Espoo

Metsälinnunreitti

Asemakaavan muutos

50. kaupunginosa, Lintuvaara
Kortteli 50130, osa korttelia 50106, katu-ja virkistysalueet

Poistuu kortteli 50129

MUUTETAAN VAHVISTETTUJA ASEMAKAAVOJA:
Aluenro 113000 Hyväksytty 24.04.1979
Aluenro 113300 Hyväksytty 27.10.1995

Esbo

Skogsfågelsstråket

Detaljplaneändring

Stadsdel 50, Fågelberga
Kvarter 50130, del av kvarter 50106, gatu- och rekreationsområden
Kvarter 50129 faller bort

DE FASTSTÄLLDA DETALJPLANERNA ÄNDRAS:
Områdesnr 113000 Godkänd 24.04.1979
Områdesnr 113300 Godkänd 27.10.1995

Mittakaava 1:1000

Skala 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

A — Asuinrakennusten korttelialue. (1-7, 9 §)

AK — Asuinkerrostalojen korttelialue. (1-7, 9 §)

AO — Erillispientalojen korttelialue. (1, 5, 8 §)

AH-1 (50130) — Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit tai niiden osat, joiden leikki-, oleskelu- ja muita yhteiskäyttöalueita alueelle saa sijoittaa. (3-6, 9 §)

YL — Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue. (1-6 §)

VL-1 — Lähivirkistysalue, jonka metsäinen luonne tulee säilyttää. Alueen läpi kulkeva liito-oravan ekologinen yhteys tulee turvata. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että latvusyhteys säilyy. Puuttomia alueita tulee kehittää siten, että ne liittyvät osaksi metsäistä aluetta. Olevan rakennuskannan viereinen puusto tulee kartoittaa ennen olevan rakennuskannan purkamista. Säilytettävät puut ja puiden juuristo tulee suojata yhtenäisellä suoja-aidalla työmaa-aikana. Kaivutyöt alueella tulee tehdä niin, että puiden juuristo vaurioituu mahdollisimman vähän.

LPA (50130) — Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. (1-6, 9 §)

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kahden korttelin välinen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

50 — Kaupunginosan numero.

LIN — Kaupunginosan nimi.

50130 — Korttelin numero.

METSÄLINNUN — Tien tai muun yleisen alueen nimi.

2000 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

e=0.20 — Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala

t — Rakennusala jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

t — Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Luonnontilaisena säilytettävä tai puilla ja pensailla istutettava alueen osa.

i-1 — Puilla ja pensailla istutettava alueen osa. Alueen tulee olla luonteeltaan puustoinen ja sille tulee istuttaa myös suurikokoiseksi kasvavia puita. Alueelle saa sijoittaa hulevesien luonnonmukaiseen viivyttämiseen ja imeyttämiseen liittyviä rakenteita. Puuston elinvoimaisuus tulee huomioida hulevesirakenteiden suunnittelussa ja toteutuksessa. Alueelle ei saa rakentaa leikkialueita. Alueen läpi ei saa johtaa ajoyhteyksiä.

hu — Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien imeyttämiseen, viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, kosteikon tai muun rakenteen.

Katu.

Alueen osa, joka on rakennettava korttelialueen yhteiseksi, pääosin jalankulkua ja pyöräilyä palvelevaksi aukioksi. Aukiota tulee jäsennellä erilaisin pintamateriaalein ja istutuksin siten, että jalankulun ja pyöräilyn turvallisuus korostuu. Aukion kautta voi osoittaa korttelin sisäisiä ajoyhteyksiä. Aukiota ei saa aidata katualuetta vastaan. Aukiolle ei saa rakentaa leikkialueita. Jalankulun ja pyöräilyn aukio on toteutettava muun kokonaisuuden kanssa samanaikaisesti ja sen tulee olla materiaaleiltaan samantasoinen korttelin muun rakentamisen kanssa.

pp — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

pp/h — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.

pp/t — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu jolla tontille ajo on sallittu.

eko-1 — Alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys.

ajo — Ajoyhteys.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

PYSÄKÖINTI

1 § Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- Kerrostalot 1 ap / 85 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto
- Rivitalot 1 ap / 70 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap / asunto
- Erillispientalot 2 ap / asunto
- Päiväkodit 1 ap / 200 k-m²

Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20%.

Kerrostalojen autopaikkojen kokonaismäärästä voidaan vähentää kannustimien avulla enintään 20%. Asunnoille on toteutettava autopaikkoja kuitenkin vähintään 0,4 ap / asunto. Näitä kannustimia ovat:

- Jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavoin varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan asemakaavan vähimmäisautopaikkavaatimuksen velvoittavasta autopaikkamäärästä vähentää korkeintaan 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10 % autopaikkojen kokonaismäärästä. Rakennuslupavaiheessa lupaa hakevan tulee esittää palvelun toimivuus kohteessa. Tontin omistajan tai haltijan tulee osoittaa sitoutuminen yhteiskäyttöautojärjestelmään.
- Kaavan edellyttämästä vähimmäisautopaikkamäärästä voidaan antaa enintään 10 % kevennys rakennusluvan yhteydessä erillisen selvityksen perusteella, jos pysäköinti toteutetaan keskitetysti nimeämättöminä vähintään 100 paikan kokonaisuutena ja keskitettyyn pysäköintiratkaisuun tarjotaan pysäköintioikeuksia vähintään lieventämätön määrä.

Polkupyöräpaikat

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- Kerrostalot ja rivitalot 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.
- Päiväkodit 1 pp / 100 k-m². Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista on sijoitettava katettuun tilaan.

Korttelin 50130 autopaikat tulee sijoittaa korttelissa sijaitsevalle LPA-alueelle.

LPA-alueelle on asennettava sähköautojen latauspistevalmius jokaiselle pysäköintipaikalle siten, että jokaiseen pysäköintipaikkaan voidaan myöhemmin asentaa latauspiste.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

2 § Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- yhteiskäyttöiset kasvihuoneet
- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta
- jätehuoltotilat ja kiinteistöhoidon tilat
- pysäköintitilat
- tekniset tilat

Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.

KAUPUNKIKUVA, RAKENTAMISEN TAPA

3 § YL-korttelialueen sekä korttelin 50130 rakennusten tulee olla pääosin puurakenteisia. Rakennusten julkisivujen tulee olla puupintaisia ja ympäröivän pientaloalueen henkeen sopivia. Asuinrakennuksissa tulee olla harjakatto. Rakennusten poistumistiet, ilmanvaihtokoneet sekä muu talotekniikka tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria. Maantasokerrosten julkisivut ja luhtiportaikot tulee suunnitella siten, etteivät ne anna umpinaista vaikutelmaa. Nelikerroksisten rakennusten maantasokerrosten aputilojen julkisivut voi toteuttaa kivipintaisina. Materiaaleina tulee tällöin olla tiili tai uritettu betoni ja värin tulee vastata julkisivun pääväriä.

Talousrakennusten, varastojen ja katosten enimmäiskerrosluku on yksi. Niiden julkisivut tulee toteuttaa ympäröivien rakennusten julkisivujen laatutason mukaisina ja niissä tulee olla hulevesiä viivyttävä viherkatto.

Rakennukset ja autopaikat tulee sovittaa maastoon mahdollisimman paljon luontoa säästäen ja välttäen leikkauksia ja pengerryksiä. Välttämättömien tukimuurien tulee sopia toteutustavaltaan ja materiaaleiltaan viereisiin julkisivuihin, korttelin yleisilmeeseen ja kaupunkikuvaan.

Korttelin 50130 jätehuolto tulee järjestää keskitetysti. Jätteenkeräyspisteet tulee sopeuttaa alueen kaupunkikuvaan ja rajata ympäristöstään matalin muurein ja istutuksin. Korttelissa 50130 aitaamisessa tulee suosia pensasaitoja. Korttelin Metsälinnunreitin varrella olevien asuinrakennusten uloskäyntejä ei saa suunnata Metsälinnunreitille.

PIHAT JA YHTEISET ALUEET

4 § AK-, A- ja AH-1 –korttelialueiden pihat tulee suunnitella yhtenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan. Asuntokohtaiset pihat saa aidata pensasaidoin. Ajoyhteydet, jätehuoltotilat, pelastustiet ja leikkipaikat saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toisille tonteille.
Pihojen yleisilmeen tulee olla vehreä. Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina, on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisina.
Virkistysalueisiin rajautuvien tonttien ja tonttiosien istutukset tulee suunnitella siten, että kortteli-alue liittyy mahdollisimman luonnollisesti viereiseen viheralueeseen. Luonnonmukaiset hulevesien hallintarakenteet tulee toteuttaa alueen metsäiseen luonteeseen sopivina ratkaisuina.

AH-1-alueen pihatilaa tulee jäsennellä monimuotoisilla puu- ja pensasistutuksilla. Alueen pinta-alasta on oltava kasvullista alaa vähintään 40%, josta vähintään puolelle tulee istuttaa suurikokoisiksi kasvavia puita. Istutusalueet toteutetaan mahdollisimman laajoina yhtenäisinä alueina. AH-1-alueelle ei saa sijoittaa pysäköintipaikkoja eikä pelastusauton nostopaikkoja.

LPA-alueilla pysäköintipaikat tulee jäsentää puu- ja pensasistutuksin enintään 10 pysäköintipaikan suuruisiin osiin.

YL-korttelin rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisina. Päiväkodin leikkipihat on toteuttava alueella kasvavia täysikasvuisia ja hyväkuntoisia puita säilyttäen. Puusto tulee suojata työmaa-aikana. Leikkipihat on jäsenneltävä viihtyisiksi ulkotiloiksi istutuksien, pintamateriaalien ja kalustuksen avulla sekä huomioiden olevia maastonmuotoja. Pihaa saa rytmittää leikkipaikkoihin liittyvien varastorakennusten sijoittelulla. Tontti tulee pääosin järjestellä luonnonmukaisin tasoeroin. Avokallioalueita tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan.

HULEVEDET

5 § 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 m³ jokaista 100 m² kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

LPA- ja YL-korttelialueiden liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

Korttelin 50130 hulevesien hallinnan ratkaisut tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena.

PILAANTUNEET MAAT

6 § Maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava.

MELU, RUNKOMELU JA TÄRINÄ

7 § Kortteli 50130 sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai meluesteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

Parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

Raideliikenteen maaperään aiheuttama tärinä ja runkomelu tulee huomioida rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa.

RAKENNUSOIKEUS

8 § Alueella saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi asuntojen käyttöön tulevia säilytys- ja yhteistiloja erillisiin yksikerroksisiin talousrakennuksiin tai yksikerroksisiin siipirakennuksiin enintään 30 m² asuntoa kohden.

Mikäli tontin pinta-ala on alle 1000 m² sille saa rakentaa vain 1 asunnon. Kuitenkin tontille, jonka pinta-ala ylittää 800 m² saa pääasunnon lisäksi rakentaa sen yhteyteen sivuasunnon, jonka kerrosala on enintään 50 m². Mikäli tontin pinta-ala ylittää 1000 m², siihen saa rakentaa 1 asunnon jokaista tontin pinta-alan 500 m² kohti.

Enintään 65 % rakennusoikeudesta saa käyttää ensimmäisessä kerroksessa.

Julkisivun yleisvärin tulee olla vaalea.

KORTTELISUUNNITELMA

9 § Korttelin 50130 alueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

/a	Ksl (Kaavaehdotus)	*Kati Kivelä*	
	Nähtävillä MRA 30 §		13.9.-19.10.2021
7758/2021	Akp (OAS)	*Ossi Keränen*	30.8.2021

	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 113001	Piir.nro 7434
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Aslanumero 7758/2021
Metsälinnunreitti Asemakaavan muutos		Piirtäjä ME	Päiväys 23.11.2022
		Suunnittelija KKi	Arkistotunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000