

Espoo

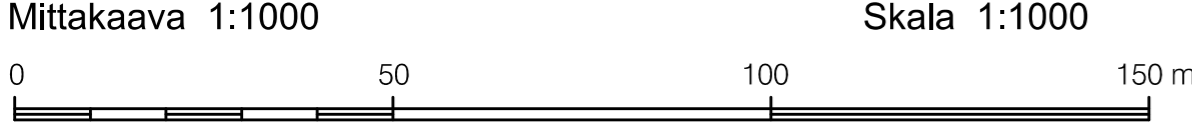
Esbobyntie

Asemakaavan muutos

70. kaupunginosa, Espoonkartano Kortteli 70036, osa korttelia 70014, katu- ja virkistysalueet

MUUTETAAN VAHVISTETTUJA ASEMAKAAVOJJA:

Aluenro 512400 Hyväksytty 19.11.2018
Aluenro 512800 Hyväksytty 19.11.2018



ASEMÄKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

AO/s-1

Eriilispientalojen korttelialue, jonka pihapiirin ja ympäristön kulttuurihistorialliset arvot tulee säilyttää. Uudet asuin- ja piharakennekset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ominaispiirteitä. Puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa siten, että pihapiirin kyläkuvallinen arvo säilyy. Puuston hoitotoimet ovat sallittuja. Rakennusluvun yhteydessä tulee esittää tontin puustokartoitus. Säilytettävän puuston kasvuolosuhteet tulee turvata, ja puut juuriistoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suojaidalla. Pihamuurit ja muut alkuperäiset piharakenteet tulee yksityiskohtineen säilyttää ja korjata säilyttäen. Mahdolliset uudet pihaidat ja muut rakenteet tulee sovittaa huolellisesti ympäristöönsä alueen kulttuurihistorialliset arvot huomioiden.
(1-10 §)

VL-1

Lähipirkistysalue, joka tulee säilyttää luonteeltaan avoimena. Virtavesympäristöön liittyviä luontoarvoja ei saa heikentää. Alueelle ei saa melun takia sijoittaa herkkiä toimintoja. AO/s-1-alueiden reunavyöhykkeelle tulee istuttaa maisemaan sopivia puustovyöhykke rajamaan kaupunkitilaa. Puulajeina tulee suosia alueelle luonteenomaisia, kulttuuriympäristöön sopivia lajeja.

MT-1

Maataloutta palveleva korttelialue, joka on tarkoitettu maatalouskoneilla ajoa varten. Yleinen jalankulku, pyöräily ja ajo alueella tulee sallia siihen asti, että korvaavat katu- ja ulkoilureittiyhteydet Holkenintien, Vähän-Myntin tien, Holkeninpolun ja Valentinpolun kautta on rakennettu. Tontille ajo on sallittu senkin jälkeen, kun korvaavat katuyhteydet on rakennettu. Alueelle saa sijoittaa yleisiä teknisen huollon verkoston osia.

SR-2

Rakennussuojelun korttelialue. Alueella olevia sr-merkinnällä varustettuja rakennuksia, aitoja tai muita rakenteita ei saa purkaa tai muuttaa niin, että niiden historiallinen, kulttuurihistoriallinen tai rakennusaitteellinen arvo heikkenee. Rakennuksiin saa sijoittaa majoitus-, työ-, liikke- ja kokoontumistiloja. Korjaustöiden, käyttötarcoitus- ja muiden muutosten sekä alueelle tulevan uudisrakentamisen suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomisen kanssa ennen rakennus- tai toimenpidelupaa koskevan päätöksen antamista.
(1-2, 6-7, 10 §)

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva vilva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

70

Kaupunginosan numero.

ESP

Kaupunginosan nimi.

70036

Korttelin numero.

ESBOBYNTIE

Kadun tai puiston nimi.

250

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

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

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti ja kyläkuvan säilymisen kannalta merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että sen ominaispiirteet ja kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyvät. Korjaus- ja muutostöistä on neuvoteltava museoviranomaisten kanssa.

Esbo

Esbobyvägen

Detaljplaneändring

Stadsdel 70, Esbogård Kvarter 70036, del av kvarter 70014, gatu- och rekreationsområdet

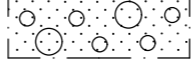
DE FASTSTÄLLDA DETALJPLANERNA ÄNDRAS:

Områdesnr 512400 Godkänd 19.11.2018
Områdesnr 512800 Godkänd 19.11.2018

Skala 1:1000

0 50 100 150 m

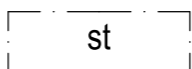
ASEMÄKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



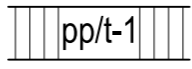
Puulla ja pensalla istutettava alueen osa.



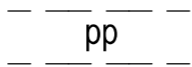
Alueen osa, jonka luonnontilainen tai puustoinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Puuston kasvuolosuhteet tulee turvata, ja puut juuriistoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suojaidalla.



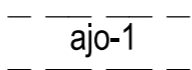
Historiallinen tielinja, jonka luonne ja yhtenäinen ilme tulee säilyttää. St-merkinnällä varustetulla alueella hulevedet johdetaan ensisijaisesti avo-uomissa. Historiallisesti arvokkaan tielinjan länsipuolisen, paikallisesti ja maakunnallisesti arvokkaan Espoonkartanon alueen puuston kasvuolosuhteet tulee turvata, ja puut juuriistoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suojaidalla.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla maatalouskoneilla ajo sekä tontille ajo on sallittu. Yleinen ajo Esbobyntieltä pitkin Holkenintien ja Kuninkaankartanon tien välillä tulee sallia siihen asti, että korvaava katuyhteys Holkenintien ja Vähän-Myntin tien kautta on rakennettu.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sätöva.



Ohjeellinen ajoyhteys. Reitin tulee olla talvikunnossapidettävä.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

KULTTUURIYMPÄRISTÖ JA -MAISEMA

1 §

Aluetta tulee säilyttää, hoitaa ja uudistaa niin, etteivät sen kulttuurihistorialliset arvot, vaihtelevat maastonmuodot, luonne suurmaisemassa eivätkä pitkät avoimet näkyvät vaarannu. Maaston muotoilu tulee toteuttaa hienovaraisesti ympäristöön sovitteen. Alueella tulee käyttää perinteisiä kulttuuriympäristön kasvijoja ja luonnonmukaisia kasvillisuutta.

PYSÄKÖINTI

2 §

Asuin kortteleissa autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- erillispientalot 2 ap / asunto

Asuin kortteleissa pysäköintialuetta ei saa asfaltoida, pinnoniteen on oltava maaston sopeuttava ja vettä läpäisevää.

Asemakaavan osoittaman SR-2-alueen toiminnolle autopaikkoja on rakennettava käyttö- tarkoitus edellyttämä määrä rakennuslupahakemuksessa esitetyin selvityksen perusteella.

Asuin kortteleissa polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto

LISÄRAKENNUSOIKEUS

3 §

AO/s-1-korttelialueilla saa rakentaa yksikerroksisia talousrakennuksia enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Talousrakennuksen saa rakentaa perustellusta syystä ja ympäristön arvot huomioon ottaen kaavaan merkityn rakennusalan ulkopuolelle, ei kuitenkaan 2 metriä lähemmäs katualueen rajaa.

Nämä tilat eivät mitoitu auto- ja polkupyöräpaikkoja.

RAKENNUSTEN SIJOITTUMINEN JA MUOTO

4 §

Tontteja ei saa rajata rakenteellisiin aidoin yleisten alueiden suuntaan.

Rakennusten vaipan ja muodon energiatehokkuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Asuinrakennuksissa on käytettävä harjakattoa, vastakkaisia pulpettikattoja tai pulpettikattoa. Rakennusten kattokulmien tulee muodostaa luonteveja ja ehvät kokonaisuus maisemassa. Rakennusten pääasiallisena kattomateriaalina tulee käyttää tumman harmaata saumattua peltiä. Eriittäisi vesikaton yläpuolelle nousevia konehuoneita ei sallita.

RAKENTAMISEN TAPA

5 §

Asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön soveltuivia materiaaleja kuten puu tai rappaus. Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää keskeisvivoja väriseviä. Asuinrakennusten korttelialueilla tulee käyttää selkein osakokonaisuuksin yhteneväistä rakennustapaa.

Katualueiden vaatimia maastoluisia tai täyttyjä saa ulottaa korttelialueiden puolelle. Näillä alueille tulee tällöin noudattaa myös muita korttelialuetta koskevia merkintöjä ja määräyksiä.

Tontit tulee pääosin järjestellä luonnonmukaisin tasoerein. Mikäli tukimuureja on välttämätöntä rakentaa, tulee materiaalien ja toteutuslavan sopia maastoon, korttelin yleisilmeeseen ja kaupunkikuvaan.

HULEVEDEET

6 §

Kortteleiden pih- ja pysäköintialueilla tulee suosia ratkaisuja, jotka poistavat vettä pintakuivatusjärjestelmästä ja parantavat veden laatua. Lähistöllä sijaitsevan virtaveden laatua ei saa heikentää. Tontilla tulee myös viivyttää ja mahdollisuuksien mukaan imeyttää hulevesiä sekä erityisesti välttää vettä läpäisemättömiä pintoja. Viivytys- ja imeytysrakenteiden varastotilavuutta tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² vettä läpäisemättömää pintaa kohd. Viivytys- ja imeytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla hallittu ylivuoto. Velvolitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia järjestelyjä. Selvitys hulevesien käsittelystä on esitettävä rakennuslupaa haettaessa.

MELUSUOJAUS

7 §

Korttelit 70014 ja 70036 sijaitsevat melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai melusteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity. Rakennusten ukoseiniin, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että sisätilojen melutason ohjearvot eivät ylity.

8 §


Kellarikerrokseen saa rakentaa asemakaavan osoittaman pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja kuitenkin enintään 2/3 rakennuksen suurimman kerroksen alasta.

9 §

5 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta saa käyttää sellaisena työ-, palvelu- tai liiketilana, joka ei aiheuta häiriötä asumiselle.

10 §

Maalämpöpölkävoja voidaan porata myös viestosti virkistysalueen alle maanomistajan sijoitamisluvalla. Energiantuotto ei saa häiritä virkistysalueen käyttöä.

h	Ksl, muutettu	Johanna Nuotio	
	Nähtävillä MRA 27 §		19.9.-18.10.2022
a	Ksl (Kaavaehdutus)	Johanna Nuotio	31.8.2022
	Nähtävillä MRA 30 §		28.6.-17.8.2021
6335/2020	Ksj (OAS)	Torsti Hakkanen	14.6.2021
	Espeen kaupungisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Aho	Piiron
	Asemakaavoyksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava	Asternumero
		1:1000	6335/10.02.03/2020
		Pintaaja	Päilyys
		SR	31.8.2022
		Suunnittelija	Ankokuutus
		JNU	10.02
	Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordnatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000		