

Espoo

Olarin koulu

Asemakaavan muutos

Kaupunginosan rajan muutos

21. kaupunginosa, Henttaa

Korttelit 21098 ja 21099, katu-, virkistys- ja erityisalueet

MUUTETAAN ASEMAKAAVOJA:

Aluenro 330200

Aluenro 330201

Aluenro 330203

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



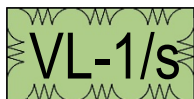
Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. (1-4, 6-10, 12-13 §)



Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. (1-4, 8-9 §)



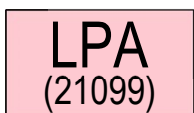
Lähivirkistysalue.



Lähivirkistysalue, jonka metsäinen luonne tulee säilyttää. Alue toimii Vanbronojan puron suojavyyhykkeenä ja sillä on merkitystä osana laajempaa ekologisten yhteyksien verkostoa. Alueella sijaitsee kulkuyhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee säilyttää ja tarvittaessa hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen liito-oravien kulkuyhteys. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa. (7 §)



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. (1-2, 4, 7, 8, 10-12 §)



Autopaikkojen korttelialue. Suluisissa olevat numerot ja kirjaimet osoittavat korttelit ja alueet, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. (3, 5, 8-10, 12-13 §)



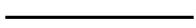
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

21

Kaupunginosan numero.

HEN

Kaupunginosan nimi.

21098

Korttelin numero.

OLARINNIITY

Kadun, tien, katuaukion, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

14000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

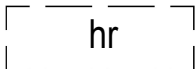
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

1/2kII

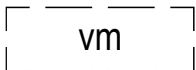
Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.



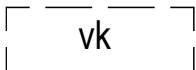
Rakennusala.



Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa huoltorakennuksen.



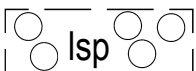
Ohjeellinen muuntamon rakennusala.



Ohjeellinen liikunta- tai pelikenttä.



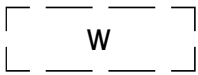
Ohjeellinen alueen osa, jonka puustoinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää.



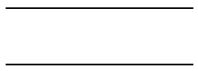
Alueen osa, jolla sijaitseva maisemallisesti merkittävä puusto ja sen kasvuolosuhteet ja kalliopaljastumat on säilytettävä. Alueelle saa sijoittaa leikki- ja oleskelualueita alueella kasvavan puuston kasvuolosuhteet turvaten. Puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla. Aluetta ei saa käyttää työmaa-aikaiseen liikennöintiin, varastointiin tai koneiden säilytykseen. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää puustokartoitus. Sijainti ohjeellinen, laajuus sitova.



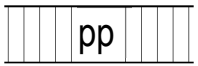
Puurivi, sijainti ohjeellinen.



Ohjeellinen vesiuomalle varattu alueen osa.



Katu.



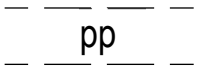
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



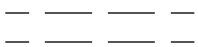
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu kadun ohjeellinen osa, jolla tontille ajo on sallittu.



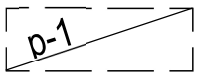
Katualueen osa, joka on rakennettava siten, että kadun poikki johtavan jalankulkuyhteyden jatkuvuus ja turvallisuus erityisesti korostuvat.



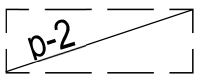
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.



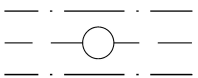
Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti.



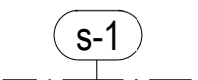
Ohjeellinen alueen osa, jolle koulun saattoliikenne tulee ensisijaisesti sijoittaa. Alueelle saa sijoittaa ainoastaan liikkumisesteisten autopaikkoja sekä saattopaikkoja lyhytaikaiseen pysäköintiin. Alueen tulee sijoittua Olarinniityntien varteen.



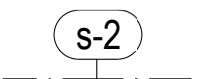
Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa koulun pysäköintiä ja saattoliikenteen paikkoja. Alueen tulee sijoittua Olarinniityntien varteen. Alueelle saa osoittaa ajoyhteyden LPA-alueen kautta.



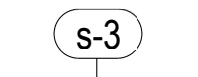
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, jolle saa rakentaa kunnallisteknisiä johtoja ja laitteita. Alueen osalle ei saa sijoittaa kiinteitä tai raskaita rakenteita eikä istuttaa puita. Rakentaminen päävesijohdon läheisyydessä on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei siitä aiheudu haittaa tai vahinkoa päävesijohdolle. (10 §)



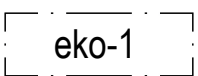
Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä.



Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja sekä vesilain mukaisesti suojeltuja lähteikköjä ja noroja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä tai uomien ja lähteikköjen luonnontilaisuutta.



Suojeltava alueen osa, jolla vesilain mukaisesti suojeltu noro suojavyöhykkeineen. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät uoman luonnontilaisuutta.



Alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys.

1 §

PYSÄKÖINTI

Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- YO-korttelialue: 1 ap/ 200 k-m²

- YU-korttelialue: 9 ap
- VU-alue: 20 ap

Alueelle tulee rakentaa yksi liikkumisesteisten autopaikka alkavaa 25 autopaikkaa kohden ensimmäisen 50 autopaikan osalta, sen jälkeen yksi liikkumisesteisten autopaikka alkavaa 50 autopaikkaa kohden. Lisäksi koulun tontille tulee osoittaa tarvittavat paikat liikkumisesteisten saattoon varten.

Kaikki YO-korttelialueen autopaikat tulee sijoittaa p-kirjaimella osoitetulle alueelle tai LPA-korttelialueelle. Kaikki VU-alueen autopaikat tulee sijoittaa LPA-korttelialueelle. LPA-korttelialueelle sijoitettavien autopaikkojen tulee olla yleisessä käytössä iltaisin ja viikonloppuisin.

2 § POLKUPYÖRÄPAIKAT

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- YO-korttelialue: 1 pp/ 40 k-m²
- YU-korttelialue: 10 pp
- VU-alue: 50 pp

Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista YO-korttelialueen pyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

3 § LISÄRAKENNUSOIKEUS

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat

YO- ja YU-korttelialueilla lisäksi:

- piha- ja pyörävarastot
- VU-aluetta palvelevia pukuhuone-, huolto- ja varastotiloja enintään 300 k-m²

Edellä mainittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- ja polkupyöräpaikkoja. Pihavarastot, katokset ja polkupyöräkatokset voidaan sijoittaa rakennusalan rajoista riippumatta.

4 § RAKENTAMISEN TAPA

YO-korttelialueilla

Rakennusten julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeistelyä.

Julkisivujen tulee kuvastaa rakennuksen julkista luonnetta ja niitä tulee elävöittää materiaali- ja väri vaihteluin. Rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla puu, tiili tai betoni.

Julkisivujen päävärin tulee olla vaalea. Julkisivuissa tulee käyttää tehosteena murrettua turkoosin sävyä.

Julkisivujen aukotuksessa ja jäsentelyssä tulee huomioida lapsen mittakaava. Julkisivuissa ei saa olla pitkiä ikkunattomia, yksivärisiä pintoja.

Poistumistiet, ilmanvaihtokonehuoneet sekä muu talotekniikka tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

Erillisten katosten, huolto- ja talusrakennusten kattopinnat tulee toteuttaa hulevesiä viivyttävänä ja haihduttavana viherkattorakenteena.

Rakennukseen tulee järjestää liikuntapuiston tarvitsemat pukuhuonetilat.

YU-alueilla

Rakennusten julkisivut tulee väritykseltään sovittaa ympäristöön.

Poistumistiet, ilmanvaihtokonehuoneet sekä muu talotekniikka tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

VU-alueilla

Rakennuksen pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla puu tai sen tulee olla verhoiltu puisella näkösuoja-aidalla.

Olarinniitynpolun eteläpuolella liikuntatoimintojen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida VL-1/s-alueella olevat luontoarvot.

Valaistuksen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida lepakoiden elinolosuhteiden säilyttäminen.

5 § PYSÄKÖINTIALUEET

Pysäköintialue tulee jäsenellä puu- ja/tai pensasistutuksin.

Ajoneuvoliittymän saa järjestää myös merkityn ohjeellisen puurivin kohdalta.

6 § PIHA-ALUEET

Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueina, kulkuteinä, huoltoalueina tai pysäköintiin, on säilytettävä luonnonmukaisina tai istutettava. Piha-alueet on jäseneltävä viihtyisiksi ja pienilmastoltaan miellyttäviksi ulkotiloiksi kasvillisuuden, pintamateriaalien ja kalustuksen avulla. Paahteisuutta ja tuulisuutta tulee vähentää puuston ja kerroksellisen kasvillisuuden, maastonmuotoilujen ja piharakenteiden avulla. Piha-alueet tulee pääosin järjestellä luonnonmukaisin tasoeroin, kallioalueita ja alueella kasvavaa puustoa säilyttäen. Puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää puustokartoitus. Istutettavissa puissa tulee suosia kookkaaksi kasvavia lajeja.

Kiinteistön huolto tulee järjestää Olarinniityntien varteen siten, että huoltoajo risteää mahdollisimman vähän koulureittien kanssa. Huoltopiha tulee rajata katu- ja piha-alueista istutuksin siten, että jalankulku ja pyöräily eivät ohjaudu huoltopihalle.

7 § MELU

Kaava-alue sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten tai melusteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että melutason päiväohjearvo ei ylitä.

Korttelialueilla

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 viivyttaa alueella siten, että viivytysohjauksen, -alaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1,5 m³ jokaista 100 m²:ä kohden. Hulevesipainanteiden, -alaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 6–12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Hulevesiä saa viivytyksen jälkeen hallitusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella.

Kaikilla alueilla

Työmaalta poistettavat vedet tulee käsitellä ja johtaa siten, ettei niistä aiheudu vesistön, pohjaveden tai muun ympäristön pilaantumisen vaaraa tai haittaa rakennetun ympäristön rakenteille. Rakentamislupavaiheessa tulee esittää työmaavesien hallintasuunnitelma.

VIHERKERROIN

Riittävän viherpinta-alan takaamiseksi ja luonnon monimuotoisuuden tukemiseksi tulee korttelialueen tonttien muodostaman kokonaisuuden täyttää Espoon viherkerroin-työkalun ja luontolaskurin tavoitetasot.

MAANALAISET JOHDOT

Alueella olevien maanalaisten johtojen päälle ei saa rakentaa. Rakentamiseen ryhtyvän on selvitettävä maanalaisten johtojen tarkka sijainti ja huomioitava ne suunnittelussa tai sopia johtojen siirrosta johtojen omistajan kanssa.

SULFIDISAVI

Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee todentaa maaperänäyttein ennen rakentamisen aloittamista. Maamassat tulee käsitellä niin, ettei happamia valumavesiä tai kiintoainesta joudu vesistöihin. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää sulfidisaviesiintymien huomioimisesta erillinen suunnitelma. Lisätietoja valvovalta ympäristöviranomaiselta.

PILAANTUNEET MAAT

Maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava.

KORTTELISUUNNITELMA

Korttelialueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

