Espoo | Esbo

Sepänkallionrinne

Smedsbergsbrinken

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Detaljplan och detaljplaneändring

26. kaupunginosa, Mankkaa
Virkistys- ja katualueet
Muodostuu uudet korttelit 26213 ja 26214

Stadsdel 26, Mankans
Rekreations- och gatuområden
Bildas de nya kvarteren 26213 och 26214

MUUTETAAN ASEMAKAAVAA:
Aluenro 331200

DETALJPLANEN ÄNDRAS:
Områdesnr 331200

Mittakaava 1:1000 | Skala 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ: / DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue. (1-5, 8, 10-13 §)	Kvartersområde för flervåningshus. (1-5, 8, 10-13 §)
AO-1	Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialue. (1, 3, 6, 9-11,13 §)	Kvartersområde för fristående småhus. (1, 3, 6, 9-11,13 §)
VP	Puisto.	Park.
LPA (26213)	Autopaikkojen korttelialue. Sulukissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. (3, 4, 7, 11,13 §)	Kvartersområde för bilplatser. Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området. (3, 4, 7, 11,13 §)
	3 meträä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva väline.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Kahden korttelin välinen raja.	Gräns mellan två kvarter.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
26	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
MAN	Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
26213	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
HEHKURINNE	Kadun tai puiston nimi.	Namn på gata eller park.
250	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallittu kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Ohjeellinen rakennusala.	Till läget riktgivande byggnadsyta.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.	Linje som anger taksens riktning.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras.
i-1	Alueenosa, joka tulee toteuttaa yhtenäisen suunnitelman mukaisesti ja laadukkaasti hyödyntäen kallioluontoon soveltuvia istutuksia. Iuonnonmukaisia huleveisälteita ja paikallisia kallionpintoja tai louhekiveä. Alueen läpi saa järjestää kulkuyhteydet pihalle. Korkeuserojen yhteensovittamiseksi piha-alueita vasten tulee toteuttaa rakennusten ja pihan arkkitehtuurin sovitettu, ilmeeltään yhtenäinen matala muuriaiha.	En områdesdel som ska genomföras enligt en enhetlig plan och på ett högklassigt sätt genom att utnyttja planteringar som lämpar sig för bergnatur, naturliga dagvattenmotiv och berg- ytor eller lokal sprängsten. Genom området får förbindelseleder till gården ordnas. För att samordna höjdskillnaderna ska man mot gårdsområdet genomföra ett enhetligt, lågt murmotiv som anpassas till byggnadernas och gårdens arkitektur.
	Puilla ja pensailla istutettava alueen osa. Alue tulee suunnitella, toteuttaa ja ylläpitää siten, että se muodostaa vaihettumisvyöhykeen korttelialueeseen eteläisiä ja lässä rajautuvalle puustoiselle rinteelle, joka on merkittävä maisemakuvan ja lähi-oravien elinkaukeen väliseen ekologisen yhteyden kannalta. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät korttelin ulkopuolella kasvavan puuston elinolosuhteita. Tonttikorot tulee lähtää luontevasti ilman korkeita ja jyrkkiä pengerryksiä ympäröivään maastoon ja naapuritontteihin.	Områdesdel som ska planteras med träd och buskar. Området ska planeras, genomföras och skötas så att det bildar en övergångszon på den trädbevuxna sluttningen som gränsar till kvartersområdet i söder och öster. Området är viktigt för landskapsbilden och är en ekologisk korridor mellan flygekorrens habitat. I området får inte vidtas åtgärder som försämrar växtförhållandena för trädbestånden utanför kvarteret. Tomtens höjdlägen ska på ett naturligt sätt fogas till den omgivande terrängen och grunntomterna utan höga och branta avsatser.
t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
t-yht50	Talousrakennusten rakennusala, jolle tulee sijoittaa vähintään 50 k-m² korttelin yhteistiloja.	Byggnadsyta för ekonomibyggnader, där minst 50 v-m² av kvarterets gemensamma lokaler ska placeras.
vm	Ohjeellinen muuntamon rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta för transformator.
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
eko-1	Alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinaukeiden välillä. Alueelle tulee istuttaa yhteyttä vahvistavaa puustoa ja olevaa puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi sälky puustoinen latvusyhteys.	Områdesdel där det finns ett behov av en ekologisk korridor mellan flygekorrens habitat. Träd ska planteras för förbindelsen ska planteras och befintliga träd ska skötas och förnyas så att förbindelsen genom området mellan trädkronorna bevaras.
le	Sijainniltaan ohjeellinen leikki- ja oleskelualueksi varattu alueen osa.	En riktgivande del av området reserverad för lek och vistelse.
	Katu.	Gata.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvolittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
2/3kII	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalan luettavaksi tiaksi.	Bråktal framför romersk siffra anger hur stor del av ytan i byggnadens största våning man får använda i källlarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.
pa	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puolella rakennus on palo-osastoitava. Julkisivulle ei saa sijoittaa asuinhuoneiden pääikkunoita.	Beteckningen anger den sida av byggnadsytan på vilken byggnaden ska brandsektioneras. Bostadsrummens huvudfönster får inte placeras på fasaden.

	Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti.	Till läget riktgivande friluftsled.
a	Auton säilytyspaikan rakennusala.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
jk/h	Korttelin sisälaiselle jalankululle ja huoltoliikenteelle varattu, rajauksettaan ohjeellinen alueen osa. Esteetön kulkureitti tulee erotella ajoneuvoliikenteen reiteistä esimerkiksi rakenteellisesti tai materiaalierolla.	Ungefärligt placerad områdesdel som reserverats för gångtrafik och servicetrafik inom kvarteret. Den tillgängliga förbindelseleden ska åtskiljas från vägarna för fordonstrafik, till exempel med hjälp av olika strukturer eller material.
324dB	Merkintöjä sisältyvä numerarvo ilmaisee, että kyseisen rakennusalan sivun puoleisten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja asuinhuoneissa hahvaittavan äänitason A-painotettu erotus on vähintään numerearvon mukainen.	Siffran som ingår i beteckningen uppger att ytterväggarna, fönstren och konstruktionerna på denna sida av byggnadsytan ska vara sådana att den ekvivalenta A-vägda skillnaden mellan trafikens ljudnivå vid fasaden och ljudnivån i lägenheterna är minst det angivna antalet decibel.
s-1	Maisemakuvalliseksi, pihaympäristön ja liito-oravien elinaukeiden turkemisen kannalta tärkeä alueen osa, jota tulee ylläpitää runsaspuutoisena. Alueella sallittaan luonnon- ja maisemanhoiton kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka heikentävät korttelialueeseen lähissä rajautuvaa liito-oravan elinaukeita. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristövirannomaisen kanssa. Rakennuksiun yhteydessä tulee esittää puustokartoitus ja puuston hoitosuunnitelma. Olemassa oleva puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla, säilyttää ja tarpeen mukaan uudistaa. Alueella mahdollisesti olevat avokalliot ja siirtolohkareet tulee suojata työmaa-aikana ja säilyttää.	Områdesdel som är viktig för landskapsbilden, gårdsmiljön och flygekorrens förbindelser och som ska skötas så att där råder rikligt med träd. I området tillåts åtgärder som är nödvändiga för skötseln av naturen och landskapet. I området tillåts inte åtgärder som försämrar flygekorrens habitat som gränsar mot kvartersområdet i öster. Åtgärder och planer som berör området ska förhandlas med miljömyndigheten. Vid ansökan om bygglov ska en kartläggning av och en skötselplan för trädbestånden göras fram. Det befintliga trädbeståndet och dess rotområden ska under byggtiden skyddas med ett enhetligt skyddsstängsel, bevaras och vid behov förnyas. Eventuella klippor och flyttblock ska bevaras och skyddas under byggtiden.
sm	Mulinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (historiallisen ajan kellarikuoppa, varoalue). Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja mua siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä tai sähen liittyvistä suunnitelmista on neuvoteltava museovirannomaisen kanssa.	Fast fornlämning som fridlysts med stöd av lagen om fornminnen (historisk källarhåla, skyddszon). Det är förbjudet att gräva i, täcka över, ändra, skada, ta bort eller på annat sätt rubba fasta fornlämningar. Om åtgärder och planer som berör området ska förhandlas med museimyndigheten.

AUTO- JA PYÖRÄPAIKAT / BIL OCH CYKELPLATSER

1 §

Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- AK-korttelissa: 1 ap / 85 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto
- AO-1-korttelissa: 2 ap / asunto

Jos tonttile rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimaillla toteutettavaa vuokraasuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %.

AK-korttelissa vähimmäisvaatimuksen mukaisista autopaikoista vähintään 5 % tulee toteuttaa vieraspaikkoina.

Kaikki AK-korttelin autopaikat tulee sijoittaa LPA-alueelle tai p-kirjaimella osoitetuille alueille.

AK-korttelissa polkupyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 pp / 40 k-m².

Vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista vähintään 80 % tulee sijoittaa katettuun, lukittavissa olevaan ja säältä suojattuun tilaan, jonne on esteetön kulku kadulta tai pihalta.

Loput pyöräpaikoista saa sijoittaa ulkotilaan lähelle keskeisiä kulkureitteijä. Vähintään puolet ulkona sijaitsevista pyöräpaikoista tulee olla katettuja.

Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Rakennusoikeuden lisäksi saliittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- tai polkupyöräpaikkoja.

BIL OCH CYKELPLATSER

Minsta antalet bilplatser (bp) som ska byggas:

- I AK-kvarteret: 1 bp / 85 v-m², men minst 0,5 bp / bostad
- I AO-1-kvarteret 2 bp / bostad

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

I AK-kvarteret minst 5 % av antalet bilplatser enligt minimikravet ska vara gästplatser.

Alla bilplatser i AK-kvarteret ska placeras i LPA- eller p-områdena.

I AK-kvarteret ska det byggas minst 1 cp / 40 v-m².

Minst 80 % av de cykelplatser som uppfyller minimikravet ska placeras i ett låsbart, väderskyddet utrymme med tak, till vilket det finns fri passage från gatan eller gården.

Resten av cykelplatserna får placeras utomhus, nära centrala rutter. Minst hälften av de cykelplatser som finns utomhus ska ha tak.

På alla cykelplatserna ska det gå att låsa cykelramen vid en stillriktig.

För de lokaler som byggs utöver byggrätten krävs inte bil- eller cykelplatser.

LISÄRAKENNUSOIKEUS / EXTRA BYGGRÄTT

2 §

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- palveluasteiset
- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen vähtisyyttä ja luonnonvaloisuutta
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäkiintitilat
- alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat

Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Utöver den byggrätt som antecknats i detaljplanen får det byggas:

- bostadsvisa förråd utanför bostäderna
- gemenskapsutrymmen
- servicetamburer
- yta i trapphuset utöver 20 m² per våning om det ökar trivseln och dagsljuset i trapphuset
- lokaler för återvinning och fastighetsskötsel
- garage
- transformatorrum som krävs för eldistributionen i området

Dessa lokaler påverkar inte det minsta antalet bil- och cykelplatser.

HULEVEDET / DAGVATTEN

3 §

Piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjasmalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille, hulevesiä viivyttäville viherkatolle tai kaupunkituvallisesti korkealaatuisiin hulevesirakenteisiin.

Läkennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä näiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä tai vaihtoehtoisesti läkennöityjen alueiden hulevedet tulee käsitellä öljyneroittimella.

Rakennuspavaiheessa tulee esittää työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma. Rakentamisen alkaiset vedet tulee käsitellä näiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Rakentamisen alkaiset hulevedet tulee viivyttää ja käsitellä korttelialueella siten, että tonttita puretava vesi ei heikennä vastaanottavan vesistön vedenlaatua.

Vettä läpäisemättömillä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden vikvytystilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä vikvytystilavuuden osalta 12-48 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

Hulevesien hallinnan ratkaisut tulee tehdä korttelicohtaisesti yhtenäisenä. Hulevesiä saa hallitusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella vikvytyksen jälkeen. Vihreäkaton vikvytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan vikvytystarpeesta.

Piha-alueilla ja pysäkiintipaikat tulee suosiva läpäisevä pinnoitus. Pysäkiintipaikat ja -alueet tulee toteuttaa siten, ettei niiden alta pohjavesiä ole vaarassa pilaantua.

Pysäkiintipaikat ja -alueet tulee suunnitella