

Espoo

Koukkuniemi

Asemakaavan muutos

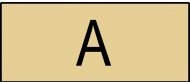
23. kaupunginosa, Matinkylä
Kortteli 23221, katu-, liikenne- ja virkistysalueet

Muodostuu uusi kortteli 23220

MUUTETAAN ASEMAKAAVAA:
Aluenro 311300

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ
JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -
BESTÄMMELSER:



Asuinrakennusten korttelialue. (1–9 §)



Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. (1, 3–5, 7–9 §)



Lähivirkistysalue, jonka metsäinen luonne tulee säilyttää. Alueella sijaitsee kulkuyhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee säilyttää ja tarvittaessa hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi toteutuu puustoinen liito-oravien kulkuyhteys.



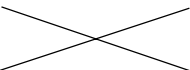
Lähivirkistysalue.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

23
MAT
23220

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Esbo

Krokudden

Detaljplaneändring

Stadsdel 23, Mattby
Kvarter 23221, gatu-, trafik- och
rekreationsområden

Bildas nytt kvarter 23220

DETALJPLANEN ÄNDRAS:
Områdesnr 311300

KOUKKUNIEM Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

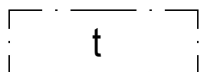
3170 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

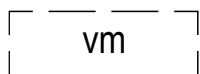
II Alleviivattu roomalainen numero osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusten, rakennuksen tai sen osan kerrosluvun.



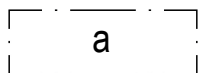
Rakennusala.



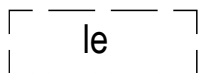
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



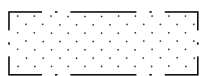
Ohjeellinen muuntamon rakennusala.



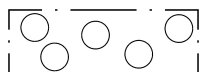
Auton säilytyspaikan rakennusala.



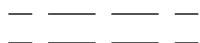
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu ohjeellinen alueen osa.



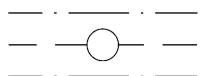
Istutettava alueen osa. Alueelle saa sijoittaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varattuja rakenteita.



Alueen osa, jolla maisemallisesti merkittävä puusto ja sen kasvuolosuhteet tulee säilyttää. Puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla.



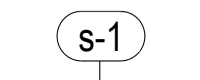
Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti.



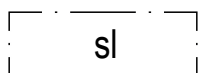
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



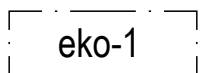
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.



Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonmuistomerkki.



Alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys.

PYSÄKÖINTI

1 §

Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- Kerrostalot: 1 ap/80 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto. Vähimmäisvaatimuksen mukaisista autopaikoista vähintään 5% tulee toteuttaa vieraspysäköintipaikkoina.
- Pientalot ja korkeintaan kaksikerroksiset pienkerrostalot: Kun samalle tontille toteutetaan alle 5 asuntoa, autopaikkoja tulee toteuttaa kaksi autopaikkaa asuntoa kohden. Kun samalle tontille toteutetaan 5 asuntoa tai enemmän, autopaikkoja tulee toteuttaa 1 ap/70 k-m², kuitenkin vähintään 0,8 ap/asunto.

A-korttelialueella pysäköintitilat tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena tontin rajoista ja rakentamisen vaiheistuksesta riippumatta samanaikaisesti uudisrakennusten kanssa.

POLKUPYÖRÄPAIKAT

2 §

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- Kerrostalot 1 pp/ 40 k-m²

Vähimmäisvaatimuksen mukaisista asuntojen pyöräpaikoista vähintään 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.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

3 §

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

A

- 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 sähköjakelun vaatimat muuntamotilat

AR

- yksikerroksisia erillisiä tai asuinrakennukseen kytkettyjä talousrakennuksia, jätehuoltotiloja, kiinteistönhoidon tiloja ja asuntojen käyttöön tulevia autonsäilytystiloja enintään 20 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.

Rakennusoikeuden lisäksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- ja polkupyöräpaikkoja.

RAKENTAMISEN TAPA JA PIHA-ALUEET

4 §

Rakennusten tulee massoitteeltaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytettävien materiaalien osalta muodostaa yhtenäinen kokonaisuus pihapiirinä sekä olevan ympäristön kanssa. Asuinkerrostalot tulee jakaa kaupunkikuvallisesti pienempiin kappaleisiin massoitteiden, kattomuodon, julkisivujen jäsentelyn tai julkisivumateriaalien avulla.

Asuinrakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla tiilen tai betonin päälle tehty vaalea rappaus. Talousrakennusten pääasiallinen materiaali on puu.

Pysäköintitalon julkisivut tulee toteuttaa rakennuksen pääjulkisivun laatutason mukaisena. Pysäköintitalon julkisivuja tulee jäsentää puurakenteisilla osilla. Pysäköintitalossa tulee olla katto. Pysäköintitalon julkisivuissa tulee valaistukseen ja ajovalojen suuntautumiseen kiinnittää erityistä huomiota siten, että valo ei häiritse asuinhuoneistoja. Luonnonvaloa tulee hyödyntää mahdollisuuksien mukaan. Pimeän ajan valaistukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Maantasokerroksen julkisivukäsittelyssä tulee huomioida jalankulkutason mittakaava, materiaalituntu, viihtyisyys ja valaistus.

Erillisten katosten, talousrakennusten ja pysäköintitalon kattojen tulee olla pääasiallisesti hulevesiä viivytettäviä viherkattoja. Kattopinnoille saa sijoittaa aurinkoenergian tuottamiseen käytettäviä laitteita.

Pientaloihin liittyvät yksikerroksiset erilliset tai asuinrakennukseen kytketyt talousrakennukset, jätehuoltotilat, sekä kaikkien asuinrakennusten parvekkeet ja terassit saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle vähintään 2 metrin päähän korttelialueen rajoista. Kaksikerroksisissa asuintaloissa parvekkeiden tulee olla rakennuksesta kannateltuja.

Mahdollisimman suuri osa korttelialueesta tulee säilyttää puustoisena. Korttelialueelle tulee istuttaa uusia, kookkaaksi kasvavia puita. Säilytettävä puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla. Rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää puustokartoitus. Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä leikki- tai oleskelualueina, kulkuteinä, tai pysäköintiin on istutettava.

Piha-alueet tulee suunnitella kiinteistöjen yhteisenä järjestelynä ja rakentaa korttelikohtaisesti laaditun kokonaissuunnitelman mukaan. Korttelin piha-alueiden tulee muodostaa toiminnallinen ja kaupunkikuvallinen kokonaisuus mahdollisesta tonttijaoista riippumatta. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. A-korttelialueella asuntokohtaiset pihat tulee rajata virkistysalueen suuntaan ensisijaisesti kasvillisuudella.

Tukimuurien materiaaleineen tulee olla samaa laatutasoa rakennusten kanssa ja niiden tulee sopia rakennusten arkkitehtuuriin. AR-korttelialueella pihat saa rajata tukimuurein kadun suuntaan.

HULEVEDET

5 §

Piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja / tai hulevesirakenteisiin. Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoituslajuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 6–12

tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Hulevesiä saa viivytyksen jälkeen hallitusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella. Työmaalta poistettavat vedet tulee käsitellä ja johtaa siten, ettei niistä aiheudu vesistön, pohjaveden tai muun ympäristön pilaantumisen vaaraa tai haittaa rakennetun ympäristön rakenteille. Rakentamislupavaiheessa tulee esittää työmaavesien hallintasuunnitelma.

MAANALAISET JOHDOT

6 §

Alueella olevien maanalaisten johtojen päälle ei saa rakentaa. Rakentamiseen ryhtyvän on selvitettävä maanalaisten johtojen tarkka sijainti ja huomioitava ne suunnittelussa tai sopia johtojen siirrosta johtojen omistajan kanssa.

RAKENTAMISEN AIKAISET TOIMENPITEET

7 §

30 metrin etäisyydellä liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikoista tulee voimakasta melua tai voimakasta tärinää aiheuttavat rakentamistoimenpiteet, kuten louhinta, räjäytys tai paalutus ajoittaa liito-oravien lisääntymisajan 15.3.–31.7. ulkopuolelle. Liito-oravan kannalta merkittävä puusto juuristoalueineen tulee suojata rakentamisen aikana.

VIHERKERROIN

8 §

Riittävän viherpinta-alan takaamiseksi ja luonnon monimuotoisuuden tukemiseksi tulee korttelialueen täyttää Espoon viherkerrointyökalun ja luontolaskurin tavoitetasot.

KORTTELISUUNNITELMA

9 §

Korttelialueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

5853/2020 /a	Ksl (Kaavaehdotus)	Anni Malila	
	Nähtävillä MRA 30 §		6.3.-4.4.2017
1638/2015	Ksj (OAS)	Torsti Hokkanen	10.2.2017
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 311308	Piir. nro. 7571
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 5853/10.02.03/2020
Koukkuniemi Asemakaavan muutos		Piirtäjä MT	Päiväys 25.2.2026
		Suunnittelija AM	Arkistotunnus 10 02
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			