Espoo

Esbo

Seiliniitty

Söiliängen

Asemakaavan muutos

Detaljplaneändring

26. kaupunginosa, Mankkaa
Osa korttelia 26119

Stadsdel 26, Mankans
Del av kvarter 26119

MUUTETAAN ASEMAKAAVAA:
Aluenro 240123

DETALJPLANEN ÄNDRAS:
Områdesnr 240123

Mittakaava 1:1000

Skala 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AR	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. (1-8 §)	Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus. (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.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
26	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
MAN	Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
26119	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
2950	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	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	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu ohjeellinen alueen osa.	För lek och utevistelse reserverad riktgivande del av område.
hu	Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, ojan, säiliön, kostelkon 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.
	Pensasaidalla istutettava alueen osa.	Områdesdel som ska planteras med en häck.
	Puilla ja pensailla istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras med träd och buskar.
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.

PYSÄKÖINTI

1 §

Asuinkortteleissa autopaikkoja (ap) on rakennettava 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 näiden osalta vähentää 20 %.

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 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.

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 låsbara utrymmen med tak. Dessutom ska det anvisas platser för kortvarig cykelparkering utomhus.

KAUPUNKIKUVA, RAKENTAMISEN TAPA JA PIHA-ALUEET

2 §

Rakennusten massoitteluun, julkisivujen jäsentelyn ja materiaalien tulee olla laadukkaita ja viimeisteltyjä ja niiden tulee sopeutua ympäristön rakennuksiin. Asuntokohtaiset pihat tulee toteuttaa rajattuina terassi- tai parvekemaisina ratkaisuina.

Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava. Pihatila ja pysäköintialueet 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.

STADSBILD, BYGGSÄTT OCH GÅRDSPLANER

Byggnadernas och fasadernas disponering och material ska vara högklassiga, ha god finish och passa in bland de omgivande byggnaderna. Bostädernas enskilda gårdar ska vara avgränsade 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 parkområden ska planteringarna planeras så att kvartersområdet naturligt ansluter till grönområdet bredvid. Vid parkens gräns ska träden och trädens rötter under byggnadstiden skyddas med ett enhetligt skyddsstängsel.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

3 §

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa

- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat.

Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja. Näitä tiloja saa rakentaa enintään 15% kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.

EXTRA BYGGRÄTT

Utöver den byggrätt som antecknats i detaljplanen 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.

HULEVEDET

4 §

Piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja/tai hulevesirakenteisiin. Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden 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 läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta.

Hulevesiä saa viivytyksen jälkeen hallitusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella.

DAGVATTNET

På gårdarna ska man vid dagvattenkontrollen gynna lösningar för nyttoanvändning och avdunstning genom att leda dagvattnet till planteringar, biofiltreringsområden eller dagvattenkonstruktioner. På gården ska beläggning som släpper igenom vatten gynnas. Dagvattnet från ogenomträngliga ytor ska fördröjas i området i sänkor, bassänger eller magasin med en sammanlagd kapacitet på 1,5 m³ per 100 m² ogenomträngliga yta. Sänkorna, bassängerna och magasinen 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 filtreringsmetod som förbättrar vattenkvaliteten. Alternativt ska de trafikerade områdenas dagvatten behandlas med oljeavskiljare.

Förpliktelserna gäller också dagvatten under byggnadstiden. Vid ansökan om bygglov ska en plan för dagvattenkontroll under byggtiden presenteras. Byggtidens dagvatten ska behandlas med en filtreringsmetod som förbättrar vattenkvaliteten och stadens anvisningar för vattnet på en byggplats ska följas.

För gröna tak krävs 2/3 av den fördröjningskapacitet som krävs för ogenomträngliga ytor.

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

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 pelastustiet tulee rakentaa vähintään korkeustasolle +3,1 (N2000).

ÖVERSVÄMNING

Vid nybyggnad ska både översvämningsrisken orsakad av dagvatten och hög havsnivå beaktas. Det högsta högvattenståndet är +3,1 m.ö.h. Havsvattnet kan skada konstruktioner som ligger under +3,1 m.ö.h. (N2000). Konstruktioner som tar skada när de blir fuktiga får inte placeras 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 maanpintaa. Ennen vallitsevan pohjaveden pinnan alapuolelle rakentamista on laadittava pohjaveden hallintaselvitys. Rakentaminen ei saa aiheuttaa rakennuksille tai kasvillisuudelle haitallista pohjaveden alenemista.

GRUNDVATTEN

Grundvattenytan ligger nära markytan. Före byggande under den rådande grundvattenytan ska det göras en utredning över grundvattenkontroll. Byggandet får inte orsaka för byggnaderna eller växtligheten skadlig sänkning av grundvattennivån.

SULFIDISAVET

7 §

Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista. Maamassat tulee käsitellä niin, ettei happamia valumavesiä joudu vesistöihin. Lisätietoja valvovalta ympäristöviranomaiselta.

SULFIDLERA

Eventuell förekomst av sulfidlera ska beaktas innan byggandet inleds. Jordmassorna ska behandlas så att surt dagvatten inte rinner ner i vattendragen. Ytterligare uppgifter fås av den övervakande miljömyndigheten.

LEPAKOT

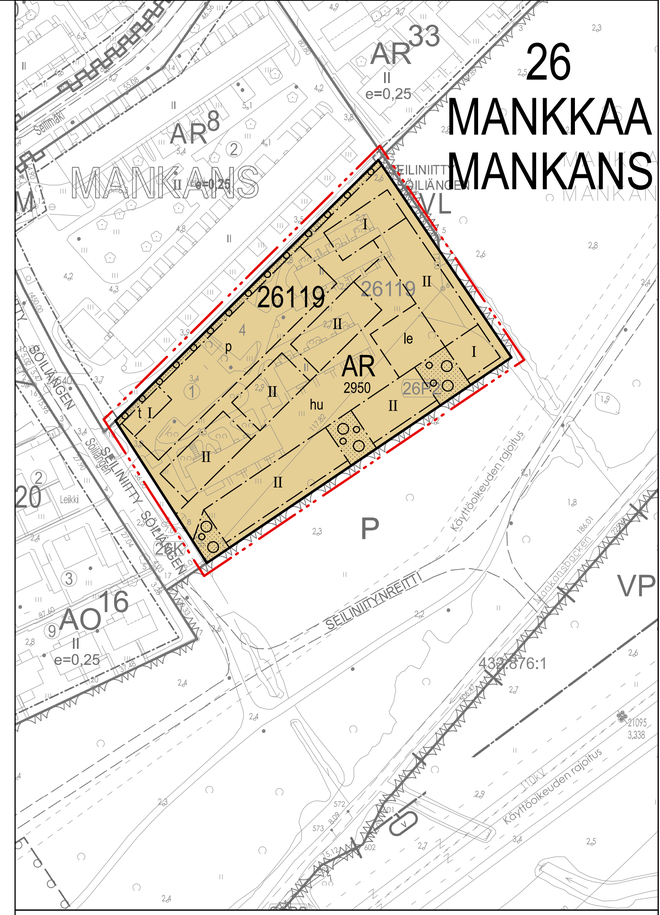
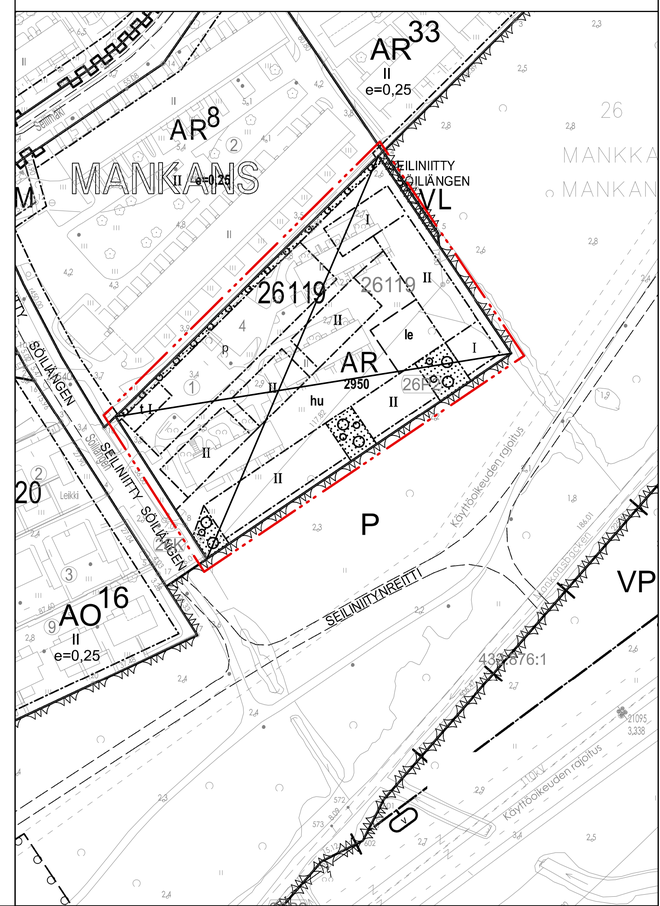
8 §

Ulkovalaistuksen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida lepakoiden elinolosuhteiden säilyttäminen.

FLADDERMÖSS

Vid planeringen och genomförandet av utomhusbelysningen ska man se till att fladdermusens habitat bevaras.

	KsI		
	Nähtävillä MRA 27 §		13.-27.11.2023
/a	Ksj (Kaavaehdotus)	Torsti Hokkanen	30.10.2023
	Nähtävillä MRA 30 § (kuultu kirjeellä)		2.-16.9.2023
2134/2023	Ksj (OAS)	Torsti Hokkanen	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 plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000