

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

- A** Asuinrakennusten korttelialue. (1-9 §)
- VLX** Lähivirkistysalue, jonka kasvustoa tulee säilyttää ja hoitaa niin, että alueen metsäinen siluetti ja luonne maisemassa säilyvät. Alueen läpi kulkevat ekologiset yhteydet tulee turvata. (1 §)
- II** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- e=0,20** Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
- Rakennusala.
- Ohjeellinen rakennusala.
- vm** Ohjeellinen muuntamon rakennusala. Rakennukset, rakenteet ja laitteet on sovellettava maisemaan sopivalla värikyllä ja istutuksiin.
- hu** Ohjeellinen alueellisen hulevesijärjestelmän osa. Vesiuoma tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää avoimena.
- le** Sijainnillaan ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- p** Pysäköintipaikka.
- sk** Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- sk** Historiallisesti ja maisemallisesti arvokas katu, jonka laajuuksien ja poikkeuksien avoimena tulee säilyttää.

KULTTUURIYMPÄRISTÖ JA -MAISEMA

1 § Alueita tulee säilyttää, hoitaa ja uudistaa niin, etteivät sen kulttuurihistorialliset arvot, vaihtelevat maastonmuodot, luonne suurmaisemassa eivätkä pitkät avoimet näkyvät vaaranna. Eriyksiä huomioida tulee kiertävillä hiekoilla maastonmuotoihin. Alueella tulee käyttää perinteisiä kulttuuriympäristön kasveja ja luonnon mukaista kasvillisuutta.

PYSÄKÖINTI

2 § Asuin kortteissa autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
 - 2 autopaikkaa erillisentaloasuntoa kohti.
 - Kytketyssä pientaloissa 1 ap / 70 k-m², kuitenkin vähintään 1,5 ap / asunto
 - Pienkerrostaloissa 1 ap / 70 km², kuitenkin vähintään 1,5 ap / asunto

YL- ja YL5-korttelialueilla autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 150 k-m².

Asuin kortteissa tulee toteuttaa pyöräpysäköintipaikkoja vähintään 1 pp/30 k-m² kuitenkin vähintään 2 pp/asunto. Vähimmäisaatoksen mukainen pyöräpysäköintipaikka tulee sijoittaa katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa.

Avoimet autopaikat on jaettava selkeiksi ryhmiksi ja erotettava toisistaan ja muista pihatoiminnista istutusvyöhykkeellä / pensasaitauksin. Pysäköintialueita ei saa asettaa - pinnalleen on oltava maaston sopuutuvaa ja vetä läpäisevää.

Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisiin sopimuksin.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

3 § Kaavaan merkityn rakennusoiden lisäksi saa rakentaa:
 Väestönsuojatilat, jotka saa toteuttaa myös eri tonttien yhteisuuksina.

A- ja AP-korttelialueilla -asuntojen ulkopuoliset varastotilat -asukkaiden yhteisliiat -jätteenhuoltotilat ja kiinteistöhoitotilat -aloketkikan vaatimat tekniset tilat ja kulkut -pysäköintitilat.

Nämä tilat eivät mitoitella auto- ja polkupyöräpaikkoja.

RAKENNUSTEN SUOJITTUMINEN JA MUOTO

4 § Rakennukset saa sijoittaa 4 metriä lähemmäksi naapurin rajaa. Päämääräiset naapurin tonttiin nähden tulee huomioida lähemmäksi rakennettaessa. Tontteja ei saa rajata rakenteellisiin aidojen alueiden suuntaan. AP-korttelialueilla tulee kuitenkin, leikkiäpaikat ja autopaikat toteuttaa yhteisenä kokonaisuutena tonttijaoista riippumatta.

ENERGIA

9 § Korttelialueet, jotka on osoitettu le-merkinällä, tulee jäsentää rakennusten reunustamaksi pihapiireiksi, jotta läytennäisten istutettavilla penssillä ja runkopuilla.

Rakennusten vaipan ja muodon energiatehokkuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennusten suurtaimissa ja tiijien suunnitelmassa tulee huomioida mahdollisuus aurinkoenergian hyödyntämiseen.

Avoimin maisema-alueisiin rajatuissa kortteissa rakennuskanta tulee toteuttaa mitta-kaavallan siten, että rakennusten massoitelu ja muodot muodostavat harmonisen ja kulttuurihistorialliseen ympäristöön sopivan kokonaisuuden. Muurimaista vaikutelmaa tulee välttää.

Rakennusten muodossa tulee tavoitella pienmittakaavaisuutta. Julkisivun piltuuden ylittäessä 20 metriä tulee julkisivu jattaa jaksotoin värin ja muodon keinoin. Pitkiä julkisivuja voidaan elävöittää julkisivulinjain tehtävillä sisään- ja ulosvedoilla, muutoksilla vesikatemuodossa, julkisivu- ja harjalinjan muotokäsitteillä pysyvässä, julkisivulinjasta ulkonevilla sisäänkäyntikoiksilla ja -kuksilla, rakennuksen kytketyillä ulkoverastoilla ym. keinoilla.

RAKENTAMISEN TAPA

5 § Asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön soveltuvia materiaaleja kuten puu tai rappaus. Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää keskivahvoja värisävyjä. Asuinrakennusten korttelialueilla tulee käyttää sekain osakokonaisuuksin yhteneväistä rakennustapaa.

Asuinrakennuksissa on käytettävä harjakattoa, vastakaista pulpettikattoa tai pulpettikattoa. Rakennusten kattokulmien tulee muodostaa luonnonteva ja ehyt kokonaisuus maisemassa. Rakennusten pääasiallisena kattomateriaalina tulee käyttää tumman harmaata saumattua peltiä. Eri-lisiä vesikatun yläpuolelle nousevia konehuoneita ei sallita.

Katualueiden vaatimia maastoluoksia tai tyyttöjä saa ulottaa korttelialueiden puolelle. Näillä alueilla tulee läilön noudattaa myös muita korttelialueita koskevia merkintöitä ja määräyksiä.

Tontit tulee pääosin järjestellä luonnonmukaisiin tasoreihin. Mikäli tukimuureja on välttämätöntä rakentaa, tulee materiaalin ja toteutustavan sopia maastoon, korttelin yleisilmeeseen ja kaupunkikuvaan.

HULEVEDET

6 § Korttelien pihaj- ja pysäköintialueilla tulee suorittaa ratkaisuja, jotka poistavat vettä pintakuivatusjärjestelmästä ja parantavat veden laatua. Tontilla tulee myös viivytää ja mahdollisuuksien mukaan imeyttää hulevesiä sekä erityisesti välttää vettä läpäisemättömiä pintoja. Viivytys- ja imeytysrakenteiden varustotilavuuat tulee olla yksi kuutiometri jokaiselta sataa vettä läpäisemättömältä pinta-alaosuudelta kohti. Viivytys- ja imeytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 - 24 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla hallittu ylivuoto. Valtioitett koskevat myös rakentamisen aikaisia järjestelyjä. Selitys hulevesien käsittelyistä on esitettävä rakennuslupaa haettaessa.

Pääkatujen hulevesiä ei saa johtaa suoraan vesistöön vaan hulevedet tulee viivytää ja mahdollisuuksien mukaan imeyttää lähivirkistysalueen viherpaimenteissa tai hulevesien tulva-aitais-sa.

POHJAVESI

7 § Kaivamista pohjaveden pinnan alapuolelle tulee välttää. Rakentamisessa saa käyttää ainoastaan puhdasta, pilaantumattomia ma-ainesta. Tarvittaessa ma-aineksen laatu on määriteltävä analyysin.

Rakennusten kuivatusjonojen tulee olla pohjaveden pinnan yläpuolella.

Maansiirto- ja rakennustöiden aikana tulee huolehtia siitä, ettei maaperään joudu pohjavesiä vaarantavia aineita. Koneiden tankkaus ja muut sellaiset toimenpiteet tulee tehdä pohjavesialueen ulkopuolella tai rakentaa toiminnalle sopiva läpäisemätön tiivispihainen alue. Ks. myös merkintä pv.

MELUNSUOJAUS

8 § Kortteli 70003 ja 70005 sijaitsevat melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai melusteiden muodostamaan melukäytävään siten, että asuinalueille asetetut ulko-alueiden melutasojen ohjeet eivät ylitä.

KERROSALALASKELMA

	br-ala krs-ala m ²	käytetty pääkäyttötarkoi- tuksen mukainen rak.oikeus (us250mm) m ²
TALO A	674	650
TALO B	675	650
TALO C	408	392
TALO D	275	262
TAL.RAK.1	181	-
TAL.RAK.2	66	-
jäteh.rak.	18	-
yht.	2297	1954

KAITEET JA KÄSIJOUHEET ASETUKSEN 1007/2017 MUKAISESTI. IKKUNOIDEN JA OVIEN TURVALASIT ASETUKSEN 1007/2017 MUKAISESTI.

ASUNOISSA ON LÄMMÖNTALTEENOTILLA VARUSTETTU KONEELLINEN TULO- JA POISTOLMANVAIHTO.
PIHA-ALUE JA SISÄÄNKÄYNNIT ASUNTOIHIN JA TALOUSRAKENNUKSEEN OVAT ESTEETTÖMÄ.
MAASTOPORTAAT: ETENEMÄ 400mm NOUSU 130mm
ASUNTOJEN PIHA-AIDAT h=n.90cm

KÄYTETTY TASOKOORDINAATIO ETRS-GK25.
KÄYTETTY KORKEUSJÄRJESTELMÄ N2000.

TONTIN PINTA-ALA 6515 m².

RAKENNUSTEN PALOLUOKKA P3.

AUTOPAIKKALASKELMA:
 Autopaikkoja on toteutettava vähintään:
 - 1 ap / 70 k-m²
 kuitenkin vähintään 1,5 ap / asunto.

Kerrosala 1954 / 70 => 28 ap.
 30 asuntoa x 1,5 => 45 ap.
 => vaatimus 45 ap

Suunnitelmassa autopaikkoja 45 ap.
 Autopaikat sijaitsevat omalla tontilla.

POLKUPYÖRÄLASKELMA:
 Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään:
 - 1 pp / 30 k-m² tai vähintään 2 pp / asunto
 katetussa lukittavassa tilassa.
 Lisäksi tulee mahdollistaa pyöräpysäköintia ulkona.
 1pp / 30 k-m² => 1954/30 => 66 pp
 => vaatimus 66 pp

30 asuntoa x 2 pp => 60 pp
 => vaatimus 66 pp

Suunnitelmassa kahdessa uv-varastossa yht. 66 pp.
 Lisäksi pp-paikkoja ulkotiloissa.

HULEVESIEN KÄSITTELY

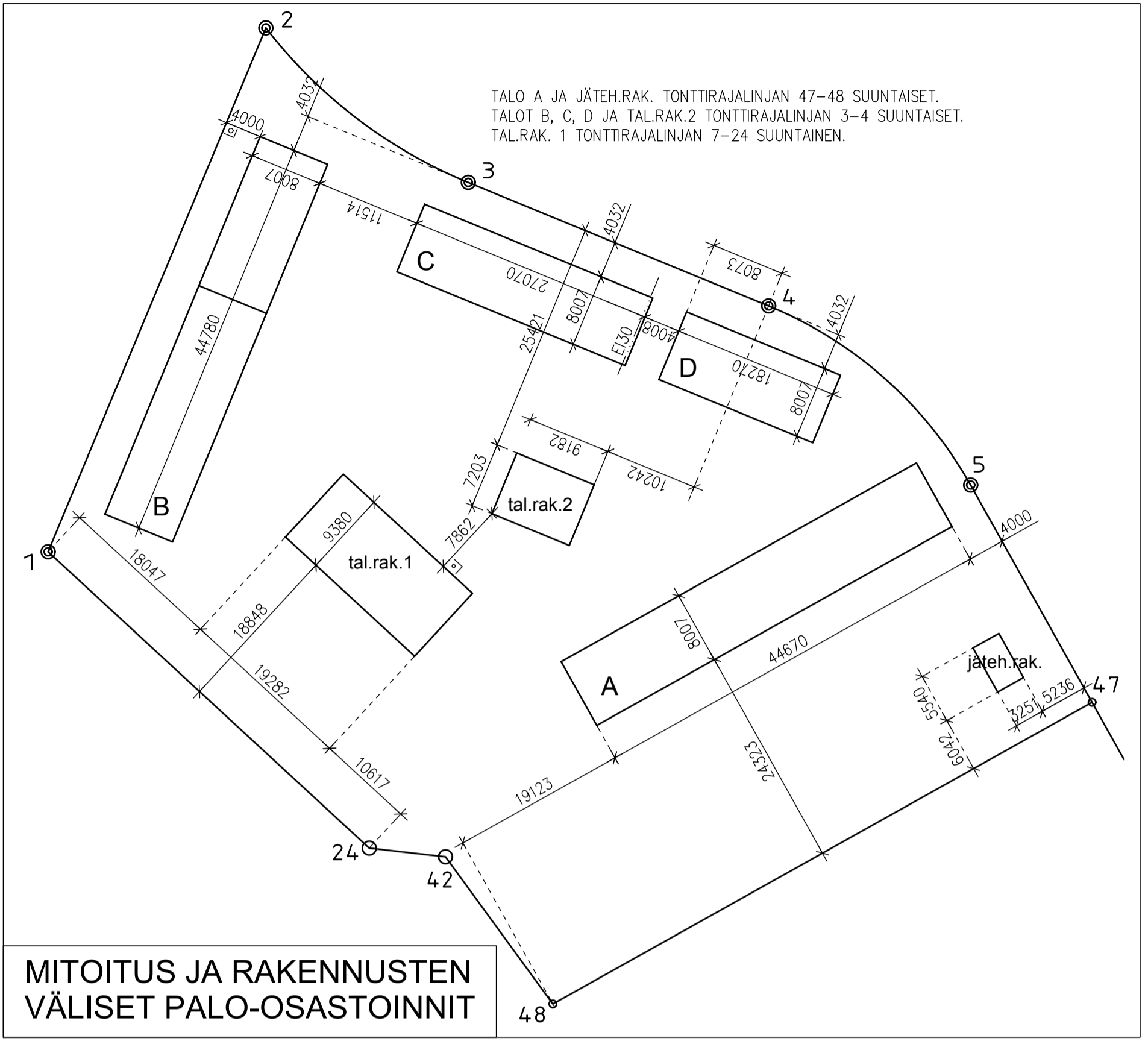
Hulevedet johdetaan viivytysrakenteiden kautta yleiseen hulevesiverkostoon (Kansanopistontielle), joka purkaa vedet Ratsastushallinpellon kosteikkoalueelle. Hulevesien viivytys toteutetaan rajoittamalla virtaamaa suuriläpimittaisessa putkirakenteessa.

Tontin luoteisreunan hulevedet johdetaan putkessa Ratsastushallinpellon kosteikkoalueelle.

Osa vesistä suotautuu maaperään ja kasvillisuuden käyttöön.

Paikoitusalueen vedet johdetaan viivytysalilioon hiekan- ja öljynerotuksen kautta.

Työnaikaisten hulevesien käsittelyssä huomioitava hulevesien laatu (sulfidiväriä mahdollinen esiintyminen ja kiintoainepitoisuus).

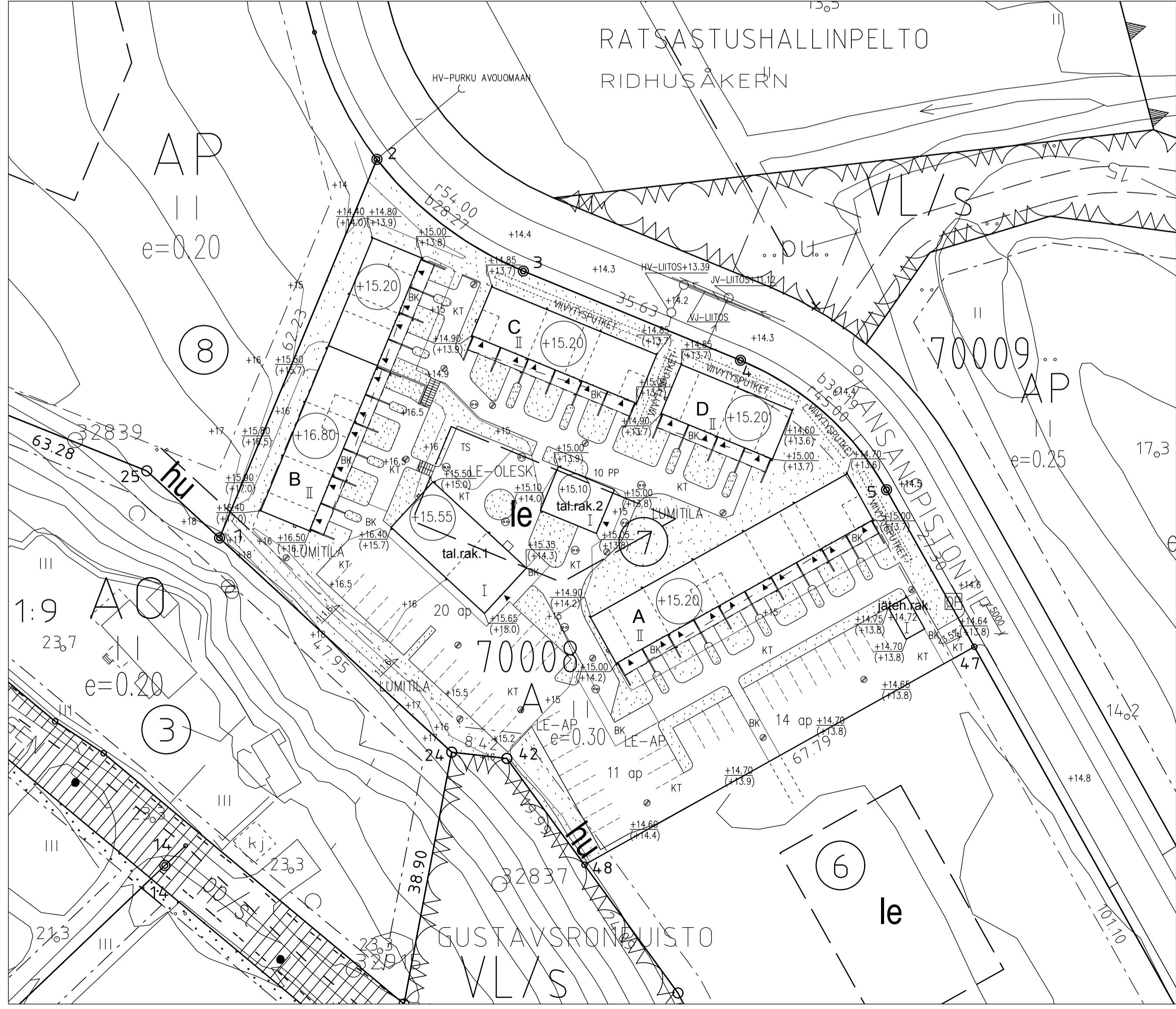


ASUNTOJEN VÄLISET PALO-OSASTOINNIT E130. MUUT OSASTOINNIT ESITETTY YLLÄ.

(+NN.N) = NYKYINEN MAAPINNAN KORRO

TONTIN RAJOILLA OLEVIIN KORROIHIN EI TEHDÄ MUUTOSTA ELLEI ERIKSEEN MAINITTU.

- PP = POLKUPYÖRÄPAIKOITUS
- KT = KIVITUHKA
- BK = BETONIKIVEYS
- TS = TURVASORA
- OP = OPASTETAULU
- ISTUTUSALUE.
- MAALÄMPÖKAIVO
- KAIVOJA 9 KPL



K.O.SA 70	KORTTELI 70008	TONTTI 7	RAKENNUSLUVAN TUNNUS	27.04.22
RAKENNUSLOMPEE UUDISRAKENNUS	PIRUSTUSALAI PÄÄPIRUSTUS		JUOKS.No	
RAKENNUSKOHTEEN NIM JA OSOITE	PIRUSTUKSEN SISÄLTÖ		MITTAKAAVAT	
ASUNTO OY ESPOON FINNSIN FABIAN KANSANOPISTONTIE 8 02780 ESPOO	ASEMAPIRROS		1:500	
ARKKITEHDIT INGVERO CONSULTING OY RAJAMÄNTIE 8C 00360 HELSINKI, P. 09-556657 E: ARKHTEHDIT@INGVERO.FI ROLF KERÄNEN	SUUN.ALA ARK	PIR.No 1	MUUTOS	
	PÄIVÄYS 06.09.21	TEDOSTO 001-ASEMA		