Espoo

Laakakivi-Laajalahti, eteläinen

Asemakaavan muutos

16. kaupunginosa, Pohjois-Tapiola
Osa korttelia 16039, katualue

MUUTETAAN VAHVISTETTUA ASEMAKAAVAA:

Aluenro 213301

Mittakaava 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

A-1 — Asuinrakennusten korttelialue. Alueelle sallitaan asuinkerrostalot ja kytketyt pientalot. (1 - 10 §)

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

16 — Kaupunginosan numero.

POH — Kaupunginosan nimi.

16039 — Korttelin numero.

4835 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VALKJÄRVENTIE — Kadun nimi.

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

+24.0 — Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema.

Rakennusala.

4835 — Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.

a — Auton säilytyspaikan ohjeellinen rakennusala. Rakennusalan osa, jolle saa sijoittaa pysäköintipaikkoja maan tasoon rakennusmassan alle.

le — Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Alueelle tulee istuttaa suurikokoisia puita.

hu — Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun sadepuutarhan.

Katu.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Puilla ja pensailla istutettava alueen osa.

p — Pysäköimispaikka.

a1/ma — Rakennusala, jolle saa rakentaa pihatason alaisen paikoituslaitoksen. Merkinnän roomalainen luku ilmoittaa pihatason alla olevien päällekkäisten pysäköintitasojen enimmäismäärän.

PYSÄKÖINTI

1 § Auto- (ap) ja polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 ap / 85 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto
- kytketyt pientalot 1 ap / 70 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap / asunto.

Autopaikkojen kokonaismäärästä voidaan vähentää pysäköintitarvetta vähentävien toimenpiteiden perusteella enintään 10%. Toimenpiteistäon erillinen ohje. Vähennysten määrä määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:
- asuinkerrostalot 1 pp / 40 k-m²

Vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista 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.

- Kytketyt pientalot 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto.

Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan.

KAUPUNKIKUVA, RAKENTAMISEN TAPA JA PIHA-ALUEET

2 § Julkisivujen tulee olla pääväriltään vaaleita ja laadultaan korkeatasoisia. Kadun puoleista julkisivua tulee jaksottaa yksityiskohdin. Julkisivuun Tietäjäntien päätteenä tulee kiinnittää erityistä huomiota. Pysäköintitilojen julkisivut tulee toteuttaa yhteensopiviksi rakennusten pääjulkisivujen kanssa niin materiaaleiltaan, väriltään kuin laatutasoltaan.

Kerrostalo tulee sovittaa tontille maastonmuotojen mukaan. Valkjärventien ja kerrostalon välissä olevalla alueella tulee pehmentää korttelialueen ja katualueen välistä rajaa mm. pengerryksin, muurein ja kasvillisuuden avulla. Valkjärventien varteen tulee istuttaa puita. Jokaisen kerrostalorapun sisäpihan puoleisen pääoven eteen on istutettava vähintään kaksi puuta.

Kadun varressa sijaitsevien asuinrakennuksien porrashuoneista on oltava yhteys sekä kadulle että pihalle.

Pientaloille tulee toteuttaa asuntokohtaiset atriumpihat rakennusalan sisään. Pihan ylle ei saa rakentaa rakennuksen toista kerrosta. Asuntokohtaiset pihat tulee aidata rakennuksen tyyliin sopivalla tavalla korttelin sisäisestä kulkuyhteydestä.

Kaikille rakennuksille on toteutettava viherkatot.

Korttelin piha-alueet tulee toteuttaa vehreinä ja yhteiskäyttöisinä. Yhteiskäyttöiset piha-alueet on rakennettava korttelikohtaisesti laadittujen kokonaissuunnitelmien mukaan. Piha-alueet toimintoineen tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että ne muodostavat toiminnallisen ja kaupunkikuvallisen kokonaisuuden mahdollisesta tonttijaosta riippumatta. Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan.

Olevaa kasvillisuutta tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava.

MELU

3 § Kortteli sijaitsee osittain melualueella. Leikki- ja oleskelu-alueet tulee sijoittaa siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

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

LISÄRAKENNUSOIKEUS

4 § Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- 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
- pientaloille varastotiloja enintään 3 % rakennusalaa koskevasta kokonaiskerrosalasta.

Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.

HULEVEDET

5 § Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Hulevesiä tulee ohjata sadepuutarhoihin ja muihin luonnonmukaisiin viivytysrakenteisiin korttelisuunnitelman mukaisesti. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Hulevesiä saa hallitusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella.

Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta.

KESTÄVÄ KEHITYS

6 § Kaava-alueella syntyviä purkumateriaaleja tulee kierrättää mahdollisimman tehokkaasti.

Rakennuksen on suunniteltava energiatehokkaiksi. Geoenergian käyttöä kaava-alueella on tutkittava ja mahdollisuuksien mukaan hyödynnettävä.

SULFIDISAVI

7 § Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista. Maamassat tulee käsitellä niin, ettei happamia valumavesiä joudu vesistöihin. Lisätietoja valvovalta ympäristöviranomaiselta.

YHTEISJÄRJESTELYT

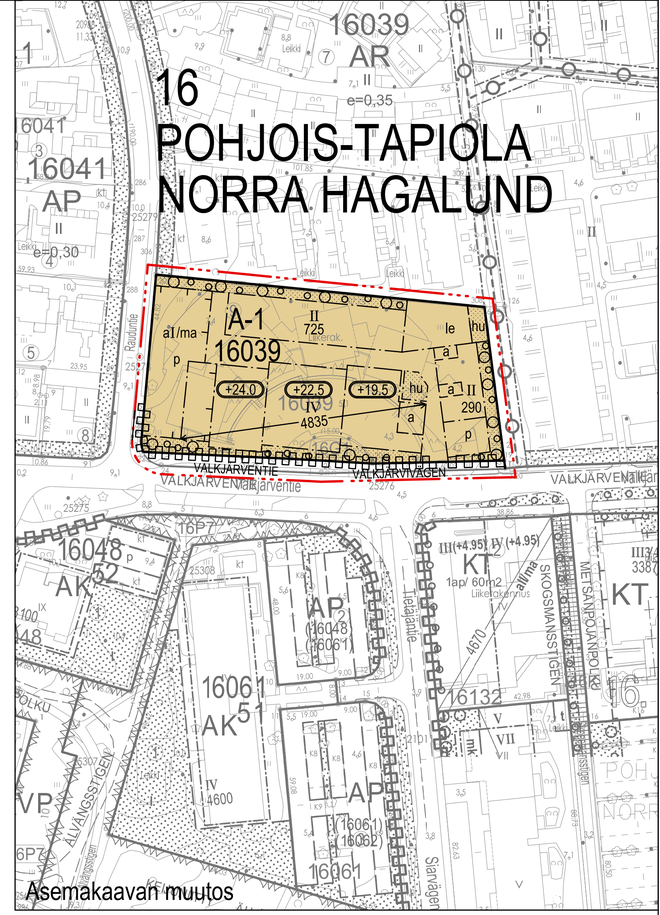
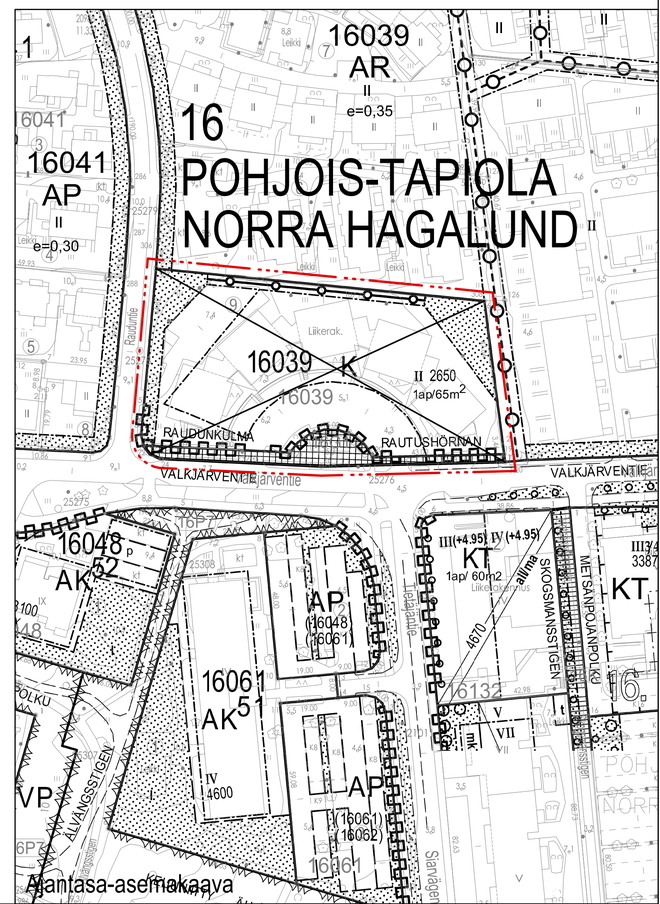
8 § Tonttien leikkipaikat, jätehuoltotilat, autopaikat, kulkuyhteydet, hulevesijärjestelyt, huoltoreitit, pelastustiet sekä asumista palvelevat yhteis- ja aputilat saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toisen kiinteistön alueelle.

KORTTELISUUNNITELMA

9 § Korttelialueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

VIHERKERROIN

10 § Tonttien riittävän viherpinta-alan takaamiseksi, hulevesien hallitsemiseksi ja kaupunkikuvan parantamiseksi tulee esittää viherkerrointyökalulla laadittu laskelma alueen vihertehokkuudesta. Vihertehokkuuden tavoiteluku korttelialueella on 0,9.

/a	KsI (Kaavaehdotus)	Aino Kuusimäki	
	Nähtävillä MRA 30 §		1.6.-1.7.2020
2251/2020	Ksj (OAS)	Torsti Hokkanen	25.5.2020
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 213308	Piir.nro 7393
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 2251/10.02.03/2020
Laakakivi-Laajalahti, eteläinen Asemakaavan muutos		Piirtäjä MHy	Päiväys 25.10.2023
		Suunnittelija AKuu	Arkistotunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000