Espoo

Kattilalaakso I

Asemakaavan muutos

42. kaupunginosa, Saunalahti
Osa korttelia 42146 ja erityisalue

MUUTETAAN VAHVISTETTUA ASEMAKAAVAA:
Aluenro 420200 Hyväksytty 31.1.1996

Mittakaava 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

AK — Asuinkerrostalojen korttelialue. (1-2, 4-11 §)

AO — Erillispientalojen korttelialue. (1, 3, 8, 10 §)

VL-1 — Lähivirkistysalue, joka toimii osana paikallista ekologista yhteyttä. Alueen suunnittelussa, toteutuksessa ja hoidossa tulee ottaa huomioon alueen merkitys ekologisten yhteyksien kannalta. Alueen puusto yhdessä tonttien puolen puuston kanssa toimii osana liito-oravan latvusyhteyttä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys.

— · · · — 3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

——— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

SAU — Kaupunginosan nimi.

42 — Kaupunginosan numero.

42146 — Korttelin numero.

TIILISKIVENP — Polun nimi.

4464 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

+32.0 — Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

Rakennusala.

var15% — Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan rakentaa yksikerroksisia erillisiä tai asuinrakennukseen kytkettyjä varasto-, säilytys- tai autotallitilaa enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.

le — Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Istutettava alueen osa.

Puilla ja pensailla istutettava alueen osa. Alueen puusto toimii osana liito-oravan latvusyhteyttä.

hu — Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, säiliön tai muun rakenteen.

p — Ohjeellinen pysäköimispaikka.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

PYSÄKÖINTI

1 § Asuinkortteleissa autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- erillispientalot 2 ap / asunto
- kerrostalot 1 ap / 95 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto
-palvelu-, toimisto- ja työtilat 1 ap/70 k-m²

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

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

Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa.

LISÄRAKENNUSOIKEUS JA YHTEISTILAT

2 § Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- kerrostaloasuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat.

- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä. Tällöin porrashuoneen tulee olla luonnonvaloinen.
- kerrostalojen jätehuollon ja kiinteistönhoidon tilat, pysäköinti tilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat sekä väestönsuojatilat.
- annetun kerrosluvun yläpuolelle tai alapuolelle saa sijoittaa rakennuksen teknisiä, yhteis- ja aputiloja siten, että vaikutukset eivät ole merkittäviä rakennuksen korkeuteen ja ne on sovitettava luontevasti yhtenäisen kattopinnan alle osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.

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

Asukkaiden yhteiset tilat tulee sijoittaa keskeisesti, siten että ne ovat hyvin ja esteettömästi saavutettavissa kaikille asukkaille.

3 § Rakennusoikeudesta enintään 25% saa käyttää asumista häiritsemättömien palvelu-, toimisto- ja työtilojen rakentamiseen.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMISEN TAPA

4 § Suunnittelussa on otettava huomioon viereisten katujen katusuunnitelmien edellyttämät korkeusasemat.

Kattilalaaksonkadun puoleisia parvekkeita ei saa sijoittaa kadun tasoa alemmas.

Parvekkeet ja muut vastaavat rakennusosat saa ulottaa rakennusalan rajan yli.

Rakennusten kattomuodon tulee pääasiallisesti nousta kulmassa kohoavana räystäslinjatason yläpuolelle.

Julkisivuissa tulee käyttää pääosin punatiiltä materiaalina.

Ilmanvaihtokoneet ja muut tekniset tilat tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennusten arkkitehtuuria.

PIHA-ALUEET

5 § Pihan ilmeen tulee olla vehreä ja viihtyisä. Rakentamattomat tontin osat tulee istuttaa pääosin puilla ja pensailla.

Piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta riippumatta.

Pysäköintialueet eivät saa muodostaa laajoja yhtenäisiä kenttiä. Pysäköintialueet tulee jäsentää puu- ja pensasistutuksin sekä pergoloin enintään 10 autopaikan suuruisiin osiin. Pysäköimispaikat tulee joko toteuttaa pinnoitteiltaan vettä läpäisevinätai ne tulee kattaa autokatoksin, joihin on toteutettava viherkatto. Jalankulun ja pyöräilyn reitien tulee erottua pintamateriaaleiltaan.

Leikki- ja oleskelualueiden koko tulee olla vähintään 460 m².

YHTEISJÄRJESTELYT

6 § Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.

Kiinteistöjen väestönsuojat, hulevesijärjestelyt, leikki- ja oleskelualueet, asukkaiden yhteistilat, jätehuolto- ja muut tekniset- ja huoltotilat saa järjestää kiinteistöjen välisin sopimuksin toiselle tontille.

PALOMUURI

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

HULEVEDET

8 § Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 - 24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta.

MELU

9 § Oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

SULFIDISAVI

10 § Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista.

HUONEISTOJAKAUMA JA ASUNTOJEN KESKIPINTA-ALA

11 § Asuntohankkeen asunnoista enintään 30 % saa olla yhden asuinhuoneen asuntoja. Hankkeen kaikkien asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 50 h-m². Huoneistojakauman ja keskipinta-alan tavoitteet on toteutettava asuntohankkeittain. Asuntohanke on joko yksi asuinrakennus tai asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöosakeyhtiö, joka muodostuu useammasta rakennuksesta. Vaatimuksesta voi poiketa, jos kortteliin on jo toteutettu tai rakenteilla vaatimuksia suurempia asuntoja ja koko korttteli täyttää vaatimukset. Keskipinta-alan tulee toteutua kaikissa eri tuotanto-/rahoitusmuodoilla toteutettavissa asuntohankkeissa.

/c	Ksl, muutettu	*Janika Pesonen*	
	Nähtävillä MRA 27 §		8.3.-7.4.2021
/b	Ksl, muutettu	*Janika Pesonen*	18.2.2021
5129/2020 /a	Ksl (Kaavaehdotus), palautti	*Thuy Pham-Linko*	18.11.-2.12.2020
	Nähtävillä MRA 30 §		8.1.-6.2.2018
4695/2015	Kp (OAS)	*Torsti Hokkanen*	4.12.2017

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 420214	Piir.nro 7311
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 5129/10.02.03/2020
Kattilalaakso I Asemakaavan muutos	Piirtäjä ASi	Päiväys 18.11.2020
	Suunnittelija JPe	Arkistotunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000