Espoo

Metsälinnunreitti

Asemakaavan muutos

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

Poistuu kortteli 50129

MUUTETAAN ASEMAKAAVOJA:
Aluenro 113000
Aluenro 113300

Mittakaava 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

A	Asuinrakennusten korttelialue. (1-8, 10 §)
AO	Erillispientalojen korttelialue. (1, 5, 9 §)
YL	Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue. (1-6 §)
VL-1	Lähivirkistysalue, jonka metsäinen luonne tulee säilyttää. Alue toimii osana ekologisia yhteystarpeita liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Puuttomia alueita tulee kehittää siten, että ne liittyvät osaksi metsäistä aluetta. (8 §)
LPA-1 (50130)	Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. Ajoyhteydet A-kortteli-alueelle voi järjestää LPA-1-korttelialueen kautta. (1-6, 8, 10 §)
	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	Kadun tai muun yleisen alueen nimi.
2000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala
	Luonnontilaisena säilytettävä tai puilla ja pensailla istutettava alueen osa.
	Luonnontilaisena säilytettävä tai täydennysistutuksin puustoisena reunavyöhykkeenä kehitettävä alueen osa. Alueelle saa alueen luonne puustoisena reunavyöhykkeenä huomioiden sijoittaa leikki- ja oleskelutoimintoja sekä asuntoihin liittyviä asuntokohtaisia pihoja. Olemassa olevat hyväkuntoiset puut tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Lisäksi alueelle tulee istuttaa uusia, kookkaaksi kasvavia puita. Purku- ja rakennusluvan yhteydessä tulee esittää puustokartoitus. Säilytettävä puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla.
hu	Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien imeyttämiseen, viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, kosteikon tai muun rakenteen.
	Katu.
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.
eko-2	Alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Katualueen yli tulee toteutua puustoinen latvusyhteys.
pi-1	Sijainniltaan ohjeellinen yhtenäiseksi pihaksi varattu alueen osa. Alueen tulee olla laajuudeltaan riittävän suuri toiminnallisen leikki- ja oleskelupihan alueeksi. Alue toimintoineen tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että se muodostaa toiminnallisen ja ilmeeltään yhtenäisen kokonaisuuden mahdollisesta tonttijaosta riippumatta. Alue tulee jäsentää monimuotoisilla puu- ja pensasistutuksilla ja sen tulee olla luonteeltaan ympäröivien rakennuksien suojaama vehreä ja viihtyisä piha. Jokaiselle pi-1-alueelle tulee istuttaa vähintään yksi pihan luonnetta korostava, suureksi kasvava puu. Aluetta saa rytmittää talousrakennusten ja varastojen sijoittelulla. Alueelle saa sijoittaa hulevesien luonnonmukaiseen viivyttämiseen ja imeyttämiseen liittyviä rakenteita.
le-1	Sijainniltaan ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Alueen pienilmastoon, vehreyteen ja viihtyisyyteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.
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
- Erillispientalot 2 ap / asunto
- Rivitalot 1 ap / 70 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap / asunto
- Päiväkodit 1 ap / 200 k-m²

Korttelin 50130 autopaikat tulee sijoittaa LPA-1-alueelle.

Korttelissa 50130 liikkumisesteisten autopaikkojen mitoituksessa laskentaperusteena saa olla korttelikohtainen autopaikkojen määrä. Liikkumisesteisten autopaikkoja saa sijoittaa myös asuintonteille.

LPA-1-alueelle on asennettava sähköautojen latauspistevalmius jokaiselle pysäköintipaikalle siten, että jokaiseen pysäköintipaikkaan voidaan myöhemmin asentaa latauspiste.

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.
- Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20%.
- 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 (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- Kerrostalot 1 pp / 40 k-m²

Vähimmäisvaatimuksen mukaisista polkupyöräpaikoista 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 kulkureittejä. Vähintään puolet ulkona sijaitsevista pyöräpaikoista tulee olla katettuja. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

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

LISÄRAKENNUSOIKEUS

2 § Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- yhteiskäyttöiset kasvihuoneet
- jätehuoltotilat ja kiinteistöhoidon tilat
- pysäköintitilat

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.

Luhtiportaikot tulee suunnitella siten, etteivät ne anna umpinaista vaikutelmaa.

Korttelissa 50130 sekä YL-korttelialueella talousrakennusten, varastojen ja katosten enimmäiskerrosluku on yksi, ja niiden julkisivut tulee toteuttaa ympäröivien rakennusten julkisivujen laatutason mukaisina. Rakennettaessa talousrakennuksia toisiinsa kiinni tulee niiden pitkiä julkisivuja elävöittää esimerkiksi köynnöskasveilla tai väreillä. LPA-1-alueella katokset tulee toteuttaa viherkattoisina.

Talousrakennuksia ja varastoja saa sijoittaa korttelialueelle rakennusalan rajojen estämättä, kuitenkin vähintään neljän metrin etäisyydelle VL-1-alueen rajasta.

Rakennukset ja autopaikat tulee sovittaa maastoon maastonmuotoja seuraten, 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.

PIHAT JA YHTEISET ALUEET

4 § Pihojen yleisilmeen tulee olla vehreä. Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina, on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisina.

Korttelissa 50130 viheralueisiin rajautuvien tonttien ja tonttiosien istutukset tulee suunnitella siten, että korttelialue liittyy mahdollisimman luonnollisesti viereiseen viheralueeseen. Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan. Asuntokohtaiset pihat saa aidata pensasaidoin. Ajoyhteydet, jätehuoltotilat, talousrakennukset ja varastot, pelastustiet ja leikkipaikat saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toisille tonteille.

LPA-1-alueella pysäköintipaikat tulee jäsentää puu- ja pensasistutuksin sekä autokatoksien sijoittelulla pienempiin osiin. Istutusten tulee muodostaa vähintään 10% LPA-1-alueen pinta-alasta.

YL-korttelissa päiväkodin leikkipihat on jäsenneltävä viihtyisiksi ulkotiloiksi istutuksien, pintamateriaalien ja kalustuksen avulla sekä huomioiden olevia maastonmuotoja. Leikkipihat on toteutettava alueella kasvavia täysikasvuisia ja hyväkuntoisia puita säilyttäen. Puusto tulee suojata työmaa-aikana. Tontti tulee pääosin järjestellä luonnonmukaisin tasoeroin. Avokallioalueita tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Pihaa saa rytmittää leikkipaikkoihin liittyvien varastorakennusten sijoittelulla.

HULEVEDET

5 § Piha- ja pysäköintialueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja/tai viivytyspainanteisiin. 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 6-12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

LPA-1- ja YL-korttelialueiden liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

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 tarvittavilta osin rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa.

PURKAMINEN

8 § VL-1-alueella ja korttelin 50130 viheralueeseen rajautuvilla tontinosilla olevan rakennnuskannan 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.

RAKENNUSOIKEUS

9 § 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.

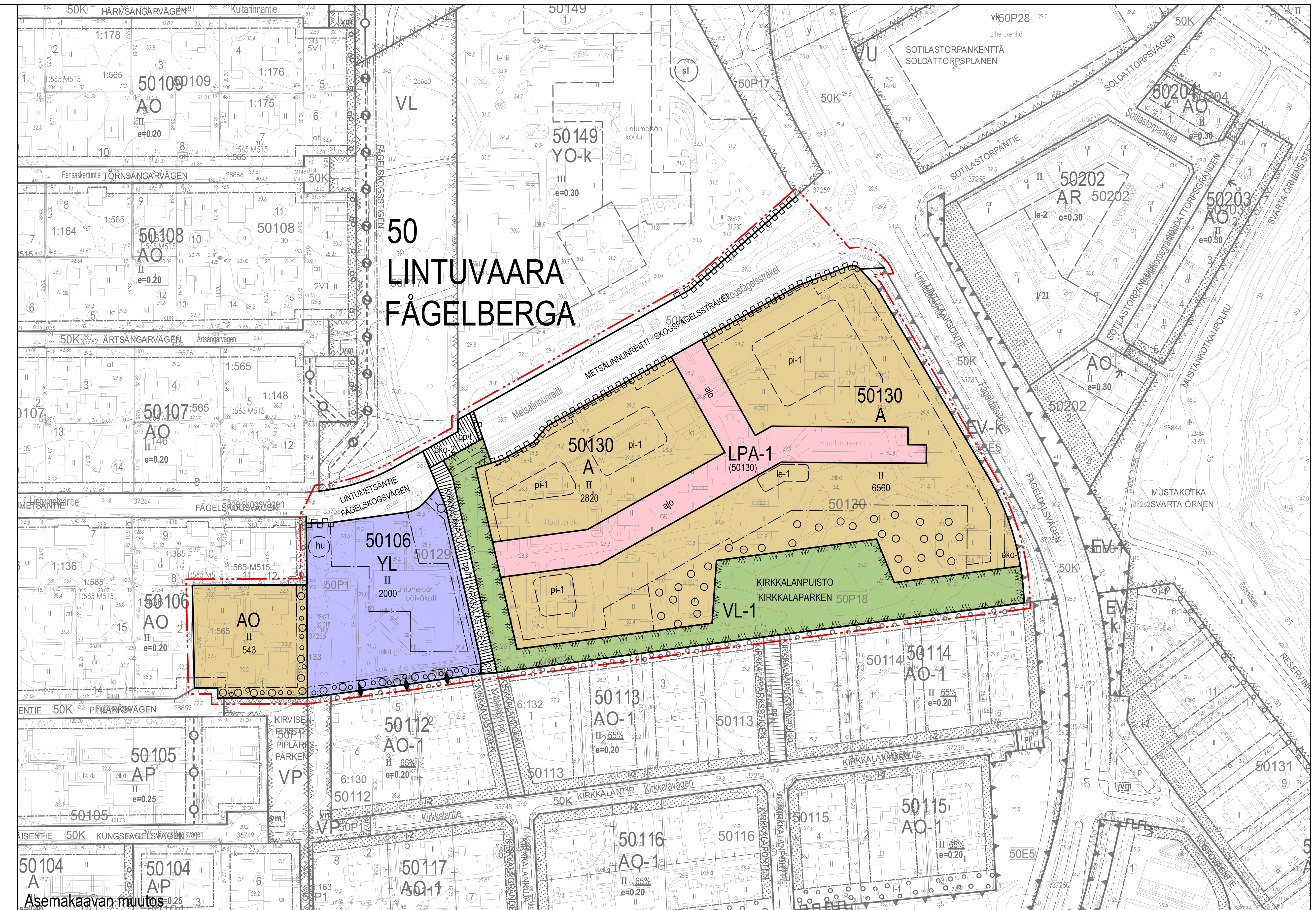
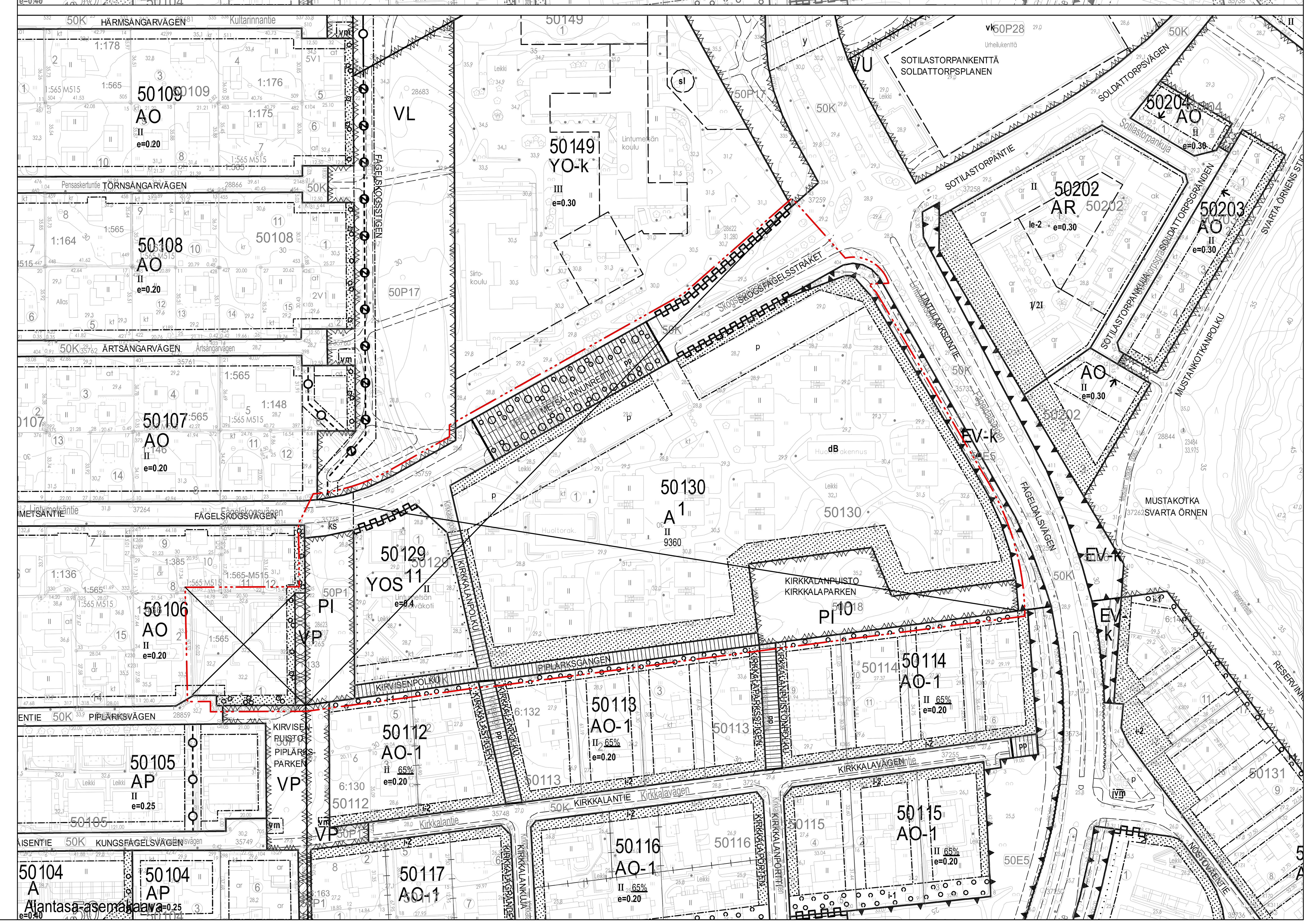
Enintään 65 % rakennusoikeudesta saa käyttää ensimmäisessä kerroksessa.

Julkisivun yleisvärin tulee olla vaalea.

KORTTELISUUNNITELMA

10 § Korttelin 50130 alueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

/b	Ksl, muutettu	Kati Kivelä	
/a	Ksl (Kaavaehdotus), palautti	Kati Kivelä	23.11.-8.12.2022
	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	Asianumero: 7758/10.02.03/2021
Metsälinnunreitti	Piirtäjä: ATo	Päiväys: 23.11.2022
Asemakaavan muutos	Suunnittelija: KKi	Arkistotunnus: 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000