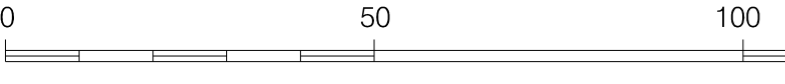
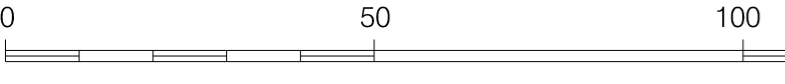


Espoo

Högnäs

Asemakaava Kaupunginosan rajan muutos

65. kaupunginosa, Högnäs
Korttelit 65012 - 65018 sekä katu-, virkistys-, liikenne- ja suojelualueet

Mittakaava 1:1000	Skala 1:1000
	



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	
	
AO-1	Erillispientalojen korttelialue. (1-7, 9-12 §)
AO-2	Erillispientalojen korttelialue, jonka rakentamisessa tulee huomioida viereiset suojelualueet. (1-12 §)
VP	Puisto.
VL	Lähivirkistysalue.
VL-1	Lähivirkistysalue. Alueella kasvavaa lehtomaista kasvillisuutta tulee vaalia.
VL-2	Lähivirkistys- ja venealkama-alue.
LP	Yleinen pysäköintialue.
SL/nat	Luonnonsuojelualue. Natura2000-verkostoon kuuluvan alueen huomioon ottamisesta on säädetty luonnonsuojelulaissa. Kansallispuistoon kuuluvaa aluetta koskee laki Nuuksion kansallispuistosta.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Kaupunginosan numero.
	Kaupunginosan nimi.
	Korttelin numero.
SOINTU	Kadun, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	400 Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
1/2kI	Murtoluku roomalainen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellari-kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaiksi tilaksi.
Iu2/3	Murtoluku roomalainen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
1	Arabialainen numero osoittaa suurimman sallitun asuntojen lukumäärän rakennus- alalla.
t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talous- rakennuksen.
vm	Muuntamon rakennusala.
eko-1	Alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve viitasammakon elinalueiden välillä. Matalajärven ja Bodominjärven yhdistävä ekologinen käytävä tulee katu-alueita lukuun ottamatta säilyttää luonnontilaisen kaltaisena, ja alueella virtaavat ojat tulee säilyttää avouomaisina. Kadun alitus tulee toteuttaa siten, ettei ekologinen yhteys katkea.

Esbo

Högnäs

Detaljplan
Ändring av stadsdelsgränsen

Stadsdel 65, Högnäs
Kvarter 65012 - 65018 samt gatu-, rekreatiions-, trafik- och skyddsområden

Mittakaava 1:1000	Skala 1:1000
	

nat	Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue. Suojeluarvojen huomioon ottamisesta on säädetty luonnonsuojelulaissa.
saa	Alueen osa, jolla ennen rakentamista tulee selvittää onko alueen aiempi toiminta aiheutanut maaperän pilaantumista. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamista.
hu	Aluerajaukseltaan ohjeellinen alueen osa, jonka kautta johdetaan ja viivytetään kortteli- ja katu-alueiden vesiä.
hu-1	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.
	Kasvillisena hoidettava suojavyöhyke. Alueella säilytetään/istutetaan puustoa ja muuta kasvillisuutta siten, että rantamaisema säilyy mahdollisimman luonnonomukaisena. Vyöhykkeen tarkoituksena on myös hidastaa valumavesiä ja estää ravinteiden pääsy Bodomin- ja Matalajärveen.
	Katu. (7, 9, 11 §)
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
ajo	Ajoyhteys.
pp	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Maanalaista johtoa tai avo-ojaa varten varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
s-1	Maiseman, kaupunkikuvan ja kulttuurihistorian kannalta merkittävä alue, jonka arvot koostuvat rakennusten, pihojen ja puutarhojen sekä luonnontilaisempien alueen osien kokonaisuudesta, pihojen sommittelusta sekä arvokkaasta puustosta. Aluetta tulee hoitaa siten, että sen arvot säilyvät.
s-2	Maiseman, kaupunkikuvan ja kulttuurihistorian kannalta merkittävä alue, jonka arvot koostuvat rakennusten, pihojen ja puutarhojen sekä luonnontilaisempien alueen osien kokonaisuudesta, pihojen sommittelusta sekä arvokkaasta puustosta. Aluetta tulee hoitaa siten, että sen arvot säilyvät. Mahdollisimman suuri osa rinnepuustosta tulee säilyttää.
s-3	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltu pähkinäpensaslehto. Alueella sallitaan vain luonnon- ja maisemanhoidon kannalta välttämättömät toimenpiteet.
sr	Suojeltava rakennus. Paikallishistorian ja miljööön kannalta merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen arvokas luonne säilyy. Toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.
sä	Paikallishistoriallisesti arvokas rakennus, jota suositellaan säilytettäväksi.
	Suojeltava puu. Luonnonsuojelulain mukaisena luonnonmuistomerkkinä rauhoitettu tammi.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

- 1 § Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään seuraavasti:
- 2 ap / asunto tai 1 ap / asunto, jos asunto on kooltaan enintään 60 k-m²

Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 2 pp /asunto.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

- 2 § Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa:
- rakentaa yksikerroksisia erillisiä talousrakennuksia enintään 20 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta
- rakentaa asuntoa kohti korkeintaan 15 m² :n suuruisen viherhuoneen tai erillisen puutarha-varaston
- säilyttää ja kunnostaa sr- tai sä-merkinnällä osoitetut rakennukset

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 rakennusoikeutta ja asuntojen lukumäärää.

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

HULEVEDET

- 4 § Piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haidhdusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatus-alueille ja/tai hulevesirakenteisiin. Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja. Vettä läpäisemättömillä pinnoilla 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 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä. Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

RAKENTAMISEN SOVITTAMINEN YMPÄRISTÖÖN

- 5 § Mahdollisimman suuri osa tontista tulee säilyttää puustoisena. Alueen hoidossa tulee huomioida puuston merkitys suurmaisemassa. Maiseman tai kaupunkikuvan kannalta tärkeä puusto sekä vanhoille pihapiireille ominaisia piirteitä, kuten jaloja lehtipuita ja vanhoja istutuksia, tulee vaalia. Poistettavat suuret jalopuut, kuten tammet, tulee korvata uusilla jaloilla lehtipuilla. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tontin puustokartoitus ja suunnitelma kasvillisuuden istuttamiseksi.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen tonttijako.


På detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgöras separat tomtindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus
Esbo stadsplaneringscentral

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen kaupunkisuunnittelujohtaja stadsplaneringsdirektör

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa . . . (pöytäkirjan §). Godkänd i stadsfullmäktige den . . . (§ i protokollet).

164/2021	/g	Ksl, rajausta muutettu	<i>Aila Vallden</i>
399/2015	/f	Ksl, palautti	<i>Aila Vallden</i> 29.5.-15.8.2018
		Kv, palautti	23.3.2015
		Kv	8.9.-29.9.2014
	/e	Kh	<i>Leena Kaasinen</i> 16.6.-11.8.2014
	/d	Ksl, korjattu	<i>Leena Kaasinen</i> 31.10.-14.11.2012
85/2011	/c	Nähtävillä MRA 32 §	<i>Leena Kaasinen</i> 19.12.2011 - 26.1.2012
	/a	Nähtävillä MRA 27 §	<i>Leena Kaasinen</i> 9.8. - 7.9.2010
		Nähtävillä MRA 30 §	30.3. - 5.5.2009
7585/503/2007	/va	Kp	<i>Kari Moilanen</i> 16.3.2009
	Alue	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Piir-nro 633000 6438
		Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000 Asianumero 164/10.02.03/2021
Högnäs	Pärtäjä	JLU	Päiväys 16.3.2009
Asemakaava	Suunnittelija	LK, AV	Arkistotunnus 10 02
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			

- 6 § Rakennukset tulee sovittaa maastoon maastonmuotoja seuraten, leikkauksia ja pengerryksiä välttään sekä mahdollisimman paljon luontoa säästään. Uudisrakennusten ilmeen ja mittakaavan tulee sopeutua ympäröivään rakennuskantaan.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla puu. Pääasiallisena julkisivumateriaalina voidaan sallia rappaus, jos sitä on käytetty viereisissä olemassa olevissa rakennuksissa. Julkisivujen ja kattojen värityksen tulee sopeutua maisemaan. Hyvin kirkkaita tai hyvin vaaleita sävyjä tulee välttää. Julkisivun korkeus ei saa yllittää 7 metriä lukuun ottamatta harjakattoisen rakennuksen päätyä, joka ei saa yllittää 9 metriä. Uudisrakennuksissa tulee olla harjakatto, jonka pääasiallisen kattokaltevuuden tulee olla 15 - 35 astetta. Räystääiden tulee olla avoimia ja niiden alapinnan katon lappeen suuntaisia.

Alueella ei sallita korkeita umpinaisia aitarakenteita. Mahdollinen aitaaminen tulee toteuttaa ensisijaisesti kasvillisuusaidoin tai aidantein.

Rakennuksen suurimpaan kerrokseen saa toteuttaa korkeintaan 75 % rakennusalan asunto-kohtaisesta rakennusoikeudesta.

Vanhan sauna- tai talousrakennuksen saa säilyttää ja kunnostaa rakennusalan rajasta riippumatta, myös kasvullisena hoidettavalla suojavyöhykkeellä.

- 7 § Kadut toteutetaan Paciusentietä lukuun ottamatta ohjeellisesti kevytpinnoitteisina ja alueen luonteeseen sopivina.

LUONNONSUOJELUALUEEN HUOMIOIMINEN

- 8 § Korttelialueen suunnittelussa, rakentamisessa ja kunnossapidossa on otettava huomioon Matalajärven vesien- ja linnuston suojelu. Rantavyöhykettä ei saa raivata, istuttaa nurmikoksi tai lannoittaa, vaan siellä tulee ylläpitää luonnonomukaista puustoa ja muuta kasvillisuutta ravinnevalumien estämiseksi ja suoja-vaikutuksen lisäämiseksi. Piha-alueiden valaistusta tulee välttää.

Maanmuokkausta edellyttävä rakentaminen tulee ajoittaa touko-elokuulle Matalajärven ravinnekuormituksen vähentämiseksi. Yhtä vuorokautta pidempikestoiset merkittävää melua ja äärintää aiheuttavat työt tulee ajoittaa linnuston pesimäkauden 15.4.-30.6. ja muutonhuipun 1.9.-31.10. ulkopuolelle. Rakennuslupaalueheessa tulee esittää työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma.

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

MUUT MÄÄRÄYKSET

- 10 § Asuinrakennukset on perustettava siten, ettei huoneellman radonpitoisuus kohoa yli ohjearvojen.

- 11 § 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 kastuussaan vaurioituvia rakenteita ilman asianmukaista vesieristystä. Kadut ja pelastustiet tulee rakentaa vähintään korkeustasolle + 24,6 m mpy (N2000).

- 12 § Kortteleissa 65012 ja 65014 sekä korttelin 65016 alavilla osilla mahdolliset sulfidisaviesintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista. Maamassat tulee käsitellä niin, ettei happamia valumavesiä joudu vesistöihin. Lisätietoja valvovalta ympäristöviranomaiselta.