

Espoo

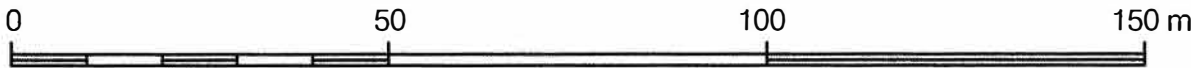
Maapallonkatu

Asemakaavan muutos

22. kaupunginosa, Olari
Kortteli 22098

MUUTETAAN VAHVISTETTUA
ASEMAKAAVAA:
Aluenro 322003 Hyväksytty 14.09.1977

Mittakaava 1:1000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ
JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



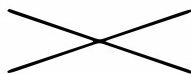
Asuinkerrostalojen korttelialue.
(1-5 §)



3 metriä kaava-alueen rajan
ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän
poistamista.

22

Kaupunginosan numero.

Esbo

Jordklotsgatan

Detaljplaneändring

Stadsdel 22, Olars
Karter 22098

DEN FASTSTÄLLDA
DETALJPLANEN ÄNDRAS:
Områdesnr 322003 Godkänd 14.09.1977

Skala 1:1000

DETALJPLANE BETECKNINGAR
OCH -BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för flervåningshus.
(1-5 §)

Linje 3 m utanför planområdets
gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen
slopas.

Stadsdelsnummer.

OLA

Kaupunginosan nimi.

Namn på stadsdel.

Sivu 2/6

22098

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

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.

[]

Rakennusala.

Byggyta.

[1100]

Asuntokerrosalan enimmäismäärä neliömetreinä.

Maximala bostadsvåningsytan i kvadratmeter.

[m270]

Luku ilmoittaa kadun puolen katutason liike-, palvelu- ja toimistotiloja sekä häiriöitä tuottamattomia työtiloja varten varattavan kerrosalan enimmäismäärän neliömetreinä.

Siffran anger det högsta antalet v-m² som får användas som affärs-, service- och kontorslokaler samt lokaler för arbete som inte stör omgivningen på gatunivån mot gatan.

[am620]

Luku ilmoittaa kadun puolen katutason asunto-, liike-, palvelu- ja toimistotiloja sekä häiriöitä tuottamattomia työtiloja varten varattavan kerrosalan enimmäismäärän neliömetreinä.

Siffran anger det högsta antalet v-m² som får användas som bostäder, service- och kontorslokaler samt lokaler för arbete som inte stör omgivningen på gatunivån mot gatan.

[ik-1 }

Merkintä osoittaa ne rakennuksen sivut, joiden ikkunoiden alareunan on oltava vähintään 170 cm asuinhuoneen lattiatasosta.

Beteckning som anger de sidor av byggnad, vars nedre kant av fönster måste finnas sig åtminstone 170 cm från golvnivå.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

1 §

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 ap asuntokerroksalan 110 k-m² kohti, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto.
- 1 ap liike-, myymälä-, palvelu- ja toimistotilojen sekä häiriöitä tuottamattomien työtilojen 100 k-m² kohti.

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

Korttelissa 22098 autopaikkojen on sijoitettava kellareihin. Autopaikkoja saa myös sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään:

- 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.
- 1 pp liike-, palvelu- ja toimistotilojen 40 k-m² kohti.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

2 §

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- asuntojen ulkopuoliset asuntojen varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, jos se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut
- pysäköintitilat
- väestönsuojatilat
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat

Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja. Näitä tiloja saa rakentaa enintään 20 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.

BIL- OCH CYKELPLATSER

Minsta antal bilplatser som ska byggas:

- 1 bilplats per 110 v-m² för boende, men minst 0,5 bilplatser per bostad.
- 1 bilplats per 100 v-m² för affärs-, service- och kontorslokaler samt lokaler för arbete som inte stör omgivningen

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

I kvarter nr 22098 ska bilplatserna placeras i källare. Bilplatser får också enligt avtal mellan fastigheterna placeras på en annan tomt.

Minsta antalet cykelplatser som ska byggas:

- en cykelplats per 30 v-m², men minst 2 cykelplatser 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 40 v-m² för affärs-, service- och kontorslokaler

EXTRA BYGGRÄTT

Utöver den byggrätt som antecknats i detaljplanen får det byggas:

- bostadsvisa förråd utanför bostäderna
- gemensamma lokaler för invånarna
- yta i trapphusen utöver 20 m² per våning om det ökar trivselen och våningsavsatsen får tillräckligt dagsljus,
- lokaler för återvinning och fastighetsskötsel
- lokaler och schakt för hustekniken
- parkeringsutrymmen
- skyddsrum
- transformatorrum som krävs för eldistributionen i området

Dessa utrymmen påverkar inte det minsta antalet bil- och cykelplatser. Sådana lokaler får utgöra högst 20 % av byggrätten i detaljplanen.

RAKENTAMISEN TAPA

3 §

Rakennusten tulee massoitteeltaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytettyjen materiaalien osalta muodostaa hallittu ja sopusointuinen kokonaisuus nykyisen ympäristön kanssa. Rakennusten on oltava väreittäin ja materiaaleiltaan yhtenäisesti suunniteltuja korttelissa. Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeisteltyä. Asuinrakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla punatiili. Rakennusten katutasen julkisivut on suunniteltava niin, että ne eivät luo umpinaista vaikutelmaa. Kadun varressa sijaitsevien asuinrakennusten porrashuoneista on oltava suora yhteys kadulle ja sisäpihalle ilmanvaihtokonehuoneiden julkisivujen tulee vastata rakennuksen julkisivujen laatutasoa ja arkkitehtuuria. Rakennusten on oltava tasakattoisia.

Parvekkeet ja katokset saavat ulottua enintään 2 metriä rakennusalan ulkopuolelle.

Kadun varressa sijaitsevien asuinrakennusten porrashuoneista on oltava suora yhteys sekä kadulle että pihalle. Kadulle avautuvan ulkoven etäisyyden on oltava vähintään 1,0 metriä katualueen rajasta. Osasta polkupyörä-, ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastoja tulee olla suora yhteys joko kadulle tai pihalle.

Katutasossa ei saa tehdä vähäistä suurempia julkisivumuutoksia, ikkuna- ja oviaukkoja ei saa muuttaa eikä purkaa nykyisiä rakennusosia, mutta niiden ennallistaminen sallitaan. Kadun puolella ei saa rakentaa uusia rakenteita esimerkiksi terasseja, kuisteja, aitoja, parvekkeita tai viherhuoneita. Liikkumisesteettömyyttä toteuttavat rakenteet ovat sallittuja.

Rakennusten vesikatto ei saa olla vaakasuoraan yhtenäisen räystäslinjan yläpuolella. Räystäslinjan yläpuolella saa olla vain ilmanvaihdon piippuja ja -laitteita, tikkaita ym. vähäisempiä asennuksia. Ilmanvaihtoasennukset tulee keskittää ja ryhmitellä vesikatolla rakennuksen rungon keskinjalle.

Rakennusten alimman kerroksen julkisivut kadun ja pihan puolella eivät saa muodostaa umpinaista vaikutelmaa. Asuinhuoneiden lattioiden on oltava vähintään 0,5 metriä viereisen kadun, maanpinnan tai kansipihaa ylempänä.

Yhtä useamman kellarin saa rakentaa päällekkäin.

PIHA-ALUEET

4 §

Pihan ilmeen tulee olla vehreä. Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina, on istutettava. Mahdollisimman suuri osa tontista tulee säilyttää puustoisena ja maisemallisesti arvokkaat puut ja siirtolohkare tulee säilyttää. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää puustokartoitus ja puusto tulee suojata työmaa-aikana. Pihvoja ei saa aidata. Pihalle ei saa sijoittaa rakennuksia eikä rakennelmia ja tukimuurien materiaaleineen tulee olla samaa laatutasoa rakennusten kanssa.

BYGGSÄTT

Disponeringen av byggnadsmassoma, byggnadernas proportioner, fasaderna och materialen ska utgöra en behärskad och harmonisk helhet ihop med den befintliga omgivningen. Byggnadernas takform, färger och material ska vara enhetligt planerade i kvarteret. Fasadmaterialen ska vara högklassiga och detaljarbetet ska vara fulländat. Bostadshusens huvudsakliga fasadmaterial ska vara rödtegel. Fasaderna på markplanet mot gatan får inte ge ett slutet intryck. Från trapphusen i bostadshusen vid gatan ska det finnas en direkt förbindelse både till gatan och innergården. Ventilationsmaskinrummens fasad ska till kvalitetsnivå och arkitektur matcha byggnadens. Byggnaderna ska ha plant tak.

Balkonger och skärmtak får sträcka sig högst 2 meter utanför byggnadsytan.

Från trapphusen i bostadshusen vid gatan ska det finnas direkt passage både till gatan och gården. Ytterdörren mot gatan ska ligga minst 1,0 meter från gatuområdets gräns. En del av förråden för cyklar, friluftsutrustning och barnvagnar ska ha direkt förbindelse till gatan eller innergården.

Fasaden på gatunivån får inte ändras i mer än ringa grad, fönster- och dörröppningar får inte ändras och existerande byggnadsdelar får inte rivas, men de får restaureras. Mot gatan får det inte byggas nya konstruktioner, t.ex. terrasser, verandor, stängsel, balkonger eller vinterträdgårdar. Konstruktioner som behövs för tillgängligheten är tillåtna.

Byggnadernas yttertak får inte sträcka sig ovanför takskägget. Ovanför takskägget får det endast finnas ventilationspipor och ventilationsanordningar, stegar o.d. mindre installationer. Ventilationsinstallationerna ska koncentreras och grupperas på yttertaget på byggnadskroppens mittlinje.

Fasaderna i nedersta våningen mot gatan och gården får inte ge ett slutet intryck. Golven i bostadsrummen ska ligga minst 0,5 meter högre än gatan, markytan eller gårdsdäcket.

Fler än en källare får byggas ovanpå varandra.

GÅRDSPLANER

Gårdsplanen ska ge ett lummigt intryck. De delar av kvartersområdet som inte används för byggnader, vägar, lek eller vistelse ska planteras. En så stor del som möjligt av tomten ska förbli trädbevuxen och landskapsmässigt värdefulla träd samt jättekastet ska bevaras. Vid ansökan om bygglov ska en kartläggning av trädbeståndet presenteras och det ska skyddas under byggtiden. Tomterna får inte gärdas. På gården får det inte placeras byggnader eller konstruktioner och stödmurarna och deras material ska hålla samma kvalitetsnivå som byggnaderna.

HULEVESIEN HALLINTA

5 §

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitus-tilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista vettä läpäisemättöntä 100 m² kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 6-12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä. Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta.

KORTTELISUUNNITELMA

Alueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

BEHANDLING AV DAGVATTNET

Dagvattnet från ogenomträngliga ytor ska fördröjas i planområdet i sänkor, bassänger eller magasin med en sammanlagd kapacitet på 1 m³ per 100 m² ogenomtränglig yta. Sänkorna, bassängerna och magasinen ska tömmas 6-12 timmar efter att de fyllts och de ska ha planerat bräddavlopp. Förpliktelserna gäller också dagvatten under byggnadstiden. För gröna tak krävs 2/3 av den fördröjningskapacitet som krävs för ogenomträngliga ytor.

KVARTERSPLAN

Det finns en kvartersplan för området.

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 kaupunginhallituksessa 20.4.2020 (pöytäkirjan 145 §).
Godkänd i stadsstyrelsen den 20.4.2020 (145 § i protokollet).

	Kh		20.4.2020
	Nähtävillä MRA 27 §		16.12.2019-20.1.2020
/a	Ksl (Kaavaehdotus)	Petteri Erling	27.11.2019
	Nähtävillä MRA 30 §		27.5.-28.6.2019
3133/2017	Ksj (OAS)	Torsti Hokkanen	29.4.2019
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 322028	Piir.nro 7266
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 3133/10.02.03/2017
Maapallonkatu Asemakaavan muutos		Piirtäjä JLu	Päiväys 27.11.2019
		Suunnittelija PE	Arkistotunnus 10 02
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			