



LAURINLAHTI

RISTINIEMI

SOUKANLAHTI

RISTINIEMENTIE

LAURINLAHDENTIE

LAURINLAHDENKUJA

ESPOONLAHDENTIE

RISTINIEMENTIE

As Oy Espoon Bertel
2
SIJAINTI ESPOOSSA

ARKKITEHTIRYHMÄ A6 OY
PURSIMIEHENKATU 29 A 00150 HELSINKI
BÄTSMANSGATAN 29 A 00150 HELSINGFORS
PUH/TEL 010 424 3200 etunimi.sukunimi@a6oy.fi



AK. 34:105

Piirustus n:o 6919, päivätty 3.9.2015, muutettu 26.4.2017

Espoo Laurinlahti


Asemakaavan muutos

34. kaupunginosa, Espoonlahti Osa korttelia 34108

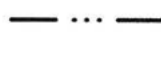
MUUTETAAN VAHVISTETTUA ASEMAKAAVAA:


Aluero 411601 Hyväksytty 14.6.1978

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

 Asuinkerrostalojen korttelialue.
1-8 §.

 Lähivirkistysalue, taajamametsä.

 3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

 Osa-alueen raja.

 Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

 Kaupunginosan numero.

 Korttelin numero.

RISTINIEMEN

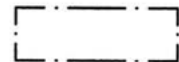
Kadun tai puiston nimi.

III

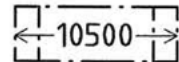
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

(3/4)IV

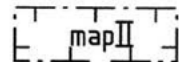
Suluissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Roomalainen numero osoittaa sen kerrosten enimmäismäärän, jollaisena rakennus voi näkyä alarinteen puolelta tarkasteltuna.



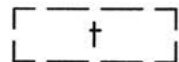
Rakennusala.



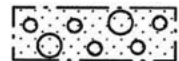
Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.



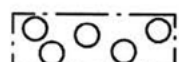
Maanalainen tila pysäköintiä varten kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.



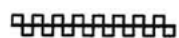
Ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala.



Puilla ja pensaille istutettava alueen osa.



Alueen osa, jonka metsäinen / luonnontilainen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

1 §

Autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap/85 k-m², kuitenkin vähintään 0,8 ap/asunto.

Asuntokohtaiset autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alle. Pihalle saa sijoittaa vieraspaikkoja sekä paikkoja liikuntaesteisiä varten. Liikuntaesteisille varatuilta pysäköintipaikoilta tulee olla esteetön kulku asunnoille.

Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa 1pp/30 k-m², kuitenkin vähintään 1,5 pp/asunto. Vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa.

2 §

KAAVAAN MERKITYN RAKENNUSOIKEUDEN LISÄKSI SAA RAKENTAA

Asuntojen yhteiskäyttöiset varastot, askartelu-, harrastus- ja säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat, väestönsuojat, talotekniset tilat ja jätehuollon vaatimat tilat, kuitenkin niin, että niiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 15% kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä.

Viherhuoneet, jotka liikenteen melualueella korvaavat parvekkeet.

Asuinrakennusten ulkopuolella olevat polkupyörävarastot ja -katokset.

Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi sallittuja tiloja ei oteta huomioon kaavan vaatimia auto- tai pyöräpaikkoja laskettaessa.

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

3 §

ASUINRAKENNUSTEN RAKENTAMISEN TAPA

Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeistelyjä ja niiden tulee olla rakennuspaikkaansopivia.

Julkisivujen tulee olla pääosin rapattuja tai puhtaaksimuurattua poltettua tiiltä. Julkisivuissa ei saa olla isoja ikkunattomia pintoja eikä selvästi erottuvia elementtisaumoja.

Asuinrakennusten tulee julkisivuiltaan, kattomuodoiltaan ja väritykseltään olla korttelissa yhteensouvia, mutta yksilöllisiä, erityisesti julkisivujen värityksen osalta.

Mikäli maantasokerrokseen sijoitetaan varastoja, tulee julkisivujen olla myös näiltä osin ilmeeltään ja laatutasoltaan rakennukseen souvia.

Rakennuksissa sallitaan asuntoihin liittyvät työtilat.

Rakennusten pääsisäänkäyntien tulee sijaita korttelipihan puolella.

Rakennusten massoitteleva tulee pyrkiä porrastamaan korkeus-, leveys- ja syvyysuunnassa. Kadunvarren rakennuksissa vähintään ylimmän kerroksen tulee olla porrastettu.

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

Parvekkeita saa ulottaa rakennusalan ulkopuolelle enintään 2,4m.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennuksen arkkitehtuuria. Tilat saa sijoittaa kerroksiin asemakaavan osoittaman rakennusoikeuden lisäksi.

4 § VARASTOT JA KATOKSET

Polkupyörä- ja jätekatokset sekä varastot voidaan sijoittaa rakennusalan rajoista riippumatta. Julkisivujen tulee olla kaupunkikuvalliselta tasoltaan asuinrakennuksia vastaavia.

Talousrakennusten kattona tulee olla viherkatto.

5 § PIHAT JA PELASTUSREITIT

Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan. Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla.

Piha-alueiden tulee liittyä luontevasti ympäristön maastoon ja rakenteisiin. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee piha-alueet suunnitella ja rakentaa yhtenäisiksi. Pihojen tulee kestää palo- ja pelastusajoneuvojen kuorma pelastusteiden osalta.

Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja rakenteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että asuinalueille asetetut ulkoalueiden melutason ohjearvot eivät ylitä.

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

Kansipihan ilmeen tulee olla vehreä. Kansipihan rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan istutuksiin tarvittavan kasvualueen pakkaus ja paino, sekä pelastustoiminnan vaatimukset.

Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin.

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

Kansipihalle tulee olla ulkotilassa kulkeva yhteys. Kansipihan tulee liittyä ilman suuria tasoeroja ympäröivään maastoon.

Istutettavassa puustossa on käytettävä myös kotimaisia lajeja. Uusia puita tulee istuttaa kannenulkopuolella ja kannen tasoerokohtaan, johon saadaan kasvualustaa tarpeeksi.

Puilla ja pensaille tulee rajata tilaa tontin rajoilla sekä kulkuväylien ja sisäänkäyntien yhteydessä.

Matalia maanpeittopensaita käytetään luiskissa, jotka ovat 1:2-1:3.

Mahdollisten tukimuurirakenteiden tulee olla kaupunkikuvalliselta tasoltaan asuinrakennuksia vastaavia.

Pintakasvillisuuden tulee olla kadun varren rintteessä, ylärinteessä ja talojen välillä luonnonnurmea, niittymäistä kasvillisuutta tai perennamattoja.

6 § HULEVESIEN KÄSITTELY

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri (1 m³) jokaista vettä läpäisemättömää sataa pintaneliometriä (100 m²) kohden.

Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymistään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

Hulevesiä saa hallitusti ohjata virkistysalueille.

Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää korttelialueen hulevesisuunnitelma.

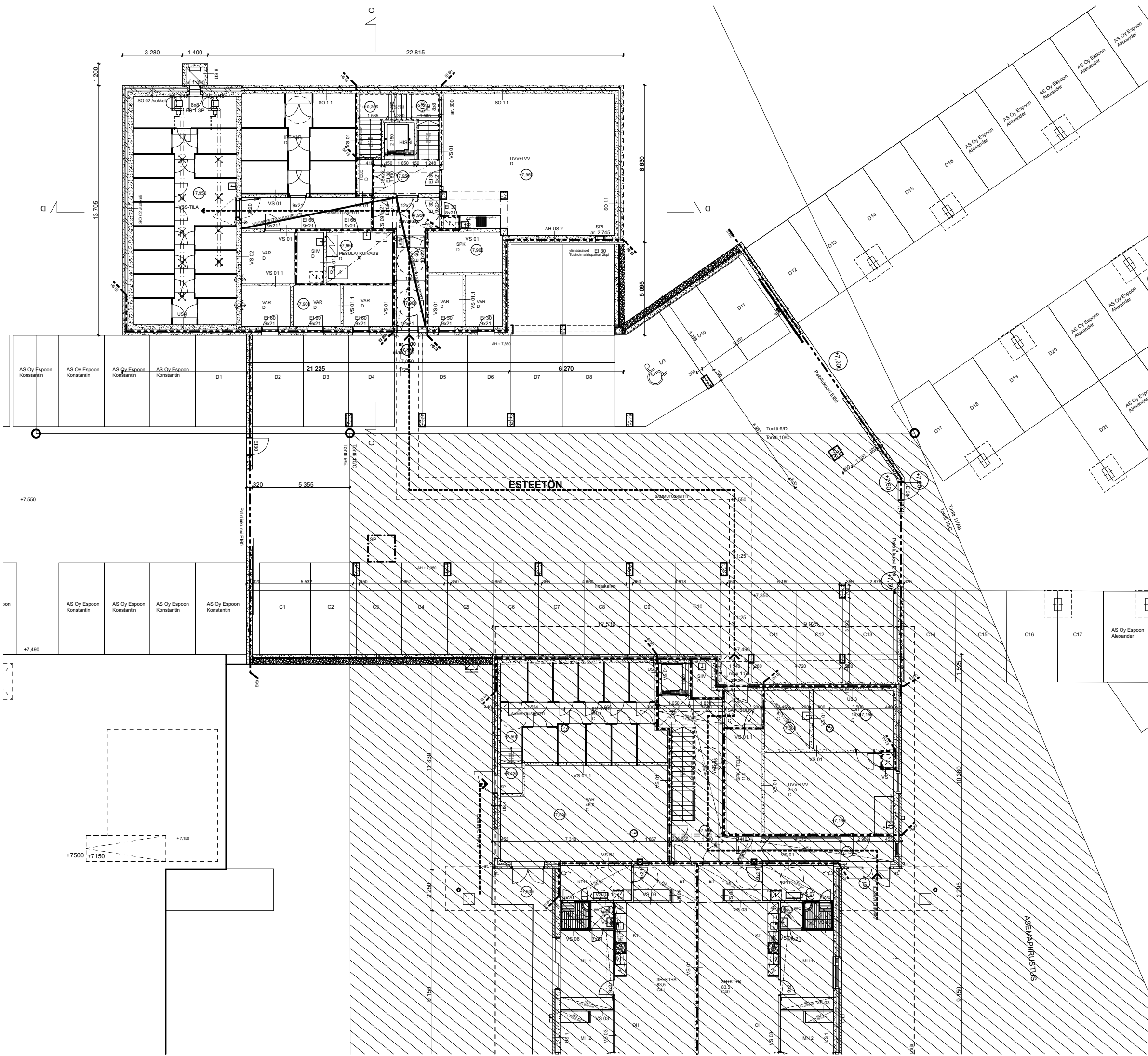
7 § TULVARISKIN JA POHJAVEDEN HUOMIOIMINEN

Uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariski. Alle + 3.0 (N2000) rakennettaessa merivesi voi vaurioittaa rakenteita. Ylin tulvakorko alueella on + 2.8 ja aaltoiluvara 20 cm. Kadut ja pelastustiet tulee rakentaa min + 3.0 (N2000) korkeuteen tulvariskin takia.

Kellarit ja maanalaiset rakenteet on vesieristettävä vähintään + 2.8 (N2000) tasoon asti.

ILMANLAADUN HUOMIOIMINEN

Ristiniementien varrelle sijoittuvien rakennusten ilmanottoaukot tulee sijoittaa pihan puolelle tai mahdollisimman korkealle.

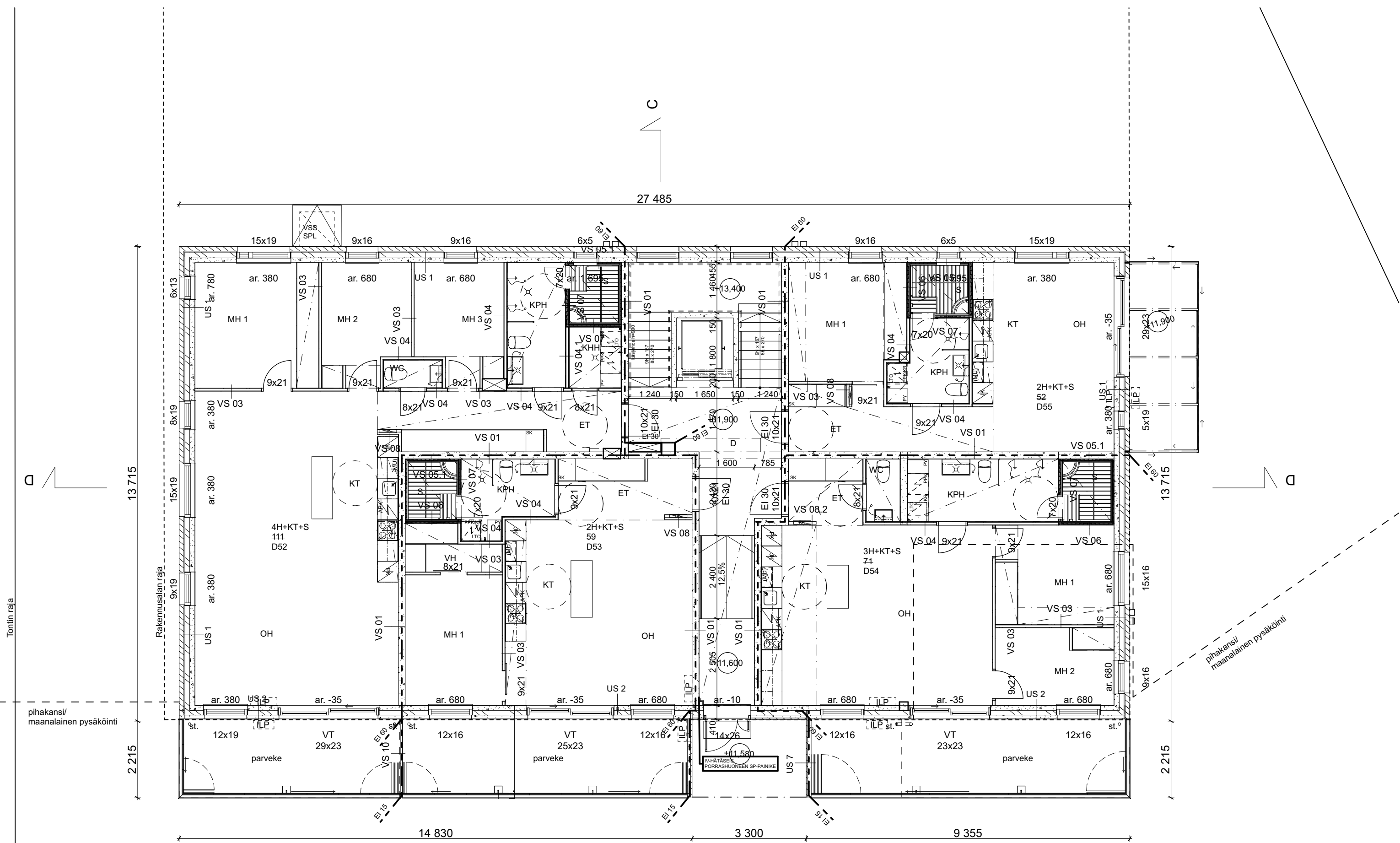


As Oy Espoon Bertel
5
kellari

1:200



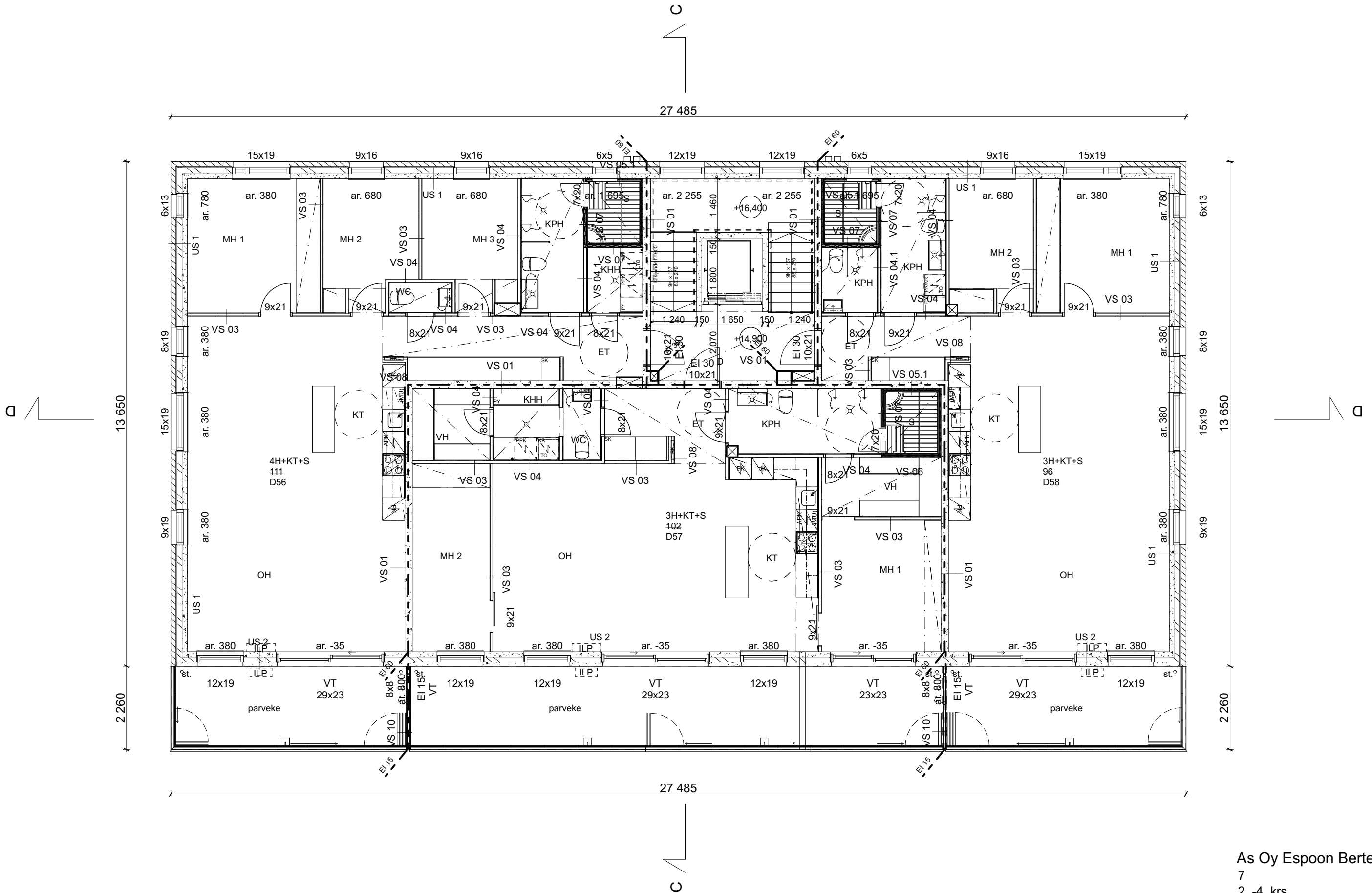
ARKKITEHTIRYHMÄ A6 OY
PURSIMEHENKATU 29 A 00150 HELSINKI
BÄTSMANGÅTAN 29 A 00150 HELSINGFORS
PUH/TEL 010 424 3200 etunimi.sukunimi@a6oy.fi



As Oy Espoon Bertel

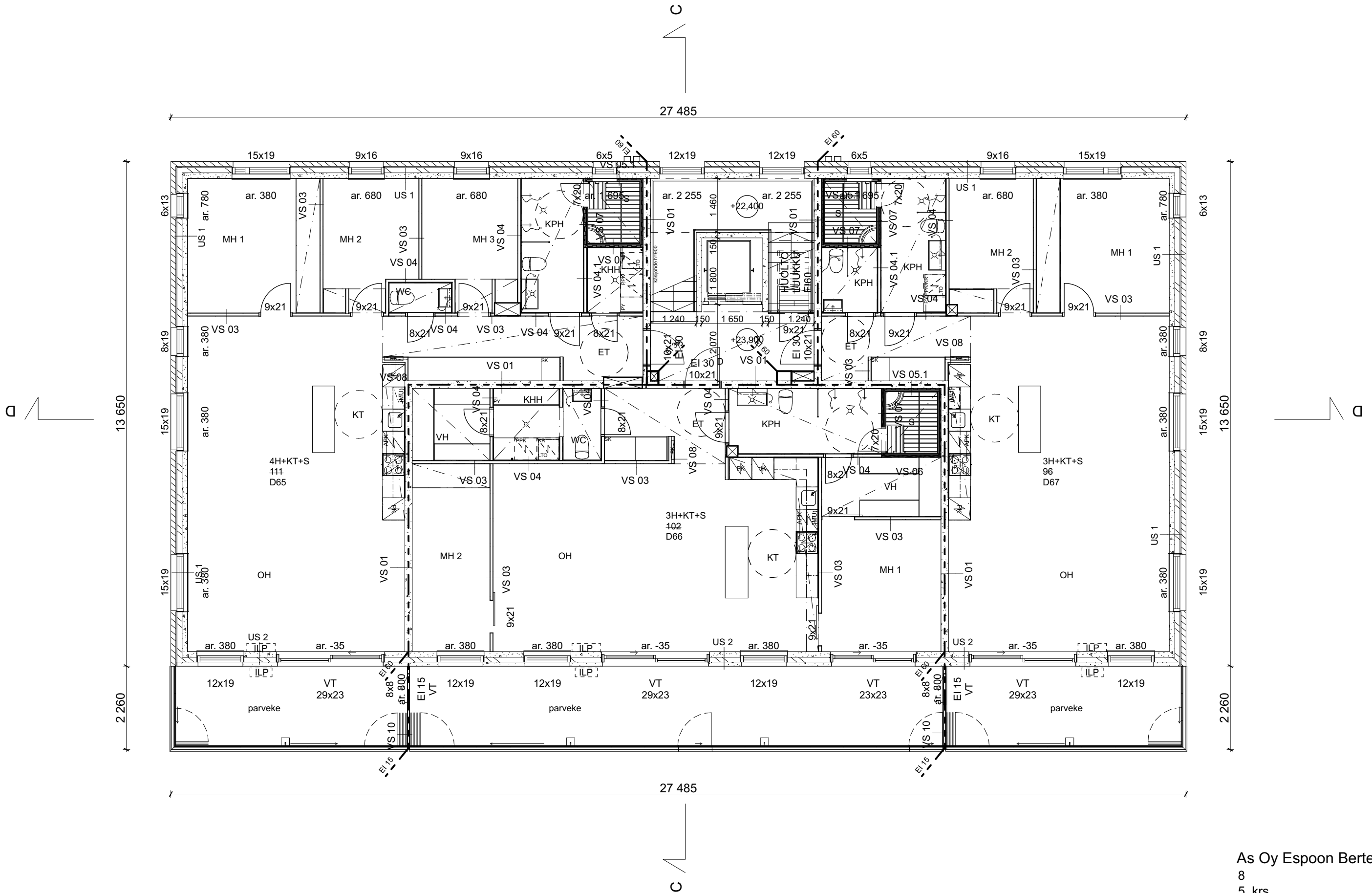
6
1. krs

1:100



As Oy Espoon Bertel
7
2. -4. krs

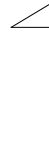
1:100



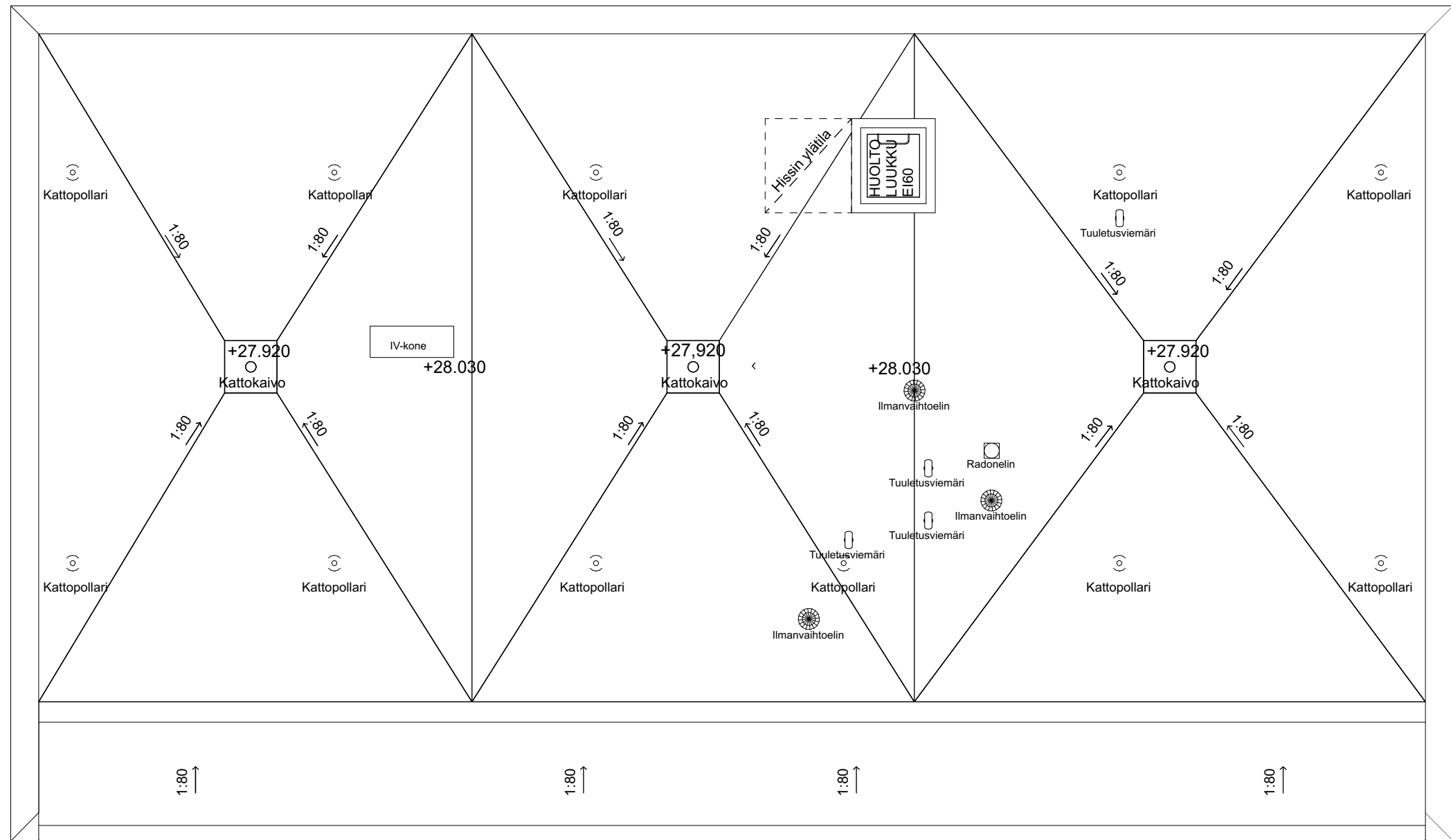
As Oy Espoon Bertel
8
5. krs

1:100

C



D



D

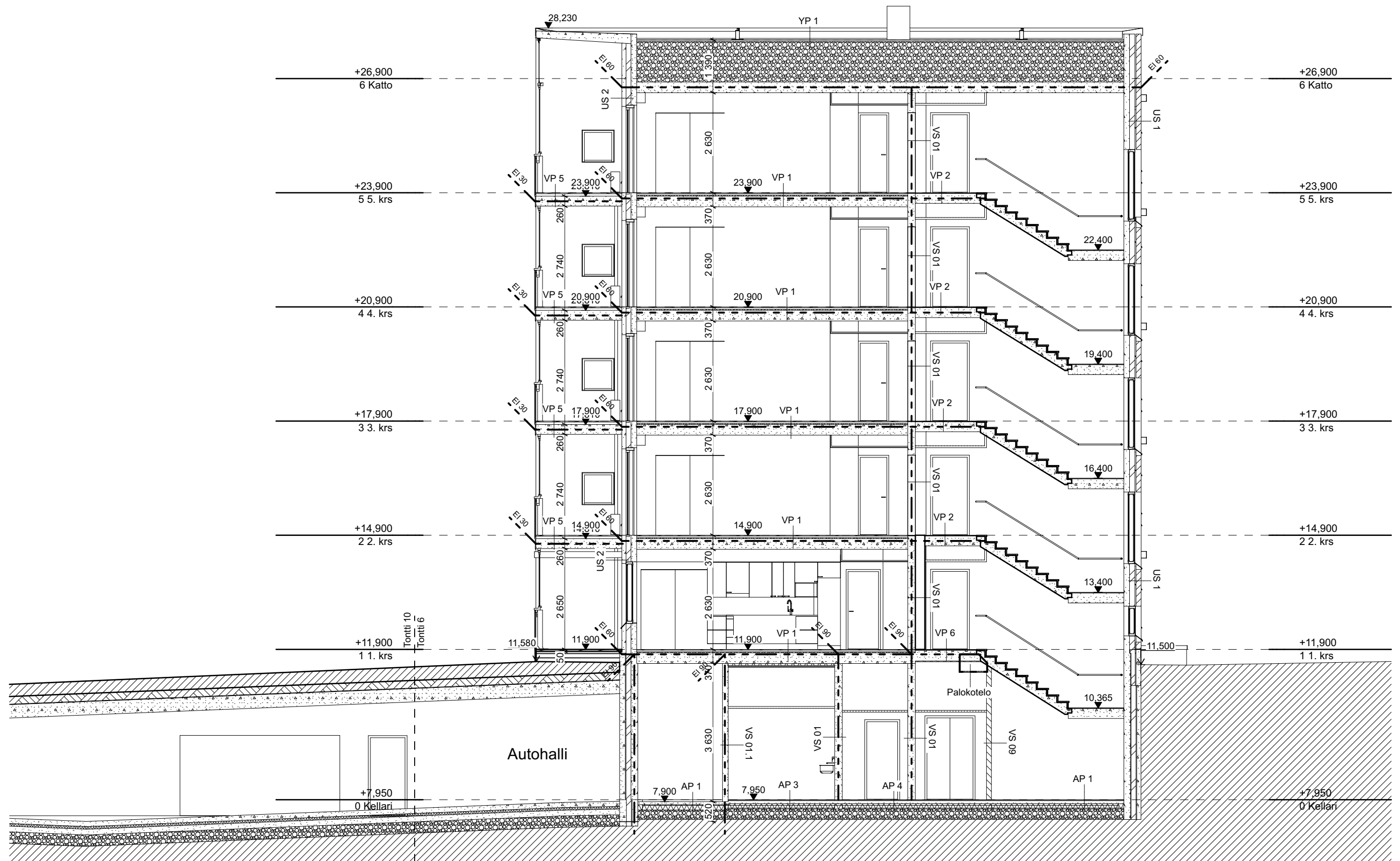


C



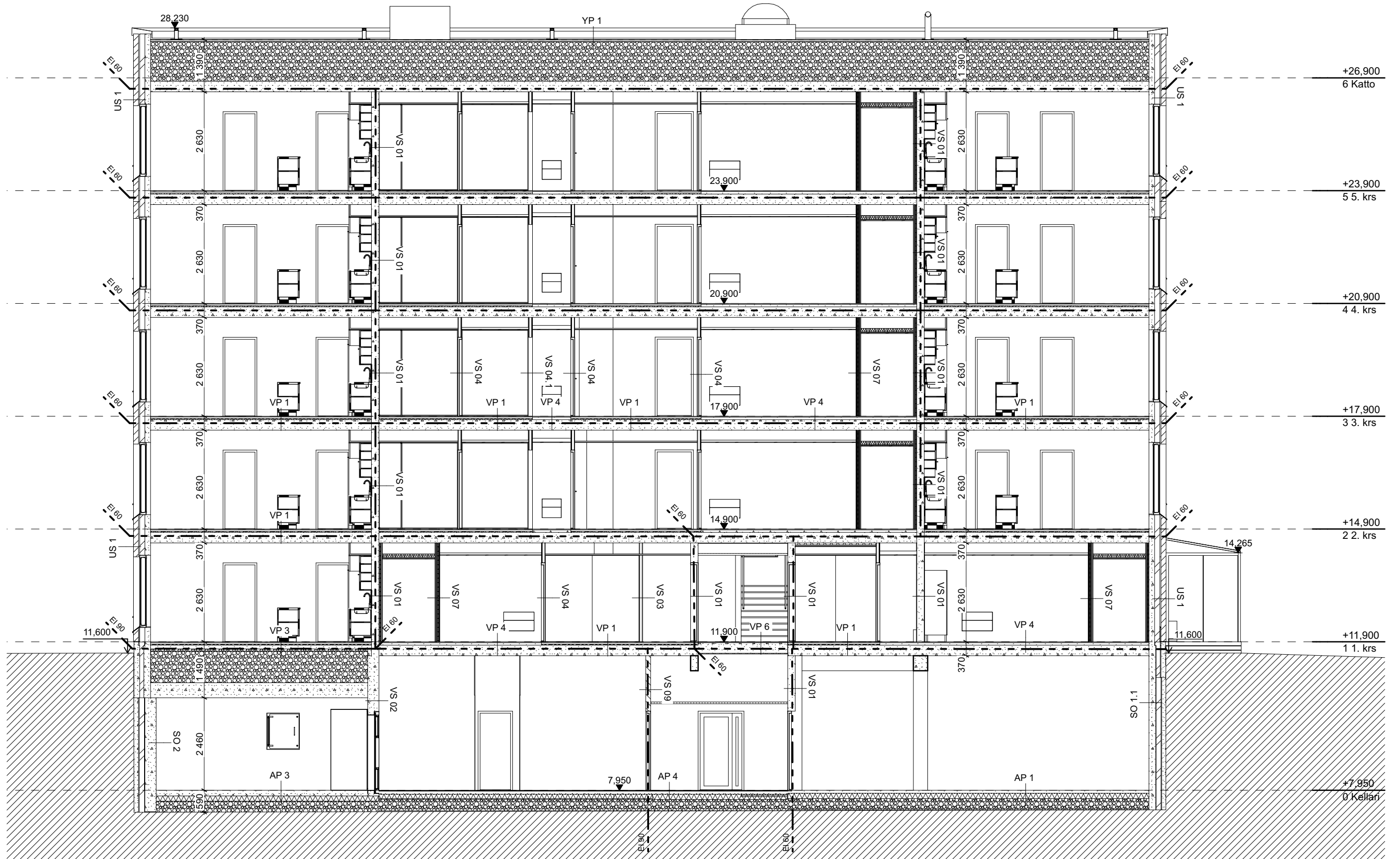
As Oy Espoon Bertel
 9
 Katto

1:100



As Oy Espoon Bertel
10
Leikkaus C-C

1:100



As Oy Espoon Bertel
11
Leikkaus D-D

1:100



1:200

POHJOISEEN



1:200

LÄNTEEN



1:200

ETELÄÄN



1:200

ITÄÄN

JULKISIVUMATERIAALIT

1. tiili
 - 1a. poltettu savitiili, sutisaumakäsittely, Terva retro,
 - 1b. poltettu savitiili, puhtaaksimuurattu, Harmaa retro
 - 1c. poltettu savitiili, reliefadonta, Harmaa retro
2. betoni
 - 2a. betoni, pystyuritettu ja maalattu, tumma ruskean harmaa
 - 2b. betoni, pystyuritettu ja maalattu, vaalea ruskean harmaa
 - 2c. betoni, harmaa

3. metalli
 - 3a. metalli, tumma harmaa
 - 3b. metalli, vaalea harmaa
4. puu, kuultokäsittely, vaalean ruskea
5. lasi
 - 5a. lasi
 - 5b. parvekelasitus
 - 5c. kuvioitu parvekelasitus
6. rakennuslevy, maalattu

As Oy Espoon Bertel
12
JULKISIVUT

1:200



ARKKITEHTIRYHMÄ A6 OY
PURSIMIEHENKATU 29 A 00150 HELSINKI
BATSMANGATAN 29 A 00150 HELSINGFORS
PUH/TEL 010 424 3200 etunimi.sukunimi@a6oy.fi



Hankkeen osoite ja rakennus:

Asunto Oy Espoon Bertel (rakennukset C ja D), Ristinientie 12, 02320 Helsinki

Tekijä (rakennussuunnittelija) ja päivämäärä:

Emma Partanen 22.6.2023

<<<

Pinta-alataulukko täytetään rakennuskohtaisesti eritellen pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala, asemakaavan sallima lisäkerrosala ja MRL 115 §:n sallima lisäkerrosala (huom. ei koske ennen vuotta 2000 hyväksytyjä kaavoja*).

Taulukko räätälöidään asemakaavan pääkäyttötarkoituksen mukaisen (A-C) ja asemakaavan sallimien lisärakennusoikeuksien mukaiseksi (E-G). Sarakkeet A-C ja E-G nimetään sanataarkasti asemakaavaa siteeraten.

Kohdat H-K käsittävät MRL:n muutoksen 812 / 2017 115 §:n mukaisen rakennusoikeuden lisäksi sallittavan kerrosalan.

Taulukon yhteyteen liitetään kerrosalakaaviot kaikista erilaisista kerroksista, kellarista ja ullakosta käyttötarkoituksineen taulukon värisävyjä käyttäen.

RAKENNUS: D

	Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala (kem2)			Lisäkerrosala (kem2)							Kerrosala yht.	Kokonaisala yht.			
	A	B	C	Asemakaavan sallima (E, F, G)			MRL 115 §:n sallima (H, I, J, K) (vain 1.1.2000 jälkeen hyväksytyt kaavat*)								
	Pääkäyttötark. muk. kem2	Muu sallittu kem2	Muu sallittu kem2 (porrashuone)	Rakennus-oikeudellinen kem2 yhteensä (A+B+C)	Lisäkerrosala (porrashuone)	Lisäkerrosala (yhteiskäyttötila t)	Lisäkerrosala	US yli 250 mm, VS yli 200 mm	VSS	Talotekn. kuilut ja hormit kem2	Yleis. til. avaut. tekn. tila kem2	Lisäkerrosala yht. (E - K)	Kerrosala yhteensä kem2	Muu ala (esim. kellari, ullakko) m2	Kokonaisala yhteensä m2
kellari	0	0	0	0	0	178	0	21	78	0	12	289	289	57	346
1. kerros	321	0	20	341	19	0	0	15	0	1	0	35	376	0	376
2. kerros	334	0	20	354	5	0	0	15	0	1	0	21	375	0	375
3. kerros	334	0	20	354	5	0	0	15	0	1	0	21	375	0	375
4. kerros	334	0	20	354	5	0	0	15	0	1	0	21	375	0	375
5. kerros	334	0	20	354	5	0	0	15	0	1	0	21	375	0	375
YHTEENSÄ	1657	0	100	1757	39	178	0	96	78	5	12	408	2165	57	2222
	Tontin 6 rakennusoikeus			1758											
	Erotus			1											

Selitteet

- A: Asemakaavan pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala
B: -
C: Porrashuone
D: Yhteensä A+B+C = Ra Rakennusoikeudellinen kerrosala (vrt. Lupapiste, Trimble) = Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala
E: Lisäkerrosala (porrashuone)
F: Lisäkerrosala (yhteiskäyttötilat)
G: -
H: Seinäpaksuuden (ulkoseinä yli 250 mm ja huoneistoa rajaava väliseinä yli 200 mm) ylittävän osan kerrosala
I: Väestönsuojan kerrosala
J: Taloteknisten järjestelmien edellyttämien kuilujen ja hormien kerrosala
K: Yleisiin tiloihin avautuvan teknisen tilan kerrosala
L: Yhteensä E-K
M: Rakennuksen kerrosala yhteensä
N: Muu kuin kerrosalaan laskettava kokonaisala (esim. kellari, ullakko)
O: Rakennuksen kokonaisala yhteensä
*) Siirtymäsäännöksestä (MRL 217 §) johtuen, MRL 115 §:n mukaiset kerrosalan ylitykset eivät koske ennen vuotta 2000 hyväksytyjä asemakaavoja.

Hankkeen rakennusoikeutta ja käyttötarkoitusta koskevat asemakaavamääräykset (sekä mahdollistavat että velvoittavat) sanataarkasti asemakaavaa siteeraten:

KAAVAAN MERKITYN RAKENNUSOIKEUDEN LISÄKSI SAA RAKENTAA (2§)

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- Asuntojen yhteiskäyttöiset varastot, askartelu-, harrastus- ja säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat, väestönsuojat, talotekniset tilat ja jätehuollon vaatimat tilat, kuitenkin niin, että niiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 15% kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä
- Viherhuoneet, jotka liikenteen melualueella korvaavat parvekkeet
- Asuinrakennusten ulkopuolella olevat polkupyörävarastot ja katokset
- Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi sallittuja tiloja ei oteta huomioon kaavan vaatimia auto- tai pyöräpaikkoja laskettaessa
- Porrashuoneiden yli 20 m² ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa, edellyttäen että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä. Tällöin porrashuoneen tulee olla luonnonvaloinen.

F+K 421 k-m²
Osuus kaavan kerrosalasta 13,2 %

RAKENNUSLUPA-ALUE	PÄÄKÄYTTÖTARKOITUKSEN MUKAINEN KERROSALA	
AS OY ESPOON BERTEL, D 52-64	Rakennus D	1757 kem2
49-34-108-6	KERROSALA	
AK, (3/4) V	Rakennus D	2165 m2
LAAJUUSTIEDOT	KOKONAISALA	
RAKENNUSOIKEUS:	Rakennus D	2222 m2
Korttelin rakennusoikeus yhteensä	TILAVUUS	
Tontin 11 osalta rakennusoikeutta käytetty	Rakennus D	7400 m3
Korttelin rakennusoikeutta jäljellä (10500-3213=)	AUTOHALLI	
	Bruttoala tontin 6 osalta	237 m2
Tontin 6 rakennusoikeus	Tilavuus tontin 6 osalta	770 m3

As Oy Espoon Bertel
14
KERROSALALASKELMA