Piirustus n:o 6845, päivätty 6.10.2014, muutettu 8.4.2015
Ritning nr 6845, daterad 6.10.2014, ändrad 8.4.2015

Espoo

Suurpelto II
Asemakaavan muutos

21. kaupunginosa, Henttaa
kortteli 21045

MUUTETAAN VAHVISTETTUA ASEMAKAAVAA:
Aluenro 330500 Hyväksytty 11.09.2006

Esbo

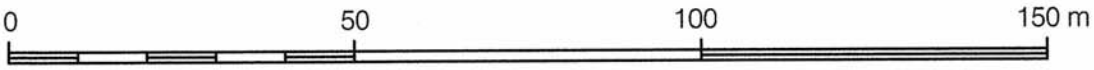
Storåkern II
Detaljplaneändring

Stadsdel 21, Hemtans
Kvarter 21045

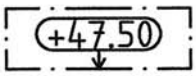
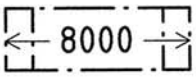
STADFÄST STADSPLAN ÄNDRAS:
Områdesnr 330500 Godkänd 11.09.2006

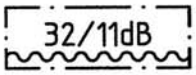
Mittakaava 1:1000

Skala 1:1000



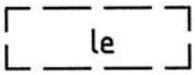
ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:		DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue. 1-10 §.	Kvartersområde för flervåningshus. 1-10 §.
— ··· —	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
———	Korttelin, korttelinosan ja alueen 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.
—X—X—	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
21	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
HEN	Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
21045	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
2460	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

VII	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(2/3)	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.	Bråktal inom parentes efter romersk siffra anger hur stor del av byggnads största vånings yta som i byggnadens översta våning får användas för utrymme som inräknas i våningsytan.
	Rakennusala, jolla rakennuksen kansipihan tasosta laskettu kerrosluku vaihtelee roomalaisen numeron osoittamalla välillä ja jolla vesikaton on oltava yhtenäinen ja vaihtelevalla kaltevuudella laskeva nuolimerkinnän suuntaisesti.	Byggyta där der från byggnadens däcksgård räknade våningstalet varierar pådet sätt de romerska siffrorna anger och där vattentaket ska vara enhetligt och ha en varierande lutning i den riktning pilen visar.
+17.20	Maanpinnan tai kansipihan likimääräinen korkeusasema.	Ungefärligt höjdläge för markytan eller däcksgård.
	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan likimääräinen korkeusasema.	Ungefärligt höjdläge för skärningen mellan byggnadens fasadyta och vattentaket.
	Rakennusala.	Byggyta.
	Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.	Beteckningen anger de byggytor på vilka den med arabiskt tal angivna byggrätten placeras.
	Rakennusala, jolle tulee sijoittaa rakennuksen tai kansipihan alainen pysäköintilaitos. Tilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Roomalainen numero osoittaa pysäköintilaitoksen suurimman sallitun kerrosluvun kansipihan tasolta alaspäin. Alueelle saa sijoittaa pysäköinti- ja huoltotiloja, asuntoja palvelevia apu- ja yhteistiloja, väestönsuojia,teknisiä tiloja sekä porrashuoneita. Pysäköintilaitoksen saa rakentaa palotekniset säännökset huomioiden yhtenäisenä laitoksena siten, että tonttien välisiä rajaseiniä ei tarvitse rakentaa. Pysäköintitasoilta tulee olla esteettömät yhteydet asuntoihin.	Byggyta påvilken ska placeras parkeringsanläggning under byggnaden eller däcksgården. Utrymmena får byggas utöver den i detaljplanen antecknade byggrätten. Den romerska siffran visar parkeringsanläggningens största tillåtna våningstal från däcksgården neråt. I området får placeras parkerings- och serviceutrymmen, hjälp- och gemensamma utrymmen som betjänar bostäderna, skyddsrum, tekniska utrymmen samt trapphus. Parkeringsanläggningen får med beaktande av brandtekniska bestämmelser byggas som en enhetlig anläggning så att gränsväggar mellan tomterna inte behöver byggas. Från parkeringsnivåerna ska finnas tillgängliga förbindelser till bostäderna.



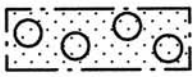
Merkintään sisältyvä ensimmäinen numeroarvo ilmaisee, että kyseisen rakennusalan sivun puoleisten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja asuinhuoneissa havaittavan äänitason päiväaikainen A-painotettu erotus on vähintään numeroarvon mukainen.
Merkintään sisältyvä jälkimmäinen numeroarvo ilmaisee, että parvekkeiden lasituksen, kaideosan ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä niihin kohdistuvan äänitason ja parvekkeella havaittavan äänitason yöaikainen A-painotettu erotus on vähintään numeroarvon mukainen.

Det i beteckningen ingående första 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.
Det i beteckningen ingående senare siffervärdet uttrycker att balkongernas glasväggar, barriärdelen oh övriga konstruktioner ska vara sådana att den nattetida A-viktade skillnaden mellan den ljudnivå som från trafiken riktas mot glaset och den ljudnivå som uppfattas på balkongen motsvarar minst siffervärdet.



Sijainniltaan ohjeellinen koko korttelialueen yhteiseksi varattu nurmella ja pensailla istutettava leikki- ja oleskelualue.

Till läget riktgivande, för hela kvartersområdet gemensam lek- och uteplats som ska förses med gräsmatta och planteringar.

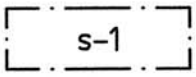


Istutettava alueen osa, johon tulee istuttaa suureksi kasvavia puita. Alueelle saa sijoittaa leikkivälineitä, polkuja ja hulevesiaiheita.

Del av området som ska planteras och förses med träd som växer sig stora. I området får placeras lekanläggningar, stigar och dagvattenmotiv.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Del av gatuområdes gräns där anslutning inte får ordnas.



Alueen osa, jonka kalliometsän luonne tulee säilyttää. Olemassa oleva puusto tulee suojata työmaa-aikana, säilyttää sekä tarpeen mukaan uudistaa ja hoitaa maisemanhoidollisten periaatteiden mukaisesti.

Del av området där den bergiga och skogbevuxna karaktären ska bevaras. Det existerande trädbeståndet ska skyddas under arbetstiden, bevaras och vid behov förnyas och vårdas enligt landskapsvårdsprinciperna.

1 § PYSÄKÖINTIPAIKAT

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- asukaspysäköintipaikkoja 1 ap asunto- ja työtilakerrosalan 85 k-m2 kohti, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Kaikki autopaikat tulee sijoittaa kansipihatason alapuolisiin tiloihin.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- 1pp / asuntokerrosalan 30 k-m2 kohti tai vähintään 2 pp / asunto, pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa tilassa. Lisäksi tilaa pyöräpysäköintiin tulee osoittaa ulkotiloissa.

Kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi sallittuja tiloja ei oteta huomioon kaavan vaatimia pysäköintipaikkoja laskettaessa.

PARKERINGSPLATSER

Bilplatser ska byggas minst enligt följande:
- parkeringsplatser för de boende 1 bp per 85 m2 våningsyta för bostäder och arbetslokaler, dock minst 0,5 bp / bostad. Alla bilplatser ska placeras i utrymmen under däcksgården.

Cykelplatser ska byggas minst enligt följande:
- 1 cp / 30 m2 bostadsvåningsyta eller minst 2 cp / bostad. Cykelplatserna ska finnas i ett täckt utrymme. Dessutom ska utrymme för cykelparkering anvisas utomhus.

De utrymmen som tillåts utöver den i plankartan antecknade byggrätten beaktas inte då planens parkeringsplatser beräknas.

2 § LISÄRAKENTAMISOIKEUS

Kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:
- asuntoja palvelevia apu- ja yhteistiloja sekä väestönsuojatiloja yhteensä enintään 20 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.
- porrashuoneen 20m2 ylittävän tilan kaikissa kerroksissa, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa.
- asuinrakennusten teknisiä tiloja.

TILLÄGGSBYGGRÄTT

Utöver den i plankartan antecknade byggrätten får byggas:
- hjälp- och gemensamma utrymmen som betjänar bostäderna samt skyddsrum totalt högst 20 % av den i planen antecknade byggrätten.
- den del av trapphuset som överskrider 20 m2 i varje våning om detta ökar trivseln och förbättrar rumsplaneringen och om varje våningsnivå får tillräckligt dagsljus.
- bostadsbyggnadernas tekniska utrymmen.

3 § RAKENTAMISTAPA

Julkisivut, piha- ja kansirakenteet sekä tukimuurit tulee toteuttaa arkkitehtuuriltaan yhtenäisenä, materiaaleiltaan laadukkaana ja yksityiskohdiltaan viimeisteltynä kokonaisuutena vaiheistuksesta riippumatta.

Sisäänkäyntejä, porrashuoneita ja kulkuaukkoja tulee korostaa värein, materiaalein tai taiteen keinoin.

Ylismäentien varren rakennusmassan tulee muodostaa vaihteleva veistoksellinen kokonaisuus, jota jäsentävät julkisivulinjan suunnanmuutokset, räystäslinjan katkaisevat sisäänvedetyt ylimmän kerroksen parvekkeet sekä Ylismäentien ja kansipihan yhdistävät ylöspäin kapenevat kulkuaukot. Kulkuaukkoja tulee olla vähintään kolme ja niiden tulee olla kansipihan tasosta lukien vähintään noin kahden kerroksen korkuisia. Rakennuksen itäpäädyn tulee muodostaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen näkymäpääte. Rakennuksen ja katualueen rajapinta tulee toteuttaa laadukkaasti ja korkeusasemat huolellisesti sovittaen. Porrashuoneista tulee olla pääsy suoraan ulos sekä kadulle että pihalle.

Ylismäentien puolella rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puhtaaksi muurattua tiiltä, jonka värisävyt sopeutuvat viereiseen kallioleikkauksen väreihin. Pihan puolella pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleaa rappausta. Klariksenkallion puoleisten pistetalojen ylimmän sisäänvedetyn kerroksen tulee olla ilmeeltään kevyt ja pääasialliselta julkisivu materiaaliltaan muusta julkisivusta poikkeava.

Tekniset tilat ja laitteet tulee sovittaa rakennusten arkkitehtuuriin. Ilmanvaihtokonehuoneet saa rakentaa kaavaan merkityn kerrosluvun estämättä.

BYGGSÄTT

Fasaderna, gårds- och däckskonstruktionerna samt stödmurarna ska förverkligas som en helhet med enhetlig arkitektur, högklassiga material och finslipade detaljer, oberoende av de olika skedena.

Entréer, trapphus och fasader ska accentueras med färger, material eller konst.

Längs Oppibackavägen ska byggnadsmassan utgöra en varierande skulpturell helhet som indelas av växlingar i fasadlinjens riktning, indragningar av översta våningens balkonger som bryter takkantslinjen samt av uppåt avsmalnande passager som förenar Oppibackavägen och däcksgården. Passagerna ska vara åtminstone tre till antalet och de ska räknat från däcksgården vara minst ca två våningar höga. Byggnadens östra gavel ska bilda en stadsbilsmässigt högklassig avslutning påvyn. Gränsytan mellan byggnaden och gatuområdet ska förverkligas på ett högklassigt sätt och med noggrann anpassning av höjdlägena. Trapphusen ska ha utgång direkt både till gatan och gården.

Mot Oppibackavägen ska som byggnadernas huvudsakliga fasadmaterial användas renmurat tegel, vars färgtoner harmonierar med färgerna i den angränsande bergskärningen. Mot gården ska som huvudsakligt fasadmaterial användas ljus puts. Den översta indragna våningen i punkthusen mot Klarisberget ska till intrycket vara lätt och till sitt huvudsakliga fasadmaterial avvika från den övriga fasaden.

Tekniska anläggningar ska anpassa till byggnadernas arkitektur. Ventilationsmaskinrummen får byggas utan hinder av det i planen antecknade våningstalet.

4 § PIHA-ALUEET

Korttelin piha-alue tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta ja rakentamisen vaiheistuksesta riippumatta. Tonttia ei saa aidata toista tonttia vastaan. Rakennukset tulee sovittaa maastoon mahdollisimman paljon luontoa säästäen.

GÅRDSOMRÅDENA

Kvarterets gårdsområde ska planeras som en enhetlig helhet oberoende av tomtindelningen och de olika byggskedena. Tomten får inte inhägnas mot annan tomt. Byggnaderna ska anpassas till terrängen såatt såmycket som möjligt av naturen sparas.

Kansipiha tulee varata leikki- ja/tai oleskelukäyttöön. Kansipihan ilmeen tulee olla vehreä. Istutukset tulee ensisijaisesti toteuttaa mahdollisimman laajoina kokonaisuuksina käyttäen vaihtelevan paksuista kasvualustaa. Jos käytetään istutusaltaita, tulee ne pääosin upottaa kannen päälle tehtyihin kerroksiin. Kantavuutta ja korkeusasemia suunniteltaessa on erityisesti otettava huomioon istutusten, hulevesien ohjaamisen sekä pelastustoiminnan vaatimukset. Pihakannen reuna tulee häivyttää näkyvistä istutetulla maaluiskalla tai loivin terassoinnein.

Pysäköintilaitosten ilmanvaihto- ja savunpoistolaitteet tulee integroida rakennuksiin tai piharakenteisiin pihatilan yhtenäisyyttä heikentämättä.

Kansipihalle on järjestettävä turvallinen ja esteetön kävelyreitti kadulta. Kansipihan puoleisilla ensimmäisen kerroksen asunnoilla tulee olla oma suojattu piha-alue. Asuntokohtaiset pihat saa rajata rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla.

Däcksgården ska reserveras för lek och /eller utevistelse. Däcksgårdens intryck ska vara frodigt. Planteringarna ska i första hand förverkligas som såstora helheter som möjligt med utnyttjande av växtunderlag av varierande tjocklek. Om planteringsbassänger används ska dessa huvudsakligen sänkas ner i avsatser pådäcket. Vid planeringen av bärighet och höjdlägen ska särskilt beaktas de krav som ställs av planteringar, ledningen av dagvatten samt räddningsverksamheten. Gårdsdäckets kant ska borttonas med en planterad jordramp eller svagt sluttande.

Parkeringsanläggningarnas ventilations- och rökluftningsaggregat ska integreras i byggnaderna eller gårdskonstruktionerna utan försvagande av gårdsområdets enhetlighet.

Till däcksgården ska ordnas en trygg och tillgänglig gångförbindelse från gatan. Första våningens bostäder mot gatan ska ha ett eget skyddat gårdsområde. Bostadsgårdarna får inhägnas på ett sätt som passar till byggnadens arkitektur.

5 § HULEVEDET

Korttelialueella tulee suosia luonnonmukaisia hulevesien käsittelymenetelmiä. Hulevesiä tulee ohjata istutuksille ennen liittymistä yleiseen hulevesijärjestelmään. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliömetriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Velvoite koskee myös rakentamisaikaisia vesiä. Hulevesiä saa hallitusti ohjata virkistysalueelle. Viherkattoja ei tarvitse laskea viivytettävään pinta-alaan.

DAGVATTEN

I kvartersområdet ska gynnas naturenliga metoder att hantera dagvattnet. Dagvattnet ska ledas i planteringarna innan det ansluts till det allmänna dagvattensystemet. Dagvattnet från de ogenomsläppliga ytorna ska fördröjas inom området så att fördröjningssänkorna, -bassängerna och -cisternerna ska till dimensioneringsvolymen vara en kubikmeter per hundra kvadratmeter ogenomsläpplig yta. Fördröjningssänkorna, -bassängerna eller -cisternerna ska tömmas inom 12 timmar från det de fyllts och de ska ha kontrollerat överlopp. Förpliktelsen gäller också vattnet under byggtiden. Dagvatten får på kontrollerat sätt ledas ut i rekreationsområdet. Torvtaken behöver inte inräknas i den yta som fördröjningen gäller.

6 § Rakennuksissa sallitaan asuntoihin liittyvät työtilat. Korttelialueelle tulee toteuttaa riittävä määrä palvelueteisiä.

I byggnaderna tillåts arbetslokaler i anslutning till bostäderna. I kvartersområdet ska förverkligas ett tillräckligt antal servicetamburer.

7 § Tonttien asumista palvelevat yhteis- ja aputilat, väestönsuojat, autopaikat, ajoyhteydet, pelastustiet sekä huoltoyhteydet saa kiinteistönomistajien välisin sopimuksin sijoittaa myös toisen kiinteistön alueelle.

Tomternas gemensamma utrymmen och hjälputrymmen som betjänar boendet, skyddsrum, bilplatser, körförbindelser, räddningsvägar samt serviceförbindelser får påbasen av avtal mellan fastighetsägarna också placeras på annan fastihgets område.

8 § Leikki- ja ulko-oleskelualueet tulee sijoittaa liikenteeseen nähden rakennustoimenpitein muodostettuun melukatveeseen.

Kaikki muut kuin vain luoteeseen avautuvat parvekkeet tulee lasittaa.

Ylismäentien varren asuinrakennukset on varustettava koneellisella ilmanvaihdolla, jonka tuloilma otetaan Ylismäentiehen nähden suojan puolelta ja suodatetaan tehokkaasti.

Lek- och uteplatserna ska i förhållande till trafiken placeras så att de med byggnadsåtgärder skyddas mot buller.

Alla balkonger förutom de som vetter mot nordväst ska glasas in.

Bostadsbyggnaderna längs Oppibackavägen ska förses med maskinell ventilation vars tilluft tas från den i förhållande till Oppibackavägen skyddade sidan och filtreras effektivt.

9 § Muuntamotilat tulee sijoittaa kiinteistöihin siten, että niihin voidaan taata helppo pääsy. Tilat saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle ja rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Transformatorutrymmena ska placeras i fastigheterna så att till dem kan garanteras lätt tillgänglighet. Utrymmen får placeras utanför byggytan och byggas utöver den i detaljplanen antecknade byggrätten.

10 § Alueen pohjavesipinta on lähellä maanpintaa. Kaivamista pohjavesitason alapuolella tulee välttää. Ennen mahdollista pohjavesitason alapuolelle kaivamista on tehtävä pohjavedenhallintasuunnitelma, joka on esitettävä rakennusluvan yhteydessä. Pohjaveden taso on huomioitava alapohjarakenteita suunniteltaessa ja tarvittaessa käytettävä vesitiiviitä rakenteita. Rakenteissa tulee ottaa huomioon toteutettujen katurakenteiden maanpaineet ja vaakavoimat.

Områdets grundvattenyta ligger nära markytan. Grävning nedanför grundvattennivån ska undvikas. Före eventuell grävning nedanför grundvattenytan ska uppgöras en plan över grundvattenkontrollen som ska företes i anslutning till bygglovet. Grundvattnets nivå ska beaktas vid planeringen av bottenbjälklagskonstruktionerna och vid behov användas vattentäta konstruktioner. I konstruktionerna ska beaktas marktrycket och den vågräta belastningen hos de förverkligade gatukonstruktionerna.

Tälle kaava-alueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

För detta planområde har uppgjorts en kvartersplan.

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 kaupunginvaltuustossa 9.11.2015 (pöytäkirjan 160 §).
Godkänd i stadsfullmäktige den 9.11.2015 (160 § i protokollet).

	Kv		9.11.2015
	Kh		5.10.2015
73/2015 /b	Ksl, muutettu	Aila Vallden	8.4.2015
	Nähtävillä MRA 27 §		3.11.-2.12.2014
	Ksl		15.10.2014
/a	Kaavakartta piirretty	Aila Vallden	6.10.2014
	Nähtävillä MRA 30 §		3.3.-1.4.2014
3645/2011	Kp (OAS)	Torsti Hokkanen	21.2.2014

	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 330502	Piir.nro 6845
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 73/10.02.03/2015
Suurpelto II Asemakaavan muutos		Piirtäjä OP, ME	Päiväys 6.10.2014
		Suunnittelija AV	Arkistotunnus 10 02

PW: KAAVOITUS/Arkisto/330502 Suurpelto II/01-KAAVA/03-Hyväksytty/330502.dgn

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000