Espoo

Likusterikatu

Asemakaavan muutos

21. kaupunginosa, Henttaa
Osa korttelia 21042, katualue

MUUTETAAN VAHVISTETTUJA
ASEMAKAAVOJA:
Aluenro 330400 Hyväksytty 11.09.2006
Aluenro 330405 Hyväksytty 30.05.2012

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ
JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

AK-1 — Asuinkerrostalojen korttelialue. (1-7, 9-13 §)

AH — Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue. (1, 3-5, 7, 9-13 §) — 2 §

LPA (21042) — Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. (1-5, 7-13 §)

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista. — 3 §

21 — Kaupunginosan numero.

HEN — Kaupunginosan nimi.

21042 — Korttelin numero.

HENTEBYN — Kadun nimi. — 4 §

1800 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Rakennusala.

3100 — Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu. — 5 §

m100 — Merkinnän luku osoittaa, kuinka paljon rakennusaloille sallitusta kerrosalasta tulee vähintään rakentaa liike-, palvelu- tai toimistotiloina merkinnän osoittamiin kohtiin kadun puoleiseen katutasoon. Osaa tilasta saa käyttää myös palvelutei-senä. Sijainti ohjeellinen.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Istutettava alueen osa. Sijainti ohjeellinen.

Puilla ja pensailla istutettava alueen osa, joka muodostaa maisemakuvallisesti tärkeän reunavyöhykkeen. Alueelle saa sijoittaa hulevesien viivytysrakenteita.

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

Katu.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

jl/rl — Joukko- ja raideliikenteelle varattu katu.

jl/rl-2 — Joukko- ja raideliikenteelle varattu katu, jolla sallitaan jalankulku ja pyöräily. Kadulta sallitaan ajoneuvoliikenne kortteliin 21052.

pp — Jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

1 § Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 ap / 95 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto.

- liike-, palvelu- ja toimistotilat 1 ap / 60 k-m²

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.

Piha-alueille saa sijoittaa ainoastaan liikkumisesteisten autopaikkoja sekä vieras- ja saattopaikkoja lyhytaikaiseen pysäköintiin.

7 § Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

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

Vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa.

- liike-, palvelu- ja toimistotilat 1 pp / 50 k-m²

LISÄRAKENNUSOIKEUS

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- palvelueteiset
- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, jos se lisääporrashuoneen viihtyisyyttäja luonnonvaloisuutta
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat

Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.

YHTEISJÄRJESTELYT

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

Alueelle tulee toteuttaa korttelin AK-1-korttelialueiden yhteinen palvelueteinen. Tonttien yhteis- ja aputilat saa toteuttaa koko korttelia palvelevasti keskitettyinä. — 8 §

MELU, TÄRINÄ JA RUNKOMELU

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

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

Raideliikenteen maaperään aiheuttama tärinä ja runkomelu tulee huomioida rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa.

RAKENTAMISEN TAPA

Rakennusten tulee massoittelultaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytettävien materiaalien osalta muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus olevan ympäristön kanssa. Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeisteltyä. Kortteli- ja katualueiden rajapinnat tulee sovittaa yhteen korkojen, värien ja materiaalien osalta.

Korttelin AK-1- ja LPA-korttelialueiden rakennukset ja muut rakenteet tulee toteuttaa ilmeeltään yhtenäisenä kokonaisuutena, johon tuodaan rakennuskohtaista vaihtelua värityksin. Maantasokerroksen julkisivut eivät saa olla ilmeeltään umpinaisia. Sisäänkäyntejä tulee korostaa katoksin, sisäänvedoin, värein ja / tai materiaalein.

Asuinrakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on paikallamuurattu tiili tai muu kiviaineinen materiaali. Julkisivuissa katualueiden suuntaan tulee käyttää vaaleita tai keltaisen sävyjä. Sisäpihan ja virkistysalueen puolen julkisivuissa voidaan käyttää myös tummempia murrettuja tehostevärejä. Yksikerroksisten talousrakennusten ja erillisten katosten kattopinnat tulee toteuttaa hulevesiä viivyttävänä ja haihduttavana viherkattorakenteena.

Tukimuurien ja aitojen laatutason tulee vastata asuinrakennusten arkkitehtuurin laatutasoa. Yksityiskohtien tulee olla laadukkaita ja viimeisteltyjä.

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

Jätehuolto tulee toteuttaa asuinrakennuksiin tai pysäköintilaitokseen. Imujätepiste voidaan sijoittaa myös rakennuksen ulkopuolelle Likusterikadun varteen.

Kulkuyhteydet rakennuksiin on suunniteltava niin, että huoltoliikenne tapahtuu korttelin piha-alueen kautta.

Korttelin suunnittelussa tulee huomioida mahdollinen katurakenteista tuleva kuorma. Korttelissa tulee kiinnittää erityistä huomiota perustusrakenteiden ja pohjanvahvistusten stabiliteettiin.

6 § Asuinrakennusten varatiet tulee toteuttaa omatoimisina.

Asunnoissa tulee olla parveke tai asuntopiha. Parvekkeiden ja parvekekokonaisuuksien tulee elävöittää rakennusten massoittelua ja olla ripustettuja, sisäänvedettyjä tai pilareilla tuettuja. Parvekkeet saavat ulottua enintään 2,5 metriä rakennusalan ulkopuolelle. Katualueelle ulottuvien parvekkeiden alapuolelle tulee jättää riittävästi tilaa kadun kunnossapidon ja pelastustoiminnan tarpeet huomioiden.

Kadun varressa sijaitsevien asuinrakennusten porrashuoneista on oltava suora yhteys sekä kadulle että pihalle ja yhteyden tulee olla esteetön.

PIHA-ALUEET

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.

AH-korttelialueeseen liittyvät piha-alueet toimintoineen tulee suunnitella ja toteuttaa yhteisjärjestelysopimuksin yhteisinä siten, että ne muodostavat toiminnallisen ja kaupunkikuvallisen kokonaisuuden. Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan.

Storhemtinpuistoon ja Vävarsinkummun suuntiin on korttelialueelle kehitettävä puista ja pensaista kerroksellinen ja monilajinen reunavyöhyke.

Reunavyöhykkeen ja pihatilojen suunnittelussa, toteutuksessa ja ylläpidossa tulee huomioida korttelin keskeinen sijainti maisemakuvassa.

Reunavyöhyke tulee suunnitella ja ylläpitää siten, että korttelialue liittyy luontevasti osaksi kulttuurimaisemaa ja ympäröiviä viheralueita. Piha-alueilta saa avautua kapeita näkymiä viheralueille.

Pihalta tulee järjestää sujuvat jalankulkuyhteydet kadulle.

Korttelin ja yleisen alueen rajapinnat tulee toteuttaa laadukkaasti ja yhtenäisesti. Tonttikorot tulee liittää korkeita tukimuureja ja jyrkkiä pengerryksiä välttäen maastoon ja naapuritontteihin.

Maantasokerroksen asuntoihin tulee rakentaa asuintoihin liittyvät maanvaraiset pihat paitsi, jos korkeusero asunnon lattiapinnan ja ympäröivän pihan pinnan välillä on yli 0,5 m. Asuntokohtaiset pihat tulee rajata istutuksin. Lisäksi pihan saa rajata rakennuksen arkkitehtuurin sopivin, korkeintaan 120 cm korkuisin aidoin ja/tai korkeintaan 0,5 m korkuisin tukimuurein.

PYSÄKÖINTIALUEET

Pysäköintilaitoksen julkisivut tulee toteuttaa ympäröivien rakennusten julkisivujen laatutasoa vastaaviksi. Julkisivuissa tulee huomioida rakennuksen asema Nygrannaksensillalta avautuvan näkymän päätteenä sekä osana asuinkorttelin sisäpihaa. Pysäköintilaitoksen julkisivuissa tulee valaistukseen ja ajovalojen suuntautumiseen kiinnittää erityistä huomiota siten, että valo ei häiritse asuinhuoneistoja tai piha-alueiden käyttäjiä.

Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa pysäköintitilat, muuntamotilan, väestönsuojia, teknisiä tiloja, huolto- ja varastotiloja sekä harrastetiloja rakennusoikeuden estämättä. Laitokseen tulee sijoittaa hissi. Kattotasanteita saa hyödyntää oleskelu-, leikki- ja pelialueina. Muutoin ne tulee kattaa kokonaan viherkatolla ja/tai vaihtoehtoisesti kattoa tulee hyödyntää aurinkoenergian tuotannossa. Katolle ei saa osoittaa pysäköintiä.

Laitoksessa tulee hyödyntää luonnonvaloa mahdollisuuksien mukaan. Pimeän ajan valaistukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Pysäköintilaitoksen ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennukseen.

HULEVEDET

9 § 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 työmaa-aikainen 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 AH-korttelialueeseen liittyvien korttelialueiden kesken yhtenäisenä. Hulevesiä saa hallitusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella viivytyksen jälkeen. Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta.

POHJAVESI

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

SULFIDISAVI

11 § Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista.

TULVA

12 § 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

13 § Alueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

/a	Ksl (Kaavaehdotus)	Tuuli Hietamäki	
	Nähtävillä MRA 30 §		19.4.-18.5.2021
168/2021	Ksj (OAS)	Torsti Hokkanen	6.4.2021

	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 330409	Piir.nro 7436
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 168/10.02.03/2021
Likusterikatu Asemakaavan muutos		Piirtäjä ATo	Päiväys 17.8.2022
		Suunnittelija THi	Arkistotunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000