Espoo

Gräsansiimes

Asemakaavan muutos

22. kaupunginosa, Olari
Osa korttelia 22308, katualue

MUUTETAAN ASEMAKAAVOJA:
Aluenro 321600

Esbo

Gräsaskuggan

Detaljplaneändring

Stadsdel 22, Olars
Del av kvarter 22308, gatuområden

DETALJPLANERNA ÄNDRAS:
Områdesnr 321600

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:
DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue. (1-9 §)
Kvartersområde för flervåningshus. (1-9 §)

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.

22

Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

OLA

Kaupunginosan nimi.
Namn på stadsdel.

22308

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

Rakennusala.
Byggnadsyta.

1970

Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.
Beteckningen anger de byggnadsytor på vilka den med arabiskt tal angivna byggrätten placeras.

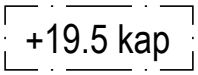
ks 70 %

Asunnoista vähintään prosenttiluvulla osoitetun osuuden tulee aueta vähintään kahteen eri suuntaan.
Minst med procenttal anvisad del av bostäder ska vetta mot minst två håll.

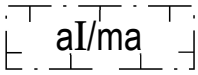
VI kap

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun kansipihan tasosta ylöspäin.

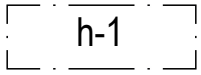
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav från gårdsdäckens nivå uppåt.



Kansipiha ja sen likimääräinen korkeusasema.
Gårdsdäck och dess ungefärlig höjd.



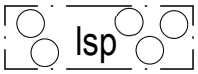
Rakennusala, jolle saa sijoittaa rakennuksen tai pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen, teknisiä tiloja, varastoja, porrashuoneita, huoltotiloja, jätehuoneita ja väestönsuojatiloja. Merkinnän roomalainen luku ilmaisee maan alla olevien päällekkäisten pysäköintitasojen määrän.
Byggnadsyta för en parkeringsanläggning teknik, lager, trapphus, underhåll, återvinning och skyddsrum under marken, en byggnad eller ett gårdsdäck. Den romerska siffran i beteckningen anger största antalet parkeringsvåningar under jord.



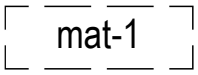
Huoltopiha, joka tulee toteuttaa niin, että huoltoajoneuvot mahtuvat kääntymään katualuetta ja tonttia hyödyntäen. Alueelle saa sijoittaa yhden vieraspysäköintipaikan.
Servicegård som ska byggas så att servicefordonen har tillräckligt med plats att vända med utnyttjande av gatuområdet och tomten. På området får en gästplats placeras.



Istutettava alueen osa. Alueelle saa sijoittaa jalankulkuyhteyden ja hulevesien hallintarakenteita.
Del av område som ska planteras. På området får det placeras en gångförbindelse och konstruktioner för dagvattenhantering.



Luonnonmukaisena säilytettävä puustoinen alueen osa, jolla maisemallisesti merkittävä puusto ja sen kasvuolosuhteet tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa leikki- ja oleskelualueita alueella kasvavan puuston kasvuolosuhteet turvaten. Puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla. Aluetta ei saa käyttää työmaa-aikaiseen liikennöintiin, varastointiin tai koneiden säilytykseen. Rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää puustokartoitus.
Områdesdel där landskapsmässigt viktiga trädbestånd och deras växtförhållanden ska bevaras. I området får det placeras lek- och utevistelseplatser men man ska säkra trädens växtförhållanden. Träden samt deras rotområden ska skyddas under byggtiden med ett enhetligt skyddsstängsel. Området får under byggnadsskedet inte användas för trafikering och på områden får inte placeras lagring av material eller maskiner. Vid ansökan om bygglov ska en kartläggning av trädbeståndet läggas fram.



Sijainniltaan likimääräinen maanalainen viemäritunneli. Louhinta ja rakentaminen tunnelin läheisyydessä tulee toteuttaa siten, että se ei aiheuta haittaa tai vahinkoa tunnelille. Rakentamisesta tunnelin päällä tai läheisyydessä on sovittava tunnelin omistavan tahon kanssa.
Ungefärligt placerad tunnel för avloppsvatten. Brytning och byggande i närheten av tunneln får inte orsaka olägenhet eller skada för tunneln. Om byggande på eller i närheten av tunneln ska avtalas med den som äger tunneln.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

PYSÄKÖINTI

1 §

Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:
- asunnot 1 ap / 95 k-m^2, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto

Vähimmäisvaatimuksen mukaisista autopaikoista vähintään 5 % tulee toteuttaa vieraspysäköintipaikkoina.

Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset autopaikat yhtä vieraspysäköintipaikkaa lukuun ottamatta tulee sijoittaa al/ma-merkinnällä osoitettuun pysäköintilaitokseen.

PARKERING

Minsta antalet bilplatser (bp) som ska byggas:
- 1 bp / 95 v-m² för bostäder, men minst 0,5 bilplatser per bostad

Minst 5 % av antalet bilplatser enligt minimikravet ska vara gästplatser.

Alla bilplatser enligt minimikravet, med undantag av en gästplats, ska placeras i parkeringsanläggningar med beteckningen al/ma.

POLKUPYÖRÄPAIKAT

2 §

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:
- Asunnot 1 pp / 40 k-m^2
Vähimmäisvaatimuksen mukaisista asuntojen pyöräpaikoista 80 % tulee sijoittaa katettuun, lukittavissa olevaan ja säältä suojattuun tilaan, jonne on esteetön kulku kadulta. Loput pyöräpaikoista saa sijoittaa ulkotilaan lähelle keskeisiä kulkureittejä. Vähintään puolet ulkona sijaitsevista pyöräpaikoista tulee olla katettuja. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Minsta antalet cykelplatser (cp) som ska byggas:
- 1 cp / 40 v-m² för bostäder

Minst 80 % av minsta antalet cykelplatser för bostäder ska placeras i ett låsbart, väderskyddat utrymme med tak med fri passage från gatan. Övriga cykelplatser får placeras utomhus, nära viktiga förbindelseleder. Minst hälften av cykelplatserna utomhus ska ha tak. På alla cykelplatserna ska det gå att låsa cykelramen vid en ställning.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

3 §

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

AK
- 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

Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.

EXTRA BYGGRÄTT

Utöver den byggrätt som antecknats i detaljplanen får det byggas:

AK
- bostadsvisa förråd utanför bostäderna
- gemensamma utrymmen
- 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.

MELU

4 §

Oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit tulee sijoittaa ja suojata siten, että melutason laskennallinen päiväohjearvo ei ylity.

BULLER

Balkonger och terrasser som är avsedda för vistelse ska placeras och skyddas så att det kalkylerade riktvärdet för bullernivån dagtid inte överskrids.

KAUPUNKIKUVA, RAKENTAMISEN TAPA JA KANSIPIHA

5 §

Pääasiallinen julkisivumateriaali on tiili tai rappaus tiilen päälle. Pääasiallinen julkisivun väri on vaalea. Täydentävät julkisivun värit ovat punainen ja ruskea.

Pysäköintitilojen julkisivut tulee toteuttaa rakennuksen pääjulkisivun laatutason mukaisina. Pysäköintitilojen pääasiallinen julkisivumateriaali on punainen tai ruskea tiili.

Asuinrakennusten porrashuoneista on oltava suora yhteys sekä kadulle että kansipihalle ja yhteyden tulee olla esteetön. Asuinrakennusten yhteistilat tulee sijoittaa siten, että ne ovat samassa tasossa kansipihan kanssa ja niistä on esteetön kulku kansipihalle. Asuntoja ei saa sijoittaa katutasoon.

Asuntojen parvekkeet saavat ulottua korkeintaan 2 metriä rakennusalan ulkopuolelle.

Jätehuoltotilat tulee toteuttaa asuin- tai pysäköintirakennukseen Gräsansiimeksen varteen.

Ilmanvaihtokonehuoneen saa rakentaa rakennuksen ylimmän tason yläpuolelle sisennettynä ja sen julkisivut tulee toteuttaa rakennuksen pääjulkisivun laatutason mukaisina.

Kansipihan ilmeen tulee olla vehreä. Kansipihan rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja

paino. Pysäköintiin liittyvien tilojen ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin. Kansipihalle tulee olla kadulta ulkotilassa kulkeva jalankulkuyhteys. Tukimuurit materiaaleineen tulee olla samaa laatutasoa rakennusten kanssa.

STADSBILD, BYGGSÄTT OCH GÅRDSDÄCKET

Det huvudsakliga fasadmaterialet är tegel eller puts på tegel. Fasaderna ska huvudsakligen vara ljusa. De kompletterande färgerna på fasaderna ska vara röd och brun.

Parkeringsanläggningarnas fasader ska vara på samma kvalitetsnivå som byggnadens huvudfasad. Det huvudsakliga fasadmaterialet på parkeringsanläggningarna ska vara rött eller brunt tegel.

Från trapphusen i bostadshusen ska det finnas direkt passage både till gatan och gårdstäcket. Passagen ska vara tillgänglig. Bostadsbyggnadernas gemensamma lokaler ska ligga på samma nivå som gårdsdäcket och de ska ha en tillgänglig förbindelse till gårdsdäcket. Bostäder får inte placeras på gatunivå.

Lägenheternas balkonger får sträcka sig högst 2 meter utanför byggnadsytan.

Återvinningsutrymmena ska byggas i bostads- eller parkeringsbyggnaden vid Gräsaskuggan.

Ventilationsmaskinrummet får byggas ovanför byggnadens högsta nivå som en indragen byggnadsdel och dess fasader ska vara på samma kvalitetsnivå som byggnadens huvudfasad.

Gårdsdäcket ska ge ett lummigt intryck. När gårdsdäckets bärighet och höjdläge bestäms ska i synnerhet jordtäckets tjocklek och vikt beaktas. Anordningarna för ventilation i parkeringsanläggningarna ska integreras med husen och gårdsplanens konstruktioner. Från gatan till gårdsdäcket ska det finnas en gångförbindelse utomhus. Stödmurar och deras material ska hålla samma kvalitetsnivå som husen.

HULEVEDET

6 §

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 mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 12–24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Työmaalta poistettavat vedet tulee käsitellä ja johtaa siten, ettei niistä aiheudu vesistön, pohjaveden tai muun ympäristön pilaantumisen vaaraa tai haittaa rakennetun ympäristön rakenteille. Rakentamislupavaiheessa tulee esittää työmaavesien hallintasuunnitelma.

DAGVATTNET

Vid dagvattenhanteringen ska man gynna lösningar för nyttoanvändning och avdunstning genom att leda dagvattnet till planteringar, biofiltreringsområden och/eller dagvattenkonstruktioner. På gården ska beläggning som släpper igenom vatten gynnas. Dagvattnet från ogenomträngliga ytor ska på

området fördröjas i sänkor, bassänger eller magasin med en sammanlagd fördröjningskapacitet på 1 m³ per 100 m² ogenomtränglig yta. Dessa sänkor, bassänger eller magasin ska för fördröjningsvolymens del tömmas inom 12-24 timmar efter att de fyllts och de ska ha planerat bräddavlopp. Vattnet från byggplatsen ska hanteras och ledas så att det inte medför risk för förorening av vattendrag, grundvatten eller annan miljö eller skadar konstruktioner i den byggda miljön. Vid ansökan om bygglov ska en plan för hantering av vattnet från byggplatsen presenteras.

RAKENTAMISEN AIKAISET TOIMENPITEET

7 §

Niillä korttelin osilla, jotka rajautuvat virkistysalueeseen tai luonnonmukaisena säilytettäviin alueen osiin, tulee korttelin työmaa-alue rajata kiinteällä suoja-aidalla rakentamisen ajaksi maaston, reunapuuston ja puiden juuriston suojelemiseksi.

ÅTGÄRDER UNDER BYGGTIDEN

De delar av kvarterets byggplatser som gränsar mot närrekreationsområdet eller området som ska bevaras naturenlig ska omgärdas under byggtiden med ett fast staket för att skydda terrängen, randträden och trädens rötter.

VIHERKERROIN

8 §

Riittävän viherpinta-alan takaamiseksi ja luonnon monimuotoisuuden tukemiseksi tulee korttelialueen täyttää Espoon viherkerrointyökalun ja luontolaskurin tavoitetasot.

GRÖNYTEFAKTOR

För att garantera en tillräcklig grön areal och för att stöda naturens mångfald ska kvartersområdet uppfylla målsättningsnivån för grönytefaktorn och naturmätaren i Esbos verktyg för beräkning av grönytefaktor.

KORTTELISUUNNITELMA

9 §

Korttelialueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

KVARTERSPLAN

För området har utarbetats en kvartersplan.

	Nähtävillä MRA 27 §		
/b	Ksl, muutettu	*Tuuli Hietamäki*	
/a	Ksl (Kaavaehdotus), palautti	*Anni Malila*	6.5.2026
	Nähtävillä MRA 30 §		7.10.-5.11.2024
2650/2023	Ksj (OAS)	*Torsti Hokkanen*	23.9.2024
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 321612	Piir. nro. 7577
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 2650/10.02.03/2023
Gräsansiimes Asemakaavan muutos		Piirtäjä IKy	Päiväys 6.5.2026
		Suunnittelija THi	Arkistotunnus 10 02
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			