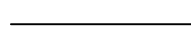


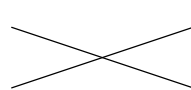
Asuinrakennusten korttelialue. Alueelle sallitaan asuinkerostolat ja kytketyt pientalot. (1-10 §)



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

16 POHJOIS-TAPIOLA 16039

Kaupunginosan numero.

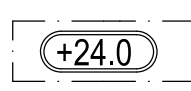
Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

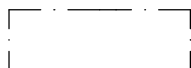
4760 Rakennusoikeus kerrosalanelömitreinä.

VALKJÄRVENTIE Kadun nimi.

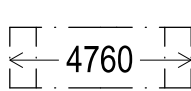
IV Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennusalan tai sen osan suurimman sallitun kerrostalon.



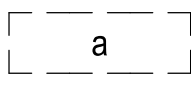
Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema.



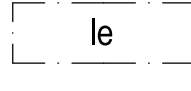
Rakennusala.



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



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



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



Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa huilevesien viivytämiseen ja puhdistamiseen varatun sadeputarhan.



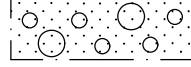
Katu.



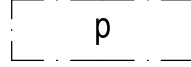
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



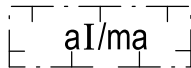
Istutettava alueen osa.



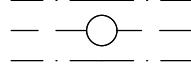
Puilla ja pensilla istutettava alueen osa.



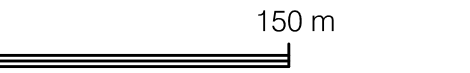
Pysäköimispaikka.



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



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Kvartersområde för bostadshus. I området tillåts flervåningshus och kopplade småhus. (1-10 §)

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

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 utevistelse reserverad del av område. I området ska stora träd planteras.

Ungefärligt placerad områdesdel där det får byggas en regnträdgård för fördröjning och rengöring av dagvatten.

Gata.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Del av område som ska planteras.

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.

För underjordisk ledning reserverad del av område.

Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 ap / 85 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto
- kytketyt pientalot 1 ap / 70 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap / asunto.

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

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asuinkerostolat 1 pp / 40 k-m²

Vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista 80 % tulee sijoittaa katettuun, lukittavissa olevaan ja säältä suojattuun tilaan, jonne on esteetön kulku kadulta tai pihalta.

Loput pyöräpaikoista saa sijoittaa ulkotilaan läheelle keskeisiä kulkureittejä. Vähintään puolet ulkona sijaitsevista pyöräpaikoista tulee olla kalettuja. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkoluokitusmahdollisuus.

- Kytkeytyt pientalot 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto.

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

Julkisivujen tulee olla pääväriltään 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 materiaaleiltaan, näitään kuin laatuolosuhteilla.

Kerrostalo tulee sovitaa 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 sisäpuolen puolelseen pääoven eteen on istutettava vähintään kaksi puita.

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

Pientaloille tulee toteuttaa asutokohtaiset atriumpihat rakennusalan sisään. Pihan ylle ei saa rakentaa rakennuksen toista kerrosta. Asutokohtaiset pihat tulee aidata rakennuksen tyylillä sopivalla tavalla korttelin sisäisestä kulkuyhteydestä.

Rakennuksiin on toteutettava viherkatot.

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

Olemaa kasvillisuutta tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Rakentamattomat tonttinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelu-alueina tai pysäköintitiloin, on istutettava.

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

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

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- porrasuonaiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrasuonaiden viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta
- jätahuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat
- pientaloille varastotiloja enintään 3 % rakennusala koskevasta kokonaiskerrosalasta.

Nämä tilat eivät mitoiteta auto- ja polkupyöräpaikojia.

Minsta antalet bilplatser (bp) som ska byggas:

- 1 bp / 85 v-m², men minst 0,5 bp / bostad
- 1 bp / 70 v-m² för kopplade småhus, men minst 1 bp / bostad

Det totala antalet bilplatser kan minska med högst 10 % på basis av åtgärder som minskar parkeringsbehovet. Det finns en separat anvisning om sådana åtgärder. Hur mycket minimiantalet bilplatser får underskridas fastställs vid ansökan om bygglov.

Minsta antal cykelplatser (cp) som ska byggas:

- 1 cp / 40 v-m² för bostäder i flervåningshus

Minst 80 % av de cykelplatser som uppfyller minimikravet ska placeras i ett läsbart, väderkyddat utrymme med tak, till vilket det finns fri passage från gatan eller gården.

Resten av cykelplatserna får placeras utomhus, nära centrala rutter. Minst hälften av de cykelplatser som finns utomhus ska ha tak. Alla cykelplatser ska ha möjlighet till ramläsning.

- 1 cp / 30 v-m² för kopplade småhus, men minst 2 cp / bostad

Alla cykelplatserna enligt minimikravet ska placeras i läsbara utrymmen med tak.

Fasadernas huvudfärg ska vara ljus och de ska vara högfärgiga. Fasaderna mot gatan ska indelas i avsnitt med detaljer. Fasaderna i ändan på Rådarvågen ska ägnas särskild uppmärksamhet. Parkeringsutrymmenas fasaders material, färg och kvalitet ska vara förenliga med byggnadernas huvudfasader.

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

Från trapphusen i bostadshusen 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 bostadsvisa gårdarna ska avskämmas från kvarterets interna förbindelser i en stil som passar byggnadens arkitektur.

Byggnaderna ska ha gröna tak.

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 bostadstomter.

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

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.

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 trivselen 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.

5 §

Vettä läpäisemättömiltä pinoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytys-painanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Hulevesiä tulee ohjata sadeputarhoihin ja muihin luonnonmukaisiin viivytysrakenteisiin korttelisuunnitelman mukaisesti. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Viivytys- ja kääsitelyvelvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatu parantavalla suodattavalla menetelmällä. Hulevesiä saa hallitusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella.

Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta.

6 §

Kaava-alueella syntyviä purkumateriaaleja ja rakennusosia tulee kierrättää mahdollisimman tehokkaasti.

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

7 §

Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista. Maamassat tulee käsitellä niin, ettei happamia valumavesiä joudu vesistöihin. Lisätietoja valvovalla ympäristöviranomaiselta.

8 §

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

9 §

Korttelialueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

10 §

Tonttien riittävän viherpinta-alan takaamiseksi, hulevesien hallitsemiseksi ja kaupunkikuvan parantamiseksi tulee esittää viherkerrointykalulla laadittu laskelma alueen viheretokkuudesta. Viheretokkuuden tavoiteluku korttelialueella on 0,9.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen tonttijako.

Pä detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgöras separat tomtindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus

Esbo stadsplaneringscentral

Torsti Hokkanen

kaupunkisuunnittelujohtaja
stadsplaneringsdirektör

Hyväksytty kaupunginhallituksessa 28.10.2024 (pöytäkirjan 265 §).
Godkänd i stadsstyrelsen den 28.10.2024 (265 § i protokollet).

	Kh		28.10.2024
	b Ksl, muutettu	Aino Kuusimäki	24.4.-8.5.2023
	Nähtävillä MRA 27 §		13.11.-13.12.2023
8053/2021 /a	Ksl (Kaavaehdotus)	Aino Kuusimäki	25.10.2023
	Nähtävillä MRA 30 §		1.6.-1.7.2020
2251/2020	Ksj (OAS)	Torsti Hokkanen	25.5.2020
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Aloite 213308	Päätös 7393
	Asemakaavayksikkö Detaljiplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Astutuspäivä 8053/10.02.03/2021
Laakakivi-Laajalahti, eteläinen			
Asemakaavan muutos			
	Piirijä MHY	Päiväys 25.10.2023	
	Suunnittelija AKuu	Arvostelu 10 02	
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinaattijärjestelmä ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			

