

AK: 26:67

Espoo

Seiliniitty

Asemakaavan muutos

26. kaupunginosa, Mankkaa

Osa korttelia 26119

MUUTETAAN ASEMAKAAVAA:
Aluenro 240123



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ
JA -MAÄRÄYKSIÄ:

AR

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinraken-
nusten korttelialue. (1-8 §)

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella
oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän
poistamista.

26

Kaupunginosan numero.

MAN

Kaupunginosan nimi.

26119

Korttelin numero.

2950

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten,
rakennuksen tai sen osan suurimman sallit-
un kerrosluvun.

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talous-
rakennuksen.

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu ohjeel-
linen alueen osa.

Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa
hulevesien viivytämiseen ja puhdistamiseen
varatun altaan, painanteen, ojan, säiliön,
kosteikon tai muun rakenteen.

Pensasaidalla istutettava alueen osa.

Puilla ja pensailla istutettava alueen osa.

Pysäköimispaikka.

Esbo

Söiliängén

Detaljplaneändring

Stadsdel 26, Mankans
Del av kvarter 26119

DETALJPLANEN ÄNDRAS:
Områdesnr 240123

DETALJPLANEBETECKNINGAR
OCH -BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för radhus och andra kopplade
bostadshus. (1-8 §)

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen
slopas.

Stadsdelsnummer.

Namn på stadsdel.

Kvartersnummer.

Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet
våningar i byggnaderna, i byggnaden eller
i en del därav.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta där ekonomibyggnad får
placeras.

För lek och utevistelse reserverad riktgi-
vande del av område.

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.

Områdesdel som ska planteras med en häck.

Del av område som ska planteras med träd
och buskar.

Parkeringsplats.

PYSÄKÖINTI

1 §

Asuinkortteissa autopaikkoja (ap) on raken-
nettava vähintään seuraavasti:

- kytketyt pientalot / rivitalot 1 ap / 70 k-m²,
kuitenkin vähintään 1 ap / asunto

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

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava
vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään
2 pp / asunto

Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyörä-
palkat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa
olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhyt-
aikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa.

KAUPUNKIKUVA, RAKENTAMISEN TAPA JA
PIHA-ALUEET

2 §

Rakennusten massoiteluun, julkisivujen jäsen-
telyn ja materiaalien tulee olla laadukkaita ja
viimeistelyjä ja niiden tulee sopeutua ympäris-
tön rakennuksiin. Asuntokohtaiset pihat tulee
toteuttaa rajattuina terassi- tai parvekemaisina
ratkaisulna.

Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei
käytetä kulkueinä, leikki- tai oleskelualueina tai
pysäköintiin, on istutettava. Pihatila ja pysäköin-
tialueet tulee jäsentää puu- ja pensasistutuksin.
Puistoalueisiin rajautuvien tonttien ja tontinosien
istutukset tulee suunnitella siten, että korttelialue
liittyy luonnollisesti viereiseen viheralueeseen.
Puiston reunalla oleva puusto sekä puuston
juuristo tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä
suoja-aidalla.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

3 §

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden
lisäksi saa rakentaa:

- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- alueen sähköjakelun vaatimat muuntamo-
tilat

Nämä tilat eivät miloita auto- ja polkupyörä-
paikkoja. Näitä tiloja saa rakentaa enintään
15% kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.

HULEVEDET

4 §

Piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee
suosia hyötykäyttö- ja haidutusratkaisuja
ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatus-
alueille ja/tai hulevesirakenteisiin. Pihan pinnoit-
teissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja.
Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hule-
vesiä tulee viivyttaa alueella siten, että hulevesi-
painanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytys-
tilavuuden tulee olla 1,5 m³ jokaista 100 m²
kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai
-säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden
osalta 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään
ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

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

Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia
hulevesiä. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää
työmaa-aikaisten hulevesien hallintasuunnitelma.
Rakentamisen aikaiset vedet tulee käsitellä niiden
laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä ja
Espoon työmaavesioppaan ohjeita noudattaen.

Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäise-
mättömän pinnan viivytystarpeesta.

Hulevesiä saa viivytyksen jälkeen hallitusti ohjata
virkestysalueille maanomistajan suostumuksella.

TULVA

5 §

Uudisrakentamisessa tulee huomioida sekä
hulevesi- että meritulvariski. Ylin tulvakorko
alueella on +3,1. Korkeustason +3,1 (N2000)
alle rakennettaessa merivesi voi vaurioittaa
rakenteita. Sen alapuolelle ei tule sijoittaa
kastuessaan vaurioituvia rakenteita ilman
asianmukaista vesieristystä. Kadut ja pelas-
tustiet tulee rakentaa vähintään korkeus-
tasolle +3,1 (N2000).

PARKERING

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

- 1 bp / 70 v-m² för kopplade småhus / radhus,
men minst 1 bp / bostad

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

Minsta antalet cykelplatser (cp) som
ska byggas:

- 1 cp / 30 v-m² för bostäder, men minst
2 cp / bostad

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

STADSBILD, BYGGSÄTT OCH GÄRDS-
PLANER

Byggnadernas och fasadernas disponering och
material ska vara högklassiga, ha god finish och
passa in bland de omgivande byggnaderna.
Bostädernas enskilda gårdar ska vara avgrän-
sade av lösningar typ terrasser eller balkonger.

De obebyggda delar av kvartersområdet som inte
används för vägar, parkering, lek eller vistelse ska
planteras. Gården och parkeringsområdena ska
struktureras med träd- och buskplanteringar. På
de tomter och tomtdelar som gränsar till park-
områden ska planteringarna planeras så att kvar-
tersområdet naturligt ansluter till grönområdet
bredvid. Vid parkens gräns ska träden och
trädens rötter under byggnadstiden skyddas
med ett enhetligt skyddsstängsel.

EXTRA BYGGRÅTT

Utöver den byggrätt som antecknats i detalj-
planen får det byggas:

- bostadsvisa förråd utanför bostäderna
- gemensamma utrymmen
- lokaler för återvinning och fastighetsskötsel
- transformatorrum som krävs för eldistributionen
i området

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

DAGVATTNET

På gårdarna ska man vid dagvattenkontrollen
gynna lösningar för nyttoanvändning och av-
dunstning genom att leda dagvattnet till plan-
teringar, biofiltreringsområden eller dagvat-
tenkonstruktioner. På gården ska beläggning
som släpper igenom vatten gynnas. Dagvattnet
från ogenomträngliga ytor ska fördröjas i om-
rådet i sänkor, bassänger eller magasin med
en sammanlagd kapacitet på 1,5 m³ per 100 m²
ogenomträngliga yta. Sänkorna, bassängerna
och magasinin för dagvattenhantering ska
tömmas 12–24 timmar efter att de fyllts och
de ska ha planerat bräddavlopp.

Dagvatten som uppstår i de trafikerade områdena
ska i första hand behandlas med en filtrerings-
metod som förbättrar vattenkvaliteten. Alternativt
ska de trafikerade områdenas dagvatten behand-
las med oljeavskiljare.

Förpliktelserna gäller också dagvatten under
byggnadstiden. Vid ansökan om bygglov ska
en plan för dagvattenkontroll under byggtiden
presteras. Byggtidens dagvatten ska behand-
las med en filtreringsmetod som förbättrar vat-
tenkvaliteten och stadens anvisningar för vattnet
på en byggplats ska följas.

För gröna tak krävs 2/3 av den fördröjnings-
kapacitet som krävs för ogenomträngliga ytor.

Dagvatten får efter fördröjning kontrollerat ledas
till rekreatiomsområdena med markägarens
tillstånd.

ÖVERSVÄMNING

Vid nybyggnad ska både översvämningsrisken
orsakad av dagvatten och hög havsnivå beak-
tas. Det högsta högvattenståndet är +3,1 m.ö.h.
Havsvattnet kan skada konstruktioner som lig-
ger under +3,1 m.ö.h. (N2000). Konstruktioner
som tar skada när de blir fuktiga får inte place-
ras under denna höjdnivå utan ändamålsenlig
isolering mot vatten. Gator och räddningsvägar
ska byggas minst +3,1 m.ö.h. (N2000).

POHJAVESI

6 §

Alueen pohjaveden pinta on lähellä maan-
pintaa. Ennen vallitsevan pohjaveden pin-
nan alapuolelle rakentamista on laadittava
pohjaveden hallintaselvitys. Rakentaminen
ei saa aiheuttaa rakennuksille tai kasvil-
lisuudelle haitallista pohjaveden alenemista.

SULFIDISAVET

7 §

Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomi-
oida ennen rakentamisen aloittamista. Maa-
massat tulee käsitellä niin, ettei happamia
valumavesiä joudu vesistöihin. Lisätoimia
valvovalta ympäristöviranomaiselta.

LEPAKOT

8 §

Ulkovalaistuksen suunnittelussa ja toteuttami-
sessa tulee huomioida lepakoiden elinolosuh-
teiden säilyttäminen.

GRUNDTVATTEN

Grundvattenytan ligger nära markytan. Före
byggande under den rådande grundvattenytan
ska det göras en utredning över grundvatten-
kontroll. Bygandet får inte orsaka för bygg-
naderna eller växtligheten skadlig sänkning
av grundvattennivån.

SULFIDLERÄ

Eventuell förekomst av sulfidlera ska beak-
tas innan byggandet inleds. Jordmassorna
ska behandlas så att surt dagvatten inte rin-
ner ner i vattendragen. Ytterligare uppgifter
fås av den övervakande miljöömyndigheten.

FLADDERMÖSS

Vid planeringen och genomförandet av utom-
husbelysningen ska man se till att fladder-
musens habitat bevaras.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen tonttijako.

På detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgöras separat tomtindelning.

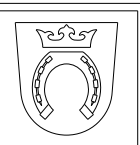
Espoon kaupunkisuunnittelukeskus

Esbo stadsplaneringscentral

Torsti Hokkanen

kaupunkisuunnittelujohtaja
stadsplaneringsdirektör

Hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 17.1.2024 (pöytäkirjan 7 §).
Godkänd i stadsplaneringsnämnden den 17.1.2024 (7 § i protokollet).

	Ksl		17.1.2024
	Nähtävillä MRA 27 §	<i>Aino Kuusimäki</i>	13.-27.11.2023
	<i>/a</i> Ksj (Kaavaehdotus)	<i>Torsti Hokkanen</i>	30.10.2023
	Nähtävillä MRA 30 § (kuultu kirjeellä)		2.-16.9.2023
2134/2023	Ksj (OAS)	<i>Torsti Hokkanen</i>	18.9.2023
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 240124	Piir.nro 7489
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 2134/10.02.03/2023
Seiliniitty Asemakaavan muutos		Piirtäjä MHy	Päiväys 30.10.2023
		Suunnittelija AKuu	Arkistotunnus 10 02
		Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinaatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000	