

Espoo

Linjalistoinkatu

Asemakaavan muutos

42. kaupunginosa, Saunalahti
Korttelit 42267, 42268 ja 42270,
erityis- ja katualueet

MUUTETAAN VAHVISTETTUA
ASEMAKAAVAA:
Alueenro 421200 Hyväksytty 27.2.2012

Mittakaava 1:1000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

AK

Asunkeuhkoston korttelialue.
(1-13 §)

KL-1

Liikeerakennusten korttelialue.
Katoille saa sijoittaa aurinkoenergian tuottamiseen ja varastointiin käytettäviä laitteita
(1, 2, 4, 6-13 §)

VP

Puisto.

VL

Lähihivestysalue.

LPA-1

Autopaikkojen korttelialue, jolle tulee rakentaa viherkataton autokatos.
(6-13 §)

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ristin merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

SAU

Kaupunginosan nimi.

42

Korttelin numero.

LINJALISTO

2850 Rakennusosike kerrosalanelömetreinä.

VIII

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

Rakennusala.

Merkintä osoittaa ne rakennusalat, jolle kuvan osoittama rakennusosike sijoittuu.

Rakennuksen tai kansipihan alainen tila, johon saa sijoittaa auton säilytyspaikkoja, polkupyörän säilytyspaikkoja, väestönsuojia, porrashuone-, huolto-, varasto- ja teknisiä tiloja.
Tilaa saa sijoittaa myös asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia aputiloja sekä asukkaiden yhteistiloja. Tilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusosikueuden lisäksi.

Istutettava alueen osa, sijainti ohjeellinen.

Puilla ja penssillä istutettava alueen osa, sijainti ohjeellinen.

Puilla istutettava alueen osa, sijainti ohjeellinen.

Puuri.

Esbo

Ledfyrgsgatan

Detaljplaneändring

Stadsdel 42, Bastvik
Kvarteren 42267, 42268 och
42270, special- och gatuumrådet

DEN FASTSTÄLLDA
DETALJPLANEN ÄNDRAS:
Områdesnr 421200 Godkänd 27.2.2012

Skala 1:1000



hu

Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivytämisen ja puhdistamiseen varutun altaan, parianteen, ojan, säiliön, kosteikon tai muun rakenteen.

Katu.

Jalanikulle ja polkupyöräille varattu katu, jolla huoltaja on sallittu.

S-1

Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelun perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimintoja, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravien elinympäristöä. Alueella koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

eko-1

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

34dB

Merkintään sisältyvä numeroarvo ilmaisee, että kyseisen rakennuksen sivun puoleisten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja asuinhuoneissa havaittavan äänitason L_{pA} -painotettu erotus on vähintään numeroarvon mukainen.

lä

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.

Sijaintiaan ohjeellinen ulkoareitti.

p

Pysäköintipaikka, joka tulee jäsentää pensasistutuksiin. Sijainti ohjeellinen.

kt

Katoksen rakennusala, sijainti ohjeellinen.

p/kt

Autokatoksen rakennusala, sijainti ohjeellinen. Autokatos on kadun puolelta rajoitettava vähintään 2 m korkealla kivineisellä muurilla. Autokatoksessa tulee olla viherkatto.

vm

Muuntamo, liivierhoilu, sijainti ohjeellinen.

jä

Ohjeellinen jätetuoneen sijainti. Jätteenkeräys tulee järjestää kiinteistöjen välisen sopimuksen yhteisesti korttelialueella. Jätetuoneiden tulee sijaita sellaisessa paikassa, että jätetuonon liikennöinti ei tapahdu korttelinpiikan kautta.

pu

Pumppaamon rakennusala.

ajo

Ohjeellinen ajoyhteyks.

ajo/h

Alueen sisäiselle huoltoille varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen.

mä-ajo

Ohjeellinen ajoyhteyks maanalaiseen pysäköintialueeseen.

Maanalaisten tilojen johtava ajokulka, sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvollittymää.

+1 D

Alueelle on rakennettava meluste.
Merkintä osoittaa sen toimintajan osan, joka on rajoitettava vähintään 1 m korkealla kivineisellä muurilla. Meluste on rakennettava ennen korttelin 42268 rakennusten käyttöönottoa.

PYSÄKÖINTI- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 ap / 85 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto

- liikeilat 1 ap / 80 k-m²

Jos tonilla rakennetaan valtion tukema 40 vuoden korkotukimallilla toteutettava vuokra-asunto-ohjelma, voidaan autopaikkoja niiden osalta vähentää 20 %.

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto

- liikeilat 1 pp / 50 k-m²

Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset asunton- ja yritysraikat tulee sijoittaa katetussa ja lukittavassa olevalaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytrakaiseen pyöräpysäköintiin ulkoillassa.

Rakennusosikueuden lisäksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- ja pyöräpaikkoja.

KAANVAAN MERKITYN RAKENNUSOSIKUEUDEN LISÄKSI SAA RAKENTAA

Asuntojen yhteisöyhteyksiset varastot, pohjakerroksen työtöt, asuinhuone-, harrastus- ja säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat, väestönsuojat, tekniset tilat ja jätetuonon vaakatilat, kuitenkin niin, että niiden yhteisöyhteyksiset kerrosala on korkeintaan 15 % kaavassa osoitetun rakennusosikueuden määrästä.

Viherhuoneet, jotka liitettiin melualueella korvaavat parvekkeet.

Asuinrakennusten ulkopuolella olevat talousrakennukset, polkupyörävarastot ja -katokset.

Kaavassa osoitetun rakennusosikueuden lisäksi sallittuja tiloja ei oteta huomioon kaavan vaatimien auto- tai pyöräpaikkoja laskettaessa.

Porrashuoneiden yli 20 m² yltävän osan kussakin asuinkerroksessa, edellyttäen että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä. Tällöin porrashuoneen tulee olla luonnonvaloinen.

Liikeerakennusten korttelialueella lisäksi pysäköintialueita ja niitä palvelevat tekniset ratkaisut, katujen huoltotien, tekniset tilat kerroksissa, jätetuolto- ja kierrätystilat trns, palvelevat tilat.

ASUINRAKENNUSTEN RAKENTAMISEN TAPA

Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeistellyitä ja niiden tulee olla rakennuspaikkaan ja ympäristöön sopivia.

Julkisivujen tulee olla pääosin rapattuja tai värillisiä betonia, puuta, puhtaaksi muurattua polttua tiliä, keraamisia laattoja tai metalliläyviä.

Julkisivuissa ei saa olla isoja ikkunattomia pintoja eikä selvästi erottuvia elementtisaumoja, liikuntasaumot tulee viimeistellä siistillä ja kestäväällä tavalla.

Asuinrakennusten tulee julkisivultaan, kattomuodoltaan ja väritykseltään olla korttelialueen yhteensopivia, mutta yksilöllisiä, erityisesti julkisivujen värityksen osalta.

Rakennusten massoitteita tulee porrastaa katokerojen osalta.

Katutason kerroksen tai alimpien kerrosten tulee olla kaupunkikuvaa edistävää sekä erottaa yleisistä kerroksista autokaton ja julkisivujen jäsentelyn osalta. Materiaalien tulee olla laadukkaita.

Rakennusten päässänsäkinmyin tulee erottaa katujulkisivusta. Päässänsäkinmyin tulee korostaa katoksilla, tehostamateriaaleilla ja värillä.

Mikäli maantieteellisen sijaitsevan jätetuoneen, varastoja tai muureja, tulee julkisivujen olla myös näillä osin ilmeellään ja laatusalton rakennukseen sopivia.

Katualueen reunaan tai sen välittömään läheisyyteen rakennettaessa tulee rakennuksen ja painumatonnaksi perustetun katualueen välillä rakentaa rakennushankkeeseen ryhtyvän toiminnan, että maanpinnan mahdollinen painuminen tonilla ja katualueella estetään.

Rakennuksessa sallitaan asuntotoihin liittyvät työt.

Rakennusten yli kahden neljänmetrin (2 m²) kokoiset parvekkeet tulee lasittaa.

Parvekkeet saavat ulottua rakennustalon ulkopuolelle 2,5 m. Niiden kantavia rakenteita ei saa ulottaa katualueelle.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennuksen arkkitehtuuria.

Tekniset tilat saa sijoittaa kerroksiin asemakaavan osoittaman rakennusosikueuden lisäksi tai ylimmän kerroksen yläpuolelle kerroskuvan estämättä.

Hulevesien käsittely

Hulevesien käsittelyalueet saa kiinteistöjen välisiin sopimuksiin sijoittaa myös toisille tonille.

Rakennusluvun yhteydessä tulee esittää korttelialueen hulevesisuunnitelma.

LIIKERAKENNUSTEN RAKENTAMISEN TAPA

Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeistellyitä ja niiden tulee olla rakennuspaikkaan ja ympäristöön sopivia.

Julkisivujen tulee olla pääosin betonipintaisia, värillisiä betonia, rapattuja tai metalliläyviä.

Julkisivuissa ei saa olla selvästi erottuvia elementtisaumoja ja liikuntasaumot tulee viimeistellä siistillä ja kestäväällä tavalla.

Liikeerakennuksen tulee julkisivultaan, kattomuodoltaan ja väritykseltään olla alueelle sopiva.

SULFIDISAVI

Mahdolliset sulfidivesiväntymät tulee huomioida ennen rakentamisen alkamista.

Liiketoimintaa antaa Espoon ympäristökeskus.

MELU JA ILMANLAATU

Korttelit 42268 ja 42270 sijaitsevat melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja melualueiden muodostamaan melukatveeseen siten, että ulko-oleskelualueiden melutaso ohjearvot eivät ylitä.

Oleskeluun tarkoitettujen parvekkeet ja terassit on suojattava melun torjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että valloineuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden melutaso ohjearvot eivät ylitä.

Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB:n päiväaikainen äänitaso, asuinhuoneiston tulee avautua myös hiljaisemmalle julkisivun osalle. Mikäli tälle osalle kohdistuu yli 55 dB:n päiväaikainen keskiäänitaso, tulee rakennuspaikassa esittää ratkaisu, jolla asunnon tuuletuskannan kohdalla 55 dB:n päiväaikainen keskiäänitaso ei ylitä.

Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, julkisivulle ei saa sijoittaa parvekkeita.

Tuulimän suodatuksen ja sijoitettuihin tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Tuulimän suodattava käyttäen toimivaa ja tarkoituksenmukaista tekniikkaa. Tuulimän otto tulee sijoittaa katolle tai riittävän korkealle suojalle puolelle.

VARASTOT JA KATOKSET

Pyörä- ja jätetuonon ja -varastojen julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisella tasolla asuinrakennuksia vastaavia.

Erillisissä talousrakennuksissa ja katoksissa tulee olla viherkatto.

PIHAT JA PELASTUSREIIT

Piha-alueiden ilmeen tulee olla vetreää ja viihtyisää ja käytettyä materiaalien korkeatasoisia.

Kaikki välttämättömien huolto- kulk- oleskelu- ja leikkialueiden ulkopuolelle jäätävät alueet istutaa. Maanvaraiselle pihalle tulee istuttaa suurikokoiseksi kasvavaa puustoa.

Piha-alueiden ilmeen tulee liittyä luontevasti ympäristön maastoon ja rakenteisiin. Matala maanpeltopensaaita käytetään lauksissa, jotka ovat 1,2-1,3 m korkeita.

Piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijäosta riippumatta.

Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan.

Pysäköintitilojen ja -laitosten ilmanvaihtolaitteet ja porraskanteet tulee integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin. Laitosten ja rakenteiden tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus sekä olla julkisivumateriaaleiltaan laadukkaita ja ympäristöön sopivia.

Tonttien leikki- ja jätetuonon, autopaikat, pelastusreitit, asumista palvelevat yhteis- ja apu-tilat sekä hulevesijärjestelyt saa kiinteistöjen välisiin sopimuksiin sijoittaa toisen kiinteistön alueelle.

MAANALAISET JOHDOT JA PUTKET

Alueella voi olla maanalaisia johtoja ja putkia. Kaavan mukainen rakentaminen saattaa edellyttää johtojen sijoitusta. Siirroista on sovittava johtojen omistajien kanssa.

HULEVESIEN KÄSITTELY

Ventti läpäisemättömällä pinnolla tulevia hulevesiä tulee viivytellä alueella siten, että viivytyspaineiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustuloksen tulee olla yksi kuutiometri 1 m² jokaisella ventti läpäisemättömällä sadat pinta-alueella 100 m² korttiin. Viivytyspaineiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentää 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Valtiovet tulee ottaa myös rakentamisen alkaisa hulevesiä.

Vihertalon viivytystarve on 2/3 ventti läpäisemättömän pinnan viivytystarvesta.

ASEMAKAAVAN YLEIS- JA KORTTELISUUNNITELMA

Yhteisöyhteyksiset varastot, pohjakerroksen työtöt, asuinhuone-, harrastus- ja säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat, väestönsuojat, tekniset tilat ja jätetuonon vaakatilat, kuitenkin niin, että niiden yhteisöyhteyksiset kerrosala on korkeintaan 15 % kaavassa osoitetun rakennusosikueuden määrästä.

Viherhuoneet, jotka liitettiin melualueella korvaavat parvekkeet.

Asuinrakennusten ulkopuolella olevat talousrakennukset, polkupyörävarastot ja -katokset.

Kaavassa osoitetun rakennusosikueuden lisäksi sallittuja tiloja ei oteta huomioon kaavan vaatimien auto- tai pyöräpaikkoja laskettaessa.

Porrashuoneiden yli 20 m² yltävän osan kussakin asuinkerroksessa, edellyttäen että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä. Tällöin porrashuoneen tulee olla luonnonvaloinen.

Liikeerakennusten korttelialueella lisäksi pysäköintialueita ja niitä palvelevat tekniset ratkaisut, katujen huoltotien, tekniset tilat kerroksissa, jätetuolto- ja kierrätystilat trns, palvelevat tilat.

Asuinrakennusten tulee julkisivultaan, kattomuodoltaan ja väritykseltään olla korttelialueen yhteensopivia, mutta yksilöllisiä, erityisesti julkisivujen värityksen osalta.

Rakennusten massoitteita tulee porrastaa katokerojen osalta.

Katutason kerroksen tai alimpien kerrosten tulee olla kaupunkikuvaa edistävää sekä erottaa yleisistä kerroksista autokaton ja julkisivujen jäsentelyn osalta. Materiaalien tulee olla laadukkaita.

Rakennusten päässänsäkinmyin tulee erottaa katujulkisivusta. Päässänsäkinmyin tulee korostaa katoksilla, tehostamateriaaleilla ja värillä.

Mikäli maantieteellisen sijaitsevan jätetuoneen, varastoja tai muureja, tulee julkisivujen olla myös näillä osin ilmeellään ja laatusalton rakennukseen sopivia.

Katualueen reunaan tai sen välittömään läheisyyteen rakennettaessa tulee rakennuksen ja painumatonnaksi perustetun katualueen välillä rakentaa rakennushankkeeseen ryhtyvän toiminnan, että maanpinnan mahdollinen painuminen tonilla ja katualueella estetään.

Rakennusten massoitteita tulee porrastaa katokerojen osalta.

Katutason kerroksen tai alimpien kerrosten tulee olla kaupunkikuvaa edistävää sekä erottaa yleisistä kerroksista autokaton ja julkisivujen jäsentelyn osalta. Materiaalien tulee olla laadukkaita.

Rakennusten päässänsäkinmyin tulee erottaa katujulkisivusta. Päässänsäkinmyin tulee korostaa katoksilla, tehostamateriaaleilla ja värillä.

Mikäli maantieteellisen sijaitsevan jätetuoneen, varastoja tai muureja, tulee julkisivujen olla myös näillä osin ilmeellään ja laatusalton rakennukseen sopivia.

Katualueen reunaan tai sen välittömään läheisyyteen rakennettaessa tulee rakennuksen ja painumatonnaksi perustetun katualueen välillä rakentaa rakennushankkeeseen ryhtyvän toiminnan, että maanpinnan mahdollinen painuminen tonilla ja katualueella estetään.

Rakennusten massoitteita tulee porrastaa katokerojen osalta.

Katutason kerroksen tai alimpien kerrosten tulee olla kaupunkikuvaa edistävää sekä erottaa yleisistä kerroksista autokaton ja julkisivujen jäsentelyn osalta. Materiaalien tulee olla laadukkaita.

Rakennusten päässänsäkinmyin tulee erottaa katujulkisivusta. Päässänsäkinmyin tulee korostaa katoksilla, tehostamateriaaleilla ja värillä.

KIINTEISTÖN MUODOSTUS

Asemakaavan alueella voidaan lainsäädännön sallimassa muodostaa 3D-kiinteistöjä.

PILAANTUNEET MAAT

Maaperän pilaantuneisuus on luokitava ennen alueelle tehtävää rakentamis- tai kaivutöitä ja tarvittavaa kunnostettava. Lisätietoja antaa Espoon ympäristökeskus.

KORTELLISUUNNITELMA

Korttelialueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

ASEMAKAAVAN YLEIS- JA KORTTELISUUNNITELMA

Yhteisöyhteyksiset varastot, pohjakerroksen työtöt, asuinhuone-, harrastus- ja säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat, väestönsuojat, tekniset tilat ja jätetuonon vaakatilat, kuitenkin niin, että niiden yhteisöyhteyksiset kerrosala on korkeintaan 15 % kaavassa osoitetun rakennusosikueuden määrästä.

Viherhuoneet, jotka liitettiin melualueella korvaavat parvekkeet.

Asuinrakennusten ulkopuolella olevat talousrakennukset, polkupyörävarastot ja -katokset.

Kaavassa osoitetun rakennusosikueuden lisäksi sallittuja tiloja ei oteta huomioon kaavan vaatimien auto- tai pyöräpaikkoja laskettaessa.

Porrashuoneiden yli 20 m² yltävän osan kussakin asuinkerroksessa, edellyttäen että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä. Tällöin porrashuoneen tulee olla luonnonvaloinen.

Liikeerakennusten korttelialueella lisäksi pysäköintialueita ja niitä palvelevat tekniset ratkaisut, katujen huoltotien, tekniset tilat kerroksissa, jätetuolto- ja kierrätystilat trns, palvelevat tilat.

Asuinrakennusten tulee julkisivultaan, kattomuodoltaan ja väritykseltään olla korttelialueen yhteensopivia, mutta yksilöllisiä, erityisesti julkisivujen värityksen osalta.

Rakennusten massoitteita tulee porrastaa katokerojen osalta.

Katutason kerroksen tai alimpien kerrosten tulee olla kaupunkikuvaa edistävää sekä erottaa yleisistä kerroksista autokaton ja julkisivujen jäsentelyn osalta. Materiaalien tulee olla laadukkaita.

Rakennusten päässänsäkinmyin tulee erottaa katujulkisivusta. Päässänsäkinmyin tulee korostaa katoksilla, tehostamateriaaleilla ja värillä.

Mikäli maantieteellisen sijaitsevan jätetuoneen, varastoja tai muureja, tulee julkisivujen olla myös näillä osin ilmeellään ja laatusalton rakennukseen sopivia.

Katualueen reunaan tai sen välittömään läheisyyteen rakennettaessa tulee rakennuksen ja painumatonnaksi perustetun katualueen välillä rakentaa rakennushankkeeseen ryhtyvän toiminnan, että maanpinnan mahdollinen painuminen tonilla ja katualueella estetään.

Rakennusten massoitteita tulee porrastaa katokerojen osalta.

Katutason kerroksen tai alimpien kerrosten tulee olla kaupunkikuvaa edistävää sekä erottaa yleisistä kerroksista autokaton ja julkisivujen jäsentelyn osalta. Materiaalien tulee olla laadukkaita.

Rakennusten päässänsäkinmyin tulee erottaa katujulkisivusta. Päässänsäkinmyin tulee korostaa katoksilla, tehostamateriaaleilla ja värillä.

Mikäli maantieteellisen sijaitsevan jätetuoneen, varastoja tai muureja, tulee julkisivujen olla myös näillä osin ilmeellään ja laatusalton rakennukseen sopivia.</