Espoo

Högnäs

Asemakaava
Kaupunginosan rajan muutos

65. kaupunginosa, Högnäs
Korttelit 65012-65020 sekä katu-, virkistys-, liikenne- ja suojelualueet

Mittakaava 1:1000

0 50 100 150 m

Esbo

Högnäs

Detaljplan
Ändring av stadsdelsgränsen

Stadsdel 65, Högnäs
Kvarter 65012-65020 samt gatu-, rekreations-, trafik- och skyddsområden

Skala 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AO	Erillispientalojen korttelialue. (1-15 §)	Kvartersområde för fristående småhus. (1-15 §)
AO/sl	Erillispientalojen korttelialue, jonka suunnittelussa, rakentamisessa ja kunnossapidossa on erityisesti huomioitava Matalajärven Natura 2000 -alueen suojelu. (1-10, 12-15, 18 §)	Kvartersområde för fristående småhus. Vid planering, byggande och underhåll ska i synnerhet skyddet av Natura 2000 -området i Grundträsk beaktas. (1-10, 12-15, 18 §)
AO/s-1	Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Maiseman, kaupunkikuvan ja kulttuurihistorian kannalta merkittävä alue, jonka arvot koostuvat rakennusten, pihojen ja puutarhojen sekä luonnontilaisempien alueenosien kokonaisuudesta, pihojen sommittelusta, historiallisesta tielinjauksesta sekä arvokkaasta puustosta. Toimenpiteiden yhteydessä tulee varmistaa arvojen säilyminen. Maisemallisesti merkittävä rinnepuusto tulee säilyttää. (1-10, 12-15 §)	Kvartersområde för fristående småhus där miljön bevaras. Området är viktigt med tanke på landskap, stadsbild och kulturhistoria. Områdets värden består av en helhet av byggnader, gårdsområden och trädgårdar samt områdesdelar som är i mer naturligt tillstånd, gårdarnas komposition, en historisk vägsträckning och ett värdefullt trädbestånd. Vid åtgärder i området ska värdenas fortbestånd säkras. Det landskapsmässigt viktiga trädbeståndet i sluttningen ska bevaras. (1-10, 12-15 §)
VP	Puisto. (14 §)	Park. (14 §)
VL	Lähivirkistysalue. (14, 19-20 §)	Område för närrekreation. (14, 19-20 §)
VL-1	Lähivirkistysalue, joka toimii Natura 2000 -alueen suojavyöhykkeenä. Alueen lehtomainen kasvillisuus tulee säilyttää. (8, 14, 19, 21 §)	Ett område för närrekreation som fungerar som skyddszon för Natura 2000 -området. Den lundlika växtligheten ska bevaras. (8, 14, 19, 21 §)
VL-2	Lähivirkistys- ja venevalkama-alue. (14, 21-22 §)	Närrekreations- och båthamnsområde. (14, 21-22 §)
VL/s	Lähivirkistysalue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa. (14, 21 §)	Ett område för närrekreation som fungerar som skyddszon för Natura 2000 -området. Den lundlika växtligheten ska bevaras. (14, 21 §)
LP	Yleinen pysäköintialue. (14, 19-20 §)	Område för allmän parkering. (14, 19-20 §)
S-1	Suojelualue. Natura 2000 -alueen suojavyöhyke. Ekologinen yhteys luonnonsuojelulain mukaisten suojeltavien lajien elinpiirien välillä (liito-orava, viitasammakko). Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa. (15, 17 §)	Naturskyddsområde. Natura 2000 -områdets skyddszon. Ekologisk korridor mellan habitat för arter som fredats i naturvårdslagen (flygekorre, åkergroda). Planer och åtgärder i området ska förhandlas med miljömyndigheten. (15, 17 §)
SL/nat	Luonnonsuojelualue. Natura 2000 -verkostoon kuuluvan alueen huomioon ottamisesta on säädetty luonnonsuojelulaissa. Kansallispuistoon kuuluvalla alueella ovat voimassa Nuuksion kansallispuistoa koskevan lainsäädännön mukaiset käyttörajoitukset.	Naturskyddsområde. Bestämmelser om hänsyn till ett område som ingår i nätverket Natura 2000 finns i naturvårdslagen. I nationalparkens områden gäller användningsbegränsningar enligt bestämmelserna om Noux nationalpark.
SL-1	Luonnonsuojelualue. Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltu luontotyyppi, pähkinäpensaslehto. Luontotyypin ominaispiirteiden heikentäminen on kielletty. Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueen läpi kulkee liito-oravan latvusyhteys. Alueella sallitaan vain luonnon- ja maisemanhoidon kannalta välttämättömät toimenpiteet. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.	Naturskyddsområde. I området ligger en hassellund, som är en skyddad naturtyp enligt naturvårdslagen. Naturtypens särdrag får inte försvagas. I området finns platser där flygekorren förökar sig och rastar, som är fredade enligt naturvårdslagen. Genom området löper flygekorrens förbindelseled mellan trädkronorna. I området tillåts endast åtgärder som är nödvändiga för skötseln av naturen och landskapet. Planer och åtgärder i området ska förhandlas med miljömyndigheten.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Kaupunginosan raja.	Stadsdelsgräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
65	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
HÖG	Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
65012	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
SOINTU	Kadun, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, park eller annat allmänt område.
400	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
2/250	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku osoittaa asuntojen sallitun enimmäismäärän ja jälkimmäinen luku osoittaa suurimman sallitun kerrosalan neliömetreinä.	Serie i vilken den första siffran anger det största tillåtna antalet bostäder och den andra det högsta antalet kvadratmeter våningsyta.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
1/2kI	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.	Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.
Iu2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.	Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
t	Talous- tai saunarakennuksen rakennusala.	Byggnadsyta för ekonomi- eller bastubyggnad.
ts	Rakennusala talous- tai saunarakennukselle, jonka saa säilyttää.	Byggnadsyta där ekonomi- eller bastubyggnad får bevaras.
pu	Ohjeellinen pumppaamon rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta för pumpstation.
vm	Ohjeellinen muuntamon rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta för transformator.

250	Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille tekstin osoittama merkintä sijoittuu.	Beteckningen visar de byggnadsytor som bestämmelsen avser.
nat	Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue. Suojeluarvojen huomioon ottamisesta on säädetty luonnonsuojelulaissa.	Område som ingår i eller föreslås ingå i nätverket Natura 2000. Om hänsyn till skyddsvärdena stadgas i naturvårdslagen.
eko-1	Alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve viitasammakon elinalueiden välillä. Matalajärven ja Bodominjärven yhdistävä ekologinen käytävä tulee katualueita lukuun ottamatta säilyttää luonnontilaisen kaltaisena, ja alueella virtaavat ojat tulee säilyttää avouomaisina. Kadun alitus tulee toteuttaa siten, ettei ekologinen yhteys katkea.	Områdesdel där det finns ett behov av en ekologisk korridor mellan åkergrodans habitat. Den ekologiska korridoren som förenar Grundträsk och Bodom träsk ska, med undantag av gatuområden, bevaras i naturtillstånd och dikena som rinner i området ska hållas öppna. Vägporten ska anläggas så att den ekologiska korridoren inte bryts.
eko-2	Alueen osa, jolla on ekologista merkitystä liito-oravan elinalueiden välisenä puustoisena yhteytenä ja lepakoiden saalistusalueena. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen ominaispiirteet ja puustoinen latvusyhteys säilyvät. Lehtomaiset alueen osat tulee pääosin säilyttää luonnontilaisen kaltaisina. Kadut, kulkuyhteydet ja hulevesijärjestelyt tulee toteuttaa siten, että alueen ekologinen arvo ei merkittävästi heikkene.	Områdesdel som utgör en skogbevuxen förbindelse mellan flygekorrens habitat och ett födosöksområde för fladdermössen. Trädbeståndet ska vårdas och förnyas så att områdets särdrag och förbindelsen mellan trädkronorna bevaras. De lundartade områdesdelarna ska i huvudsak bevaras i naturtillstånd. Gator, förbindelser och dagvattenarrangemang ska genomföras så att områdets ekologiska värde inte märkbart försämras.
s-1	Kulttuurimaisemassa merkittävä alueen osa, jolla on myös ekologista merkitystä liito-oravan elinalueiden välisenä puustoisena yhteytenä ja lepakoiden saalistusalueena. Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää. (16 §)	En i kulturlandskapet framträdande områdesdel, som även har ekologisk betydelse som en skogbevuxen förbindelse mellan flygekorrens habitat och som ett födosöksområde för fladdermössen. Områdets särdrag ska bevaras. (16 §)
s-2	Kasvullisena hoidettava suojavyöhyke. Suunnittelussa, toteutuksessa ja kunnossapidossa on huomioitava Matalajärven Natura 2000 -alueen vesistö- ja linnustoarvot. (16 §)	En skyddszon som ska vårdas så att den har växtlighet. Vid planering, genomförande och underhåll ska den värdefulla sjön och det värdefulla fågelbeståndet i Grundträsks Natura 2000-område beaktas. (16 §)
saa	Alueen osa, jolla ennen rakentamista tulee selvittää onko alueen aiempi toiminta aiheuttanut maaperän pilaantumista. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamista.	Del av område på vilken man innan byggandet påbörjas bör utreda ifall den tidigare verksamheten på området medfört nedsmutning av jordmånen. Nedsmutsad jordmån skall iståndsättas innan byggandet påbörjas.
hu	Alueen osa, jonka kautta johdetaan ja viivytetään kortteli- ja katualueiden hulevesiä.	Del av område via vilket dagvattnet från kvarters- och gatuområdena leds och fördröjs.
hu-1	Rajaukseltaan ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, ojan, säiliön, kosteikon tai muun rakenteen.	Till läget riktgivande del av område för en bassäng, en sänka, ett dike, ett magasin, en våtmark eller annan konstruktion för fördröjning och rengöring av dagvatten.
	Istutettava tai luonnontilaisena huolitellussa asussa säilytettävä alueen osa.	Del av område som skall planteras eller bevaras i naturenligt vårdat skick.
	Puustoisena säilytettävä alueen osa, jolla on erityistä maisemallista merkitystä.	En områdesdel som ska bevaras skogbevuxen och som är av särskild betydelse för landskapet.
	Katu. (9, 10, 14, 20 §)	Gata. (9, 10, 14, 20 §)
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu. (9, 14 §)	Gata reserverad för gång- och cykeltrafik. (9, 14 §)
pp/t	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu. (9, 14 §)	Gata reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt är tillåten. (9, 14 §)
ajo	Ajoyhteys. (9, 14 §)	Körförbindelse. (9, 14 §)
	Maanalaista johtoa tai avo-ojaa varten varattu alueen osa.	För underjordisk ledning eller öppet dike reserverad del av område.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.	Ungefärligt läge för en områdesdel för allmän gång- och cykeltrafik.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
sr	Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä on säilytettävä rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja ominaispiirteet. Suojelumääräys koskee julkisivuja ja vesikattoja. Muutos- ja korjaustöistä on neuvoteltava rakennussuojeluviranomaisen kanssa.	Byggnad som ska skyddas. Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. Vid reparationer och ändringar ska byggnadens kulturhistoriska värden och särdrag bevaras. Skyddsbestämmelsen gäller fasader och yttertak. Ändringar och reparationer ska förhandlas med byggnadsskyddsmyndigheten.
⊗	Suojeltava puu. Luonnonsuojelulain mukaisena luonnonmuistomerkkinä rauhoitettu tammi.	Träd som skall skyddas. I naturvårdslagen avsedd, som naturminnesmärke fredad ek.

AUTOPAIKAT / BILPLATSER

1 §

Autopaikkoja (ap) tulee rakentaa vähintään:
- erillispientalot 2 ap / asunto tai 1 ap / asunto, jos asunto on kooltaan enintään 60 k-m²
- vapaa-ajan asunnot 1 ap / asunto

Minsta antalet bilplatser (bp):
- fristående småhus 2 bp / bostad, eller 1 bp / bostad som är högst 60 v-m²
- fritidsbostäder 1 bp / bostad

LISÄRAKENNUSOIKEUS / EXTRA BYGGRÄTT

2 §

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa:
- rakentaa yksikerroksisia erillisiä talousrakennuksia enintään 25 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta
- säilyttää ja kunnostaa sr-merkinnällä osoitetut rakennukset

Vanhan vapaa-ajan asunnon rakennusoikeus sisältyy saman kiinteistön kaavakartassa osoitettuun rakennusoikeuteen. Vanhan talousrakennuksen rakennusoikeus sisältyy talousrakennuksille 2§:ssä sallittuun lisärakennusoikeuteen, jollei talousrakennukselle erikseen ole osoitettu rakennusalaa ja rakennusoikeuslukua.

Utöver den byggrätt som antecknats i detaljplanen får man:
- bygga fristående ekonomibyggnader i en våning, högst 25 % av byggrätten.

- bevara och renovera sr-märkta byggnader.

Byggrätten för en befintlig fritidsbostad ingår i den byggrätt som fastigheten anvisats i plankartan. I den extra byggrätten för ekonomibyggnader enligt 2 § ingår en befintlig ekonomibyggnad, om ingen byggnadsyta och byggrätt skilt har anvisats för en ekonombyggnad.

ASUNTOJEN LUKUMÄÄRÄ JA TONTTIJAKO / ANTAL BOSTÄDER OCH TOMTINDELNING

3 §

Kaavakarttaan merkityn asuntojen lukumäärän lisäksi saa säilyttää ja kunnostaa:
- sr-merkinnällä varustetun rakennuksen
- ennen vuotta 2000 rakennetun alle 90 k-m²:n suuruisen vapaa-ajan asunnon.

Jos kaavakarttaan merkityn asuntojen lukumäärän lisäksi säilytetty rakennus puretaan tai tuhoutuu, sovelletaan kaavakarttaan merkittyä asuntojen enimmäislukumäärää.

Tonttijako on mahdollinen siten, että asuntojen lukumäärä ei tonttijaon johdosta kasva.

Utöver det antal bostäder som antecknats på plankartan får man bevara och renovera:
- en sr-märkt byggnad
- en fritidsbostad som byggts före år 2000 och som är mindre än 90 v-m².

Om en bevarad byggnad rivs eller förstörs, tillämpas det i detaljplanen betecknade största tillåtna antalet bostäder.

En tomtindelning är möjlig under förutsättning att antalet bostäder inte ökar.

HULEVEDET / DAGVATTEN

4 §

Piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille, hulevesiä viivyttäville viherkatoille ja/tai hulevesirakenteisiin. Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee imeyttää ja/tai 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 viimeistään 24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä tai vaihtoehtoisesti käsitellä öljynerottimella.

Lupavaiheessa tulee esittää työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee viivyttää ja käsitellä korttelialueella niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä siten, että rakentaminen ei heikennä vastaanottavan vesistön tilaa.

På gårdarna ska man vid dagvattenhanteringen gynna nyttoanvändning och avdunstning genom att leda dagvattnet till planteringar, biofilterings-områden, gröna tak som fördröjer dagvatten eller dagvattenanläggningar. På gården ska beläggning som släpper igenom vatten gynnas. Dagvattnet från ogenomträngliga ytor ska absorberas eller fördröjas i området i sänkor, bassänger eller magasin med en sammanlagd kapacitet på 1 m³ per 100 m² ogenomträngliga yta. Sänkorna, bassängerna och magasinen för dagvattenhantering ska tömmas inom 24 timmar efter att de fyllts och de ska ha planerat bräddavlopp. För gröna tak krävs 2/3 av den fördröjningskapacitet som krävs för ogenomträngliga ytor. Dagvatten som uppstår i de trafikerade områdena ska behandlas med en filteringsmetod som förbättrar vattenkvaliteten. Alternativt ska de trafikerade områdenas dagvatten behandlas med oljeavskiljare.

I lovskedet ska man presentera en plan för dagvattenkontroll under byggtiden. Byggtidens dagvatten ska fördröjas och behandlas med filteringsmetod som förbättrar vattenkvaliteten så att byggandet inte försämrar mottagande vattendragets tillstånd.

RAKENTAMISEN SOVITTAMINEN YMPÄRISTÖÖN / ANPASSNING AV BYGGNADERNA TILL MILJÖN

5 §

Rakennukset tulee sovittaa maastonmuotoja seuraten, louhintoja, leikkauksia ja pengerryksiä välttäen sekä mahdollisimman paljon luonnonmukaista aluetta säästäen.

Uudisrakennusten ilmeen ja mittakaavan tulee sopeutua ympäröivään rakennuskantaan. Julkisivujen ja kattojen värityksen tulee sopeutua maisemaan. Uudisrakennuksissa tulee välttää hyvin kirkkaita tai hyvin vaaleita sävyjä. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla puu. Pääasiallisena julkisivumateriaalina voidaan sallia rappaus, jos siitä on käytetty viereisissä olemassa olevissa rakennuksissa. Julkisivun korkeus ei saa ylittää 7 metriä lukuun ottamatta harjakattoisen rakennuksen päätyä, joka ei saa ylittää 9 metriä. Uudisrakennusten pääasiallisen kattomuodon tulee olla harjakatto, jonka kaltevuus on 15-35 astetta. Räystäiden tulee olla avoimia ja niiden alapinnan katon lappeen suuntaisia.

Byggnaderna ska anpassas till terrängen och följa dess former så att naturen besparas så mycket som möjligt. Stenbrott, skårningar och avsatser ska undvikas.

Nybyggnadernas utseende och skala ska anpassas till det omgivande byggnadsbeståndet. Fasadernas och takens färgsättning ska anpassas till landskapet. I nybyggnader ska mycket klara eller mycket ljusa nyanser undvikas. Byggnadernas huvudsakliga fasadmaterial ska vara trä. Som huvudsakligt fasadmaterial kan puts tillåtas, om närliggande, befintliga byggnader har puts. En fasad får inte vara högre än 7 meter med undantag för gaveln på ett hus med sadeltak, som inte får vara högre än 9 meter. Nybyggnaderna ska huvudsakligen ha sadeltak med en lutning på 15–35 grader. Takskäggen ska vara öppna och deras undersida i linje med takfallet.

6 §

Alueella ei sallita korkeita umpinaisia aitarakenteita. Mahdollinen aitaaminen tulee toteuttaa ensisijaisesti kasvillisuusaidoin tai -aidantein. Tontin aitaaminen VP- tai VL-2-alueen suuntaan on sallittu.

I området tillåts inte höga slutna stängsel. Eventuella stängsel ska i första hand vara ansade eller fritt växande häckar. Tomten får stängslas mot VP- eller VL-2-områdena.

7 §

Asuinrakennukset on perustettava siten, ettei huoneilman radonpitoisuus kohoa yli ohjearvojen.

Bostäderna skall förses med sådan grund att inomhusluftens radonhalt inte överskrider riktvärdet.

8 §

Vanhat luonnonkivijalat ja -aitamuodostelmat tulee säilyttää ja huomioida suunnittelussa.

Gamla socklar och gärden av natursten ska bevaras och beaktas i planeringen.

9 §

Katujen ja kulkuyhteyksien rakentamis- ja korjaustoimenpiteet sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee sopeuttaa ympäristön ominaispiirteisiin. Toteutuksessa tulee säilyttää mahdollisimman paljon kasvillisuutta ja käyttää mahdollisimman paljon vettä läpäiseviä pinnoitteita.

Åtgärder för att bygga och reparera gator och förbindelseleder samt andra åtgärder som ändrar miljön ska anpassas till miljöns särdrag. Växtlighet ska bevaras och beläggning som släpper igenom vatten användas så mycket som möjligt.

TULVARISKI / ÖVERSVÄMNINGSRISKEN

10 §

Uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariski. Ylin tulvakorko alueella on + 24,6 mpy (N2000). Korkeustason +24,6 mpy alle rakennettaessa vesi voi vaurioittaa rakenteita. Sen alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita ilman asianmukaista vesieristystä. Kadut ja pelastustiet tulee rakentaa vähintään korkeustasolle +24,6 m mpy (N2000).

Vid nybyggnad ska översvämningsrisken beaktas. Det högsta högvattenståndet är +24,6 m.ö.h. (N2000). Vattnet kan skada konstruktioner som ligger under +24,6 m.ö.h. Konstruktioner som tar skada när de blir fuktiga får inte placeras under denna höjdnivå utan ändamålsenlig isolering mot vatten. Gator och räddningsvägar ska byggas minst +24,6 m.ö.h. (N2000).

SULFIDISAVI / SULFIDLÄRÄ

11 §

Kortteleissa 65019 ja 65014 sekä korttelin 65016 AO-korttelinosalla mahdolliset sulfidisavieslintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista ja rakentamisen aikana. Maamassat tulee kästielli niin, ettei happamia valumavesiä joudu vesistöihin. Lisätietoja valvovalta ympäristöviranomaiselta.

I kvarteren 65019 och 65014 samt i AO-kvartersdelen i kvarter 65016 ska eventuell förekomst av sulfidlera beaktas innan byggandet inleds och under byggtiden. Jordmassorna ska hanteras så att surt dagvatten inte rinner ner i vattendragen. Ytterligare upplysningar ges av miljöskyddsmyndigheten.

SUOJELUARVOJEN HUOMIOIMINEN / BEAKTANDE AV SKYDDSVÄRDEN

12 §

Mahdollisimman suuri osa tontista tulee säilyttää puustoisena. Puiden kasvuolosuhteet tulee turvata. Maiseman tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaat puut ja erityisesti alueelle ominaiset iäkkäät tammet tulee säilyttää. Vanhoille pihapiireille ominaisia piirteitä, kuten jaloja lehtipuita, vanhoja rakenteita ja istutuksia tulee vaalia alueen ominaispiirteitä ylläpitäen. Poistettavat suuret jalopuut tulee korvata uusilla jaloilla lehtipuilla. Puut juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla. Alueen hoidossa tulee huomioida puuston merkitys suurmaisemassa.

En så stor del som möjligt av tomtens trädbestånd ska bevaras. Trädens växtförhållanden ska tryggas. Träd som är värdefulla för landskapet eller stadsbilden och i synnerhet äldre ekar som är typiska för området ska bevaras. Drag som är typiska för gamla gårdsmiljöer, såsom ädla lövträd, gamla strukturer och planteringar, ska bevaras så att områdets särdrag beaktas. Stora ädla lövträd som avverkas ska ersättas med nya ädla lövträd. Träden och deras rötter ska under byggtiden skyddas med ett enhetligt skyddsplank. Vid skötseln av området ska trädbeståndets betydelse i storlandskapet beaktas.

Rakennusluvan tai muun maisemaa muuttavan toimenpiteen luvituksen yhteydessä tulee esittää tontin puustokartoitus sekä suunnitelma puuston säilyttämisestä ja korvaavan kasvillisuuden istutamisesta.

Vid ansökan om bygglov eller tillstånd för andra åtgärder som ändrar landskapet ska en kartläggning av tomtens träd och en plan för att bevara trädbeståndet och för plantering av ersättande växtlighet presenteras.

13 §

Ennen rakennuksen purkua tai katto- ja/tai ullakkorakenteisiin kohdistuvien korjaustöiden aloittamista tulee laatia lepakkoselvitys. Mahdolliset lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikat tulee huomioida ennen rakennuksen purkua tai katto- ja/tai ullakkorakenteisiin kohdistuvien korjaustöiden aloittamista. Lisätietoja valvovalta ympäristöviranomaiselta.

Innan en byggnad rivs eller reparation av tak- eller vindskonstruktioner påbörjas ska förekomsten av fladdermöss inventeras. Eventuella föröknings- och rastplatser för fladdermöss ska beaktas innan en byggnad rivs eller reparation av tak- eller vindskonstruktioner påbörjas. Ytterligare upplysningar ges av miljöskyddsmyndigheten.

14 §

Valaistuksen suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon lepakoiden elinolosuhteiden säilyttäminen.

Vid planeringen och genomförandet av belysningen ska man se till att fladdermössens habitat bevaras.

15 §

Vanhan vapaa-ajan asunnon, saunan tai muun talousrakennuksen saa säilyttää ja kunnostaa rakennusalan rajasta riippumatta. Suojelualueella S-1 ja suojavyöhykkeellä s-2 uudisrakentaminen, laajennus ja rakennuksen laatutason parantaminen vesijohtoverkostoon liittämällä on kielletty.

En befintlig fritidsbostad eller bastu eller annan ekonomibyggnad får bevaras och iståndsättas oberoende av byggnadsytans gränser. I S-1- och s-2-områdena är nybyggnad, utbyggnad eller höjning av en byggnads kvalitetsnivå genom att ansluta den till vattenloppsnätet inte tillåtet.

16 §

Alueella tulee ylläpitää luonnonmukaista puustoa ja monikerroksellista kasvillisuutta ravinnevalumien estämiseksi ja suojavaikutuksen lisäämiseksi. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että liito-oravan latvusyhteys säilyy. Aluetta ei saa raivata nurmikoksi eikä sinne saa sijoittaa lannoitusta vaativia istutuksia. Alueelle saa toteuttaa välttämättömiä hulevesijärjestelyitä. Valaistusta tulee välttää.

I området ska ett naturenligt trädbestånd och mångskiktad växtlighet vårdas för att förhindra näringsutsläpp och öka skyddseffekten. Trädbeståndet ska skötas och förnyas så att flygekorrens förbindelseled mellan trädkronorna bevaras. Området får inte röjas till gräsmatta och där får inte planteras växter som kräver gödsling. I området får nödvändiga arrangemang för dagvattenhantering genomföras. Belysning ska undvikas.

17 §

Alueella tulee ylläpitää luonnonmukaista puustoa ja monikerroksellista kasvillisuutta ravinnevalumien estämiseksi ja suojavaikutuksen lisäämiseksi. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että liito-oravan latvusyhteys säilyy. Aukkokohtiin tulee lisätä puustoa. Ranta tulee säilyttää luonnonmukaisena. Alueella saa ylläpitää nykyiset kulkuyhteydet ja rakennelmat. Alueelle ei saa toteuttaa venelaitureita, lannoitusta vaativia istutuksia tai valaistusta.

I området ska ett naturenligt trädbestånd och mångskiktad växtlighet vårdas för att förhindra näringsutsläpp och öka skyddseffekten. Trädbeståndet ska vårdas och förnyas så att flygekorrens förbindelse mellan trädkronorna bevaras. I gläntor ska träd planteras. Stranden ska bevaras i ett naturligt tillstånd. I området får befintliga förbindelser och konstruktioner underhållas. I området får det inte anläggas båtbryggor, planteringar som kräver gödsling eller belysning.

18 §

Rakentaminen tulee toteuttaa siten, että Matalajärven tila ei heikkene. Maanmuokkausta edellyttävä rakentaminen tulee ajoittaa toukokuulle Matalajärven ravinnekuormituksen vähentämiseksi. Rakentamisaikaisen hulevesien laadun varmistaminen tulee olla osa hulevesien hallintasuunnitelmaa.

Merkittävää melua ja tärinää aiheuttavat työt tulee linnustovaikutusten lieventämiseksi ajoittaa aikavälin 15.4.-31.10. ulkopuolelle.

Byggandet ska genomföras så att Grundträskets tillstånd inte försämras. Eventuell bearbetning av jorden ska utföras i maj–augusti för att minimera näringsbelastningen i Grundträsk. Planen för dagvattenhantering ska inkludera säkring av dagvattnets kvalitet under byggtiden.

För att lindra verkningarna på fågelbeståndet får arbeten som orsakar betydande buller och vibration inte utföras 15.4.-31.10.

19 §

Natura 2000 -alueelle ei saa ohjata virkistysreitejä ja käytön rajoitteista on opastettava alueella. Tarvittaessa pääsy Natura-alueelle tulee estää aitaamalla. Suunnitelmista ja toimenpiteistä on neuvoteltava Natura-alueen haltijan kanssa.

Till Natura 2000 -området får det inte gå friluftsleder och begränsningar i området ska skyltas. Vid behov ska tillträde till Naturaområdet förhindras med stängsel. Planer och åtgärder ska förhandlas med Naturaområdets innehavare.

20 §

VL-alue, LP-alue ja Paciuksentie tulee toteuttaa siten, että Matalajärven tila ei heikkene. Rakentamisaikaisen hulevesien laadun varmistaminen tulee olla osa hulevesien hallintasuunnitelmaa. VL-alueen katualueita palvelevat hulevesijärjestelyt tulee toteuttaa siten, että ne ovat toiminnassa Paciuksentien kaduksi rakentamisen aikana. VL-alueelle tulee lisätä puustoa ekologisiksi askelkiviksi. LP-alueen hulevesijärjestelyt tulee kytkeä katujen hulevesijärjestelmään.

VL-området, LP-området och Paciusvägen ska genomföras så att Grundträskets tillstånd inte försämras. Planen för dagvattenhantering ska inkludera säkring av dagvattnets kvalitet under byggtiden. I VL-området ska dagvattenarrangemangen för LP-området ska anslutas till gatornas dagvattensystem.

21 §

Alueelle saa luontoarvot huomioiden toteuttaa kapeita kulkuyhteyksiä ja hulevesien käsittelyyn liittyviä rakenteita.

Med beaktande av naturvärdena får smala förbindelseleder och dagvattenkonstruktioner anläggas.

22 §

Venevalkamat varataan kortteleiden 65012-65013 ja 65015-65020 ei-omarantaisten tonttien käyttöön.

Båthamnarna reserveras för innehavarna av de tomter i kvarteren 65012-65013 och 65015-65020 som saknar egen strand.

	Kv		
	Kh		27.11.2023
/i	Ksl, muutettu	Aila Vallden	16.8.2023
	Nähtävillä MRA 32 §		20.2.-21.3.2023
/h	Ksl, muutettu	Aila Vallden	18.1.-1.2.2023
	Nähtävillä MRA 32 §		6.4.-5.5.2021
164/2021 /g	Ksl, rajausta muutettu	Aila Vallden	3.3.-17.3.2021
399/2015 /f	Ksl, palautti	Aila Vallden	29.5.-15.8.2018
	Kv, palautti		23.3.2015
	Kv		8.9.-29.9.2014
/e	Kh	Leena Kaasinen	16.6.-11.8.2014
/d	Ksl, korjattu	Leena Kaasinen	31.10.-14.11.2012
85/2011 /c	Nähtävillä MRA 32 §	Leena Kaasinen	19.12.2011-26.1.2012
/a	Nähtävillä MRA 27 §	Leena Kaasinen	9.8. - 7.9.2010
	Nähtävillä MRA 30 §		30.3. - 5.5.2009
7585/503/2007 /va	Kp	Kari Moilanen	16.3.2009

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 633000	Piir.nro 6438
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 164/10.02.03/2021
Högnäs Asemakaava	Piirtäjä TP	Päiväys 16.3.2009
	Suunnittelija LK, AV	Arkistotunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000