Tämän kaavamääräystekstin absoluuttiset korkeusluvut ovat N2000 -korkeusjärjestelmässä.

AK. 51:137

Piirustus n:o 6620, päivätty 7.3.2011, muutettu 3.2.2014

Ritning nr 6620, daterad 7.3.2011, ändrad 3.2.2014

Espoo

Albergan kartano, muutos

51. kaupunginosa, Leppävaara
Osa korttelia 51204
Asemakaavan muutos

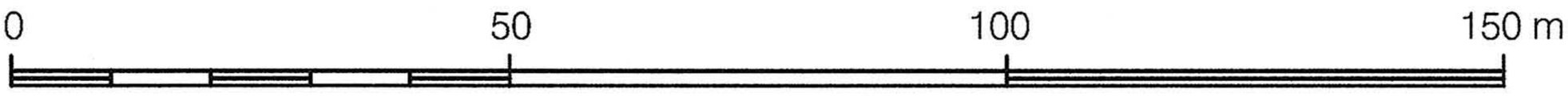
Esbo

Alberga gård, ändring

Stadsdel 51, Alberga
Del av kvarter 51204
Detaljplaneändring

Mittakaava 1:1000

Skala 1:1000

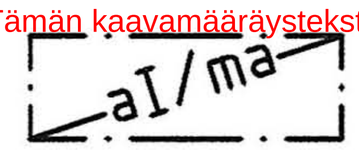
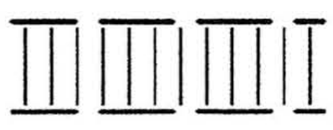
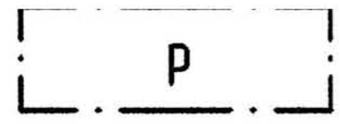
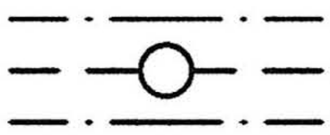
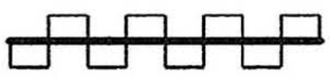
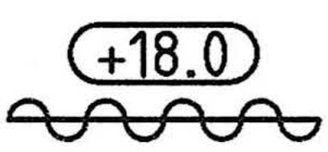


ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

YSA-1	Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen. (§§ 1-8)	Kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård i vilket får placeras ett servicecentrum med därtill hörande bostäder. (§§ 1-8)
	3 metriä 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 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.
51	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
LEP	Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
51204	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
9500	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.
	Rakennusala.	Byggyta.
9500	Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.	Beteckningen visar de byggytor på vilka den med arabiskt tal angivna byggrätten placeras.
t	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen kaavassa ilmoitetun rakennusoikeuden lisäksi.	Riktgivande byggyta på vilken får placeras en ekonomibyggnad utöver den i planen givna byggrätten.

Tämän kaavamääräystekstin absoluuttiset korkeusluvut ovat N2000 -korkeusjärjestelmässä.

	Rakennusala, jolle saa sijoittaa piha-kannen alaisen pysäköintilaitoksen ja teknisiä tiloja. Merkinnän roomalainen luku ilmoittaa päällekkäisten pysäköinti-tasojen enimmäismäärän. Tilat saa rakentaa kaavassa ilmoitetun rakennusoikeuden lisäksi.	Byggyta påvilken får placeras en parkeringsanläggning och tekniska utrymmen under gårdsdäcket. Beteckningens romerska siffra visar maximiantalet ovanpå varandra belägna parkeringsnivåer. Utrymmena får byggas utöver den i planen angivna byggrätten.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulko-seinien sekä ikkunoiden ja muiden ra-kenteiden ääneneristävyyden liikenne-melua vastaan täytyy olla vähintään numeroarvon ilmoittama. Rakennukset tulee rakentaa yhteen niin, että ne suo-jaavat oleskelualuetta liikennemelulta. Ulko-oleskelualueeksi tarkoitettu alue, parveke tai terassi on suojattava rakentein tai sijoitettava siten, että ulko-oleskelu-alueiden melutasojen ohjearvot täyttyvät. Parvekkeet tulee lasittaa. Niillä julkisivuilla, joilla ääneneristävyysvaatimus on 32dB, parvekelasien ääneneristävyys täytyy olla vähintään 12dB.	Beteckningen visar den sida av byggytan mot vilken byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner måste ha en ljudisoleringsförmåga mot trafikbuller på minst det av siffervärdet angivna. Byggnaderna ska byggas ihop så att de skyddar uteplatsen mot trafikbuller. Som uteplats avsett område, balkong eller terrass ska skyddas med konstruktioner eller placeras så att riktvärdena för bullernivåer på uteplatser uppfylls. Balkongerna ska förses med glas. På de fasader där ljudisoleringskravet är 32 dB måste balkongglasens ljudisoleringsförmåga vara minst 12 dB.
	Oleskelualueeksi varattu alueen osa.	För utevistelse reserverad del av område.
	Istutettava-alueen osa.	Del av området som ska planteras.
	Istutettava alueen osa, jolla Kartanon-puiston luonne säilytetään.	Del av området som ska planteras och där Gårdsparkens karaktär bevaras.
	Istutettava puurivi.	Trädrad som skall planteras.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.	Riktgivande för allmän gångtrafik reserverad del av område.
	Pysäköimispaikka. Pysäköintipaikat on jäsennettävä puuistutuksin.	Parkeringsplats. Parkeringsplatserna ska indelas med trädplanteringar.
	Maanalaista vesihuollon yhteiskäyttö-tunnelia varten varattu alueen osa.	Del av område som reserverats för underjordisk vattenförsörjnings-tunnel i sambruk.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräi-sen sijainnin ja lukuarvo sen yläreunan likimääräisen korkeusaseman. Meluesteet tulee rakentaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina. Kartanonpuiston puolella melueste tulee yhteen sovittaa puistosuunnittelun kanssa maisemaan soveliaaksi. Mikäli meluesteeseen tai rakennusten väliin rakennetaan kulkuaukko, se tulee varustaa umpinaisella yhtä korkealla suljettavalla portilla tai limittää melun leviämisen estämiseksi.	I området ska byggas ett bullerskydd. Beteckningen visar skyddets unge-färliga läge och talvärdet det unge-färliga höjdläget för dess övre kant. Bullerskydden ska byggas så att de stadsbildsmässigt är av hög kvalitet. Mot Gårdsparken ska bullerskyddet sammanjämkas med planeringen av parken så att det passar in i land-skapet. Om passage byggs i bullerhindret eller mellan byggnaderna ska denna förses med en kompakt, lika hög port som kan stängas eller placeras omlott för att för-hindra att bullret sprids.

Tämän kaavamääräystekstin absoluuttiset korkeusluvut ovat N2000 -korkeusjärjestelmässä.

1 §

AUTOPAIKAT

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- Liike- ja toimistotilat: 1 ap / 50 k-m2.
- Sosiaali-, terveydenhuolto- ja palvelukeskustilat sekä asunnot:
Käyttötarkoituksen edellyttämä määrä rakennuslupahakemuksen yhteydessä esitetyn selvityksen perusteella. Autopaikkoja on rakennettava kuitenkin vähintään 1 ap / 150 k-m2.

Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.

BILPLATSERNA

Bilplatser ska byggas minst enligt följande:
- Affärs- och kontorslokaler: 1 bp / 50 v-m².
- Social-, hälsovårds-, och servicecentralsutrymmen samt bostäder:
Av användningsändamålet förutsatt antal enligt utredning i anslutning till bygglovsansökan. Bilplatser ska dock byggas minst 1 bp / 150 v-m².

Bilplatser får placeras på annan tomt på basen av avtal mellan fastigheterna.

2 §

JULKISIVUT

Alueella uudisrakentamisen tulee olla kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoista ja soveltua kulttuurihistoriallisesti merkittävään kartanoympäristöön.

Ensimmäisen kerroksen julkisivun tulee jäsentyä esim. suurien ikkunapintojen avulla muista kerroksista erottuvaksi. Pääsisäänkäynti tulee varustaa katoksin.

Julkisivujen tulee olla pääosin kiviaineisia, rapattuja ja pääosin vaaleasävyisiä.

Rakennuksen pohjoispääty on suunniteltava huomioiden sen kaupunkikuvallinen merkittävyys Alberganesplanadin näkymäpäätteenä.

Julkisivun detaljioinnin tulee olla huoliteltu.

FASADERNA

I området ska nybyggandet vara stadsbildsmässigt och arkitektoniskt av hög kvalitet och harmoniera med den kulturhistoriskt värdefulla herrgårdsmiljön.

Fasaden i första våningen ska uppdelas t.ex. med stora fönsterytor så att den skiljer sig från de andra våningarna. Huvudentrén ska förses med tak.

Fasaderna ska huvudsakligen vara av stenmaterial eller puts och huvudsakligen vara ljusa till färgtonen.

Byggnadens norra gavel ska planeras med beaktande av dess stadsbildsmässiga betydelse som avslutning på Albergaesplanadens vy.

Fasadens detaljering ska vara finslipad.

3 §

ULLAKKO

Ylimmän kerrostason yläpuolelle saa sijoittaa teknistä tilaa kaavassa ilmoitetunrakennusoikeuden lisäksi ja kerrosluvun estämättä. Tilat tulee sijoittaa rakennuksen kadunpuoleisille sivuille siten että räystäskorkeus puiston puolella on mahdollisimman matala.
Ullakon julkisivu tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena.

VINDEN

Ovanför den översta våningsnivån får placeras tekniskt utrymme utöver den i planen givna byggrätten och utan hinder av våningstalet.
Utrymmena ska placeras mot byggnadens sida mot gatan så att takkantshöjden mot parken är så låg som möjligt.
Vindens fasad ska förverkligas så att den stadsbildsmässigt är av hög kvalitet.

Tämän kaavamääräystekstin absoluuttiset korkeusluvut ovat N2000 -korkeusjärjestelmässä.

4 §

PIHA- JA OLESKELUALUE

Tontin piha-alueen tulee liittyä saumattomasti Kartanonpuistoon ja piha-alueen suunnittelu tulee yhteen sovittaa Kartanonpuiston puistosuunnittelun kanssa. Piha-alueelta tulee rakentaa esteetön yhteys puistoon.

Oleskelualue tulee suojata melulta meluestein tai rakennuksin.

GÅRDS- OCH VISTELSEOMRÅDET

Tomtens gårdsområde ska smidigt ansluta till Gårdsparken och planeringen av gårdsområdet ska sammanjämkas med planeringen av Gårdsparken. Från gårdsområdet ska byggas en tillgänglig förbindelse till parken.

Vistelseområdet ska skyddas med bullerskydd eller byggnader.

5 §

POHJAVESI

Pohjaveden pinnan alapuolelle rakennettavat rakenteet tehdään vesitiiviinä. Ennen kuin kaivetaan pohjaveden pinnan alapuolelle on tehtävä pohjaveden hallintasuunnitelma, joka on hyväksytettävä valvovalla viranomaisella.

GRUNDVATTNET

Konstruktioner som byggs nedanför grundvattenytan görs vattentäta. Innan man gräver nedanför grundvattenytan ska en plan över grundvattenkontrollen uppgöras. Planen ska godkännas av den övervakande myndigheten.

6 §

KORVAUSILMANOTTO

Korvausilman sisäänottoaukkoihin ja niiden sijoittamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien ilman epäpuhtauksien johdosta. Sisäänottoaukot tulee sijoittaa pihan puolelle mahdollisimman korkealle.

INTAG FÖR ERSÄTTNINGSLUFT

Vid intagsöppningarna för ersättningsluft och placeringen av dem ska fästas särskild uppmärksamhet på grund av de luftföroreningar som förorsakas av trafiken. Intagsöppningarna ska placeras mot gården så högt som möjligt.

7 §

MAANALAINEN VESIHUOLLON YHTEISKÄYTTÖTUNNELI

Maanalaisen vesihuollon yhteiskäyttötunnelin yläpuolella rakennettaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja rakenteiden suoja-etäisyydet siten, että ei aiheuteta haittaa maanalaisille tiloille tai rakenteille. Louhinnan ja perustuskuormien vaikutukset maanalaisiin tiloihin on selvitettävä ennen rakennus- ja louhintaluvan myöntämistä.

UNDERJORDISK SAMBRUKSTUNNEL FÖR VATTENFÖRSÖRJNINGEN

Då man bygger ovanpå den underjordiska vattenförsörjningstunneln i sambruk ska de underjordiska utrymmenas placering och konstruktionernas skyddsavstånd beaktas så att skada inte förorsakas för de underjordiska utrymmena eller konstruktionerna. Sprängningens och grundningsbelastningens effekter för de underjordiska utrymmena ska utredas innan tillstånd beviljas för byggande och sprängning.

8 §

MUUNTAMOTILAT

Alueen sähkönjakelua varten tarvittavat muuntamotilat tulee sijoittaa kiinteistöön siten, että niihin on helppo pääsy. Tilat saa rakentaa kaavassa ilmoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

TRANSFORMATORUTRYMMEN

För områdets eldistribution behövliga transformatorutrymmen ska placeras i fastigheten så att de är lätt tillgängliga. Utrymmena får byggas utöver den i planen angivna byggrätten.

Tämän kaavamääräystekstin absoluuttiset korkeusluvut ovat N2000 -korkeusjärjestelmässä.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen tonttijako.
På detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgöras separat tomtindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus
Esbo stadsplaneringscentral

Torsti Hokkanen
kaupunkisuunnittelupäällikkö
stadsplaneringschef

Hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 12.2.2014 (pöytäkirjan 10 §).
Godkänd i stadsplaneringsnämnden den 12.2.2014 (10 § i protokollet).

	Ksl		12.2.2014
	Tarkistettu		3.2.2014
	Nähtävillä MRA 27 §		12.8.-10.9.2013
	Ksl		12.6.2013
	Tarkistettu	Matias Kallio	3.6.2013
	Nähtävillä MRA 30 §		4.4. - 5.5.2011
453/10.02.03/2011	Kp	Kari Moilanen	7.3.2011

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral		Alue 111305	Piir.nro 6620
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten		Mittakaava 1:1000	Asianumero 453/10.02.03/2011
Albergan kartano, muutos Asemakaavan muutos		Piirtäjä ME, MKa	Päiväys 7.3.2011
		Suunnittelija MKa	Arkistotunnus 10 02

PW:KAAVOITUS/Kaavat/111305 Albergankartano/01-Kaava/03-Hyväksytty/111305.dgn

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000