Espoo

Laajalahden keskus

Asemakaavan muutos

17. kaupunginosa, Laajalahti
Osa korttelia 17022 ja 17023,
katualue

MUUTETAAN VAHVISTETTUA ASEMAKAAVAA:
Aluenro 120307 Hyväksytty 13.2.1986

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

AK-1 — Asuinkerrostalojen korttelialue.
Kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakennusten ensimmäiseen kerrokseen rakentaa myymälä-, toimisto-, sosiaali- ja asukkaiden yhteistiloja, kuitenkin enintään 5/6 rakennuksen alasta.
(1-6, 11-13 §)

AR — Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
(1-3, 5, 7, 11, 12 §)

AO/s — Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.
Kiinteistölle saa sijoittaa yhden asunnon kerrosalaltaan korkeintaan 150 m². Tontin vähimmäispinta-alan tulee olla 650 m².
Sr-2-merkinnällä osoitettua rakennusta saa laajentaa enintään 30 m². Laajennuksen ja erillisen rakennusalan (t) yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 m².
(1, 3, 5, 8-11, 13 §)

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

17 — Kaupunginosan numero.

LAA — Kaupunginosan nimi.

17023 — Korttelin numero.

JAAKKIMANTIE — Kadun nimi.

2000 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

(1/2)IV — Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Rakennusala.

B — Talotyypin laajennus.

t — Rakennusala, jolle saa sijoittaa asunnon toimintoja tukevia tiloja.

at — Autokatoksen rakennusala.

sr-2 — Suojeltava rakennus. Kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää.

Rakennusten ulkoasuun merkittävästi vaikuttavista muutostöistä on pyydettävä museovirastomaisen lausunto.

vm — Muuntamon rakennusala.

le — Leikki- ja oleskelualueeksi varattu ohjeellinen alueen osa.

Istutettava alueen osa, jolle on istutettava pensaita, tai jonka kasvillisuus on säilytettävä.

ist-1 — Istutettava alueen osa, jonka maisemallisesti arvokas puusto tulee säilyttää.

Puilla ja pensailla istutettava tai luonnontilaisena säilytettävä alueen osa.

Katu.

p — Pysäköimispaikka.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

1 § Autopaikkoja (ap) tulee rakentaa vähintään seuraavasti:

- AK-1-korttelissa 1 ap / 110 k-m², kuitenkin vähintään 0,4 ap / asunto
- AR-korttelissa 1 ap / 85 k-m², kuitenkin vähintään 1,2 ap / asunto
- AO/s-korttelissa 2 ap / asunto

AK-1- ja AR-korttelialueilla autopaikat tulee sijoittaa p-kirjaimella osoitetuille alueille. Liikkumisesteisten pysäköintipaikat saa sijoittaa tästä poiketen niiden käytettävyyden kannalta tarkoituksen mukaisesti. Korttelialueella yhteen tasoon rakennettavat autopaikat on ympäröitävä ja jäsenneltävä puu- ja pensasistutuksin.

Pyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- AK-1-korttelissa 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

2 § Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat

Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Korttelissa saa kerrosluvun yläpuolelle tarvittaessa rakentaa teknisiä tiloja.

RAKENTAMISEN TAPA

3 § Rakentamisen tulee massoittelultaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytettävien materiaalien ja värien osalta muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön kanssa.

4 § Rakennusten tulee sopia 1970-luvun kerrostalokorttelin ominaispiirteisiin.

PIHA-ALUEET

5 § Tontit tulee pääosin järjestellä luonnonmukaisin tasoeroin. Mikäli tukimuureja on välttämätöntä rakentaa, tulee materiaalien ja toteutustavan sopia maastoon, korttelin yleisilmeeseen ja kaupunkikuvaan.

Ympäristörakentamisessa tulee huomioida alueen kulttuurihistorialliset ominaispiirteet. Uudet rakenteet ja kasvillisuus tulee sovittaa ympäristöön.

6 § Piha-alueet tulee säilyttää puustoisina ja vehreinä. Piha-alueille ei saa rakentaa piharakennuksia. Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan.

7 § Sisäänkäyntipihojen tulee olla istutettuja ja vehreitä. Korttelin maisemallisesti arvokkaat puut tulee säilyttää.

8 § Katuympäristön puutarhamainen, vehreä luonne tulee säilyttää. Piha-alueet tulee kadulle päin rajata lehtipensailla.

MELU

9 § Kortteli 17022 sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai meluesteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

LAAJENNUKSET JA PIHARAKENNUKSET

10 § Rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavan yhteydessä laadittua rakennustapaohjetta.

Talotyypin B laajennus

Laajennuksen (B) harjakorkeus saa olla enintään +4,3 m alkuperäisen asuinrakennuksen ensimmäisen kerroksen lattiatasosta. Katon kaltevuuden tulee olla sama kuin päärakennuksessa 1:1,4.

Talotyyppien C ja D laajennukset

Laajennuksen (C ja D) harjakorkeus saa olla enintään +3,8 m alkuperäisen asuinrakennuksen ensimmäisen kerroksen lattiatasosta. Katon kaltevuuden tulee olla 1:2,5. Vaihtoehtoisesti laajennuksen katon saa toteuttaa päärakennuksen katon lappeen suuntaisena pulpettikattona, jolloin katon kaltevuuden tulee olla sama kuin päärakennuksessa 1:1,9.

Piharakennukset (t)

Piharakennusten (t) tulee sopia kaupunkikuvaan ja kortteliin. Arkkitehtuurin tulee olla jälleenrakennuskauden vaatimattomaan ja koristeettomaan luonteeseen liittyvää. Ikkunoiden tulee olla yksiaukkoisia tai ainoastaan pystysuunnassa jaettuja. Sokkelin tulee olla rapattu tai puhtaaksi valettua betonia. Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Rakennuksen runkosyvyys saa olla enintään 6 m. Katon tulee olla harjakatto. Kattokaltevuuden on oltava vähintään 1:2,5 ja enintään 1:1,5 ja katon harjan korkeus enintään 4,2 m. Katon tulee olla mustaa tai tumman harmaata huopaa tai sileää peltiä tai vastaavaa materiaalia kuin päärakennuksen katto, pois lukien tiilijäljitelmä- tai muu profiilipelti. Palahuopakatetta ei sallita.

HULEVEDET

11 § 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 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 täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

12 § Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

KORTTELISUUNNITELMA JA RAKENNUSTAPAOHJE

13 § Asemakaavan yhteydessä on laadittu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävä korttelisuunnitelma ja rakennustapaohje.

/b	Ksl, muutettu	Virpi Leminen	
	Nähtävillä MRA 27 §		29.11.-30.12.2021
5396/2020 /a	Ksl (Kaavaehdotus)	Virpi Leminen	10.11.2021
	Nähtävillä MRA 30 §		16.12.2019-31.1.2020
5576/2018	Ksj (OAS)	Torsti Hokkanen	2.12.2019

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral		Alue 120326	Piir.nro 7336
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten		Mittakaava 1:1000	Asianumero 5396/10.02.03/2020
Laajalahden keskus Asemakaavan muutos		Piirtäjä MHy	Päiväys 10.11.2021
		Suunnittelija VLe	Arkistotunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000