainniltaan ohjeellinen maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska. — Till läget riktgivande körramp till underjordiskt utrymme.

32dB — Merkintään sisältyvä numeroarvo ilmaisee, että kyseisen rakennusalan sivun puoleisten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että ilkinteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja asuinhuoneissa haavittavan äänitason A-painotettu erotus on vähintään numeroarvon mukainen. — Siffran som ingår i beteckningen uppger 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 lägenheterna är minst det angivna antalet decibel.

Pullila ja pensailla istutettava alueen osa. — Del av område som ska planteras med träd och buskar.

Pensailla istutettava alueen osa. — Del av område som ska planteras buskar.

Katu. — Gata.

Katuaukio/Tori, jolla huoltoajo sallittu. — Öppen plats/Torg, där servicetrafik är tillåten.

Jalankululle varattu katutie. — Gata/väg reserverad för gångtrafik.

pp — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katutie. — Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.

p / h — Pysäköimispaikka, jolla huoltoajo sallittu. — Parkeringsplats, där servicetrafik är tillåten.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. — Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

PYSÄKÖINTI

1 § Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 ap / 85 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto
- toimistot 1 ap / 80 k-m²
- liiketilat 1 ap / 80 k-m²

Rakennusoikeuden lisäksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

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

Vaadittavista autopaikoista on rakennettava vähintään kaksi liikkumisesteisen autopaikkaa ensimmäisiä 50 autopaikkaa kohden, sen jälkeen yksi paikka lisää kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohden.

Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

2 § Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen vähintyisyyttä ja luonnonvalolsuutta.
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- tatoteknilkan vaatimat tilat
- pysäköintitilat
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat

Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Asumiselle häiritöä aiheuttamattomia, erillisiä tai asuntoon kytkettyjä työ-, palvelu- ja liiketiloja maantasoon enintään 5 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Näille tiloille tulee rakentaa auto- ja polkupyöräpaikat.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMISEN TAPA

3 § Rakennusten arkkitehtuurin ja materiaalien tulee olla korkealaatuisia ja niiden tulee luontua rakennuspaikan sekä sen ympäristön kaupunkikuvaan, mutta olla myös omaleimaisia. Rakennusten julkisivujia tulee jäsentää materiaalein, värein ja rakennussein siten, että muodostuu kaupunkikuvallisesti vaihteleva ja laadukas kokonaisuus.

Alimpien kerrosten tulee erottua ylemmistä kerroksista aukotuksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta ja elävöittää kaupunkikuvaa.

Kaikki kattopinnat tulee hyödyntää joko viherkattoisina tai aurinkoenergian keräämiseen.

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

PIHAT

4 § Piha-alueiden ilmeen tulee olla vehreä. Kansipihan rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä pelastustoimiman vaatimukset. Pysäköintitilatosten ilmanvaihtotalitteet tulee integroida rakennuksiin ja pihasuunnitelmiin. Piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tontti/jaosta riippumatta.

Pihojen ja muiden ulkotilojen viihtyisyyteen ja pienilmastoon tulee kiinnittää erityistä huomiota. Pihoille tulee istuttaa suurekst kasvavia puita. Kaikki viittämättömien huollo-, kulku-, oleskelu- ja leikkialueiden ulkopuolelle jäävät alueet tulee istuttaa.

Suunnittelussa on otettava huomioon viereisen kadun katu- tai rakennusunnitelmien ja tulevien luonnonmukaisen ohjaamisen edellyttämät korkeusasemat.

Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan. Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuurin sopivalla tavalla.

AUKIO

5 § Alue tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti. Alue tulee jäsentää puuryhmin ja istutuksin. Alueelle tulee istuttaa myös kookkaasi kasvava puita. Puuston ja kasvualustan tilantarve tulee ottaa huomioon alueen kunnallisteknisessä suunnitelussa. Alueelle tulee toteuttaa taideteos. Kulkupinnan päntamateriaalina tulee käyttää kiveystä. laatoitusta tai vastaavaa laadukasta julkiseen ulkotilaan soveltuvaa materiaalia. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota mieleyttävän pienilmaston syntymiseen. Sujuvien jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien jatkuminen alueen läpi tulee huomioida suunnitelkussa.

Pysäköintitaitoksen ilmanvaihtokoneet tulee integroida rakennuksiin. Pysäköintipaikkojen osoittaminen aukolle/tontille on kielletty. Pyöräpysäköintiä saa osoittaa aukolle/tontille. Järjestuolen tiloja ei saa sijoittaa yleiselle aukolle/tontille.

MUUNTOJOUSTAVUUS

6 § Asuinrakennukset tulee suunnitella muuntojoustaviksi siten, että asuntoja on mahdollista tarpeen mukaan jakaa tai yhdistää toisiinsa. Pohjakerrosten korkeutta, varustelua ja tiloja suunniteltaessa tulee varautua siihen, että pohjakerroksiin on mahdollista sijoittaa liiketiloja, yhteisöllisyyttä lisääviä harraste- tai verstastiloja, tai työskentelyyn ja kokoustamiseen soveltuvia tiloja tukemaan elätöitä. Pohjakerrosten tulee olla korkeudeltaan vähintään 3,8 metriä Haukilahdenkadun, Ukkohauentien ja aukion suuntaan avautuvissa tiloissa. Iukuun ottamatta korttelin 14085 pohjoisinta rakennusta. Kerhotilat tulee suunnitella niin, että ne tukevat edellä mainittuja toimintoja.

YHTEISJÄRJESTELYT

7 § Tonttien leikkipaikat, jätehuoltotilat, autopaikat, hulevesijärjestelyt, huolloreitit, pelastustiet sekä asumista palvelevat yhtels- ja apuilat saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös tolsen kiinteistön alueelle. Nämä toiminnot tulee suunnitella korttelikohtaisesti yhteenlässt.

Piha-alueet on rakennettava korttelikohtaisesti laadittujen kokonaissuunnitelmien mukaan.

MELU

8 § Korttelit 14081 ja 14082 sijaitsevat melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten jaltai melusteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että ulko-oleskelualueiden meltason ohjearvot eivät ylity.

Oleskelun tarkoitetut parvekkeet ja terassit on suojattava mekuntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

Mikäli asuinhuoneiston julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväsaikainen keskiäänitaso, asuinhuoneiston tulee avautua myös sellaiseen suuntaan, jolla asuinhuoneiston julkisivuun kohdistuva ulko-oleskelualueiden päiväsaikainen melutason ohjearvo ei ylity.

Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväsaikainen keskiäänitaso, julkisvulle ei saa sijoittaa parvekkeita.

GÅRDAR

9 § Gårdar ska ge ett tunmligt intryck. När gårdsdäckets bärighet och höjdläge bestäms ska i synnerhet jordtäckets tjockiek 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.

Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden lasitua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

Vlherkaton vilvlystarve on 2/3 vett lläpäisemättömän pinnan vilvytysarpeesta.

MAANALAISET JOHDOT

10 § Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää alueella olevien maanalaisten johtojen siirtämistä. Siirrosta on sovittava johtojen omistajan kanssa.

KESTÄVÄ KEHITYS

11 § Kaava-alueella syntyvä purkumateriaalieja tulee kierrättää mahdollisimman tehokkaasti.

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

KORTTELISUUNNITELMA

12 § Korttelialueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

HULEVEDET

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitusllavuuden tulee olla 1,5 m³ jokaista 100 m² kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymiseestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen alkaisia hulevesiä.

Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden lasitua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

Vlherkaton vilvlystarve on 2/3 vett lläpäisemättömän pinnan vilvytysarpeesta.

DAGVATTNET

Dagvattnet från ogenomträngliga ytor ska fördröjas i planområdet i sänkor, bassänger eller magasin med en sammanlagd kapacitet på 1,5 m³ per 100 m² ogenomträngllig yta. Dessa sänkor, bassänger eller magasin ska tömmas 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.

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

MARKANLÄGGNINGAR

Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää alueella olevien maanalaisten johtojen siirtämistä. Siirrosta on sovittava johtojen omistajan kanssa.

UNDERJORDISKA LEDNINGAR

Byggande enligt detaljplanen kräver att underjordiska ledningar flyttas. En flyttning ska avtalas med ledningarnas ägare.

HÅLLBAR UTVECKLING

Rivningsmaterial som uppkommer inom planområdet ska återvinnas så effektivt som möjligt.

Byggnaderna ska planeras så att de är energieffektiva. Förekomsten av geoenergi i planområdet ska undersökas och den ska utnyttjas om möjligt.

KVARTERSPLAN

För området har utarbetats en kvartersplan.

PARKERING

Minsta antalet biltplatser (bp) som ska byggas:

- 1 bp / 85 v-m² för bostäder, men minst 0,5 bp / bostad
- 1 bp / 80 v-m² för kontorslokaler
- 1 bp / 80 v-m² för affärslokaler

För de lokaler som byggs utöver byggrätten krävs inte biltplatser.

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

Av de 50 första obligatoriska biltplatserna ska minst två reserveras för invalidfordon, och därefter en plats per påbörjade 50 biltplatser.

Biltplatser får enligt avtal mellan fastigheterna placeras på annan tomt.

EXTRA BYGGRÄTT

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.
- lokaler för återvinning och fastighetsskötsel
- utrymmen för husteknik
- garage
- transformatorrum som krävs för eldistributionen i området

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

Separata eller till bostäder anslutna arbetts-, service- och affärslokaler med verksamhet som inte stör boendet på markplanet högst 5 % av byggrätten i detaljplanen. För dessa lokaler ska det byggas bil- och cykelplatser.

STADSBILD, BYGGSÄTT, GÅRDSPLANER OCH GÅRDSDÄCKET

8 § 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 trä eller varma färger användas. Byggnadernas fasader ska struktureras med material, färger och byggnadsdelar så att det bildas en stadsbildsmässigt varierande och högklassig helhet.

De nedersta våningarna ska skilja sig från de övre våningarna genom öppningar och fasadernas disposition samt lva upp stadsbilden.

Alla takytor ska utnyttjas som gröna tak och för produktion av solenergi.

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

GEMENSAMMA ARRANGEMANG

Tomternas lekplatser, lokaler för återvinning, biltplatser, dagvattenarrangemang, servicevägar, räddningsvägar samt 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.

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

BULLER

Kvarterer 14081 och 14082 är beläget i en bullerzon. Lek- och uteplatserna ska placeras i bullerskugga av byggnader och/eller bullerhinder så att riktvärden för bullernivån utomhus inte överskrids.

De balkonger och terrasser som är avsedda för vistelse ska skyddas ändamålsenligt mot buller så att riktvärden för bullernivån på uteplatser inte överskrids.

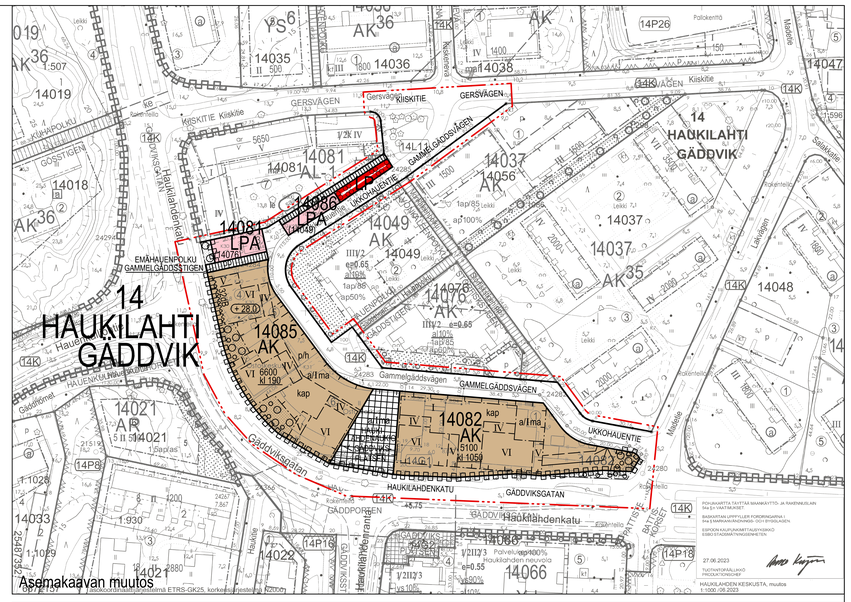
Om fasaden utsätts för en ekvivalent, kontinuerlig ljudnivåpåver 65 dB dagtid ska bostäderna ocksåvetta mot en sådan sida där bullernivån vid fasaden inte överskrider riktvärdet för vistelseområden dagtid.

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

	Nähtävillä MRA 27 §		19.2.-19.3.2024
ja	Ksl (Kaavaehdotus)	*Hanna Kiema*	17.1.2024
	Nähtävillä MRA 30 §		23.1.-21.2.2023
9402/2020	Ksj (OAS)	*Torsti Hokkanen*	9.1.2023

ESPOO	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Arkiv 230970	Plr-nro 7481
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Koordinaatisto 5403/10.02.03/2020
Haukilahden keskusta Asemakaavan muutos		Piirsiä HKi	Piirtämispvm 17.1.2024
		Esityshlötkä HKi	Asiakirjatunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000


14
HAUKILAHTI
GÄDDVIK
Asemakaavan muutos
Haukilahdenkatu
GÄDDVIKSGATAN
GÄRSVÄGEN
GAMMELGÄDDSVÄGEN
UKKOHAUENTIE
HAUKILAHDENKATU
Kiskitie
Gärsvägen
Gäddviksgatan
Gäddviksstigen
Haukilahdenkatu
Gäddviksgatan
Gärsvägen
Gammelgäddsvägen
Ukkohauentie
Haukilahdenkatu
Gäddviksgatan