AK. 51:164

Espoo

Säterinkallionkulma

Asemakaava ja asemakaavan muutos

51. kaupunginosa, Leppävaara
Osa korttelia 51290 ja 51289,
liikenne-, katu- ja virkistysalueet
Muodostuvat uudet korttelit 51370-51375

MUUTETAAN VAHVISTETTUJA ASEMAKAAVOJA:
Aluenro 111100 Hyväksytty 07.04.1998
Aluenro 114500 Hyväksytty 09.12.1996
Aluenro 114501 Hyväksytty 28.01.2003
Aluenro 114800 Hyväksytty 15.02.1999
Aluenro 116000 Hyväksytty 14.12.2016
Aluenro 116100 Hyväksytty 15.04.2002

Mittakaava 1:1000

0 50 100 150 m

Esbo

Säteribergskanten

Detaljplan och detaljplaneändring

Stadsdel 51, Alberga
Del av kvarter 51290, 51289,
trafik-, gatu- och rekreationsområden
Bildas de nya kvarteren 51370-51375

DE FASTSTÄLLDA DETALJPLANERNA ÄNDRAS:
Områdesnr 111100 Godkänd 07.04.1998
Områdesnr 114500 Godkänd 09.12.1996
Områdesnr 114501 Godkänd 28.01.2003
Områdesnr 114800 Godkänd 15.02.1999
Områdesnr 116000 Godkänd 14.12.2016
Områdesnr 116100 Godkänd 15.04.2002

Skala 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

A-1	Asuinrakennusten korttelialue. Korttelialueelle voidaan sijoittaa myös opiskelija-asuntoja. Korttelialueelle ei saa sijoittaa palveluasumista, hoito- tai päiväkotia tai muuta vastaavaa hoivapalvelua. (1–4, 6-10 §)	Kvartersområde för bostadshus. I kvartersområdet kan även bostäder för studerande placeras. I kvartersområdet får inte byggas serviceboende, vårdhem, daghem eller annan motsvarande omsorgstjänst. (1–4, 6-10 §)
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue. (1-10 §)	Kvartersområde för flervåningshus. (1–10 §)
AK-1	Asuinkerrostalojen korttelialue. (1- 10 §)	Kvartersområde för flervåningshus. (1-10 §)
VP	Puisto.	Park.
VL-1	Lähivirkistysalue. Alueen puusto toimii liito-oravien yhteysreittinä. Puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että latvusyhteys säilyy ja lajisto kehittyy liito-oravalle soveltuvaksi. Puuston luonnontilaisen kehityksen turvaamiseen kiinnitetään erityistä huomiota.	Närrekreationsområde. Träden utgör en förbindelseled för flygekorren. Träden i området ska skötas och förnyas så att förbindelsen mellan trädkronorna bevaras och trädarterna är lämpliga för flygekorren. Särskild försorg ska dras om tryggandet av trädbeståndets naturliga utveckling.
LT	Maantien alue.	Område för landsväg.
LP	Yleinen pysäköintialue.	Område för allmän parkering.
LPA	Autopaikkojen korttelialue. (4 §)	Kvartersområde för bilplatser. (4 §)
LPA-1	Autopaikkojen korttelialue, jolle tulee sijoittaa pysäköintilaitos. (3,4,6,9,10 §)	Kvartersområde för bilplatser där en parkeringsanläggning ska placeras. (3,4,6,9,10 §)
LPA-2	Autopaikkojen korttelialue, jolle saa sijoittaa korttelin 51289 AK- ja AP-korttelialueiden autopaikkoja. (4,7 §)	Kvartersområde för bilplatser där bilplatser för kvartersområdena AK och AP i kvarter nr 51289 får placeras. (4,7 §)
EV	Suojaviheralue.	Skyddsgrönområde.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Kaupunginosan raja.	Stadsdelsgräns.
	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.
51290	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
LEIRIKAARI	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
1950	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
m5%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitun kerrosalan lisäksi saadaan katutasossa käyttää asumiselle häiriötä aiheuttamattomiin työ-, palvelu- ja liiketiloihin.	Beteckningen anger hur många procent av byggnadsytans byggrätt, utöver den tillåtna byggrätten, som får användas på gatuplanet för arbets-, service- och affärslokaler som inte stör boendet.
IV	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.
VII (kap)	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun kansipihan tasosta ylöspäin. Kellarikerrokseen saa sijoittaa kerrosalaan luettavia tiloja maaston muodon niin salliessa.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav från däcksgårdens nivå uppåt. Rum som hör till våningsytan får placeras i källarvåningen om terrängens form tillåter.
+25.5	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.	Ungefärlig markhöjd.
+31.0 (kap)	Kansipihan likimääräinen korkeusasema.	Ungefärlig höjd för gårdsdäck.
	Rakennusala.	Byggyta.
1500	Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.	Beteckningen anger de byggytor på vilka den med arabiskt tal angivna byggrätten placeras.
m100	Alleviivattu merkintä osoittaa, kuinka paljon rakennusaloille sallitusta kerrosalasta tulee ehdottomasti rakentaa liike-, palvelu- tai toimistotiloina merkinnän osoittamiin kohtiin kadun puoleiseen katutasoon.	Den understreckade siffran visar den byggrätt i v-m² på byggnadsytan som absolut ska användas för affärs-, service- eller kontorslokaler på platsen för beteckningen på gatunivån mot gatan.
t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	Byggyta där ekonomibyggnad får placeras.
vm	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Riktgivande byggyta för transformator.
vm-1	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa pikaraitiotien sähkönsyöttöaseman.	Riktgivande byggnadsyta för en elstation för snabbspårvägen.
aI /ma	Rakennusala, jolle saa rakentaa rakennuksen tai pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen, teknisiä tiloja, varastoja, porrashuoneita, huoltotiloja, jätehuoneita ja väestönsuojatiloja kaavaan merkityn kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä. Merkinnän roomalainen luku osoittaa päällekkäisten tasojen enimmäismäärän. Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	Byggnadsyta där det under byggnaden eller gårdsdäcket får byggas en parkeringsanläggning samt lokaler för teknik, lager, trapphus, underhåll, återvinning och skyddsrum utan hinder av det tillåtna antalet våningar eller byggrätten. Den romerska siffran anger högsta antalet våningar. Tvärstrecket anger den sida av gränsen som beteckningen gäller.
ks-1	Katualueen osa, joka on rakennettava siten, että kadun poikki johtavan jalankulun ja pyöräilyn jatkuvuus ja turvallisuus erityisesti korostuvat.	Del av gatuområde som ska byggas så att kontinuiteten och säkerheten på gång- och cykelvägen som leder över gatan särskilt betonas.
u	Ulokkeen rakennusala, jonka kerrosala luetaan viereisen rakennusalan rakennusoikeuteen.	Utsprång vars våningsyta räknas hänförs till byggrätten på byggnadsytan intill.
	Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.	Beteckningen anger att denna sida av byggnaden ska ha direkt utgång från trapphusen.
36dB	Merkintään sisältyvä numeroarvo ilmaisee, että kyseisen rakennusalan sivun puoleisten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja asuinhuoneissa havaittavan äänitason päivä-aikainen A-painotettu erotus on vähintään numeroarvon mukainen.	Det i beteckningen ingående siffervärdet uttrycker att ytterväggar, fönster och andra konstruktioner mot ifrv. sida av byggytan ska vara sådana att den dagtida A-viktade skillnaden mellan den ljudnivå som från trafiken riktas mot fasaden och den inne i bostadsrummen uppfattade ljudnivån motsvarar minst siffervärdet.
30/34dB	Merkintään sisältyvä ensimmäinen numeroarvo ilmaisee, että kyseisen rakennusalan sivun puoleisten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja asuinhuoneissa havaittavan äänitason A- painotettu erotus on vähintään numeroarvon mukainen. Merkinnän jälkimmäinen luku koskee tilannetta, jossa kyseinen kortteli rakennetaan ensimmäisenä.	Det första talet i beteckningen anger den minsta ekvivalenta A-vägda skillnaden i decibel mellan trafikens ljudnivå vid fasaden och ljudnivån i lägenheten innanför ytterväggarna, fönstren och konstruktionerna åt detta håll på byggnadsytan. Det andra talet i beteckningen gäller en situation då ifrågavarande kvarter byggs först.
	Alueen osa, jolla AK-1 korttelialueen rakenteet tulee sovittaa viereisen virkistysalueen maaston muotoihin, korkeusasemiin ja kasvillisuuteen siten, että pihojen ja virkistysalueen välinen näköyhteys säilyy.	Områdesdel där konstruktionerna i kvartersområdet AK-1 ska anpassas till det intilliggande rekreationsområdets terrängformer, höjdlägen och växtlighet så att man kan se mellan dem.
	Istutettava puurivi.	Trädrad som ska planteras.
hu	Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen, imeyttämiseen ja/tai puhdistamiseen varatun altaan 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.
	Katu.	Gata.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.
pp/h	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.	Gata reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.
jl	Joukkoliikenteelle varattu katu, jolla on sallittu jalankulku- ja polkupyöräily. Kadun rakenteiden tulee sisältää melueste, joka suojaa korttelia 51177 Turunväylän melulta korkeuteen +29 metriä.	Gata för kollektivtrafik där gång och cykelåkning är tillåtna. Gatans konstruktion ska inkludera ett bullerhinder som skyddar kvarter nr 51177 mot bullret från Åbovägen till en höjd av +29.
	Pihakatu.	Gårdsgata.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.	För allmän gångtrafik reserverad del av område.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.	Områdesdel för gång och cykelåkning. Placeringen är ungefärlig, men förbindelsen är bindande.
pp/sm	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla sijaitsee munaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Sijainti likimääräinen, yhteys sitova. Polku on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava entistään. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.	Områdesdel för gång och cykling där det finns fornlämningar som är fredade enligt fornminneslagen. Placeringen är ungefärlig men förbindelsen i sig är bindande. Vid ombyggnad ska stigen restaureras till ursprungligt skick. Åtgärder och planer som berör området ska förhandlas med museimyndigheten.
	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 likimääräisen sijainnin.	Området ska förses med bullerskydd. Beteckningen anger skyddets ungefärliga placering.
s-1	Alueella on luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravan levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Puustoa saa hoitaa ja kehittää liito-oravalle soveltuvaksi. Reunavyöhykkeille tulee istuttaa liito-oravan ravinnoksi soveltuvia puulajeja. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.	I området finns platser där flygekorren rastar som är fredade enligt 49 § i naturvårdslagen. Det är förbjudet att försämra eller förinta flygekorrens habitat. Trädbeståndet får skötas och utvecklas så att det passar för flygekorren. I randzonerna ska det planteras trädarter som flygekorren kan äta. Åtgärder och planer som berör området ska förhandlas med miljömyndigheten.
s-2	Alueen osa, jolla sijaitseva kaupunkikuvan kannalta tärkeä puuryhmä on säilytettävä.	Områdesdel där en trädgrupp som är viktig för landskapet ska bevaras.
(51285, 51289, 51290/AK)	Suluissa olevat numerot ja kirjaimet osoittavat korttelit ja korttelialueet, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna och bokstäver i parentes anger det kvarter och kvartersområde för vilket kvartersområdet LPA har reserverats.

KORTTELEIDEN LIITTYMINEN LÄHIVIRKISTYSALUEESEEN

5 § Kortteleiden 51290 ja 51370 virkistysalueisiin rajautuvat piha-alueet tulee sovittaa koroiltaan ja maisemakuvaltaan viereiseen virkistysalueeseen.

KVARTERENS ANSLUTNING TILL NÄRREKREATIONSOMRÅDET

De gårdar i kvarteren 51290 och 51370 som angränsar mot rekreationsområden ska till höjdläge och utseende och anpassas till det intilliggande rekreationsområdet.

MELUNSUOJAUS, ILMANLAATU, TÄRINÄ

6 § Korttelin 51373 pysäköintilaitos ja korttelin 51372 asuinrakennukset torjuvat liikenteen melua korttelialueilta. Rakentaminen tulee toteuttaa vaiheittain siten, että asuntojen julkisivuille ja ulko-oleskelualueille kohdistuva melutaso ei ylitä valtioneuvoston asettamia ohjearvoja. Haettaessa rakennuslupaa tulee esittää meluselvitys, jolla tarkistetaan etteivät ohjearvot ylity.

Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja rakenteiden muodostamaan melukatveeseen siten, etteivät valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden ohjearvot ylity.
Oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, etteivät valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden ohjearvot ylity. Viherhuoneissa päiväaikana keskiäänitaso saa olla enintään 45 dB.

Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen äänitaso, tulee asuntojen avautua myös julkisivulle, jolla melun ohjearvot alittuvat. Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen äänitaso, julkisivulle ei saa sijoittaa asuinhuoneiston ainoaa parveketta ja makuuhuone tulee sijoittaa hiljaisemmalle puolelle.

Suojaviheralueelle rakennettava melueste on yhteensovitettava Impilahdensillan rakenteiden ja nykyisen maantiemelusteen kanssa siten, että korttelin 51177 melusuojaus muodostuu mahdollisimman yhtenäiseksi.

Tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Tuloilma on suodatettava käyttäen parasta käytettävissä olevaa tekniikkaa. Korttelissa 51372 ja korttelin 51371 eteläosassa tuloilman otto tulee sijoittaa katoille tai riittävän korkealle sisäpihan puolelle.

Raideliikenteen maaperään aiheuttama tärinä ja runkomelu tulee huomioida rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa.

Raideyhteyttä suunniteltaessa tulee rakenteissa huomioida raideliikenteen aiheuttama melu ja tärinä.

BULLERSKYDD, LUFTKAVLITET OCH VIBRATIONER

Parkeringsanläggningen i kvarter 51373 och bostadshusen i kvarter 51372 skyddar kvartersområdena mot buller. Byggandet ska genomföras i skeden så att statsrådets riktvärden för bullernivån vid bostädernas fasader och på uteplatserna inte överskrids. Vid ansökan om bygglov ska en bullerutredning presenteras för att kontrollera att riktvärdena inte överskrids.

Lek- och uteplatserna ska placeras i bullerskugga av byggnader och konstruktioner så att riktvärdena för bullernivån i bostadsområden utomhus inte överskrids.
De balkonger och terrasser som är avsedda för vistelse ska skyddas ändamålsenligt mot buller så att statsrådets riktvärden för bullernivån på uteplatser inte överskrids. I vinterträdgårdarna får den ekvivalenta, kontinuerliga ljudnivån dagtid inte överskrida 45 dB.

Om fasaden utsätts för en ljudnivå på över 65 dB dagtid ska bostäderna också vetta mot den sida av byggnaden där riktvärdena för bullernivån underskrids. Om fasaden utsätts för en ljudnivå på över 65 dB dagtid får bos-taden inte ha sin enda balkong på denna fasad och sovrummet ska placeras på den tystare sidan.

Bullerhindret i skyddsgrönområdet ska anpassas till Impilaxbron och det nuvarande bullerhindret vid landsvägen så att bullerskyddet i kvarter 51177 är så enhetligt som möjligt.

Filtrering av frisk luften samt placeringen av luftintaget ska ägnas särskild uppmärksamhet med anledning av luftföroreningen från trafiken. Friskluften ska filtreras med bästa tillgängliga teknik. I kvarter 51372 och södra delen av kvarter 51371 ska friskluftsintaget placeras på taket eller tillräckligt högt på gårdssidan.

Vid planeringen och grundläggningen av byggnaderna ska vibrationerna och stomljudet av spårtrafiken i marken beaktas.

Vid planeringen av spårvägen ska bullret och vibrationerna av spårtrafiken i konstruktionerna beaktas.

PYSÄKÖINTI

1 § Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- 1 ap/95 k-m² asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto
- 1 ap/80 k-m² työ-, liike- ja palvelutilojen kerrosalaa
- 1 ap/80 k-m² toimistotilan kerrosalaa
- 1 ap/160 k-m² opiskelija-asuntokerrosalaa.

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

Autopaikat tulee sijoittaa rakennusaloille, pysäköintilaitokseen tai pihakannen alle. Pihalle saa sijoittaa autopaikkoja vain liikkumisesteisiä varten. Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin. Ajoyhteydet pysäköintitiloihin saa järjestää toisen tontin kautta.

Kaavan katualueille ja yleiselle pysäköintialueelle tuleesijoittaa vähintään 40 autopaikkaa.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- asunnoille 1 pp/ 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa.
- toimisto-, liike- ja palvelutiloille 1 pp/50 k-m². Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa tilassa.

PARKERING

Minsta antalet bilplatser som ska byggas:

- en bilplats per 95 v-m² bostäder, men minst 0,5 bilplatser per bostad
- en bilplats per 80 v-m² arbets-, affärs- och servicelokaler
- en bilplats per 80 v-m² affärslokaler
- en bilplats per 160 v-m² för bostäder för studerande.

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

Bilplatserna ska placeras på byggnadsytorna, i en parkeringsanläggning eller under gårdsdäcket. På gården får endast bilplatser för invalidfordon placeras.
Bilplatser får enligt avtal mellan fastigheterna placeras på annan tomt. Körförbindelsen till parkeringsutrymmena får ordnas via en annan tomt.

På gatuområden och allmänt parkeringsområde ska minst 40 bilplatser placeras.

Minsta antal cykelplatser som ska byggas:

– en cykelplats per 30 v-m² bostäder, men minst två per bostad. Alla cykelplatserna enligt minimikravet ska placeras i låsbara utrymmen med tak. Dessutom ska det finnas platser för kortvarig cykelparkering utomhus.

– en cykelplats per 50 v-m² kontor, affärs- och servicelokaler. Minst hälften av cykelplatserna enligt minimikravet ska placeras i utrymmen med tak.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

2 § Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:
- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- suoraan porrashuoneeseen liittyvät työhuoneet, joiden ulkoseinän kohdalla on yli 65 dB:n äänitaso
- viherhuoneet, jotka liikenteen melualueella korvaavat parvekkeet
- umpinaiseksi rakennettavat luhtikäytävätilat liikenteen melualueella
- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat

Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.

EXTRA BYGGRÄTT

Utöver den byggrätt som antecknats i detaljplanen får det byggas:
- bostadsvisa förråd utanför bostäderna
- gemenskapslokaler för de boende
- direkt till trapphuset anslutna arbetsrum, vars ljudnivå vid ytterväggen överstiger 65 decibel

- vinterträdgårdar som ersätter balkonger på områden som utsätts för trafikbuller
- inslutna loftgångar på områden som utsätts för trafikbuller
- yta i trapphuset utöver 20 m² per våning om det ökar trivseln och dagljuset i trapphuset

- utrymmen för återvinning och fastighetsskötsel
- parkeringsutrymmen
- transformatorrum som krävs för eldistributionen i området

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

KAUPUNKIKUVA JA JULKISIVUT

3 § Kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimukset tulee täyttää rakentamalla vaihtelevia rakennustyyppejä. Rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita ja kaupunkikuvaa rikastuttavia. Saman korttelin rakennukset tulee sovittaa yhteen yhtenäisellä kokonaisperiaatteella massoittelun, mittasuhteiden, julkisivujäsentelyn ja -värityksen osalta.

Linnoitustiehen rajoittuvien rakennusten katuun rajoittuvien tilojen tulee olla muita kerroksia korkeampia siten, että tilat ovat joustavasti monikäyttöisiä.

Kortteleiden 51370 ja 51371 länsiosien rakennuksissa tulee ylimmät kerrokset käsitellä muista kerroksista poikkeavalla muodonannolla sekä värityksellä ja niihin tulee rakentaa ulokkeita tai ripustettuja parvekkeita. Vähintään kolmannen kerroksen tasolla olevia ulokkeita saa ulottaa katualueelle 2,5 metrin verran.

Kortteleissa 51290, 51370, 51371 ja 51372 tulee rakennusosien muotoilun, kattomuoto mukaan lukien, värityksen sekä rakennusosien detaljoinnin sopeutua läheisen Säterinmetsän asuinalueen yleisilmeeseen.

Julkisivut on toteutettava materiaaleiltaan ja käsittelyiltään korkealaatuisina. Viereisten rakennusten julkisivujen tulee kadun puolella poiketa toisistaan siten, että julkisivujen päämateriaalin sävy tuo riittävää vaihtelua. Sisäänkäyntejä ja niiden ympäristöä tulee korostaa. Alimpien kerrosten julkisivuissa ei sallita pitkiä ikkunattomia pintoja ellei niitä toteuteta viherrakentein tai taiteen keinoin.

Pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee Linnoitustiehen ja Linnoitusraittiin rajautuvilla julkisivuilla olla tiili. Muualla julkisivut voivat myös olla rapatut. Leirimetsäntielle suuntautuvien rakennusten julkisivujen tulee olla värikkäitä. Linnoitustiehen rajoittuvien rakennusten julkisivuja tulee jäsentää vertikaalisuunnassa ja kahden alimman kerroksen julkisivukäsittelyn tulee muodostaa rakennuksille kaupunkimaista jalustaa.

Kortteleiden 51370-51372 Leirimetsäntien puoleisten ylimpien vesikattojen muodon tulee olla yksilappeinen vinokatto. Vinokattojen nousuuunnan tulee vaihdella eri rakennusten välillä.

LPA-1 -korttelialueen pysäköintilaitoksen julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoiset. Julkisivuja tulee valaista. Pysäköintilaitoksen kattopintaa tulee hyödyntää viherkattona tai aurinkoenergian tuotantoon.

Sähkönsyöttöasema ja LPA-1 -korttelialueen pysäköintilaitos tulee julkisivujäsentelyn ja -materiaalien avulla liittää visuaaliseksi kokonaisuudeksi. Aseman julkisivut tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti ympäristöön sovittaen.

STADSBILD OCH FASADER

Byggnadernas typ ska variera för att fylla de krav som stadsbilden och trivseln ställer. Byggnaderna och konstruktionerna ska till arkitekturen vara av hög kvalitet och de ska berika stadsbilden. Byggnaderna i samma kvarter ska samordnas med en genomgående princip för byggnadskropparna, proportionerna, fasadernas disposition och färgsättningen.

I byggnaderna som gränsar mot Befästningsvägen ska lokalerna som vetter mot gatan vara högre än de andra våningarna så att lokalerna flexibelt kan användas för olika ändamål.

I byggnaderna i västra delarna av kvarter 51370 och 51371 ska de översta våningarnas form och färgsättning avvika från de andra våningarna och förses med burspråk eller hängande balkonger. Burspråk i tredje våningen och högre upp får sträcka sig 2,5 meter ut över gatan.

Byggnadsdelarnas former i kvarteren 51290, 51370, 51371 och 51372, inklusive taket, färgsättningen och detaljerna ska passa ihop med bostadsområdet Säteriskogens allmänna karaktär.

Fasadernas material och behandling ska vara av hög kvalitet. Mot gatan ska huvudmaterialets färgton på intilliggande fasader avvika sinsemellan så att variationen är tillräcklig. Entréerna och deras omgivning ska betonas. Fasaderna i de nedersta våningarna får inte ha långa, fönsterlösa ytor, om inte dessa förses med växtlighet eller konst.

Fasaderna som gränsar mot Befästningsvägen och Befästningsstråket ska huvudsakligen bestå av tegel. På andra ställen kan fasaderna bestå av puts. Fasaderna mot Lägerskogsvägen ska vara färggranna. Fasaderna på byggnaderna som gränsar mot Befästningsvägen ska indelas vertikalt och de två nedersta fasaderna ska bilda ett urbant sockelparti.

I kvarter 51370–51372 ska de översta yttertaken mot Lägerskogsvägen vara pulpettak. Takens riktning ska variera mellan byggnaderna.

I kvartersområdet LPA-1 ska parkeringsanläggningen ha ett högklassigt utseende. Fasaderna ska belysas. Parkeringsanläggningens tak ska utnyttjas som växttak eller för solpaneler.

Snabbspårvägens elstation och parkeringsanläggningen i kvartersområdet LPA-1 ska med hjälp av fasaddisponering och fasadmaterial sammanfogas till en visuell helhet. Stationens fasad ska ha ett högklassigt utseende och harmonisera med omgivningen.

KORTTELEIDEN LIITTYMINEN KATUALUEISIIN

4 § Linnoitusraitti ja Linnoitustien katualueeseen liittyvät korttelinosat tulee toteuttaa korkeatasoisena kaupunkitilana. Toteutussuunnittelussa tulee huomioida Linnoitustien raideliikennejärjestelyt ja toteuttaa esteetön ja laadukas jalankulku- ja pyöräilyreitti Leiritorin ja Linnoitustien pysäkin välille.

Rakennuksen seinän ja katualueen välinen tila tulee maanpäällä käsitellä samoilla periaatteilla kuin katualue. Leirimetsäntiehen rajoittuvat rakennusten väliset pihatilat tulee kivetä ja istuttaa. Ne tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisinä Leirimetsäntien jalankulkuympäristöä elävöittävinä oleskelualueina.

LPA-korttelialueiden maantason pysäköintipaikat tulee jäsennöidä puu- tai pensaistutuksin.

KVARTERENS ANSLUTNING TILL GATUOMRÅDENA

De kvartersdelar som ansluter till Befästningsstråket och Befästningsvägens gatuområde ska utgöra ett högklassigt stadsrum. Vid genomförandeplaneringen ska Befästningsvägens spår- och trafikarrangemang beaktas och en högklassig gång- och cykelväg utan hinder planeras mellan Lägertorget och Befästningsvägens hållplats.

Rummet mellan byggnadens vägg och gatuområdet ska hanteras enligt samma principer som gatuområdet. Gårdsområdena mellan byggnaderna, vid Lägerskogsvägen, ska stenbeläggas och planteras. De ska planeras och genomföras som enhetliga, vistelseplatser som livar upp Lägerskogsvägens fotgängarmiljö.

Parkeringsplatserna på markplanet i kvartersområdena LPA ska delas upp med träd- eller buskplanteringar.

RAKENTAMINEN

7 § Rakennukset on rakennettava kiinni rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan. Toisiinsa kiinni sijoitetuilla rakennusaloilla rakennukset tulee rakentaa toisiinsa kiinni.

Tuloilman otto- ja savunpoistorakenteet tulee integroida rakennuksiin tai pihan rakenteisiin. Julkisivuja ja kattotasanteita saa hyödyntää energiantuotantoon rakennusten arkkitehtuuriin integroituna.

Talousrakennusten kattopinnat tulee toteuttaa hulevesiä viivyttävänä ja haihduttavana viherkatorakenteena.

Mikäli ensimmäiseen kerrokseen sijoitetaan yksinomaan katualueeseen rajoittuvia asuntoja, niiden lattiatason tulee olla vähintään 0,6 metriä katutasoa korkeammalla.

LPA-2 -korttelialueelle saa rakentaa tarvittavia kunnallisteknisiä johtoja.

Korttelissa 51371 sijaitsee muinaismuisto, Helsingin I maailmansodan aikaisen linnoituksen yhdystie. Tiellä tulee suorittaa museoviranomaisen valvonnassa arkeologinen tutkimus ennen alueen rakentamista.

BYGGANDE

Byggnaderna ska ligga vid byggnadsytans gräns mot gatan. På byggnadsytor som gränsar mot varandra ska byggnaderna byggas fast i varandra.

Friskluftsintagen och rökventilationen ska integreras i byggnaderna eller gårdens konstruktioner. Fasader och tak får utnyttjas vid energiproduktion som integreras i husets arkitektur.

Ekonomibyggnaderna ska förses med gröna tak som fördröjer och avdunstar dagvatten.

Om bostäder som endast gränsar mot gatuområdet byggs i första våningen, ska golvets nivå ligga minst 0,6 meter över gatans nivå.

I kvartersområdet LPA-2 får byggas nödvändiga kommunaltekniska ledningar.

I kvarter 51371 finns ett fornminne, en kanonväg som hör till befästningsverken från första världskriget. På vägen ska det under museimyndighetens överinseende utföras en arkeologisk undersökning innan området bebyggs.

PIHAJÄRJESTELYT

8 § Pihan ilmeen tulee olla vehreä. Jokaisen korttelin sisäpihalle tulee luoda omaleimainen, toisista korttleista poikkeava teema. Piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta.

Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vasten. Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla.

Tukimuurien tulee materiaaleineen olla samaa laatutasoa rakennusten kanssa. Kansipihan rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määritelläessä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä pelastustoiminnan vaatimukset. Kansipihalle tulee istuttaa puita ja pensaita. Kansipihan tulee liittyä luontevasti ympäristön maastoon ja rakenteisiin.

ARRANGEMANG PÅ GÅRDEN

Gårdsplanen ska ge ett lummigt intryck. Innergårdarna i kvarteren ska ha särprägladе och enhetliga, sinsemellan olika teman. Gårdsplanen ska planeras och byggas som en helhet oberoende av en eventuell tomtindelning.

Tomterna får inte ingärdas mot andra bostadstomter. Bostädernas egna gårdar får gärdas på ett för arkitekturen lämpligt sätt.

Stödmurar och deras material ska hälla samma kvalitetsnivå som husen. När gårdsdäckets bärighet och höjdläge bestäms ska i synnerhet jordtäckets tjocklek och vikt samt räddningsverksamhetens krav beaktas. På gårdsdäcket ska det planteras träd och buskar. Gårdsdäcket ska ansluta naturligt till omgivande terräng och konstruktioner.

YHTEISJÄRJESTELYT

9 § Tonttien leikkipaikat, jätehuoltotilat, huoltoajoyhteydet, autopaikat, pelastusreitit ja hulevesijärjestelyt saa kiinteistöjen välisin rasitesopimuksin sijoittaa myös naapurikiinteistön alueelle. Palomuurin tai muun saman turvallisuustason takaavan ratkaisun ei tarvitse sijaita tontin rajalla, vaan se voidaan sijoittaa rakenteellisesti ja toiminnallisesti tarkoituksenmukaisesti. Maanalaiset tilat saa rakentaa yhtenäisinä laitoksina kiinteistön rajoista riippumatta siten, että tonttien välisiä rajaseinälä ei tarvitse rakentaa. Ajoyhteydet maanalaisiin tiloihin saa järjestää toisen tontin kautta.

SAMFÄLLIGA ARRANGEMANG

Tomternas lekplatser, återvinningsutrymmen, servicekörvägar, bilplatser, räddningsvägar och dagvattenarrangemang får genom servitutsavtal mellan fastigheterna också placeras på grannfastighetens område. Brandmuren eller någon annan lösning som garanterar samma säkerhetsnivå behöver inte vara belägen på tomtgränsen utan den kan placeras där det är strukturellt och funktionellt ändamålsenligt. De underjordiska utrymmena får byggas som enhetliga anläggningar oberoende av fastighetsgränserna och utan gränsväggar mellan tomterna. Körförbindelsen till de underjordiska utrymmena får ordnas via en annan tomt.

HULEVEDET

10 § Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri (1 m³) jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliömetriä (100 m²) kohden. Viivyty