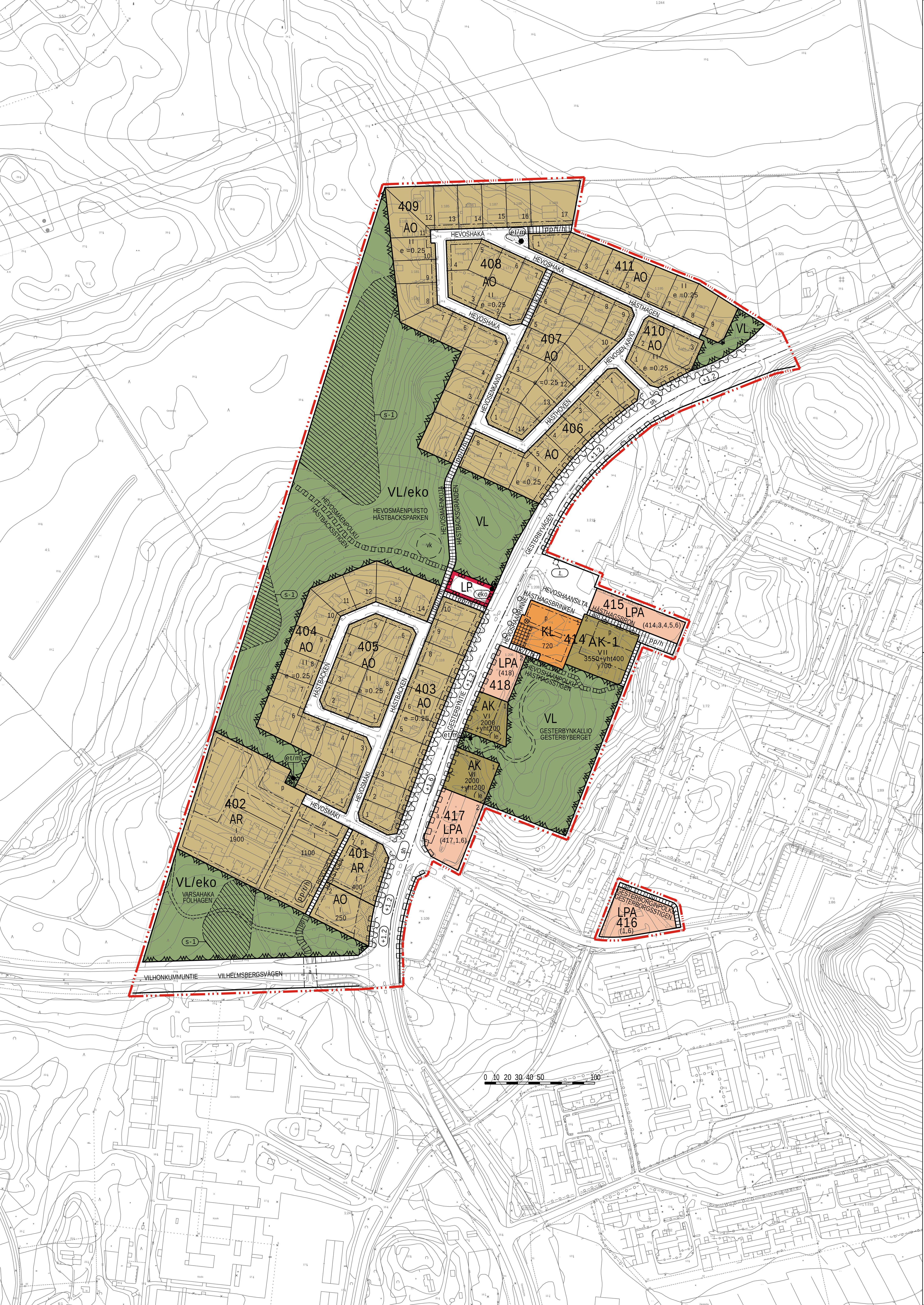

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER I DETALJPLAN

Gesterbyn, Vilhonkummun ja Gesterbyntien asemakaavojen muutos. Asemakaavan muutos koskee Gesterbyn rakennuskaavan kortteleita 1, 6, 9, 15-25 ja 27.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 401-411, 414-418 sekä niihin liittyvät katu- ja virkistysalueet.

Ändring av detaljplanerna för Gesterby, Vilhelmsberg och Gesterbyvägen Detaljplaneändringen gäller kvarter 1, 6, 9, 15-25 och 27 i byggnadsplanen för Gesterby.

Med detaljplaneändringen bildas kvarteren 401-411, 414-418 och till dem gränsande gatu- och rekreationsområden.

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue. Kvartersområde för flervåningshus.
AK-1	Asuinkerrostalojen korttelialue, johon saa sijoittaa sosiaalitointa palvelevia tiloja. Kvartersområde för flervåningshus där man får placera utrymmen som tjänar socialväsendet.
AR	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus.
AO	Erillispientalojen korttelialue. Kvartersområde för fristående småhus.
KL	Liikerakennusten korttelialue. Kvartersområde för affärsbyggnader.
VL	Lähivirkistysalue. Område för närrekreation.
VL/eko	Liito-oravan elinpiirin kannalta tärkeä alue Område som är viktigt för flygekorrens livsmiljö.
LP	Yleinen pysäköintialue. Område för allmän parkering.
LPA	Autopaikkojen korttelialue. Kvartersområde för bilplatser.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja. Gräns för delområde.
	Ohjeellinen osa-alueen raja. Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja. Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.
401	Korttelin numero. Kvartersnummer.
(417,418)	Suluissa oleva luku osoittaa ne korttelit, joiden autopaikkoja saa LPA-alueelle sijoittaa. Talet inom parentes visar de kvarter vars bilplatser får placeras på LPA-området.
1	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero. Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.
GESTERBYNT	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
1900	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
	Rakennusala. Byggnadsyta.
VI	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.
+yht400	Luku osoittaa kerrosalaneliömetreinä, kuinka suuren osan ilmoitetun kerrosalan lisäksi saa käyttää asukkaiden yhteistiloihin. Tilat voidaan sijoittaa suurimmasta sallitusta kerrosluvusta riippumatta. Talet anger i kvadratmeter våningsyta hur stor del utöver den angivna våningsytan får användas för gemensamma utrymmen för de boende. Utrymmena får placeras oberoende av det största tillåtna våningstalet.
e =0.25	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan. Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.
y700	Merkintä osoittaa, kuinka monta neliömetriä rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saa käyttää julkisia palveluja varten. Beteckningen anger hur många kvadratmeter av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som får användas för offentlig service.
a	Auton säilytyspaikan rakennusala. Byggnadsyta för förvaringsplats av bil.
t	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa julkista liikennöintiä palvelevan (taukotila) rakennuksen. Riktgivande byggnadsyta, på vilken man får placera en byggnad som tjänar kollektivtrafik (pausrum).
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva. Linje som anger takåsens riktning.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon tontin päärakennus on rakennettava kiinni. Pilen anger den sida av byggnadsytan som tomtens huvudbyggnaden skall tangera.
vk	Ohjeellinen leikkipuiston sijainti. Riktgivande plats för en lekpark.
le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Riktgivande del av område som reserverats för lek- och vistelseområde.
	Istutettava alueen osa. Del av område som skall planteras.
	Istutettava puurivi. Trädrad som skall planteras.
	Katu. Gata.
	Alueen osa, jolle on rakennettava katuaukio/ tori. Del av område där det ska byggas en skvär/ett torg.
	Jalankululle varattu katu/tie. Gata/väg reserverad för gångtrafik.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie. Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.
pp/h	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu. Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.
pp/t/h	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo sekä huoltoajo on sallittu. Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/byggnadsplats och servicetrafik är tillåten.
jk/t/h	Jalankululle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo sekä huoltoajo on sallittu. Gata/väg reserverad för gångtrafik där infart till tomt/byggnadsplats och servicetrafik är tillåten.
jk/t	Jalankululle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu. Gata/väg reserverad för gångtrafik där infart till tomt/byggnadsplats är tillåten.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Del av område med riktgivande reservation för allmän gångtrafik.
pp	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Del av område med riktgivande reservation för allmän gång- och cykeltrafik.
	Ohjeellinen puistokäytävä. Riktgivande parkgång.
ajo	Ohjeellinen ajoyhteys. Riktgivande körförbindelse.
p	Pysäköimispaikka. Parkeringsplats.
a	Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys. Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
+1.2	Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen korkeuden tienpinnasta. På området ska byggas ett bullerhinder. Beteckningen anger hindrets ungefärliga plats och talvärdet dess höjd från vägytan.
s-1	Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Aluetta koskevista suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa. Del av område där det finns i 49 § i naturvårdslagen avsedda platser där flygekorrar förökar sig och rastar. På området får man inte vidta åtgärder som försvagar eller förstör flygekorrens livsmiljö. Planer som gäller området ska diskuteras med miljövårdsmyndigheten.
sh	Merkinnällä on osoitettu Gesterbyntien historiallinen tie. Tielinjaus on säilytettävä. Med beteckningen anvisas Gesterbyvägens historiska väg. Vägsträckningen ska bevaras.
⊗	Suojeltava puu. Träd som skall skyddas.
et/m	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan muuntamon kohdemerkintä. Merkintä sallii enintään 20 m² suuruisen muuntamon, sekä sitä palvelevien laitteiden ja rakenteiden rakentamisen. Objektsbeteckning för transformator som betjänar samhällsteknisk försörjning. Beteckningen tillåter byggande av en högst 20 m² stor transformator samt anlähhningar och konstruktioner som betjänar den.
eko	Ekopisteen kohdemerkintä. Merkintä sallii jätteiden lajittelu- ja kierrätyspisteen rakentamisen. Objektsbetecking för ekopunkt. Beteckningen tillåter byggande av en sorterings- och återvinningspunkt.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Rakennusten julkisivukäsittelyn on oltava kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen. Rakennusten julkisivut on tehtävä korkealuokkaisista materiaaleista ja yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen.

Rakennusten, pihatoimintojen ja ajoyhteyksien sijoittamisen osalta, mikäli tilankäyttö ja korkeuserot sitä vaativat on korkeuserot ratkaistava Gesterbyntien puoleisen tontin osalla tukimuurein tai kivikorein tai enintään 1:3 maaluiskilla. Maastoluiskat, kallioleikkaukset ja tukimuurit on sovitettava ympäristöön maisemarakentamisen keinoin, kuten sopivin istutuksin tai valaistuksin, ympäristökuvan ja viihtyisyyden parantamiseksi.

Katualueita Hevoshaansilta ja Hevoshaanrinne koskee korkean esteettömyyden vaatimukset. Näiden katualueiden tonttitoimintojen väliset kulkuyhteydet sekä joukkoliikenteen matkustajia palvelevat rakenteet ja alueet rakennetaan pyörätuolilla liikkuvan, näkövammaisen tai muulla tavoin toimintarajoitteisen käytettäviksi.

Hevoshaanpolku on suunniteltava katusuunnittelun yhteydessä.

Kerrostalojen korttelialueet (AK, AK-1)

Rakennusten kattomuoto on harja- tai pulpettikatto. Kerrostalojen korttelialueilla on noudatettava yhtenäistä kattomuotoa sekä julkisivuväritystä. Rakennusten maantasokerrosten julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Asuinrakennusten parvekkeet on lasitettava, lukuun ottamatta lähivirkistysalueen (Gestrbynkallio) puoleista julkisivua.

Ikkunallisten luonnonvaloisten porrashuoneiden 15 m² ylittävä osa on sallittua rakentaa kussakin kerroksessa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Korttelialueiden tarpeisiin tulevat maalämpökaivot saa sijoittaa viereiselle lähivirkistysalueelle (VL) edellyttäen sopimusta maanomistajan kanssa.

Ilmanvaihtokonehuone on sallittua rakentaa asemakaavassa esitetyn rakennusoikeuden lisäksi. Teknisten tilojen ja laitteiden tulee sijoittua rakennusmassoihin osaksi niiden arkkitehtuuria.

Tontille saa rakentaa asemakaavakartassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi sähkömopo-, polkupyörä- ja jätekatoksia ja ne saa sijoittaa kaavakarttaan merkityn rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin enintään 50 k-m².

Tonttien viherrakentaminen toteutetaan rakentajien toimesta laadittavien erillisten pihasuunnitelmien mukaisesti rakennusluvan yhteydessä. Alueelle on istutettava reheviä pensas- ja puuryhmiä. Rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä oleskeluun, leikkialueeksi tai liikenteeseen on istutettava pensain ja puin.

Tonteilla on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta. Alueiden suunnittelussa on hyödynnettävä luonnon maasto- ja kalliomuotoja sekä kasvillisuutta.

Polkupyörä-/ sähkömopopaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/ 30 k-m² tai 1 pp/ asuinhuone.

Kortteli 417, tontti 1 ja kortteli 418, tontti 1 (AK):

Rakennusten pääjulkisivumateriaalina on käytettävä tiiliverhousta, valkobetonia tai maalattua, uritettua betonia. Parveketaustat ja -pielet voidaan toteuttaa pääjulkisivumateriaalista poikkeavasti. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita elleivät ne ole osana julkisivusommittelua.

Rakennusten kahden ylimmän kerroksen parvekkeita, lukuun ottamatta ranskalaisia parvekkeita, ei saa toteuttaa pääväylän (Gesterbyntie) puolelle.

Rakennuksen asuntojen huoneistoalasta (h-m²) yhden huoneen asuntojen yhteenlaskettu huoneistoala saa olla enintään 40 %. Mikäli yhden huoneen asunnot toteutetaan makuuparvellisina, voidaan nämä asunnot rakentaa esitetyn 40 % lisäksi. Edellä mainittujen makuuparvellisten asuntojen pinta-alan osuus saa kuitenkin enintään olla 5 % huoneistoalasta. Rakennuksen asunnoista yhden huoneen asuntojen keskimääräisen huoneistoalan (h-m²) on oltava vähintään 27,5 h-m². Keskimääräisen huoneistoalan laskennassa voidaan huomioida parven pinta-ala. Neljän asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan on oltava vähintään 10 %.

Jokaisella asunnolla on oltava parveke, viherhuone, kattoterassi, suojattu asuntopiha tai terassi.

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitettujen alueiden päiväajan keskiäänitason ohjearvo (55 dB) ei saa ylittyä. Leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut alueet on suojattava rakenteellisesti Gesterbyntien liikennemelulta tonttimeluaidalla, jonka korkeus pihan tasosta on 2,0 metriä.

Kortteli 414, tontti 2 (AK-1):

Korttelin 414 julkisille palveluille varatulle (y700) rakennusalalle saa sijoittaa sosiaalitointa palvelevia tiloja rakennuksen 1. ja 2. kerrokseen.

Rakennus on toteutettava massiivipuurunkoisena. Rakennuksen pääjulkisivumateriaali on puuverhous. Rakennuksen julkisivumateriaaleissa, -värityksessä sekä sisäänkäynnin korostuksessa tulee ilmetä rakennuksen toiminnan luonne. Rakennuksessa on oltava julkisivusta selkeästi erottuvat räystäät.

Rakennus on rakennettava rinteeseen siten, että rakennuksen alimman kokonaisen kerroksen sisäänkäynti on tasattu likimain kadun (Hevoshaansilta) tasoon. Sisäänkäyntejä tulee olla sekä kadun (Hevoshaansilta) että piha-alueen puolelta.

Mahdollisen ullakon saa rakentaa julkisivun linjaan asti.

Rakennuksen ja tonttitoimintojen on oltava pyörätuolilla liikkuvan, näkövammaisen tai muulla tavoin toimintarajoitteisen henkilön saavutettavissa ja käytettävissä.

Korttelin pysäköimispaikat on rajattava ja jäsenneltävä puu- tai pensasistutuksin. Liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja on sallittua sijoittaa porrashuoneiden läheisyyteen mitoitusperiaatteen 1 ap/30 asuntoa mukaisesti.

Pysäköintialueella autojen pysäköintipaikkojen alueet on pinnoitettava osin nurmikivellä. Nurmikiveä ei saa käyttää kulkuväylien pinnoittamiseen.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR):

Tontille saa rakentaa asemakaavakartassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi pyörä- ja jätekatoksia, ja ne saa sijoittaa kaavakarttaan merkityn rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin enintään 50 k-m².

Puurakennuksissa on oltava harjakatto. Katemateriaalina on oltava tummasävyinen konesaumattu pelti tai tiili. Rakennusten pääjulkisivumateriaalina on käytettävä tiiliverhousta. Julkisivujen on oltava pääasiassa tummia.

Erillispientalojen korttelialue (AO):

Tontille saa rakentaa enintään yhden asunnon.

Asuin- ja talousrakennuksen etäisyys naapuritontin rajasta pitää olla vähintään 2 m. Mikäli asuin- tai talousrakennus on sijoitettu 2-4 metrin etäisyydelle naapuritontin rajasta, rakennuksessa on oltava palo-osastointi. Lisäksi rakennuksen tontinrajan puoleiselle seinälle saa tällöin rakentaa vain kiinteitä yläikkunoita, joiden on sijaittava vähintään 1,5 metrin korkeudella lattiarajasta.

Liikerakennusten korttelialue (KL):

KL-korttelialueelle saa rakentaa päivittäistavarakauppaa palvelevia rakennuksia.

Tontin pysäköintijärjestelyt, ulkovalaistus ja -mainonta on toteutettava rakennuksen arkkitehtuuria vahvistavina aiheina. Niistä on esitettävä erilliset suunnitelmat rakennusluvan yhteydessä.

Tonttitoimintojen on oltava pyörätuolilla liikkuvan, näkövammaisen tai muulla tavoin toimintarajoitteisen henkilön saavutettavissa ja käytettävissä.

Torialueelle on sallittua sijoittaa pysäköintipaikkoja enintään kolmen autopaikan verran.

Tori ja autojen pysäköintipaikkojen alueet on pinnoitettava osin nurmikivellä. Nurmikiveä ei saa käyttää kulkuväylien pinnoittamiseen.

Autopaikkojen korttelialue (LPA):

LPA-alueet toteutetaan rakennuttajan toimesta erikseen laadittavan LPA-alueiden suunnitelman mukaisesti.

LPA- alueet on rajattava ja jäsenneltävä puu- tai pensasistutuksin.

Korttelin 417 autokatos on toteuttava viherkattoisena. Autokatoksen julkisivumateriaalina on käytettävä puuverhoilua. Autokatosten pidemmät julkisivut on jaettava osiin pystysuunnassa pituusvaikutelman lyhentämiseksi.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

AK-korttelit:	1 ap/ 100 k-m², kuitenkin vähintään 0,6 ap/ asunto
AK-1 kortteli:	1 ap/ 150 k-m², julkiset palvelut (y): 1 ap/ 80 k-m²
AR-korttelit:	1,5 ap/ asunto
AO-korttelit:	2 ap/ asunto
KL-kortteli:	1 ap/ 25 k-m²

Ajoyhteys AK-korttelialueille 417 ja 418 tonteille on sallittua järjestää LPA-korttelialueiden kautta.

Ajoyhteys AK-1 -korttelialueen tontille 2 on sallittua järjestää LPA 415-korttelialueen kautta.

Yleinen pysäköintialue (LP):

LP-alueet on rajattava ja jäsenneltävä puu- tai pensasistutuksin.

Lähivirkistysalueet (VL, VL/eko):

Aluetta on hoidettava siten, että alueen ominaispiirteet säilyvät ja puuston ikärakenne on monipuolinen. Alueen puustoa tulee hoitaa ja kehittää siten, etteivät alueella suoritettavat toimenpiteet vaaranna alueen virkistyskäyttöä tai maisemakuvaa.

Liito-oravan elinpiirin kannalta tärkeä alue (VL/ eko):

Alueen puusto on säilytettävä tai sitä on hoidettava niin, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä niitä suojaava puusto säilyy. Myös liito-oravan liikkumisen ja ruokailun kannalta riittävä puusto on säilytettävä.

Hulevedet:

Hulevesiä saa hallitusti ohjata VL-alueille alueen hulevesien hallintasuunnitelman mukaisesti. Korttelialueella syntyviä hulevesiä on viivytettävä ja johdettava hallitusti vastaanottavaan vesistöön siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1 m³/ 100 m² vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai säiliöiden tulee tyhjentyä 24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viherkaton pinta-alasta vain kolmannes lasketaan läpäisemättömäksi.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Byggnadernas fasadbehandling ska vara stadsbildsmässigt och arkitektoniskt högklassig. Byggnadernas fasader ska byggas av högklassigt material och genom att följa ett enhetligt byggnadssätt.

Om utrymmesanvändningen och höjdskillnaderna kräver det, ska höjdskillnaderna lösas med stödmurar beträffande byggnadernas, gårdsfunktionernas och körförbindelsernas placering. Terrängslänterna, bergsskärningarna och stödmurarna ska anpassas till miljön med landskapsbyggnadsåtgärder, så som passande planteringar eller belysning, för att förbättra miljöbilden och trivseln.

Krav på hög tillgänglighet gäller på gatuområdena Hästhagsbron och Hästhagsbrinken. Förbindelserna mellan dessa gatuområden samt de strukturer och områden som tjänar passagerarna i kollektivtrafiken byggs så att de kan användas av rullstolsburna, synskadade eller personer som av andra orsaker är funktionshindrade.

Hästhagsstigen ska planeras i samband med gatuplaneringen.

Kvartersområden för flervåningshus (AK, AK-1):

Byggnadernas takformen är ås- eller pulpettak. På kvartersområdena för flervåningshusen ska iakttas en enhetlig takform och fasadfärgsättning. Fasaderna på byggnadernas markvåning får inte ge ett slutet intryck.

Bostadsbyggnadernas balkonger ska inglasas, förutom i fasaden, som vetter mot närrekreationsområdet (Gesterbyberget).

Utöver byggrätten som anges på detaljplanekartan får man i trapphusen med fönster och naturlig belysning på varje våning bygga den del som överskrider 15 m².

Jordvärmebrunnar som kommer att tillgodose kvartersområdenas behov får placeras på det intilliggande rekreationsområdet (VL) förutsatt att det finns ett avtal med markägaren.

Ventilationsrummet får byggas utöver den i detaljplanen anvisade byggrätten. De tekniska utrymmena och anläggningarna ska placeras bland byggnadsmassorna som en del av deras arkitektur.

På tomten får man utöver den byggrätt som anvisas i detaljplanekartan bygga cykel- och elmopedtak och avfallsskjul, och man får placera dem utanför den i plankartan antecknade byggnadsytan, dock högst 50 v-m².

Grönbyggandet på tomterna genomförs enligt de separata gårdsplanerna som utarbetas av byggarna i samband med bygglovet. På området ska frodiga busk- och trädgrupper planteras. I den del av tomten som blir obebyggd och som inte används till vistelse, som lekområde eller till trafik ska träd och buskar planteras.

Ett lämpligt enhetligt område ska reserveras på tomten för lek och invånarnas övriga vistelse. Vid planeringen av områdena ska man utnyttja naturens terräng- och bergsformer och växtlighet.

Minimiantalet cykel-/ elmopedplatser är 1 cp/30 v-m² eller 1 cp/ boningsrum.

Kvarter 417, tomt 1 och kvarter 418, tomt 1 (AK):

Byggnadernas huvudsakliga fasadmaterial ska vara tegel, vitbetong eller målad, räfflad betong. Balkongfonderna och -nischerna kan förverkligas avvikande från huvudsakliga fasadmaterialet. Synliga elementfogar tillåts inte, förutom i det fall de utgör en del av fasadens formgivning.

Det är förbjudet att bygga balkonger i de två översta våningarna i fasaden, som vetter mot huvudleden (Gesterbyvägen), förutom franska balkonger.

Av lägenhetsytan för bostäderna i byggnaden (lgh-m²) får den totala lägenhetsytan för enrummare vara högst 40 %. Om enrummarna byggs med sovloft får dessa bostäder byggas utöver de angivna 40 %. De ovan nämnda sovloftförsedda lägenheternas andel av ytan får dock vara högst 5 % av lägenhetsytan. Den genomsnittliga lägenhetsytan (lgh-m²) i enrummare i byggnaden ska vara minst 27,5 lgh-m². I kalkyleringen av den genomsnittliga lägenhetsytan kan loftets yta beaktas. Den sammanräknade lägenhetsytan av familjebostäder med fyra eller fler boningsrum ska vara minst 10 %.

Varje bostad ska ha balkong, grönrum, takterrass, skyddad bostadsgård eller terrass.

Riktvärdet för bullernivå på områden som är avsedda för lek och vistelse (55 dB) får inte överskridas. Områdena avsedda för lek och vistelse ska skyddas med strukturer från trafikbullret från Gesterbyvägen med ett tomtbullerstaket, vars höjd från gårdsnivån är 2,0 meter.

Det är tillåtet att ordna en körförbindelse till tomterna på AK-kvartersområdet genom LPA-kvartersområdena.

Kvarter 414, tomt 2 (AK-1):

På byggnadsytan som i kvarter 414 reserverats för offentlig service (y700) får placeras utrymmen som tjänar socialväsendet i byggnadens första och andra våning.

Byggnaden ska genomföras med stomme av massivt trä. Byggnadens fasadmaterial är trä. Byggnadens fasadmaterial, -färgsättning och framhävning av ingången ska avspegla karaktären av verksamheten i byggnaden. Byggnaderna ska ha takskägg som tydligt urskiljas från fasaden.

Byggnaden ska placeras i sluttningen så att byggandens ingång till nedersta hela våningen har jämnats ungefär med gatunivån (Hästhagsbron). Man ska ha ingångar både från gatans (Hästhagsbron) och från gårdsplanens sida.

Den eventuella vinden får byggas ända till fasadens linje.

Byggnaderna och tomtfunktionerna ska vara åtkomliga och tillgängliga för rullstolsburna, synskadade eller personer som av andra orsaker är funktionshindrade.

Kvarterets parkeringsplatser ska avgränsas och struktureras med träd- och buskplanteringar. Bilplatser som är avsedda för rörelsehämmade får placeras i närheten av trapphusen enligt dimensioneringsprincipen 1 bp/ 30 bostäder.

På parkeringsområdet ska områdena för parkeringsplatser för bilar beläggas delvis med gräsarmering. Gräsarmering får inte användas för beläggning av passagerna.

Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus (AR):

På tomten får man utöver den byggrätt som anvisas i detaljplanekartan bygga cykeltak och avfallsskjul, och man får placera dem utanför den i plankartan antecknade byggnadsytan, dock högst 50 v-m².

Träbyggnad ska ha åstak. Täckningsmaterialet ska vara mörk maskinfogad plåt eller tegel. Som byggnadernas huvudsakliga fasadmaterial ska man använda tegelfodring. Fasaderna ska i huvudsak vara mörka.

Kvartersområde för fristående småhus (AO):

Högst en bostad får byggas på tomten.

I kvarter 432 får man på tomten bygga en bostadsbyggnad på högst 200 v-m², en täckt bilplats på högst 30 v-m² samt förrådsbyggnader vars sammanräknade våningsyta får vara högst 20 v-m². Undantag görs av tomt 1 i kvarter 432, på vilken man får bygga högst två bostäder.

Kvartersområde för affärsbyggnader (KL):

På KL-kvartersområdet får byggas byggnader som tjänar en dagligvaruaffär.

Tomtens parkeringsarrangemang, utebelysning och -reklam ska genomföras som teman som stärker byggnadens arkitektur. Särskilda planer ska läggas fram för dessa i samband med bygglovet.

Tomtfunktionerna ska vara åtkomliga och tillgängliga för rullstolsburna, synskadade eller personer som av andra orsaker är funktionshindrade.

På torgområdet är det tillåtet att placera högst tre bilparkeringsplatser.

Torget och områdena för parkeringsplatser för bilar ska beläggas delvis med gräsarmering. Gräsarmering får inte användas för beläggning av passagerna.

Kvartersområde för bilplatser (LPA):

LPA-områdena anläggs enligt en plan för LPA-områden vilken utarbetas separat genom försorg av byggherren.

LPA-området ska avgränsas och struktureras med träd- eller buskplanteringar.

Den täckta bilplatsen i kvarter 417 ska anläggas med ett gröntak och fasadmaterialet ska vara brädfodring. De längre fasaderna på de täckta bilplatserna ska i höjdled delas in i delar för att de ska verka kortare.

Minimiantal bilplatser:

AK-kvarteren:	1 bp/100 v-m², dock minst 0,6 bp/ bostad
AK-1-kvarteret:	1 bp/150 v-m², offentlig service (y): 1 bp/80 v-m²
AR-kvarteren:	1,5 bp/ bostad
AO-kvarteren:	2 bp/ bostad
KL-kvarteret:	1 bp/25 v-m²

Det är tillåtet att ordna en körförbindelse till tomterna 417 och 418 på AK-kvartersområdet genom LPA-kvartersområdena.

Det är tillåtet att ordna en körförbindelse till tomt 2 på AK-1-kvartersområdet genom LPA 415-kvartersområdet.

Allmänt parkeringsområde (LP):

LP-området ska avgränsas och struktureras med träd- eller buskplanteringar.

Områden för närrekreation (VL, VL/eko):

Området bör skötas så att områdets särdrag bevaras och trädbeståndets åldersstruktur är mångsidig. Områdets trädbestånd ska skötas och utvecklas så att de åtgärder som ska vidtas på området inte äventyrar rekreationsanvändningen av området eller områdets landskapsbild.

Område som är viktigt för flygekorrens livsmiljö (VL/eko):

Områdets trädbestånd ska bevaras eller skötas så att flygekorrens föröknings- och rastplatser samt det trädbestånd som skyddar dem bevaras. Också tillräckligt trädbestånd med tanke på flygekorrens rörlighet och mat ska bevaras.

Dagvattnet:

Dagvatten får på ett kontrollerat sätt styras till VL-områdena enligt planen för hantering av dagvatten på området. Dagvatten som uppstår på kvartersområdet ska fördröjas och ledas kontrollerat till det mottagande vattendraget så att dimensioneringsvolymen i fördröjningssänkorna, -bassängerna eller tankarna ska vara minst 1 m³/100 m² ytmaterial som inte släpper igenom vatten. Fördröjningssänkorna, -bassängerna eller -tankarna ska tömmas inom 24 timmar från att de har fyllts och de ska ha planerad överrinning. Dessutom ska orenheter i konstruktionerna rengöras effektiv. Av arealen på grönt tak räknas bara en tredjedel som sådant som inte släpper igenom vatten.

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	13.2.2023
Yt.lautakunta / St.nämnden	29.9.2022
Nähtävänä / Framlagd MRL/MBL 65§, MRA/MBF 27§	13.6.-19.8.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	23.5.2022
Yt.lautakunta / St.nämnden	19.5.2022
Nähtävänä / Framlagd MRL/MBL 65§, MRA/MBF 27§	25.10.-26.11.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	11.10.2021
Yt.lautakunta / St.nämnden	29.9.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	23.8.2021
Yt.lautakunta / St.nämnden	17.6.2021

KIRKKONUMMEN KUNTA
KYRKSLÄTTS KOMMUN

Läntinen Gesterby, asemakaavan muutos ja laajennus
Västra Gesterby, ändring och utvidning av detaljplan

Mittakaava/Skala: 1:2000
Piirtänyt/Ritad av: KK
Päiväys/Daterad: 13.2.2023
Laatinut/Uppgjord av: Maria Pudas, Kaavoitusarkkitehti/Planläggningsarkitekt

Pohjakartta täyttää JHS 185 Asemakaavan pohjakartan laatimisen vaatimukset.
Baskartan uppfyller kraven i JHS 185 upprättande av baskartor för detaljplan.
31.5.2021 Paikkatietopäällikkö MARKKU KORHONEN

Hanke/Projekt: 12203
Piirustus n:o/Ritning nr.: 3480