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 Shalsténs 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

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.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

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.

RAKENTAMISEN TAPA

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 0,6m 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.

PIHA

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.

MELU

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

POHJAVESI

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

TULVIEN JA HULEVESIEN HALLINTA

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 rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, puistomaisena ratkaisuna.

MAAPERÄN PILAANTUMINEN

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

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 . . (pöytäkirjan §).
Godkänd i stadsplaneringsnämnden den . . (§ i protokollet).

/a	Ksl (Kaavaehdotus)		
	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	Asianumero 6386/10.02.03/2020
	Anna Sahlsténin katu Asemakaavan muutos	Piirtäjä ME	Päiväys 9.6.2021
		Suunnittelija SM	Arkistotunnus 10 02
	Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000		