AK. 72:14

Espoo

Ehtoopolku

Asemakaava ja asemakaavan muutos

72. kaupunginosa, Karhusuo
Kortteli 72133 ja suojelualueet

MUUTETAAN ASEMAKAAVAA:
Aluenro 631900

Mittakaava 1:1000

Esbo

Aftonsolsstigen

Detaljplan och detaljplaneändring

Stadsdel 72, Björnkärr
Kvarter 72133 och skyddsområden

DETALJPLANEN ÄNDRAS:
Områdesnr 631900

Skala 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
AO — Erillispientalojen korttelialue. (1-6 §)	Kvartersområde för fristående småhus. (1-6 §)
SL — Luonnonsuojelualue. (4 §)	Naturskyddsområde. (4 §)
3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
72 — Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
KAR — Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
72133 — Korttelin numero.	Kvartersnummer.
420 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
II — 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.
1/2kII — Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.	Bråktal framför romersk siffra anger hur stor del av ytan i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.
II — Alleviivattu roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.	Understreckat romersk siffra anger våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav som absolut ska ianvändas.
2 — Luku, joka ilmoittaa asuntojen sallitun enimmäismäärän rakennusalalla.	Siffra som anger det största antalet bostäder på byggnadsytan.
Rakennusala.	Byggnadsyta.
ts — Rakennusala talous- tai saunarakennukselle, jonka saa säilyttää. Vanhan rakennuksen tilalle ei saa rakentaa uudisrakennusta.	Byggnadsyta för en ekonomi- eller bastubyggnad som får bevaras. En ersättande nybyggnad tillåts inte.
Istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras.
s — Säilytettävä alueen osa. Alue toimii osana ekologista yhteyttä.	Områdesdel som ska bevaras. Området utgör en del av en ekologisk förbindelse.

Alueen puusto ja luonnontilainen kasvillisuus sekä niiden kasvuolosuhteet tulee säilyttää. Puusto tulee suojata työmaa-aikana.

Trädbeståndet och den naturliga växtligheten samt växtförhållandena för dem ska bevaras. Trädbeståndet ska skyddas under byggtiden.

PYSÄKÖINTI / PARKERING

1 §

Asuinkorttelissa autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 2 ap / asunto

Minsta antalet bilplatser (bp) som ska byggas i bostadskvarteren:

- 2 bp / bostad

LISÄRAKENNUSOIKEUS / EXTRA BYGGRÄTT

2 §

Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- yksikerroksisia talousrakennuksia enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta

Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Utöver den byggrätt som antecknats i detaljplanen får det byggas:

- ekonomibyggnader i en våning som utgör högst 15 % av byggrätten

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

RAKENTAMISEN TAPA / BYGGSÄTT

3 §

Asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Asuinrakennusten korttelialueilla tulee käyttää selkein osakokonaisuuksin yhteneväistä rakennustapaa.

Rakennusten vaipan ja muodon energiatehokkuuteen on kiinnittettävä erityistä huomiota. Rakennusten suuntaamisessa ja tilojen suunnittelussa tulee huomioida mahdollisuus aurinkoenergian hyödyntämiseen.

Asuinrakennuksissa on käytettävä harjakattoa, vastakkaista pulpettikattoa tai pulpettikattoa. Rakennusten kattokulmien tulee muodostaa ehyt kokonaisuus maisemassa. Erillisiä vesikaton yläpuolelle nousevia konehuoneita ei sallita.

Bostadshusens fasadmaterial ska huvudsakligen vara trä. I kvartersområdena för bostadshus ska tydliga delar ha enhetliga byggsätt.

Mantelns och byggnadsformens energieffektivitet ska ägnas särskild uppmärksamhet. Byggnaderna ska riktas och rummen planeras med hänsyn till möjligheten att utnyttja solenergi.

Bostadshusen ska ha åstak, motstående pulpettak eller pulpettak. Takens lutningar ska utgöra en harmonisk helhet i landskapet. Separata maskinrum som sträcker sig över yttertaket får inte byggas.

PIHA-ALUEET JA RANTAVYÖHYKE / GÅRDSPLANER OCH STRANOMRÅDE

4 §

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä ajoteinä tai autonsäilytykseen on istutettava.

Mahdollisimman suuri osa korttelin piha-alueen nykyisestä puustosta tulee säilyttää.

Tontit tulee pääosin järjestellä luonnonmukaisin tasoeroin. Mikäli tukimuureja on välttämätöntä rakentaa, tulee materiaalien ja toteutustavan sopia maastoon, korttelin yleisilmeeseen ja kaupunkikuvaan.

Pihat saa aidata tosia tontteja vastaan. Säilytettävälle alueen osalle ei saa rakentaa aitoja.

Olemassa olevan laiturin kulkureitteineen saa säilyttää. Jos laituri puretaan, niin sen tilalle ei saa rakentaa uutta laituria.

Katualueiden vaatimia maastoluiskia tai täyttöjä saa ulottaa korttelialueiden puolelle. Näillä alueilla tulee tällöin noudattaa myös muita korttelialuetta koskevia merkintöjä ja määräyksiä. Rakennukset tulee sovittaa maastonmuotoihin mahdollisuuksien mukaan.

Obebygga delar av tomt som inte används som körbana eller för bilförvaning bör planteras.

En så stor del som möjligt av gårdsplanens nuvarande trädbestånd ska bevaras.

Nivåskillnaderna på tomterna ska huvudsakligen vara naturliga. Ifall stödmurar är nödvändiga, ska material och byggsätt smälta in i terrängen, kvarterets allmänna karaktär och stadsbilden.

Tomterna får inte ingärdas mot andra tomter. På den del av området som ska bevaras får stängsel inte byggas.

Den befintliga bryggan och förbindelseleden till denna får bevaras. Om bryggan rivs får den inte ersättas med en ny brygga.

Ramper och fyllnadsjord som gatorna kräver får sträcka sig in i kvartersområdena. På dessa områden ska beteckningarna och bestämmelserna för kvartersområden följas. Byggnaderna ska i mån av möjlighet anpassas till terrängen.

HULEVEDET / DAGVATTEN

5 §

Kortteleiden piha- ja pysäköintialueilla tulee suosia ratkaisuja, jotka poistavat vettä pintakuivatusjärjestelmästä ja parantavat veden laatua. Tontilla tulee myös viivyttää ja mahdollisuuksien mukaan imeyttää hulevesiä sekä erityisesti välttää vettä läpäisemättömlä pintoja. Viivytys- ja imeytysrakenteiden varastotilavuutta tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaneliömetriä kohti. Viivytys- ja imeytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia järjestelyjä. Selvitys hulevesien käsittelystä on esitettävä rakennuslupaa haettaessa.

På gårdarna och parkeringsplatserna i kvarteren ska metoder som avlägsnar vatten ur ytdräneringssystemet och förbättrar vattenkvalliteten gynnas. Dagvatten ska också fördröjas och i mån av möjlighet infiltreras på tomten. I synnerhet ska ogenomträngliga ytor undvikas på tomten. Fördröjnings- och infiltreringsskikten kapacitet ska varar 1 m³ per 100 m² ogenomträngig yta. Fördröjnings- och infiltreringsskikten ska tömmas 12-24 timmar efter att de fyllts och de ska ha kontrollerat överfall. Skyldigheterna gäller även dagvattnet under byggnadstiden. En utredning om dagvattenkontroll ska lämnas in vid ansökan om bygglov.

TYÖ-, PALVELU- JA LIIKETILAT / ARBETS-, SERVICE- OCH AFFÄRSLOCALER

6 §

5 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta saa käyttää sellaisena työ-, palvelu- tai liiketilana, joka ei aiheuta häiriötä asumiselle.

Arbets-, service- och affärslokaler med verksamhet som inte stör boendet får byggas högst 5 % av byggrätten i detaljplanen.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen tonttijako.

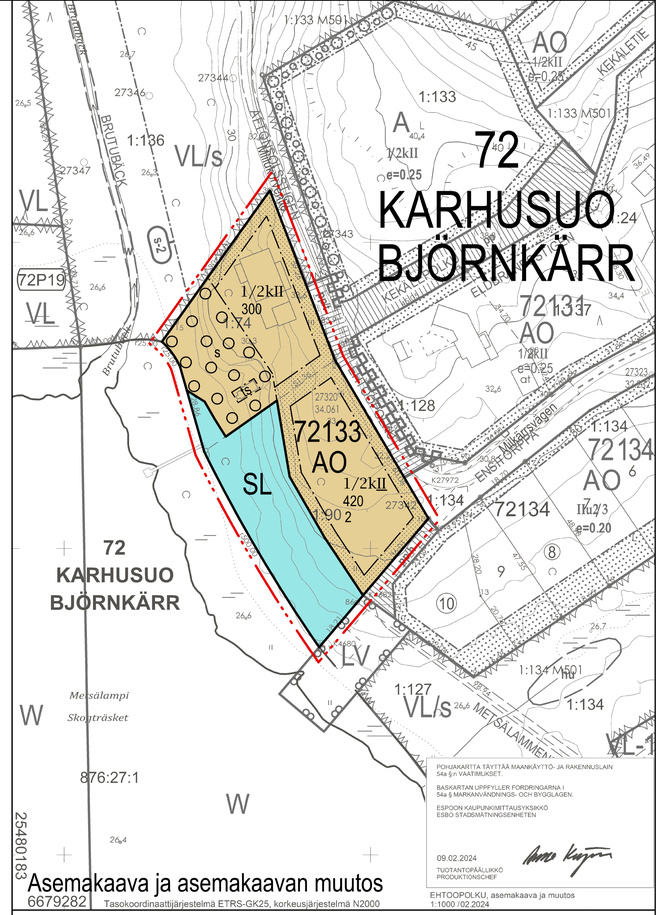
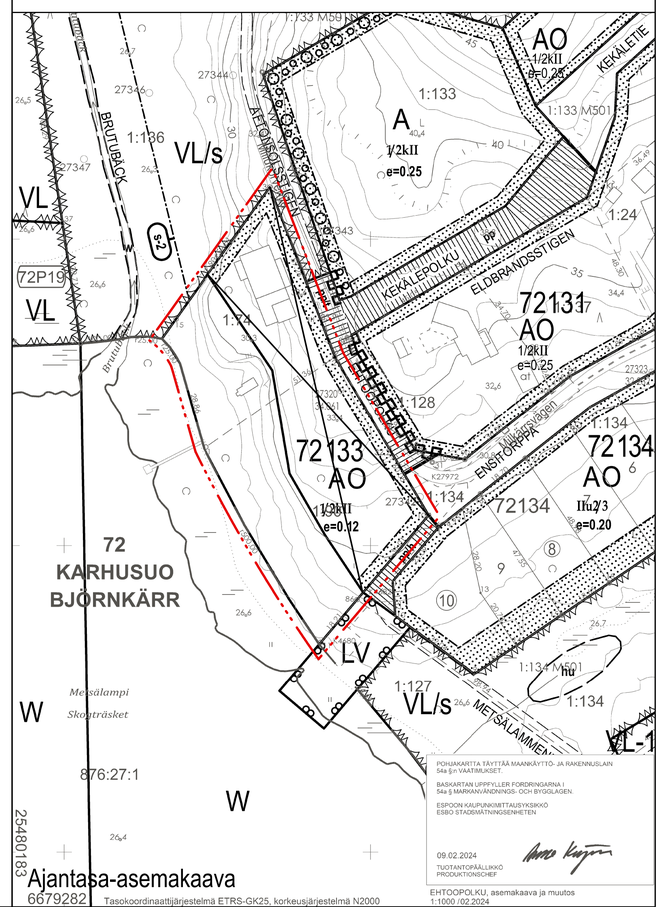
På detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgöras separat tomtindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus
Esbo stadsplaneringscentral

Torsti Hokkanen
kaupunkisuunnittelujohtaja
stadsplaneringsdirektör

Hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 4.6.2025 (pöytäkirjan 83 §).
Godkänd i stadsplaneringsnämnden den 4.6.2025 (83 § i protokollet).

/b	Ksl, muutettu	*Anselmi Moisander*	4.6.2025
	Nähtävillä MRA 27 §		10.6.-9.7.2024
/a	Ksl (Kaavaehdotus)	*Miika Ruokonen*	22.5.2024
	Nähtävillä MRA 30 §		13.11.-13.12.2023
3345/2023	Ksj (OAS)	*Torsti Hokkanen*	30.10.2023

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 632700	Pltr. nro 7499	
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Aslanumero 3345/10.02.03/2023	
Ehtoopolku Asemakaava ja asemakaavan muutos	Piirtäjä SLa	Päiväys 22.5.2024	
	Suunnittelija AMo	Arkistotunnus 10 02	

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000