

Espoo

Vänrikinympyrä

Asemakaava ja asemakaavan muutos

51. kaupunginosaa, Leppävaara
Katu- ja virkistysalue
Muodostuu uudet kortitelt 51364 ja 51365

MUUTETAAN VAHVISTETTUJA
ASEMAKAAVOJA:
Aluenumro 114200 Hyväksytty 11.03.1997
Aluenumro 116900 Hyväksytty 27.01.2016
Aluenumro 116901 Hyväksytty 02.11.2016
Aluenumro 118400 Hyväksytty 28.04.2021

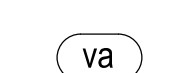
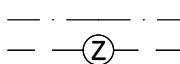
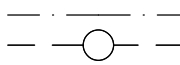
Esbo

Fänrik rondellen

Detaljplan och detaljplaneändring

Stadsdel 51, Albergå
Gatu- och rekreationsområdet
Bildas ett nytt kvarters 51364 och 51365

DE FASTSTÄLLDA
DETALJPLANERNA ÄNDRAS:
Områdesnr 114200 Godkänd 11.03.1997
Områdesnr 116900 Godkänd 27.01.2016
Områdesnr 116901 Godkänd 02.11.2016
Områdesnr 118400 Godkänd 28.04.2021



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

- AK Asuinkerrostalojen korttelialue.
KL-1 Liikerrakennusten korttelialue.
VP-2 Pujota, jolle ei melun taikaa saa sijoittaa herkkiä toimintoja.
EV Suojavivheralue.
3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva vivha.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Osa-alueen raja.
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
Palkkiväva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

51 LEP 51364

- VERMONT Kadun, tien, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
800 Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.
VII Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
+3,4 Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
Rakennusala.
9500 Merkintä osoittaa ne rakennusalat, jolle arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.
vm Ohjeellinen muuntamon rakennusala.
aap Ohjeellinen automaattisen autopesulan rakennusala.
pj Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.
le-1 Sijainnillaan ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Laajuus vähintään 700 m².
w-1 Sijainnillaan ohjeellinen avoasuomalle varattu alueen osa. Lomien suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida, että hulevesiväyistä ei saa aiheutua tulvavaaraa ympäröiville korttelille.
rp Ohjeellinen alue, jolle saa osoittaa viijetypaisloja.
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, jonka tulee olla vähintään yhden kerroksen korkuinen. Sijainti ohjeellinen.
Pulla ja pensalla istutettava alueen osa.
Katu. (9 §)
Jalankululle ja polkupyöräilijöille varattu katu.
Sijainnillaan ohjeellinen ulkoilureitti.
p Pysäköintipaikka.
(51364, 51365) Sulussa olevat numerot osoittavat korttelit joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
a Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.
jh Merkintä osoittaa huoltoajollittymän paikan. Liittymästä ei saa ohjalla asiakasliikennettä ja se tulee varustaa puomilla.
Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa jyrjäästä ajoneuvollittymää.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään seuraavasti:
- asunnot 1 ap / 85 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto
- liikeilät 1 ap / 80 k-m². Vaaditusta autopaikoista on rakennettava vähintään kaksi liikkumisehteen autopaikkaa ensimmäistä 50 autopaikkaa kohden, sen jälkeen yksi paikka lisää kutakin aikavaa 50 autopaikkaa kohden.
Jos tonille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkokuluttamalla toteutettavaa vuokra-asuintuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %.
Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- asunnot 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava kaletuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa hirttykäiseen pyöräpysäköintiin ulkoilissa.
- liikeilät 1 pp / 40 k-m²
Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi sallittuja tiloja ei oteta huomioon kaavan vastaisia autopaikkoja tai pyöräpaikkoja laskettaessa.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

- Asemakaavan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:
- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteisilät
- porrashuoneiden 20 m² ylitävään osaan kuskakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyvyyttä ja luonnonvalausta.
- jätehuoltoilät ja kiinteistöhoiton ilät
MELU
Korttelit 51364 sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten tai meluasienien muodostamaan melukaitteeseen siten, että valtionoivoston asettamat ulko-oleskelualueiden melutasot ohjearvot eivät ylity.
Oleskeluun tarkoitettujen parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoitukseenmukaisesti siten, että ulko-oleskelualueiden melutasot ohjearvot eivät ylity.

RAKENTAMISEN TAPA

- Kaikkialla korttelialueilla:
Rakennusten julkisivujen tulee muodostaa materiaalein ja värein hallittu ja harmoninen kokonaisuus. Julkisivujen tulee olla korkeatasoiset ja osittain viimeistellyt. Materiaalien tulee olla kestäviä. Julkisivuja saa hyödyntää energiantuotantoon rakennusten arkkitehtuurin integrointina.
Kätyt autopaikat tulee toteuttaa viherkattotiloina. Muiden kattopintojen huonokunissa ja kaillistuskunissa tulee huomioida aurinkoenergian tuotantomahdollisuudet.
Ilmanvaihtolaitos sekä muu lämpötilikka tulee sovitaa kontteivaksi osaksi rakennuksen arkkitehtuuria. Tätä saa sijoittaa ylimmän kerroksen yläpuolelle kerroksuvun esämättä.
AK -korttelialueella:
Kälytöns kerroksen tulee olla kaupunkiväyää elävöittävä ja sen tulee erottaa ylimmästä kerroksista autokälytön, viihtyksen ja julkisivun jäsentelyperiaatteiden osalta. Pitkää ikkunatonta pituutta ei sallita, ellei niillä toteuteta viherseinän tai elävöittävä tilan keinoin. Asuinrakennusten porrashuoneisiin tulee toteuttaa sisäänkäynti sekä kadun että pihan puolelta. Kälytöns kerroksessa tulee mahdollista tilojen muuntopaisuus riittävällä kerrokorkeudella.
KL-1 -korttelialueella:
Rakennuksen lisehallintotien puoleisen julkisivun tulee olla kaupunkiväyää elävöittävä. Laitaus ja jätehuolto tulee sijoittaa rakennukseen.
Korttelialueella saa sijoittaa maonspoloin, jonka korkeus saa olla enintään 10 metriä.

PIHA-ALUEET

- AK -korttelialueella:
Piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tontista riippumatta. Korttelialueen tontteja ei saa aidaa toista asuintilasta vastaan. Pihan linnein tulee olla vehreä ja sille tulee istuttaa suureksi kasvavia puulia ja pensaita. Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käydytä kulkutienä, leikki- tai oleskelualueena tai pysäköintiin, on istutettava.
Korttelin liittymisen Vermontin ja Anna Sahilöns kadun tieyölyalueen katualueisiin tulee toteuttaa korkeatasoisin materiaalein.
Suunnittelussa on otettava huomioon luonnollinen liittymisen viereisen puistoalueen korkoihin. Puistoalueeseen tulee pääosin liittyy välittömästi kyviä korkeuksia. Mikäli tulkimuria tarvitaan, tulee sen linnein olla viimeistellyt ja kaupunkiväyään sopiva.
KL-1 -korttelialueella:
Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käydytä kulkutienä, liikenteeseen, huoltoon tai pysäköintiin, on istutettava ja pidettävä huolittavissa kunnossa.

PYSÄKÖINTIALUEET

- Autopaikkoja saa kaittaa. Avopysäköintipaikat tulee reunustaa ja jäsentää puu- ja pensasistutuksin.

KIINTEISTÖJEN YHTEISJÄRJESTELYT

- 7 § Tonttien huoltoilät ja -reitit, pelastustiet, väylönsuojat, autopaikat, perustukset ja maanalaiset rakenteet saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa toisen kiinteistön alueelle.
Rakennukset saa rakentaa naapuritontin rajan kiinni. Palomuurin tai muun saman turvallisuuksien takavain rakituksen ei tarvitse sijaita tontin rajalla, vaan se voidaan sijoittaa rakenteellisesti ja toiminnallisesti tarkoituksenmukaisesti.

HULEVEDEET

- 8 § Vettä läpäsämätönnillä pinnolta tulevia hulevesiä tulee viivytää alueella siten, että viivytyspaikantien, -alaiden tai -säikköiden niukkuusväyden tulee olla yksi kuutiometri (1 m³) jokaisa sataa vettä läpäsämätönnä pirtanelömetriä (100 m²) kohden. Pölytönsaloiden jakelualueen alueen vedet tulee ohjata jätevesikemittin eikä niitä lasketa mukaan viivytystavuutta määrittäväksi pirta-alaiksi. Viivytyspaikantien, -alaiden tai -säikköiden tulee tyhjentyä 6-12 tunnin kuluessa läytyntänsään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Vihertalon viivytystave on 2,3 vettä läpäsämätönnän pinnan viivytystapeesta. Hulevesiä saa hallittuisti ohjata viivytysalueelle maanostajan suostumuksella. Liikennöityillä alueilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä niiden laatuun parantavalla suodattavalla menetelmällä tai vaihtoehtoisesti liikennöityjen alueiden hulevedet tulee käsitellä öljynerotimella. Vetoiltoet koskevat myös rakentamisen alkaisiä hulevesiä. Rakennuslupaehissa tulee esittää työmaa-aikeinen hulevesien hallintasuunnitelma.

TULVARISKI

- 9 § Uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariski. Ylin tulvakorko alueella on +2,8 ja saattoilvara 20 cm. Korkeustason +3,0 (N2000) alle rakentamisessa menetä voi vaurioittaa rakentaa. Sen alapuolelle ei tule sijoittaa kassuessaan vaurioituvia rakenteita ilman asiamukaisesti vesieristystä. Kadut ja pelastustiet tulee rakentaa vähintään korkeustasolle +3,0 (N2000).

STABILITEETTI

- 10 § Korttelin tehtävien läytytjen stabiliteetti viereisen avouksen suhteen tulee tutkia ja varuuttaa pohjavalvaintaman korttelin maaperästä, jotta riittävä stabiliteetti saavutetaan. Pohjanvahvistusta ja laajuus tulee mitoitaa stabiliteettilaskelmin.

SULFIDISAVI

- 11 § Mahdolliset sulfidiasveitsäntymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista. Maanmassat tulee käsitellä niin, ettei happamia valumavesiä joudu vesistöihin. Lisätoimia vahvovalta ympäristövaarontasolta.

MAANALAISET JOHDOT JA PUTKET

- 12 § Alueella on maanalaisia johtoja ja putkia. Kaavamuokminen rakentaminen saattaa edellyttää johtojen siirtoa. Rakentamiseen ryhtyminen on selvitettävä maanalaisien johtojen tarkka sijainti ja huomiollava ne suunnittelussa tai sovitava johtojen siirtoa johtojen omistajan kanssa.
Eriyisiä huomiota suunnittelussa tulee kiinnittää suurjännitekaapeleiden ja kaasujohdon vaarimuksiin.

ÖLJYNEROTIN

- 13 § Alueen osat, jolla käsitellään nestemäisiä polttoainetta, tulee viemärsä öljynerotimien. Öljynerotin tulee kiittää jätevesiviemärsiin.

MAAN LÄJITYS

- 14 § Alueella sallitaan viereisen KL-1 korttelin maanpinnan tasauksesta syntyvä lujikka. Kassujohdon kohdalla sallitaan enintään 0,5 metrin maanpinnan lisäys.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueilla laadittava erillinen tonttijako. Pä detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgöras separat tomlindning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus
Esbo stadsplaneringscentral

Torsti Hokkanen
Torsti Hokkanen
kaupunkisuunnittelujohtaja
stadsplaneringsdirektör

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa . . . (pöytäkirjan §).
Godkänd i stadsfullmäktige den . . . (§ i protokollet).

Table with columns for date, location, and project details. Includes information for Espoo and Esbo planning centers, and a table for the Vänerikinympyrä project details.