Espoo

Högnäs

Asemakaava
Kaupunginosan rajan muutos

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

Mittakaava 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

AO — Erillispientalojen korttelialue. (1-15 §)

AO/sl — Erillispientalojen korttelialue, jonka suunnittelussa, rakentamisessa ja kunnossapidossa on erityisesti huomioitava Matalajärven Natura 2000 -alueen suojelu. (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 §)

VP — Puisto. (14 §)

VL — Lähivirkistysalue. (14,19-20 §)

VL-1 — Lähivirkistysalue, joka toimii Natura 2000 -alueen suojavyöhykkeenä. Alueen lehtomainen kasvillisuus tulee säilyttää. (8, 14, 19, 21 §)

VL-2 — Lähivirkistys- ja venevalkama-alue. (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 §)

LP — Yleinen pysäköintialue. (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 §)

SL/nat — Luonnonsuojelualue. Natura 2000 -verkostoon kuuluvan alueen huomioon ottamisesta on säädetty luonnonsuojelulaissa. Kansallispuistoon kuuluvalla alueella ovat voimassa Nuuksion kansallispuistoa koskevan lainsäädännön mukaiset käyttörajoitukset.

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.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

65 — Kaupunginosan numero.

HÖG — Kaupunginosan nimi.

65012 — Korttelin numero.

SOINTU — Kadun, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

400 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

2/250 — Lukusarja, jossa ensimmäinen luku osoittaa asuntojen sallitun enimmäismäärän ja jälkimmäinen luku osoittaa suurimman sallitun kerrosalan neliömetreinä.

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

1/2kI — Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Iu2/3 — Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Rakennusala.

t — Talous- tai saunarakennuksen rakennusala.

ts — Rakennusala talous- tai saunarakennukselle, jonka saa säilyttää.

pu — Ohjeellinen pumppaamon rakennusala.

vm — Ohjeellinen muuntamon rakennusala.

250 — Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille tekstin osoittama merkintä sijoittuu.

nat — Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue. Suojeluarvojen huomioon ottamisesta on säädetty luonnonsuojelulaissa.

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.

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.

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 §)

s-2 — Kasvullisena hoidettava suojavyöhyke. Suunnittelussa, toteutuksessa ja kunnossapidossa on huomioitava Matalajärven Natura 2000 -alueen vesistö- ja linnustoarvot. (16 §)

saa — Alueen osa, jolla ennen rakentamista tulee selvittää onko alueen aiempi toiminta aiheuttanut maaperän pilaantumista. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamista.

hu — Alueen osa, jonka kautta johdetaan ja viivytetään kortteli- ja katualueiden hulevesiä.

hu-1 — Rajaukseltaan ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, ojan, säiliön, kosteikon tai muun rakenteen.

Istutettava tai luonnontilaisena huolitellussa asussa säilytettävä alueen osa.

Puustoisena säilytettävä alueen osa, jolla on erityistä maisemallista merkitystä.

Katu. (9, 10, 14, 20 §)

pp — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu. (9, 14 §)

pp/t — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu. (9, 14 §)

ajo — Ajoyhteys. (9, 14 §)

Maanalaista johtoa tai avo-ojaa varten varattu alueen osa.

Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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.

⊗ — Suojeltava puu. Luonnonsuojelulain mukaisena luonnonmuistomerkkinä rauhoitettu tammi.

AUTOPAIKAT

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.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

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.

ASUNTOJEN LUKUMÄÄRÄ JA TONTTIJAKO

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.

HULEVEDET

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.

RAKENTAMISEN SOVITTAMINEN YMPÄRISTÖÖN

5 § Rakennukset tulee sovittaa maastoon 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 sitä 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.

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.

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

8 § Vanhat luonnonkivijalat ja -aitamuodostelmat tulee säilyttää ja huomioida suunnittelussa.

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.

TULVARISKI

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).

SULFIDISAVI

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

SUOJELUARVOJEN HUOMIOIMINEN

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 rakentelta 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.

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

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.

14 § Valaistuksen suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon lepakoiden elinolosuhteiden säilyttäminen.

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.

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.

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.

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.

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

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.

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

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

/i	Ksl, muutettu	Aila Vallden	
	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