AK. 51:168

Espoo

Anna Sahlsténin katu

Asemakaavan muutos

51. kaupunginosa, Leppävaara
Osa korttelia 51348

MUUTETAAN VAHVISTETTUA ASEMAKAAVAA:
Aluenro 116900 Hyväksytty 13.04.2015

Mittakaava 1:1000

0 50 100 150 m

Esbo

Anna Sahlséns gata

Detaljplaneändring

Stadsdel 51, Alberga
Del av kvarter 51348

DEN FASTSTÄLLDA DETALJPLANEN ÄNDRAS:
Områdesnr 16900 Godkänd 13.04.2015

Skala 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue. (1-8 §)	Kvartersområde för flervåningshus. (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.
– — — –	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.
51348	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
4390	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
VIII	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.	Byggnadsyta.
t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	Riktgivande för lek och utevistelse reserverad del av område.
hu	Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, ojan, säiliön, kosteikon tai muun rakenteen.	En riktgivande del av område för en bassäng, en sänka, ett dike, ett magasin, en våtmark eller annan konstruktion för fördröjning och rengöring av dagvatten.
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

BIL- OCH CYKELPLATSER

1 §

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- Asunnot 1 ap / 85 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto
- Valtion tukemat opiskelija-asunnot 1 ap / 145 k-m²

Jos kaavan edellyttämä vähimmäisautopaikkamäärä toteutetaan keskitetysti nimeämättöminä ja vuorottaispysäköintinä aluepysäköintiin varatulla korttelialueella LPA (ALUE) sijaitsevissa pysäköintilaitoksissa tai kortteleiden pysäköintilaitoksissa vähintään 600 autopaikan kokonaisuutena, autopaikkoja on rakennettava niiden kiinteistöjen osalta vähintään 1 ap / 100 k-m².

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

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- Asunnot 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto
- Valtion tukemat opiskelija-asunnot 1 pp / 30 k-m².

Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa.

Minsta antalet bilplatser (bp) som ska byggas:

– 1 bp / 85 v-m² för bostäder, men minst 0,5 bp/bostad.
– 1 bp / 145 v-m² för statsstödda studentbostäder

Ifall bilplatserna ordnas centraliserat som oreserverad alterneringsparkering i parkeringsanläggningar som finns i LPA (ALUE)-kvartersområdet som är reserverat för områdesparkering eller i parkeringsanläggningar för kvarteren som helheter på minst 600 bilplatser, ska bilplatser byggas minst 1 bp / 100 v-m² för dessa fastigheters del.

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

Minsta antalet cykelplatser (cp) som ska byggas:
– 1 cp / 30 v-m² för bostäder, men minst 2 cp / bostad
– 1 cp / 30 v-m² för statsstödda studentbostäder

Alla cykelplatser enligt minimikravet ska placeras i låsbara utrymmen med tak. Dessutom ska det anvisas platser för kortvarig cykelparkering utomhus.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

EXTRA BYGGRÄTT

2 §

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:
- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat

Näitä tiloja saa rakentaa enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Muuntamotilat tulee sijoittaa talousrakennusten yhteyteen tai asuinrakennuksiin niin, että niihin on helppopääsyinen sisäänkäynti suoraan ulkoa.

Utöver den byggrätt som antecknats i detaljplanen får det byggas:
- bostadsvisa förråd utanför bostäderna
- gemenskapsutrymmen
- yta i trapphuset utöver 20 m² per våning om det ökar trivseln och dagsljuset i trapphuset

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

Sådana lokaler får utgöra högst 15 % av byggrätten i detaljplanen. Dessa lokaler påverkar inte det minsta antalet bil- och cykelplatser.

Transformatorrummen ska placeras i anslutning till ekonomibyggnader eller i bostadshus så att de har en lättillgänglig ingång direkt utifrån.

RAKENTAMISEN TAPA

BYGGSÄTT

3 §

Asuinrakennuksissa:

- julkisivujen tulee suurkortteleittain muodostaa materiaalein ja värein hallittu ja harmoninen kokonaisuus
- julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeisteltyä
- rakennuksista tulee olla suora uloskäynti korttelipihoille
- katuun rajoittuvien asuinhuoneiden lattioiden tulee olla vähintään 0,6 m katutason yläpuolella
- julkisivuja ja kattotasanteita saa hyödyntää energiantuotantoon rakennusten arkkitehtuuriin integroituna

Polkupyörävarastoissa ja -katoksissa sekä talousrakennuksissa:

- polkupyöräkatokset ja varastot voidaan sijoittaa rakennusalan rajoista riippumatta
- julkisivujen tulee olla kaupunkikuvalliselta tasoltaan asuinrakennuksia vastaavia
- piharakennuksiin ja -katoksiin tulee toteuttaa viherkatto

Tonttien jätehuoltotilat, väestönsuojat, huoltoajoreitit ja pelastustiet saa kiinteistönomistajien välisin sopimuksin sijoittaa myös toisen kiinteistön alueelle.

I bostadsbyggnaderna:

- fasadema ska storkvartersvis med material och färger bilda en kontrollerad och harmonisk helhet
- fasadmaterialen ska vara högklassiga och detaljerna finslipade
- från byggnadema Ska finnas direkt utgång till kvartersgårdama
- golven i de bostadsrum som gränsar till gatan ska ligga minst 0,6 m ovanför gatunivån
- fasadema och takavsatserna får utnyttjas för energiproduktion om detta integreras i byggnadernas arkitektur

Cykelförråden och de täckta cykelplatserna samt ekonomibyggnaderna:

- de täckta cykelplatserna och förråden kan placeras oberoende av byggytans gränser
- fasadema ska till sin stadsbildsnivå motsvara bostadsbyggnadema
- byggnaderna och skärmtaken på gården ska ha gröna tak

Tomternas soprum, skyddsrum, service- och räddningsrutter får på basen av avtal mellan fastighetsägarna också placeras på annan fastighets område.

PIHA

GÅRD

4 §

Pihan ilmeen tulee olla vehreä. Pihalle tulee istuttaa suureksi kasvavia puita ja pihatilaa tulee jäsennellä monimuotoisilla puu- ja pensasistutuksilla. Piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta riippumatta. Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan. Asuntokohtaiset pihat saa aidata pensasaidoin.

Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava.

Gårdsplanen ska ge ett lummigt intryck. På gården ska det planteras växande träd och gårdsområdena ska delas upp med mångsidiga träd- och buskplanteringar. Gårdsplanen ska planeras och byggas som en helhet oberoende av en eventuell tomtindelning. Tomterna får inte ingärdas mot andra bostadstomter. Bostädernas egna gårdar får ingärdas med häcker.

De obebyggda delar av kvartersområdet som inte används för vägar, parkering, lek eller vistelse ska planteras.

MELU

BULLER

5 §

Parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

Balkonger och terrasser ska skyddas ändamålsenligt mot buller så att riktvärdena för bullernivån utomhus inte överskrids.

POHJAVESI

GRUNDVATTNET

6 §

Mikäli tiloja rakennetaan nykyisen maanpinnan alapuolelle, tulee rakenteet tehdä vesitiiviinä tulvakorko huomioiden ja kohteista tulee laatia erilliset pohjaveden hallintasuunnitelmat.

TULVIEN JA HULEVESIEN HALLINTA

ÖVERSVÄMNINGS- OCH DAGVATTEN KONTROLL

7 §

Uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariski, alle +3,0 (N2000) rakennettaessa merivesi voi vaurioittaa rakenteita. Ylin tulvakorko alueella on +2,8 ja aaltoiluvara 20 cm. Kadut ja pelastustiet tulee rakentaa min +3.0 (N2000) korkeuteen tulvariskin takia.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 6-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä. Viherkaton osalta viivytystilavuusvaade pienenee kolmanneksen.

Korttelialueille tulee laatia tonttikohtaiset hulevesien hallintasuunnitelmat ja työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, puistomaisena ratkaisuna.

Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä tai vaihtoehtoisesti liikennöityjen alueiden hulevedet tulee käsitellä öljynerottimella.

Grundvattnet från ogenomträngliga ytor ska fördröjas i planområdet i sänkor, bassänger eller magasin med en sammanlagd fördröjningskapacitet på 1 m³ per 100 m² ogenomtränglig yta. Dessa sänkor, bassänger eller magasin ska för fördröjningsvolymens del tömmas inom 6–24 timmar efter att de fyllts och de ska ha planerat bräddavlopp. Skyldigheterna gäller även dagvattnet under byggnadstiden. För torvtakets del minskar kravet på fördröjningsvolym med en tredjedel.

För kvartersområdena ska tomtvis utarbetas planer för dagvattenkontrollen och en plan för dagvattenkontroll under byggtiden i anslutning till bygglovsansökan. Dagvattenbehandlingen ska genomföras som en vad stadsbilden beträffar högklassig, parklik lösning.

Dagvatten som uppstår i de trafikerade områdena ska behandlas med en filteringsmetod dom förbättrar vattenkvaliteten. Alternativt ska de trafikerade områdenas dagvatten behandlas med oljeavskiljare.

MAAPERÄN PILAANTUMINEN

NEDSMUTSNING AV MARKEN

8 §

Maaperä saattaa olla pilaantunut. Ennen rakentamista on maaperä tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava.

Marken kan vara nedsmutsad. Innan byggandet inleds ska marken undersökas och vid behov rengöras.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen tonttijako.

På detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgöras separat tomtindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus
Esbo stadsplaneringscentral

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
kaupunkisuunnittelujohtaja
stadsplaneringsdirektör

Hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 27.10.2021 (pöytäkirjan 157 §).
Godkänd i stadsplaneringsnämnden den 27.10.2021 (157 § i protokollet).

/b	Ksl, muutettu	*Sari Metsälä*	13.10.-27.10.2021
	Nähtävillä MRA 27 §		28.6.-17.8.2021
/a	Ksl (Kaavaehdotus)	*Sari Metsälä*	9.6.2021
	Nähtävillä MRA 30 §		11.1.-9.2.2021
6386/2020	Ksj (OAS)	*Torsti Hokkanen*	21.12.2020

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral		Alue 116902	Piir.nro 7372
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten		Mittakaava 1:1000	Aslanumero 6386/10.02.03/2020
Anna Sahlsténin katu Asemakaavan muutos		Piirtäjä ME	Päiväys 9.6.2021
		Suunnittellija SM	Arkistotunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000