

Espoo

Leppävaaran kartano

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaava ja asemakaavan muutos, Espoo, 2017.

57. kaupunginosa, Karakallio
Katu- ja virkistysalueet
Muodostuu uudet korttelit 57086-57089

Asemakaava ja asemakaavan muutos, Espoo, 2017.

MUUTETAAN ASEMAKAAVOJA:

Aluenro 132000
Aluenro 132900

Asemakaava ja asemakaavan muutos, Espoo, 2017.

Asemakaava ja asemakaavan muutos, Espoo, 2017.

Mittakaava 1:1000

Asemakaava ja asemakaavan muutos, Espoo, 2017.

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

AO Erillispientalojen korttelialue. (1-3, 5, 6 §)

AO-1 Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. (1, 4 §)

VP Puistoalue, jota on kehitettävä ja ylläpidettävä luonteeltaan hyötyputarhaimaisena alueena. Alueella olevaa puulajistoa tulee hoitaa ja kehittää kulttuurimaisemalliset ja -historialliset arvot huomioiden. (6 §)

VL Lähivirkistysalue. (6 §)

VL-1 Lähivirkistysalue, avoin maisematila, jota tulee hoitaa niittynä. (6 §)

E-1 Hevosurheilukeskuksen korttelialue. (1, 3, 6 §)

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän polstamista.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Kadun, tien, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

180 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0,25 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

123 Alleiviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennuksen kerrosluvun tai muun määräyksen.

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen tai katoksen.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa lyhytaikaisia ratsastustoimintaan liittyvää majoitusta sekä ratsastustoiminnan kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten tarvittavan asuinrakennuksen. Asuinrakennuksen tulee sopeutua rakennustavataan sekä värimaailmallaan multiin hevოსurheilukeskuksen rakennuksiin. Rakennukseen saa sijoittaa enintään 3 asuntoa.

Muuntamon rakennusala. Sijainti ohjeellinen.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa hevოსurheilua varten tarvittavan talli- ja manesirakennuksen ja näitä palvelevia toimisto-, sosiaali-, varasto- ja teknisiä tiloja.

Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa hevოსhaan. Alueella tulee harjoittaa maisemallian avoimena säilyttävää, kulttuurimaisemalle luontaista toimintaa.

Puilla ja pensalla istutettava alueen osa.

Istutettava puurivi.

Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, ojan, säiliön, kosteikon tai muun rakenteen.

Katualueen osa, joka on rakennettava siten, että kadun poikki johtavan jalankulkuyhteyden jatkuvuus ja turvallisuus erityisesti korostuu.

Esbo

Leppävaara gård

Detalplan och detalplaneändring

Asemakaava ja asemakaavan muutos, Espoo, 2017.

Stadsdel 57, Karabacka
Gatu- och rekreationsområden
Bildas nya kvarter 57086-57089

Asemakaava ja asemakaavan muutos, Espoo, 2017.

DETALJPLANERNA ÄNDRAS:

Områdesnr 132000
Områdesnr 132900

Asemakaava ja asemakaavan muutos, Espoo, 2017.

Asemakaava ja asemakaavan muutos, Espoo, 2017.

Mittakaava 1:1000

Asemakaava ja asemakaavan muutos, Espoo, 2017.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMLSER:

Kvartersområde för fristående småhus. (1-3, 5, 6 §)

Kvartersområde för fristående småhus där miljöen bevaras. (1, 4 §)

Parkområde som ska utvecklas och upprätthållas som ett nyttoträdgårdsskiknande område. De trädarter som finns i området ska värdas och utvecklas med beaktande av kulturlandskapets värden och de kulturhistoriska värdena. (6 §)

Område för närekreation. (6 §)

Närekreationsområde, öppet landskapsrum som ska värdas som en äng. (6 §)

Område för hästsportcentrum. (1, 3, 6 §)

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Kvartersområde för hästsportcentrum. (1, 3, 6 §)

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän polstamista.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Kadun, tien, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

180 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0,25 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

123 Alleiviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennuksen kerrosluvun tai muun määräyksen.

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen tai katoksen.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa lyhytaikaisia ratsastustoimintaan liittyvää majoitusta sekä ratsastustoiminnan kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten tarvittavan asuinrakennuksen. Asuinrakennuksen tulee sopeutua rakennustavataan sekä värimaailmallaan multiin hevოსurheilukeskuksen rakennuksiin. Rakennukseen saa sijoittaa enintään 3 asuntoa.

Muuntamon rakennusala. Sijainti ohjeellinen.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa hevოსurheilua varten tarvittavan talli- ja värimaailmallaan avoimena säilyttävää, kulttuurimaisemalle luontaista toimintaa.

Puilla ja pensalla istutettava alueen osa.

Istutettava puurivi.

Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa hevოსhaan. Alueella tulee harjoittaa maisemallian avoimena säilyttävää, kulttuurimaisemalle luontaista toimintaa.

Puilla ja pensalla istutettava alueen osa.

Istutettava puurivi.

Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, ojan, säiliön, kosteikon tai muun rakenteen.

Katualueen osa, joka on rakennettava siten, että kadun poikki johtavan jalankulkuyhteyden jatkuvuus ja turvallisuus erityisesti korostuu.

Hulevesireitti. Hulevesireitti tulee toteuttaa avo-ोजना tai putkena. Sijainti ohjeellinen.

Katu. (6 §)

Ulkokireitti. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.

Ratsastusreitti. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.

Sijainnitaan ohjeellinen pysäköimispaikka. Alue tulee rajata ja jäsenellä istutuksiin.

Sijainnitaan ohjeellinen ratsastuskenttä.

Luonnonmukaisena säilytettävä alueen osa, jonka puusto tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, ettei kulttuuriympäristöltään arvokkaan maiseman reunavyöhykkeen luonne oleellisesti muutu. Säilytettävän puuston kasvuolosuhteet tulee turvata ja puut juuristosuolainneen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla.

Sijainnitaan ohjeellinen luonnontilaisena säilytettävä alueen osa.

Suojeiltava rakennus. Kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas rakennus, jonka julkisivujen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisten kanssa.

Suojeiltava rakennus. Kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas rakennus, jonka julkisivujen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisten kanssa. Rakennuksessa saa olla ratsastustoimintaa varten tarvittavia tallitiloja ja näitä palvelevia toimisto-, sosiaali-, varasto- ja teknisiä tiloja.

Paikallisesti kulttuurihistorian kannalta säilytettävä rakennus. Rakennuksen saa perusparantaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Säilytettävän rakennuksen tilalle ei saa rakentaa uudisrakennusta. Rakennukseen saa sijoittaa asumista palvelevia tiloja. Lisäksi korttelissa 57086 sijaitsevaan sä-1 merkittyyn rakennukseen saa sijoittaa asunnon. Korjaus- ja muutostöissä on säilytettävä rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja ulkoiset ominaispiirteet.

Alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravien elinalueiden välillä. Aluetta tulee hoitaa luonnontilaisena ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys.

Voimajohtoa varten varattu alueen osa.

PYSÄKÖINTI

Asuinkortteleissa autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- Erillispientalot 2 ap / asunto

E-1-Korttelialueella vähintään seuraavasti:

- Hevosurheilua varten 1 ap / 100 hevostallirakennusten k-m² kohti

- 2 autopaikkaa hevოსurheilua sekä lyhytaikaisia hevოსurheiluun liittyvää majoitusta varten tarvittavan henkilökunnan asuinrakennusta kohti.

Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille kinteistöjen välisin sopimuksin.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- Tallialueelle 20 pp

LISÄRAKENNUSOIKEUS

AO- ja AO-1-korttelialueilla saa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa yksikerroksisen talousrakennuksen enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.

Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

RAKENTAMISEN TAPA

AO- ja E-1-korttelialueet:

Uudisrakennukset tulee toteuttaa mittakaavaaltaan siten, että rakennusten massoitella ja muodostavast harmonisen ja kulttuurihistorialliseen ympäristöön sopivan kokonaisuuden. Ajoväylä ja pysäköintialueita ei saa asfaltoida. Pinnolteen on oltava kulttuuriympäristöön sopivaa ja vetää läpäisevää.

AO-korttelialue:

Korttelialueella tulee käyttää selkein osakokonaisuuksiin yhteneväisiä rakennustapaa. Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla puu. Rakennusten julkisivujen tulee olla värisävyiltään lämpimiä, kuten punamullan, keltamullan tai poltetun savitiilen sävyjä. Asuinrakennuksissa on käytettävä mansardi- tai harjakattoa. Tonttien kadunpuoleinen osa tulee rajata pensasaidalla. Rakentamatta jääneet tontinosat, joita ei käytetä ajoteinät tai autonsäilytykseen on istutettava.

E-1-korttelialue:

Korttelialueen uudisrakennusten ja rakennusten laajennusten tulee olla pääasiallisilta julkisivumateriaaleiltaan ja värimaailmaltaan yhteneväisiä korttelialueen muun rakentamisen kanssa.

KULTTUURIYMPÄRISTÖ JA -MAISEMA

Korttelialue, jonka ominaispiirteitä tulee vaalia osana kartanoympäristöä ja kulttuurimaisemaa. Maisemakuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta puustoa ja muuta kasvillisuutta on hoidettava sen ominaispiirteitä ylläpitäen. Istutuksissa tulee sääästää ja käyttää pihamiljoille luonteenomaista lajistoa.

KULTTURIMILJÖ OCH KULTURLANDSKAP

Kvartersområde, vars särdrag som en del av herrgårdsmiljön och kulturlandskapet ska bevaras. Träd och övrig växlighet som är landskapsmässigt och kulturhistoriskt värdefulla ska värdas så att särdragen bevaras. I planteringar ska sådana arter som är karakteristiska för gårdsmiljön sparas och användas.

Dagvattenled. Dagvattnet ska ledas i ett öppet dike eller i ett rör. Placeringen är vägledande.

Gata. (6 §)

Frikultsled. Läget riktgivande, förbindelsen bindande.

Ridruitt. Läget riktgivande, förbindelsen bindande.

Till läget riktgivande parkeringsplats. Området ska avgränsas och indelas med planteringar.

Riktgivande placering av ridplatser.

Områdesdel som ska bevaras i naturtillstånd. Trädbeståndet ska skötas så att det är livskraftigt och vid behov förnyas så att karaktären hos det värdefulla kulturlandskapets randzon inte förändras väsentligt.

Växtförhållandena för det trädbestånd som ska bevaras ska tryggas, och träden och deras rötter ska skyddas med ett enhetligt skyddsplank under byggnadstiden.

Byggnad som ska skyddas. En kulturhistoriskt och lokalhistoriskt värdefull byggnad vars fasaders särdrag ska bevaras vid reparation och ändring. Vid reparation av fasaderna ska ursprungliga eller motsvarande material användas. Åtgärder på byggnaden ska förhandlas med museimyndigheten.

Byggnad som ska skyddas. En stadsbildsmässigt och lokalhistoriskt värdefull byggnad vars fasaders särdrag ska bevaras vid reparation och ändring. Vid reparation av fasaderna ska ursprungliga eller motsvarande material användas. Åtgärder på byggnaden ska förhandlas med museimyndigheten.

I byggnaden får det placeras stall som behövs för ridverksamhet och kontor, personalrum, lager och tekniska utrymmen som betjänar denna.

Byggnad av lokalt kulturhistoriskt värde som ska bevaras. Byggnaden får byggas om utöver den angivna bygrätten.

Byggnaden som ska bevaras får inte ersättas av en nybyggnad. I byggnaden får lokaler som tjänar boende placeras. I kvartersområdet 57086 i byggnaden med sä-1-beteckning får en bostad placeras. Vid reparationer och ändringar ska byggnadens kulturhistoriska värden och yttre särdrag bevaras.

Områdesdel där det finns ett behov av en ekologisk korridor mellan flygekorrens habitat. Området ska skötas i naturtillstånd och förnyas så att flygekorrens förbindelseled genom området mellan trädkronorna bevaras.

För elledning reserverad del av område.

PARKERING

Minsta antalet bilplatser som ska byggas i bostadskvarteren.

- 2 bp / bostad i fristående småhus

Minsta antalet kvartersområdet E-1:

- För hästsport 1 bp/100 v-m² i häststallsbyggnader

- 2 bilplatser per bostad i huset för den personal som behövs för hästsport och för kortvarig inkvartering i anslutning till hästsport.

Bilplatser får enligt avtal mellan fastigheterna placeras på annan tomt.

Minsta antalet cykelplatser som ska byggas:

- I stallområdet 20 cp

EXTRA BYGGRÄTT

På AO- och AO-1-kvartersområdena får, utöver bygrätten i detaljplanen, högst 15 procent av bygrätten användas för en ekonomibyggnad i en våning.

Dessa lokaler påverkar inte det minsta antalet bilplatser.

BYGGSÄTT

AO- och E-1-kvartersområdena:

Nybyggnadernas skala, disposition och form ska utgåra en harmonisk helhet som smälter in i det kulturhistoriska landskapet. Körvägar och parkeringsplatser får inte asfalteras. Beläggningen ska vara lämplig för kulturmiljön och vattengenomträngligt.

AO-kvartersområdet:

I kvartersområdena ska tydliga delar ha enhetliga byggnadsstätt. Fasaderna ska huvudsakligen vara trä. Fasaderna ska ha varma kulörer, såsom rödmylla, gulmylla eller bränt tegel. Bostadsbyggnaderna ska ha mansardtak eller sadeltak.

Tomterna ska avgränsas med en häck mot gatan. De tomtdelar som förblir obebyggda och inte används som körväg eller för parkering planteras.

E-1-kvartersområdet:

Det huvudsakliga fasadmaterialet och färgsättningen på nybyggnaderna och tillbyggnaderna ska vara enhetliga med de övriga byggnaderna i kvartersområdet.

ENERGIATHEHOKKUUUS

5 § Rakennusten vaipan ja muodon energiatehokkuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennusten suuntaamisessa ja tilojen suunnittelussa tulee huomioida mahdollisuus aurinkoenergian hyödyntämiseen.

ENERGIEFFEKTIVITET

Mantelns och byggnadsformens energieffektivitet ska ägnas särskild uppmärksamhet. Byggnaderna ska riktas och rummen planeras med hänsyn till möjligheten att utnyttja solenergi.

HULEVEDET

AO- ja E-1-korttelialueet:

Piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttöä ja haidutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja/tai hulevesirakenteisiin. Pihan pinnotteissa tulee suosia vetää läpäiseviä pintoja. Vetää läpäisemättömillä pinnollta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -allaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Hulevesipainanteiden, -allaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 12-24 tunnin kuluessa täyttymistään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

E-1-korttelikorttelialue:

Jalottelutarhojen ja kenttien hule- ja valumisvesiä ei saa johtaa puhdistamattomina avo-ojiin tai maaperään. Hulevesien käsittelyä varten tulee varata tilaa 2 %, jalottelutarhojen ja ratsastuskenttien pinta-alasta.

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisällyä hulevesien hallintasuunnitelma. Hulevesiä saa hallitusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella.

Katualueet:

Alueella syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatu parantavalla suodattavalla menetelmällä. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

Katualueet:

Alueella syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatu parantavalla suodattavalla menetelmällä. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

VP-, VL- ja VL-1-alueet:

Alueille saa sijoittaa hulevesiojan tai painanteen.

Pä gårdarna ska man vid dagvattenkontrollen gynna lösningar för nyttoanvändning och avdunstning genom att leda dagvattnet till planteringar, biofilteringsområden och/eller dagvattenkonstruktioner. På gården ska vattengenomtränglig beläggning gynnas. Dagvattnet från ogenomträngliga ytor ska fördröjas i området i sänkor, bassänger eller magasin med en sammanlagd kapacitet på 1 m³ per 100 m² ogenomträngliga yta. Sänkorna, bassängerna och magasinerna ska tömmas 12–24 timmar efter att de är fyllda och de ska ha planerat bräddavlopp.

Dagvatten och avrinnande vatten från rasthagarna och ridbanorna får inte ornat ledas till öppna diken eller i marken. Två procent av rasthagarnas och ridbanornas areal ska reserveras för dagvattenhantering.

En plan för dagvattenkontroll ska ingå i bygglovshandlingarna. Dagvattnet får kontrollerat ledas till rekreationsområdena med markägarens tillstånd.

Gatuområden:

Dagvattnet ska i första hand filteras så att vattenkvaliteten förbättras. Förpliktelserna gäller också dagvatten under byggnadstiden.

VP-, VL- och VL-1-områdena:

På områdena får ett dagvattnedike eller en dagvattensänka placeras.

Asemakaava ja asemakaavan muutos, Espoo, 2017.

Asemakaava ja asemakaavan muutos, Espoo, 2017.

Asemakaava ja asemakaavan muutos, Espoo, 2017.