Espoo

Tuurinmäenlaita

Asemakaava ja asemakaavan muutos

21. kaupunginosa, Henttaa
Osa korttelia 21055, katu-,
ja virkistysalueet
Muodostuu uusi kortteli 21056

MUUTETAAN VAHVISTETTUJA ASEMAKAAVOJA:
Aluenro 330600 Hyväksytty 21.11.2016
Aluenro 330800 Hyväksytty 18.03.2019

Mittakaava 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue. (1-6, 8-15 §)
AO	Erillispientalojen korttelialue. (1-2, 10-11 §)
AO-1	Erillispientalojen korttelialue. (1-3, 5, 7-8, 10-12, 14-15 §)
VL-1	Lähivirkistysalue, jolle tulee kehittää liito-oravan ekologinen yhteys istuttamalla alueelle korkeaksi kasvavaa puustoa.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
21	Kaupunginosan numero.
HEN	Kaupunginosan nimi.
21055	Korttelin numero.
LILLHEMTINTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
340	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
(1/2)III	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
e=0.20	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
+10.0	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
	Rakennusala.
	Katu. (14 §)
a	Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle saa rakentaa autokatokset.
p	Pysäköimispaikka.
vm	Ohjeellinen muuntamon rakennusala. Muuntamo tulee maisemoida istutuksin.
w	Ohjeellinen vesiuomalle varattu alueen osa. Vesiuoma tulee toteuttaa avoimena ja sen koko, muoto ja sijainti määritellään puistosuunnitelmassa.
hu	Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, ojan, säiliön, kosteikon tai muun rakenteen.
le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja pyörällylle varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Merkintä osoittaa korttelin tai rakennusalan rajan, jossa rakennukset ja/tai meluesteet on rakennettava keskenään yhteen siten, että ne suojaavat ulko-oleskelualuetta liikennemelulta. Meluesteen yläreunan tulee olla noin 1,5 m viereisen tontin piha-alueen tasausta korkeammalla. Melun leviäminen piha-alueelle kulkuaukon kohdalla on tarvittaessa estettävä.
sm	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

PYSÄKÖINTI

1 § Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

-AK-korttelissa: 1 ap/85 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto.
-AO-korttelissa: 2 ap/asunto, tai 1 ap/asunto, jos asunto on enintään 60 k-m².
-AO-1-korttelissa: 1 ap/70 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/asunto.

Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %.

Vähimmäisvaatimuksen mukaisista autopaikoista vähintään 5 % tulee toteuttaa vieraspaikkoina.

Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 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.

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

LISÄRAKENNUSOIKEUS

2 § Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

AK- korttelialueella:

-asuntojen ulkopuoliset varastotilat
-asukkaiden yhteistilat
-palvelueteiset
-porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.
-jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
-pysäköintitilat
-alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat.

AO ja AO-1 -korttelialueilla:

-asuntojen käyttöön tulevia autonsäilytys-, varasto- ja yhteistiloja enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.

YHTEISJÄRJESTELYT

3 § Tonttien leikkipaikat, jätehuoltotilat, huoltoajoyhteydet, pelastusreitit ja hulevesijärjestelyt saa kiinteistöjen välisin rasitesopimuksin sijoittaa myös naapurikiinteistön alueelle.

4 § Alueelle tulee toteuttaa korttelin yhteinen palvelueteinen. Tonttien yhteis- ja aputilat saa toteuttaa koko korttelia palvelevasti keskitettyinä.

RAKENTAMISEN TAPA

5 § Autokatosten, tukimuurien ja aitojen laatutason tulee vastata asuinrakennusten arkkitehtuurin laatutasoa. Yksityiskohtien tulee olla laadukkaita ja viimeisteltyjä.

Rakennusten tulee olla julkisivultaan ja runkomateriaaliltaan pääosin puuta. Julkisivuissa tulee käyttää neutraaleja murrettuja värisävyjä, yksityiskohdissa saa käyttää voimakkaita tehostevärejä. Asuinrakennusten pääasiallisen kattomuodon tulee olla harjakatto. Pääasiallisena katemateriaalina tulee käyttää harmaata konesaumattua peltiä. Rakennusten suuntaamisessa tulee huomioida mahdollisuus hyödyntää aurinkoenergiaa. Yksikerroksisten talousrakennusten ja erillisten katosten kattopinnat tulee toteuttaa hulevesiä viivyttävänä ja haihduttavana viherkattorakenteena.

Rakentaminen tulee sovittaa ympäröivien yleisten alueiden suunnitelmiin korkeusasemiltaan ja materiaaleiltaan. Asuinhuoneen lattiapinnan korkeusaseman tulee olla viereisen kadun korkeusasemaa korkeammalla.

Rakennusten ja meluesteiden tulee muodostaa arkkitehtonisesti korkeatasoinen rytmitetty kokonaisuus. Meluesteen materiaalit ja värit tulee sovittaa rakennusten arkkitehtuuriin. Meluesteessä tulee olla läpinäkyviä osia.

6 § Korttelin rakennukset ja muut rakenteet tulee toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena. Maantasokerroksen julkisivut eivät saa olla ilmeeltään umpinaisia. Sisäänkäyntejä tulee korostaa katoksin, sisäänvedoin, värein ja/tai materiaalein. Tuurinmäenympyrän suuntaan tulee järjestää sisäänkäyntejä ja läpinäkyviä ikkunapintoja siten, että maantasokerroksen vaikutelma on toiminnallinen ja avoin.

Asunnoissa tulee olla parveke tai asuntopiha. Parvekkeiden tulee elävöittää rakennusten massoittelua ja olla ripustettuja, sisäänvedettyjä tai pilareilla tuettuja. Parvekkeet saavat ulottua enintään 2,5 metriä rakennusalan ulkopuolelle.

Tekniset tilat ja laitteet tulee sovittaa rakennusten arkkitehtuuriin. Ilmanvaihtokonehuoneet tulee suunnitella muun rakennuksen kanssa yhtenäiseksi kokonaisuudeksi.

Kaikki autopaikat on sijoitettava a- tai p-kirjaimella osoitetulle alueelle. Merkinnällä a osoitetulle alueelle tulee toteuttaa autokatokset, jotka toimivat meluesteenä. Katosten tulee muodostaa arkkitehtonisesti korkeatasoinen rytmitetty kokonaisuus. Katosten materiaalit ja värit tulee sovittaa asuinrakennusten arkkitehtuuriin. Katokset ja maantasopaikat tulee jäsentää puu- ja pensasistutuksin siten, että muodostuu korkeintaan 7 autopaikan yhtäjaksoisia kokonaisuuksia.

Jätehuolto tulee toteuttaa asuinrakennuksiin tai p-/ a-merkinnällä merkitylle alueelle talousrakennuksiin. Rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa pieniä yksikerroksisia talousrakennuksia yhteensä enintään 60 k-m² sekä pääosin maanalaisina automaattisen sammutusjärjestelmän vaatimat tilat.

Korttelin oleskelupihaa tai korttelia ympäröiviä yleisiä alueita ei saa käyttää tikasauton nostopaikkana.

Kadun stabilointi ja luiskat saavat ulottua korttelin puolelle. Korttelin suunnittelussa tulee huomioida mahdollinen katurakenteista tuleva kuorma.

Korttelin itäreunalla tulee kiinnittää erityistä huomiota perustusrakenteiden ja pohjanvahvistusten stabiliteettiin.

7 § AO-1 -korttelinosan rakennukset ja muut rakenteet tulee toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena. Kaikki autopaikat ja jätehuoltotilat on sijoitettava a-kirjaimella osoitetulle alueelle tai integroitava asuinrakennuksiin. Autopaikat tulee kattaa. Rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa korkeintaan 20 m²:n suuruisia polkupyöräkatoksia. Katokset eivät saa heikentää oleskelupiha-alueen yhtenäisyyttä.

AO-1 -korttelialueenosalle saa rakentaa korkeintaan 21 asuntoa.

Rakentaminen tulee sovittaa länsipuoliseen rinteeseen luontevasti. Rakennuksissa tulee tarvittaessa käyttää rinneratkaisuja.

Toimenpiteistä ja suunnitelmista, jotka koskevat alle kahdenkymmenen metrin etäisyydellä sm-alueen rajasta olevaa aluetta, on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

PIHA-ALUEET

8 § Pihan ilmeen tulee olla vehreä ja pihalle tulee istuttaa puita ja pensaita. Kaikki rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulkuteinä tai pysäköintiin, on istutettava.

Pihalta tulee järjestää sujuvat jalankulkuyhteydet kadulle.

Korttelin ja yleisen alueen rajapinta tulee toteuttaa laadukkaasti ja kortteleittain yhtenäisesti. Tonttikorot tulee liittää korkeita tukimuureja ja jyrkkiä pengerryksiä välttäen maastoon ja naapuritontteihin. Rakennuksen/meluesteen ja katualueen välinen alue tulee istuttaa.

9 § Alueella tulee leikki- ja oleskelualueet, pysäköintipaikat sekä tarvittavat huolto- ja pelastusreitit toteuttaa yhteisjärjestelysopimuksin kortteleittain yhteisinä siten, että ne muodostavat toiminnallisen kokonaisuuden. Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan.

Maantasokerroksen asuntoihin tulee rakentaa asuntoihin liittyvät sisäänkäynnit ja pihat. Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuurin sopivalla tavalla ja/tai pensasaidoin.

Storhemtinpuiston suuntaan korttelialue tulee aidata matalalla luonnonkivimuurilla ja/tai puu- ja pensasistutuksin. Tuurinmäenympyrän suuntaan rakennuksen ja kadun välilin tulee istuttaa puita ja pensaita.

HULEVEDET

10 § Piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille, hulevesiä viivyttäville viherkatoille tai kaupunkikuvallisesti korkealaatuisiin hulevesirakenteisiin.

Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä tai vaihtoehtoisesti liikennöityjen alueiden hulevedet tulee käsitellä öljynerottimella.

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää työmaaaikainen hulevesien hallintasuunnitelma. Rakentamisen aikaiset vedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee viivyttää ja käsitellä korttelialueella siten, että tontilta purettava vesi ei heikennä vastaanottavan vesistön vedenlaatua.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1,5 m³ jokaista 100 m² kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 12-48 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

Hulevesien hallinnan ratkaisut tulee tehdä korttelikohtaisesti yhtenäisenä. Hulevesiä saa hallitusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella viivytyksen jälkeen. Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta.

MELU JA ILMANLAATU

11 § Kortteli sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai meluesteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että asuinalueille asetetut ulkoalueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

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

Storhemtintien varteen sijoitettavien rakennusten tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Tuloilma tulee ottaa tehokkaasti suodatettuna puhdasilmaisimmalta puolelta.

POHJAVESI

12 § Alueen pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa. Ennen vallitsevan pohjaveden pinnan alapuolelle rakentamista on laadittava pohjaveden hallintaselvitys.

SULFIDISAVI

13 § Sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista.

TULVA

14 § Suunnittelussa on huomioitava alueen tulvareittisuunnitelmat. Uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariski. Ylin tulvakorko alueella on +6,8. Korkeustason +6,8 (N2000) alle rakennettaessa vesi voi vaurioittaa rakenteita. Sen alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita ilman asianmukaista vesieristystä. Kadut ja pelastustiet tulee rakentaa vähintään korkeustasolle +6,8 (N2000).

KORTTELISUUNNITELMA

15 § Korttelialueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

/b	Ksl, muutettu	*Aila Valldén*	
	Nähtävillä MRA 32§		7.2.-8.3.2022
166/2021 /a	Ksl, rajausta muutettu		19.1.2022
4852/2018	Kh, palautti (Suurpelto V 330700)		25.3.2019
3969/2011 /d	Ksl, muutettu	*Marjut Huvinen*	17.1.2012
	Nähtävillä MRA 32§		24.5.-22.6.2010
/c	Ksl, rajausta muutettu	*Marjut Huvinen*	5.5.2010
	Nähtävillä MRA 27§		26.5.-24.6.2008
/b	Ksl, rajausta muutettu	*Marjut Huvinen*	7.5.2008
	Nähtävillä MRA 30§		30.4.-31.5.2007
6937/503/2005 /a	Kp	*Kari Moilanen*	2.4.2007

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 331100	Piir.nro 7416
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 166/10.02.03/2021
Tuurinmäenlaita Asemakaava ja asemakaavan muutos	Piirtäjä TP	Päiväys 2.4.2007
	Suunnittelija AV	Arkistotunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000