

Espoo

Ylä-Soukka A

Asemakaavan muutos

33. kaupunginosa, Soukka

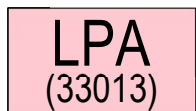
Osa korttelia 33008, 33012 ja 33013, virkistys- ja katualue

MUUTETAAN ASEMAKAAVAA:
Aluenro 411123

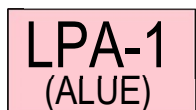
ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



Asuinkerrostalojen korttelialue. (1-15 §)



Autopaikkojen korttelialue. Suluissa oleva numero osoittaa korttelin, jonka autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. (1, 4-15 §)



Keskitetyn aluepysäköinnin korttelialue, jolle tulee rakentaa pysäköintilaitos. Pysäköintilaitos tulee toteuttaa viherkattoisena. Pysäköintilaitoksen yhteyteen saa sijoittaa lisäksi teknisiä-, huolto- ja varasto-, yhteis- sekä jätehuollon tiloja. (1, 4-15 §)



Lähivirkistysalue, jonka puustoinen luonne ja avokallioalueet 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.



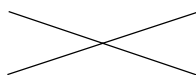
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

33

Kaupunginosan numero.

Esbo

Övre Sökö A

Detaljplaneändring

Stadsdel 33, Sökö

Del av kvarter 33008, 33012 och 33013, rekreatiions- och gatuområden

DETALJPLANEN ÄNDRAS:
Områdesnr 411123

SOU

Kaupunginosan nimi.

33008

Korttelin numero.

KASKIVUO

Kadun, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

3500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VII

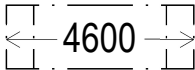
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



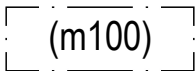
Rakennusala.



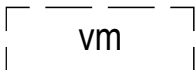
Ohjeellinen rakennusala.



Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.



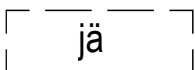
Merkinnän luku osoittaa, kuinka paljon rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saa rakentaa maantasokerrokseen sijoittuvana kadulle avautuvana liike- tai palvelutilana.



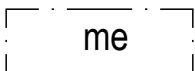
Muuntamo, tiiliverhoiltu, sijainti ohjeellinen.



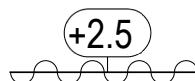
Viherkatto. Viherkaton toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kasvillisuuden monimuotoisuuteen, kaupunkikuvalliseen laatuun ja hulevesien hallintaan. Katto tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuisena. Rakenteiden kantavuus tulee mitoittaa kasvualustan paksuuden ja kuormituksen mukaan.



Jätehuolto, sijainti ohjeellinen. Korttelin jätteiden keräys voidaan sijoittaa yksittäiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.



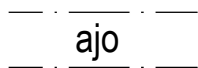
Merkintä osoittaa metron teknisen kuilun sijainnin.



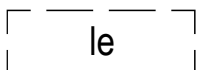
Alueelle tulee rakentaa melueste. Meluesteen tulee olla kiviaineinen muuri. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen likimääräisen korkeuden maanpinnasta.



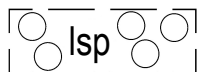
Metron teknisen kuilun (poistumistie-, savunpoisto-, paineentasaus- ja ilmanvaihtokuilu) ympärille tulee rakentaa corten-teräksestä putoamista estävä suojaseinä. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin.



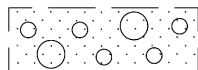
Ajoyhteys.



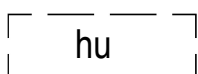
Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



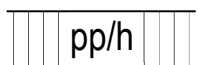
Luonnonmukaisena säilytettävä puustoinen, sijainniltaan ohjeellinen alueen osa, jolla maisemallisesti merkittävä puusto ja sen kasvuolosuhteet tulee säilyttää. Alueelle saa alueen täysikasvuista ja hyväkuntoista puustoa säilyttäen ja alueen luonne huomioiden sijoittaa leikki- ja oleskelutoimintoja. Säilytettävä puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla.



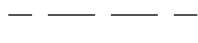
Istutettava alueen osa. Sijainti ohjeellinen. Alueelle saa sijoittaa hulevesien viivytysrakenteita ja kulkureittejä.



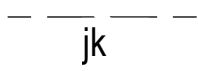
Hulevesipainanne. Sijainniltaan ohjeellinen hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varattu alueen osa.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.



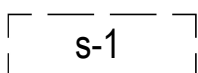
Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti.



Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu porras- tai luiskayhteys korttelialueella. Yhteys sitova.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Ohjeellinen alueen osa, jonka avokalliot tulee säilyttää. Avokalliot tulee suojata työmaa-aikana.



Kaupunkikuvallisesti merkittävä säilytettävä puu, jonka kasvuolosuhteet tulee turvata. Puu juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla.

PYSÄKÖINTI

1 §

Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- AK-korttelialue asunnot 1 ap / 130 k-m², kuitenkin vähintään 0,4 ap / asunto
- liiketilat 1 ap / 100 k-m²

Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %. Autopaikkojen kokonaismäärää voidaan vähentää pysäköintitarvetta vähentävien toimenpiteiden perusteella enintään 30 %. Toimenpiteistä on erillinen ohje. Vähennysten määrä määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Autopaikat tulee sijoittaa LPA tai LPA-1-korttelialueille pysäköintilaitokseen. Liikkumisesteisten autopaikat saa sijoittaa niiden käytettävyyden kannalta tarkoituksenmukaisesti.

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 pp / 40 k-m²
- liiketilat 1 pp / 50 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 asuntojen pyöräpaikoista saa sijoittaa ulkotilaan lähelle keskeisiä kulkureittejä. Vähintään puolet ulkona sijaitsevista asuntojen pyöräpaikoista tulee olla katettuja.

Pyöräpaikat tulee toteuttaa runkolukittavina.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

2 §

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- 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

Näitä tiloja saa rakentaa enintään 25 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Nämä tilat eivät mitoiteta auto- ja polkupyöräpaikkoja.

MELUN HUOMIOIMINEN

3 §

Kortteli 33013 sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai melusteiden muodostamamaan melukatveeseen siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

Parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylitä.

KAUPUNKIKUVA, RAKENTAMISEN TAPA JA YHTEISTILAT

4 §

Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeistelyjä ja niiden tulee olla rakennuspaikkaan ja ympäristöön sopivia. Asuinrakennusten tulee julkisivuiltaan, kattomuodoiltaan ja väriykseltään

olla kortteleittain yhtenäisiä, mutta yksilöllisiä.

Asuinrakennusten julkisivuissa ei saa olla isoja ikkunattomia pintoja eikä selvästi erottuvia elementtisaumoja. Rakennusten massoittelemalla tulee kortteleittain pyrkiä porrastamaan korkeus-, leveys- ja syvyyssuunnassa.

Maantasokerroksia tulee elävöittää sateelta, lumelta, tuulelta ja auringolta suojaavilla katoksilla, arkadeilla ja syvennyksillä ym. ja kadunpuoleisten pohjakerrosten julkisivut tulee tehdä erottuviksi (muurattu ja poltettu tiili, klinkkeri ym.). Rakennusten pääsisäänkäynnin tulee erottua katujulkisivusta.

Mikäli maantasokerrokseen sijoitetaan varastoja tai muureja, tulee julkisivujen olla myös näiltä osin ilmeeltään ja laatutasoltaan rakennukseen sopivia. AK-korttelialueilla katuja rajaavien rakennusten ensimmäisen kerroksen korkeuden tulee olla vähintään 4 metriä. Katuihin rajautuvien rakennusten porrashuoneista tulee olla suora esteetön yhteys sekä pihalle että kadulle. Julkisivuille saa toteuttaa kaupunkikuvallisesti laadukkaita ja arkkitehtuuriin sovitettuja aurinkoenergiakeräimiä ja yllämmöltä suojaavia rakenteita.

Parvekkeet:

Parvekkeiden tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia ja osa rakennusten arkkitehtuuria ja julkisivumailmaa.

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

Ulokkeet ja parvekkeet saavat ulottua katualueelle/rakennusalan ulkopuolelle 2,5 m. Niiden kantavia rakenteita ei saa ulottaa katualueelle. Katualueilla vapaan alikulkukorkeuden on oltava vähintään 4,4 m.

Yhteistilat:

Pääosa asukkaiden kerhotiloista ja talosaunoista tulee sijoittaa pihan tai kadun yhteyteen. Tilat tulee sijoittaa keskeisesti siten, että ne ovat hyvin ja esteettömästi asukkaiden saavutettavissa ja ne voidaan luontevasti liittää ulko-oleskelualueeseen tai terassiin/parvekkeeseen. Yhteistilat voidaan järjestää korttelikohtaisesti yhteisinä.

Pysäköintilaitos:

LPA-1-korttelialueella julkisivut tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti. Julkisivut on mahdollista toteuttaa läpituulettuvina, mutta niiden tulee muodostaa visuaalisesti peittävät ja yhtenäiset julkisivupinnat, jotka estävät valon häiritsevän loiston asuntoihin ja ympäristöön sekä estävät avonaiset näkymät pysäköintilaitokseen.

Rakentamisen tapa:

Suunnittelussa on otettava huomioon viereisen kadun katu- tai rakennussuunnitelmien ja hulevesien luonnonmukaisen ohjaamisen edellyttämät korkeusasemat.

PIHA-ALUEET

5 §

Piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta riippumatta. Piha-alueista tulee rakentamisluvan yhteydessä esittää koko korttelin kattava kokonaissuunnitelma.

Piha-alueet on jäsenneltävä viihtyisiksi ja pienilmastoltaan miellyttäviksi ulkotiloiksi kasvillisuuden, pintamateriaalien ja kalustuksen avulla. Paahteisuutta ja tuulisuutta tulee vähentää puuston ja kerroksellisen kasvillisuuden, maastonmuotoilujen ja piharakenteiden avulla. Pihan ilmeen tulee olla vehreä ja pihalle tulee istuttaa puita sekä pensaita.

Piha-alueet tulee pääosin järjestellä luonnonmukaisin tasoeroin, alueella kasvavaa puustoa säilyttäen. Korttelin tulee liittyä luontevasti ympäristön korkotasoihin ja rakenteisiin. Välttämättömien tukimuurien ja aitojen tulee sopia toteutustavaltaan ja materiaaleiltaan rakennusten julkisivuun, korttelin yleisilmeeseen ja kaupunkikuvaan. Pihan kulkualueiden tulee olla pääosin kivettyjä tai läpäisevää pinnoitetta.

Puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla. Rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää puustokartoitus. Istutettavissa puissa tulee suosia kookkaaksi kasvavia lajeja. Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueina, kulkuteinä, huoltoalueina tai pysäköintiin, on säilytettävä luonnonmukaisina tai istutettava monilajisin puin ja pensain.

Asuintontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan. Asuntokohtaiset pihat saa aidata korttelin rakennusten arkkitehtuuriin sopivalla tavalla.

Maantasokerroksiin sijoittuviin asuntoihin tulee toteuttaa asuntokohtaiset pihat tai terassit.

HULEVEDET

6 §

Hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja/tai hulevesirakenteisiin. Pihojen pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m²:ä läpäisemätöntä pintaa 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.

Työmailta 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.

Hulevesien hallinnan ratkaisut tulee suunnitella kiinteistöjen yhteisenä järjestelynä ja rakentaa korttelikohtaisesti laadittujen kokonaissuunnitelmien mukaan.

MAANALAISET JOHDOT

- 7 § Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää alueella olevien maanalaisten johtojen siirtämistä. Siirrosta on sovittava johtojen omistajan kanssa.

RAKENTAMISEN AIKAISET JÄRJESTELYT

- 8 § Kortteliin 33008 rajautuvat reunat tulee rajata kiinteällä aidalla rakentamisen ajaksi maaston ja puuston suojelemiseksi. Kortteliin rajautuva reunapuusto ja sen juuristo tulee suojata korttelin työmaa-aikana.
- Rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää puustokartoitus puistoalueeseen rajautuvien korttelinosien reunavyöhykkeen molemmin puolin ja suunnitelma reunapuuston ja sen juuriston suojaamisesta työmaa-aikana.

POHJAVESI

- 9 § Pohjaveden taso on huomioitava alapohjanrakenteita suunniteltaessa ja tarvittaessa käytettävä vesitiiviitä rakenteita.

PALOMUURI

- 10 § Palomuurin tai muun saman turvallisuustason takaavan ratkaisun ei tarvitse sijaita tontin rajalla vaan se voidaan sijoittaa rakenteellisesti ja toiminnallisesti tarkoituksenmukaisesti.

YHTEISJÄRJESTELYT

- 11 § Kiinteistöjen pihat, hulevesijärjestelyt, ajoyhteydet, jalankulku- ja polkupyöräyhteydet, autojen ja polkupyörien pysäköintipaikat, yhteistilat, väestönsuojat, rakenteet, tekniset johdot, muuntamot sekä jätehuolto- ja muut tekniset- ja huoltotilat saa järjestää kiinteistöjen välisin sopimuksin korttelikohtaisesti yhteisinä. Kiinteistöjen välisin sopimuksin saa ulottaa rakennuksien perustuksia toiselle kiinteistölle.

PILAANTUNEET MAAT

- 12 § Maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava.

ENERGIA

- 13 § Rakennuksissa on tuotettava tai hyödynnettävä uusiutuvaa energiaa tai hyödynnettävä ylijäämäenergiaa. Rakennukset on suunniteltava energiatehokkaiksi. Korttelissa on hyödynnettävä aktiivista ja passiivista aurinkoenergiaa. Yliämpöä on suojauduttava passiivisin ja tarvittaessa aktiivisin keinoin.

VIHERKERROIN

- 14 § Riittävän viherpinta-alan takaamiseksi ja luonnon monimuotoisuuden tukemiseksi tulee korttelin tonttien muodostaman kokonaisuuden täyttää Espoon viherkerrointyökalun ja luontolaskurin tavoitetasot.

KORTTELISUUNNITELMA JA LÄHIYMPÄRISTÖSUUNNITELMA

- 15 § Korttelialueille on laadittu korttelisuunnitelma.

/a	Ksl (Kaavaehdotus)	Pasi Mäkinen	
	Nähtävillä MRA 30 §		19.9.-18.10.2022
6289/2020	Ksj (OAS)	Torsti Hokkanen	5.9.2022
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 411126	Piir. nro. 7587
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 6289/10.02.03/2020
Ylä-Soukka A Asemakaavan muutos		Piirtäjä ATo	Päiväys 30.9.2026
		Suunnittelija PM	Arkistotunnus 10 02
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			