

Alue 211600 Otsolahti

Asemakaava / asemakaavan muutos
(ent. rakennuskaavan muutos)

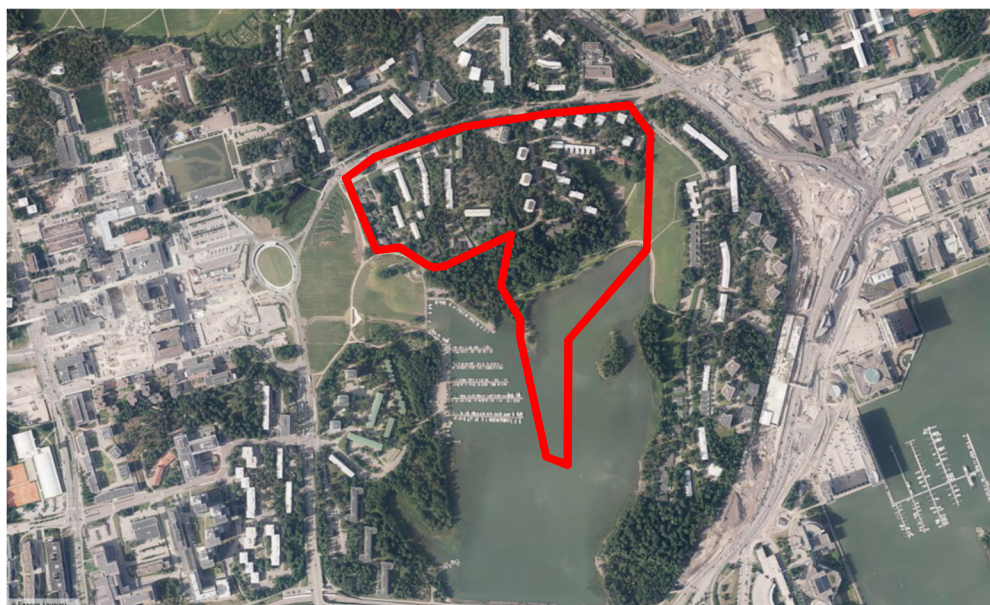
Asianumero 621/10.02.03/2016
3.12.2018

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavalla pyritään säilyttämään Otsolahden asuinalueen ominaispiirteet ja kaupunkikuva sekä luomaan perusta alueen peruskorjaukselle ja hoidolle. Alue on osa Tapiolan alkuperäistä puutarhakaupunkia. Voimassa olevaa 1950–60-luvun kaavaa, entistä rakennuskaavaa, uudistetaan vastaamaan nykykäytäntöjä. Arvokkaan rakennuskannan ja ympäristön säilyminen pyritään turvaamaan suojelumerkinnoin ja -määräyksin. Kortteli-, katu- ja puistoalueiden rajauksia ja kaavallista sisältöä muutetaan tarvittavin osin.



Kuva 1: Suunnittelualueen likimääräinen sijainti opaskarttapohjalla.



Kuva 2: Alustava suunnittelualueen rajausta ortoilmakuvapohjalla © Espoon kaupunki.

LÄHTÖKOHDAT

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Tapiolan keskuksen itäpuolella. Alue rajautuu pohjoisessa Tapiolantiehen, idässä Itärannan alueeseen, etelässä Otsolahteen ja lännessä Leimuniittyyn. Kaava-alueen pinta-ala on noin 20 ha. Aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Alueen nykytilanne

Alue kuuluu Tapiolan puutarhakaupungin asumalähiöihin. Alue on rakennuskaavojen mukaan puistomaisesti toteutettu asuinalue kerros- ja pientaloineen. 1950- ja 60-luvun laadukas arkkitehtuuri ja uudentyyppinen kaava ovat tehneet alueesta arvostetun kohteen niin Suomessa kuin kansainvälisestikin. Alueen rakennuskanta ja muu miljö on verraten hyvin säilynyttä.

Kaava-alueella kulkevat sisäiset tonttikadut nimeltään Otsolahdentie, Nallenpolku, Kontiontie ja Kontionkuja. Alue liittyy Otsolahdentien ja Kontiontien kautta Tapiolantiehen (alueellinen kokoojaku) ja sen kautta ympäröivään liikenneverkkoon.

Tapiolan ominaispiirteitä on kuvailtu Tapiolan vanhojen asuntoalueiden korjauksen ja hoidon suuntaviivat -yleisohjeissa:

Kaupunkirakenne:

- Yhtenäisen suunnitteluihanteen mukainen kokonaisuus
- Vihervyöhykkeiden erottamat asumasolut, joilla kullakin on oma liikekeskus, koulu ja päiväkot
- Luonnon, rakennetun maiseman ja rakennusten sopusointuinen liittyminen toisiinsa
- Maisemaa jäsentävät rakentamattomiksi jätetyt kalliometsät ja avoimet niittupuistot

Rakennusryhmät:

- Rakennusten sijoittuminen hienovaraisesti maastoon joko vapaamuotoisesti ryhmitellen tai osittain suorakulmaiseen koorninaatistoon
- Avoimet korttelikokonaisuudet, asuntosikermät
- Korkeaa ja matalaa rakentamista lomittain

Ulkotilat:

- Luonnonläheisyys ja väljyys, luonnonelementtien runsaus kaupunkikuvassa
- Metsäluonnon ja puutarhan onnistunut yhdistäminen
- Alueita rajaavat rinnemetsiköt
- Puistojen sarja – viheralueiden laajuus, yhtenäisyys ja pitkät näkymät

Yksityiskohdat:

- Yksinkertaiset, vaatimattomat materiaalit ja rakenteet korkeatasoisesti muotoiltuna.

Maanomistus

Rakennetut korttelialueet ovat yksityisessä omistuksessa. Yleiset alueet omistaa Espoon kaupunki.

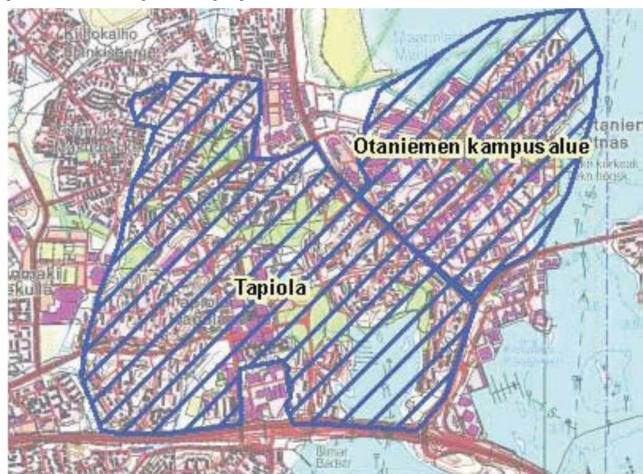
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti kaavoitustyössä huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen säilymisestä. Luonnon- ja kulttuuriympäristöjen kestävä käyttö toteutuu turvaamalla niiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus. Suomalaisen kulttuuriympäristön kokonaisuus perustuu viranomaisten laatimiin valtakunnallisiin inventointeihin. Museoviraston selvitys ”Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)” on tällainen inventointi. Tapiolan puutarhakaupunki on yksi selvityksessä mainitusta kulttuuriympäristöistä.

Tapiolan kuvausta RKY-selvityksessä:

Tapiola on Suomessa laajin ja merkittävin esimerkki toisen maailmansodan jälkeisestä lähiöiden ja asuintalojen suunnitteluideologiasta, jota uuden polven suunnittelijat sovelsivat luodakseen kokonaan uuden kaupunkiyksikön palveluineen ja työpaikkoineen. Entisen Hagalundin kartanon maille 1950-luvulta lähtien rakennettu ”new town”-tyyppinen avara ja vaihteleva puutarhakaupunki kuuluu kansainvälisen DO-COMOMO-järjestön hyväksymään valikoimaan suomalaisen modernismin merkiteoksia 1920-luvun lopulta 1970-luvulle.

Tapiola käsittää yhteisen keskustan ja sitä ympäröivät viheralueiden rajaamat lähiöt. Tapiolaksi on katsottu alueet, jotka perustuvat alkuperäiseen Heikki von Hertzenin luomaan periaatteeseen. Sen mukaan kukin alue- ja rakennusryhmäkokonaisuus on annettu yhden arkkitehdin suunniteltavaksi. Asemakaavallisesti keskeistä on maaston ja luonnonympäristön huomioiminen sekä avoimet, Otsolahteen rannoille jatkuvat laajat niityt ja viheralueet.



Kuva 3: Karttaote RKY-selvityksestä © Museovirasto

Aloite

Kaavamuutos tehdään Espoon kaupungin aloitteesta alueen puutarhakaupunkiluonteen säilyttämiseksi ja voimassa olevan asemakaavan, entisen rakennuskaavan, uudistamiseksi vastaamaan nykykäytäntöjä.

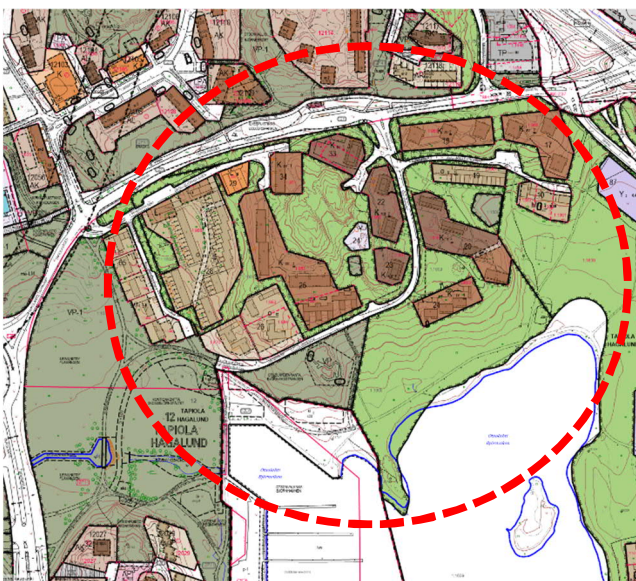
Kaavoitustilanne



Kuva 4: Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä, lähde: Uudenmaanliiton karttapalvelu 2017 © Uudenmaan liitto, Maanmittauslaitos



Kuva 5: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta © Espoon kaupunki 2017



Kuva 6: Ote ajantasa-asemakaavasta (entisestä rakennuskaavasta) © Espoon kaupunki, Huom. ajantasakaavakartta suurempana tämän OAS:n lopussa.

Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä vuodelta 2017 Otsolahden asuinalue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alueen läpi on osoitettu rantaa myötäilevä viheryhteystarve. Lisäksi alue on merkitty valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009). Sen suunnittelumääräyksessä mainitaan seuraavaa: "Alueiden käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot."

Espoon eteläosien yleiskaavassa vuodelta 2009 Otsolahden alue on osoitettu pääosin asuinalueeksi ja osin virkistysalueeksi sekä vesialueeksi. Ranta-alueelle on merkitty virkistysyhteys. Aluetta koskee myös merkintä, jolla Tapiolan puutarhakaupunki on kokonaisuudessaan osoitettu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi: "Kaupunkimaisema, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia vaan kohdistuu alueen ominaispiirteiden vaalimiseen. Alueiden kehittämisen tulee tapahtua niiden omista lähtökohdista käsin ja alueen erityisarvojen saneleminen ehdoin. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee asettaa erityinen paino alueiden ominaisluonteen säilymiseen."

Tapiolan rakennuskaava (T1) vuodelta 1947 on alueella voimassa pieneltä osin. Tapiolan alkuperäiseen rakennuskaavaan tehtiin aikoinaan paloittain muutoksia. Otsolahden alueella ovat palasina voimassa **Tapiolan ja Hagalundin rakennussuunnitelmien muutokset** vuosilta 1954 (T3), 1955 (T4), 1957 (T10), 1958 (T11), 1960 (T13) ja 1961 (T14). Rakennuskaavassa alueelle on osoitettu harkitusti maastoa myötäillen ja väljästi lomittuen asuin- ja rivitalojen korttelialueet, puisto- ja katualueet sekä vesialuetta.

Rakennuskaavat tulivat 1.1.2000 voimaan asemakaavoina uuden maankäyttö- ja rakennuslain myötä. Kaavamerkinnot ja merkintätapa eivät kuitenkaan täysin vastaa nykykaavan sisältöä. Esimerkiksi korttelialueet saattavat sijaita irti katualueesta puistokaistaleen erottamana ilman ajoyhteyden merkintää. Toisaalta esimerkiksi pysäköintipaikat saattavat sijaita kaavan mukaisella puistoalueella, eivätkä rakennuskaavan aluerajaukset näin kaikilta osin vastaa toteutunutta tilannetta. Näistä syistä kaavamuutoksella on tarpeen tarkistaa alueiden rajauksia.

MITÄ JA MITEN SUUNNITELLAAN?

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksella pyritään säilyttämään kulttuurihistoriallisesti arvokkaan asuinalueen ominaispiirteet ja kaupunkikuva sekä luomaan perusta alueen peruskorjaukselle ja hoidolle. Lähtökohtana on alueen toteutunut tilanne ja tavoitteena sen vakiinnuttaminen pääpiirteiltään. Voimassa olevaa kaavaa, entistä rakennuskaavaa uudistetaan tarvittavin osin.

Otsolahden kaavamuutoksen yleisperusteita:

- Rakennusoikeus merkitään kaavaan toteutuneen kerrosalan mukaan.
- Arvokas miljö suojellaan noudatellen Tapiolan suojelukaavojen periaatteita. Suojelutason määrittämiseksi alueiden rakennuskanta on arvotettu.
- Katu- tai korttelialuetta laajennetaan niin, että jokaisesta korttelista on pääsääntöisesti suora liitymä katuun, ei enää puiston läpi.
- Korttelialueita muodostetaan niin, että yleisellä alueella sijainneet jäteaitaukset, autopaikat tai muut pihatoiminnot sijoittuvat pääsääntöisesti korttelialueelle.
- Pysäköintiohje määritetään säilytettävän ympäristön ehdoilla.
- Puistot huomioidaan alkuperäisen toteutuksen mukaisina kokonaisuuksina ja merkittävät avoimet näkymät säilytetään.
- Liito-oravien reitit huomioidaan.

Kaavaan lisätään mm. seuraavia merkintöjä:

- rakennusten alkuperäisten ominaispiirteiden säilymisen varmistavat sr-suojelumerkinnot,
- ulkoympäristöjen ominaispiirteiden säilymistä varmistavat merkinnot, esim. sk-merkinnot,
- asumista palvelevat AH-korttelialueet,
- autopaikkojen LPA-korttelialueet ja yleiselle pysäköinnille osoitetut LP-alueet,
- puistoissa toteutuneet reitit, leikkipaikat, muuntomot sekä tarvittavat suojelumerkinnot, puistojen, katujen ja aukoiden nimet.

Kaavaan liittyvät muut suunnitelmat

Tapiolan itäiset lähiöt Otsolahti, Itäranta ja Itäkartano samoin kuin läntiset lähiöt, Länsikorkee ja Kaskenkaataja on tarkoitus kokonaisuudessaan suojella asemakaavalla. Länsikorkeen ja Kaskenkaatajan alueiden osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 5.12.2016–5.1.2017 ja Länsikorkeen osalta asemakaava on jo hyväksymiskäsittelyssä (valtuusto 20.8.2018). Itärannan kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma puolestaan oli nähtävillä 16.4.2018–17.5.2018.

Otsolahden pohjoispuolella Itäkartanon alueella puolestaan on jo aiemmin laadittu alueen säilymistä ohjaava kaavamuutos, joka on hyväksytty vuonna 2006. Itäkartanon asemakaavan suojeluperiaatteita on tarkoitus jatkaa soveltaen Tapiolan muissa suojelukaavoissa. Länsikorkeen uuden asemakaavan suojelumääräykset ovat sille alueelle muokattuja ja niitä voidaan myös käyttää pohjana Otsolahden asemakaavan määräyksissä. Otteita Itäkartanon asemakaavan suojelumerkinnöistä ja -määräyksistä on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Otsolahden kaavamuutosalueen lounais- ja länsipuolen puistoalueilla on voimassa kaavamuutos Tapiolan keskus, joka on hyväksytty vuonna 2017. Asemakaavan muutos käsittää Leimuniityn puistoalueen ja sen vesiaiheen sekä Otsolahden venesatama-alueen. Kaavamuutoksella mahdollistetaan kahvilan / ravintolan sijoittuminen Otsolahden rantaan. Kaavassa osoitetaan suojeltavat puistoalueet ja vesiaiheet ja ohjataan alueiden uudistamista Tapiolan kulttuuriympäristöön sopeutuen.



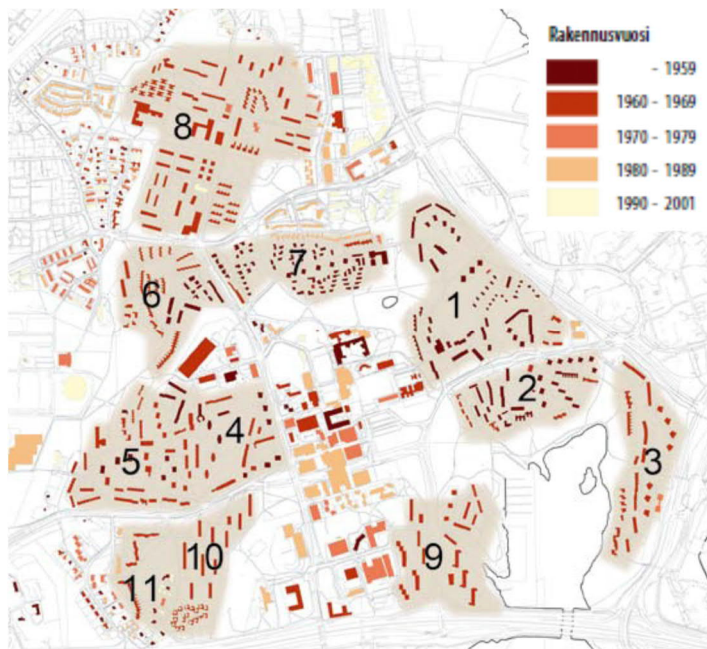
Kuva 7: Viistoilmakuva itään / suunnittelualueen sijainti Otsolahden rannalla

Aiemmat kaavaan liittyvät päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 17.3.2010 asettaa **rakennuskiellon asemakaavan muuttamista varten** maankäyttö- ja rakennuslain 53.2 §:n nojalla Otsolahden ja Itärannan alueilla. Kieltoa on jatkettu kaksi vuotta kerrallaan. Viimeksi kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 28.2.2018 pidentää rakennuskieltoa siten, että kielto on voimassa 14.3.2020 saakka. Rakennuskielto koskee pääasiassa uudisrakentamista ja laajennuksia. Kielto ei koske kulttuuriympäristöön sopivaa korjausrakentamista ja rakennuksen sisällä tapahtuvia muutostöitä.

Rakennuslautakunta hyväksyi 2.11.2006 **Tapiolan vanhojen asuntoalueiden korjauksen ja hoidon suuntaviivat, yleisohjeet**. Ohjeet koskevat Itärannan ja sen ympäristön muiden ns. itäisten lähiöiden lisäksi läntisiä, pohjoisia ja eteläisiä lähiöitä. Ohjeet ovat voimassa Espoon rakennusjärjestyksen mukaisena rakentamistapaohjeena. Maankäyttö- ja rakennuslaki 124 §:n nojalla rakennuslautakunta voi antaa rakentamisen ohjaamiseksi alueellisia tai koko kaupunkia koskevia rakentamistapaohjeita. Ohjeiden tulee edistää alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisolosuhteisiin sopivaa ja kestävästä rakentamista.

Kuva 8: Tapiolan vanhat asuntoalueet © Espoon kaupunki.



TAPIOLAN VANHAT ASUNTOALUEET

Rakennuskanta rakennusvuosittain

Itäiset lähiöt	Läntiset lähiöt	Pohjoiset alueet	Eteläiset alueet
1 Itäkartano	4 Länsikorkee	7 Aarnivalkea	9 Länsiranta ja Revontuli
2 Otsolahti	5 Jousenkaari	8 Pohjoinen lähiö	10 Hakalehto
3 Itäranta	6 Kaskenkaataja		11 Suvikumpu

Suunnittelun toteuttaminen

Asemakaavakartta ja kaavamääräykset laaditaan kaavaehdotusvaiheessa. Kaava-alue on laajuudeltaan noin 20 ha.

Arvokkaan rakennuskannan suojeluperiaatteiden ja suojelutason määrittämisessä käytetään selvitystä Tapiolan itäisten lähiöiden rakennuskannan arvottaminen 2000. Tarvittaessa tarkistetaan miljöön säilyneisyys ja mahdolliset muutokset, joita on tehty selvityksen laatimisen jälkeen.

Myös luonto- ja maisema-arvoja tarkastellaan kaavamutosta varten ja huomioidaan tarvittavin osin kaavamerkinnoin ja -määräyksiin. Samoin tehdään liikenteeseen ja pysäköintiin liittyvää selvitys- ja suunnittelutyötä arvokkaan miljöön ehdoilla.

Maastokäynnein selvitetään nykyiset autopaikat, pihatoiminnot ja jäteaitaukset ja kartoitetaan tarvittavat muutokset korteli-, katu- ja puistoalueiden rajauksiin.

Alueen asukkaiden ja muiden toimijoiden näkemykset kaavamutoksen laadinnassa ovat tärkeitä ja suunnittelua on tarkoitus tehdä yhteistyössä. Suojelumääräyksiä harkitaan yhdessä kaupungin museon kanssa. Yhteistyötä tehdään myös kaupungin tonttiyksikön sekä kaupunkitekniikan keskuksen ja viherpalveluiden kanssa katu- ja puistoalueiden, leikkipaikkojen ym. kaupungin maille sijoittuvien toimintojen osalta.

Vaikutusten arvioinnin tekeminen

Kaavoituksen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen merkittävimmät vaikutukset. Soveltuvien osin arvioidaan vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, luontoon, maisemaan, ihmisten elinoloihin sekä yhdyskuntatalouteen. Tärkeimmät vaikutukset esitetään kaavaselostuksessa. Vaikutusalueena on kaavamutosalue ja sen lähiympäristö.

Vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään aikaisempia alueen kaavoituksen yhteydessä tehtyjä selvityksiä ja tarvittaessa tehdään lisäselvityksiä kullekin aihepiirille tarkoituksenmukaisin menetelmin.

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen sekä lähialueiden asukkaat, maanomistajat, hallinto-oikeuden omistajat, kaupunginosayhdistykset, yhteisöt, yrittäjät ja muut tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä lisäksi viranomaiset. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)

Asemakaavatyö on käynnistynyt tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kaupungin esitys yhteistyöstä osallisille. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksenperiaatteet ja tavat.

Mielipiteet (MRA 30 §)

Osalliset voivat osallistua kaavatyön valmisteluun kertomalla mielipiteensä suunnitelmasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 7.1.–5.2.2019. **Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 5.2.2019 klo 15.45 mennessä** osoitteella: Kaupungin kirjaamo, PL 1, 02070 ESPOON KAUPUNKI tai sähköpostiosoitteella: kirjaamo@espoo.fi. Kirjaamon käyntiosoite on Siltakatu 11, kauppakeskus Entresse. Kaavan nimi, alue- ja asianumero (Otsolahti, 211600, 621/2016) on mainittava.

Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien ja selvitysten pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa syksyllä 2019. Ehdotus on tämän jälkeen julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Ehdotuksen nähtävilläolon aikana järjestetään **keskustelutilaisuus / suunnittelijoiden tapaaminen**, jossa alueen asukkaat ja muut osalliset voivat tuoda esiin omia näkemyksiään. Nähtävilläolon aikana ehdotuksesta on mahdollisuus jättää **muistutus**. Muistutus tulee toimittaa kirjallisena nähtävilläolokuulutuksessa mainitulla tavalla ja aikataululla. Viimeistään kaavaehdotusvaiheessa pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kaavaehdotuksen sekä siitä saadut muistutukset ja lausunnot. Käsitelyn jälkeen lähetetään kaupungin kannanotto muistutuksiin kunkin muistutuksen ensimmäiselle osoitteensa ilmoittaneelle allekirjoittajalle. Jos kaavaehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, se asetetaan uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

Kaavan hyväksyminen (MRL 52 §)

Lautakunnan puoltama kaavaehdotus lähetetään kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. **Kaavan hyväksymisestä päättää valtuusto.** Valtuuston hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

Tiedottaminen

Nähtävilläoloista ja mahdollisista tiedotus- ja keskustelutilaisuuksista kuulutetaan kaupungin ilmoituslehdissä, **Länsiväylässä ja Hufvudstadsbladetissa**. Lisäksi tiedotetaan kaava-alueen ja lähinaapuruston maanomistajia sekä asukasyhdistyksiä.

Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan kaupungin ilmoituslehdissä ja erikseen niille muistuttajille, jotka ovat sitä pyytäneet kaavan nähtävilläolonaikana (MRL 67 §, MRA 94 §).

Kaava-aineiston virallinen nähtävilläolopaikka on Espoon teknisen ja ympäristötoimen asiakaspalvelu (käyntiosoite: Virastopiha 3, katutaso, Espoon keskus). Eri kaavavaiheissa aineistoa on esillä myös Tapiolan asiointipisteessä Espoon kulttuurikeskuksessa (Kulttuurialue 2) ja kaupungin verkkosivuilla: www.espoo.fi/kaavoitus

Lisätietoja

Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan:
Minna Järvenpää (arkkitehti), p. 043 825 5187
Hannu Granberg (liikennesuunnitt.), p. 043 825 1176
Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki
MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

Päiväys ja allekirjoitus

Espoossa, 3.12.2018

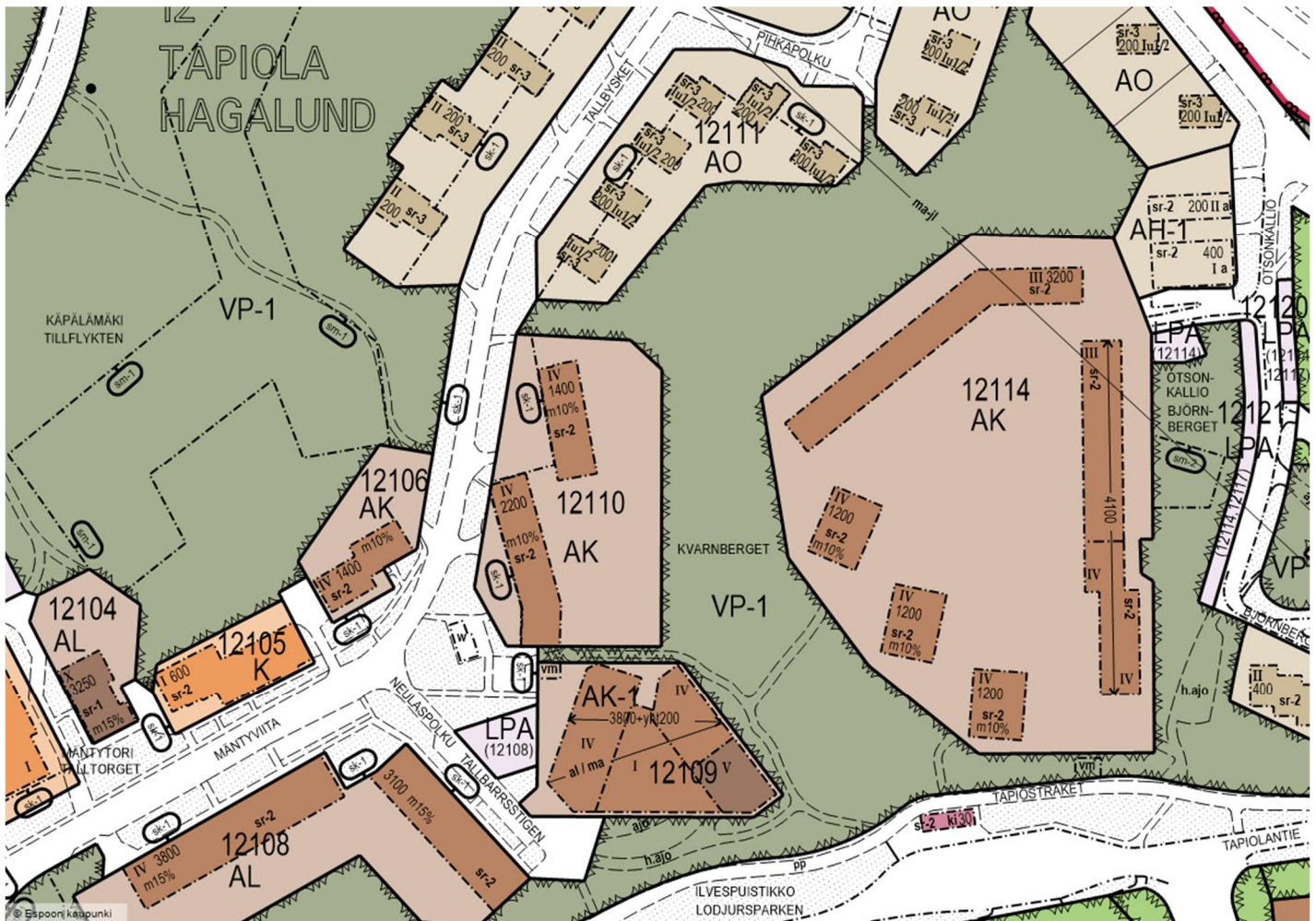
Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

Asemakaavan muutokseen liittyviä selvityksiä:

- Tapiolan itäisten lähiöiden rakennuskannan arvottaminen, Itäranta, Otsolahti, Itäkartano. Arkkitehtuuri toimisto Iivanainen & Mustonen Oy, 21.8.2000.
- Tapiola huomenna. Tapiolan tulevaisuustyöryhmän raportti, 17.8.2003.
- Tapiola, Vanhojen asuntoalueiden korjauksen ja hoidon suuntaviivat. Espoon kaupunki, kaupunkisuunnittelukeskus, 2.11.2006 (Rakennusjärjestyksen liite 6).
- Tapiola, Kasvillisuuden uusimisen ja hoidon suuntaviivat. Maisema-Arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy, 28.1.2009
- Otsolahden perustilaselvitys, Vahnen Environment Oy, 13.11.2017.

Ote Itäkartanon asemakaavasta, alue 211500, jonka suojeluperiaatteita on tavoitteena noudattaa soveltaen:



Esimerkkejä Itäkartanon kaavamuutoksen suojelumääräyksistä, joita on tarkoitus soveltaa:

sr-1

Rakennus, joka on suojeltava sen kulttuurihistoriallisten ja rakennustaiteellisten arvojen vuoksi (MRL 57.2 §).

Rakennusta ei saa purkaa. Suojelumääräys koskee julkisivuja, vesikattoja, kantavia rakenteita, porrashuoneita sekä elokuvateatterin salia ja aulaa. Niiden korjaustöissä tulee säilyttää rakennuksen ominaispiirteet ja käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja, värejä ja rakentamistapoja. Toimenpiteistä on aina neuvoteltava rakennusvalvonnan kanssa.

Byggnad som skall skyddas på grund av sitt kulturhistoriska och arkitektoniska värde (MaBL 57.2 §).

Byggnaden får inte rivas. Skyddsbestämmelsen gäller fasader, vattentak, bärande konstruktioner, trapphus samt biografens sal och entré. Vid reparation av dessa skall byggnadens karaktärsdrag bevaras och användas ursprungliga eller motsvarande material och färger. Om åtgärderna skall alltid förhandlas med byggnadstillsynen.

sr-2

Rakennus, joka on suojeltava sen kulttuurihistoriallisten sekä rakennustaiteellisten tai kaupunkikuvallisten arvojen vuoksi (MRL 57.2 §).

Rakennusta ei saa purkaa. Suojelumääräys koskee julkisivuja ja vesikattoja. Niiden korjaus- ja muutostöissä tulee säilyttää rakennuksen ominaispiirteet ja käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja, värejä ja rakentamistapoja. Toimenpiteistä on aina neuvoteltava rakennusvalvonnan kanssa. Hissin rakentamista varten voidaan kortteleissa AK12106 ja 12110 tehdä rakennuksen takapihan puoleiseen julkisivuun sen alkuperäiseen luonteeseen sopeutuvia muutoksia ja laajennuksia.

Byggnad som skall skyddas på grund av sitt kulturhistoriska och arkitektoniska eller stadsbildmässiga värde (MaBL 57.2 §).

Byggnaden får inte rivas. Skyddsbestämmelsen gäller fasader och vattentak. Vid reparation och ändring av dessa skall byggnadens karaktärsdrag bevaras och användas ursprungliga eller motsvarande material, färger och byggsätt. Om åtgärderna skall alltid förhandlas med byggnadstillsynen. För byggande av hiss kan i kvarter AK12106 och 12110 i byggnadens fasad mot bakgården göras ändringsarbeten och tillbyggnader som harmonierar med byggnadens ursprungliga karaktär.

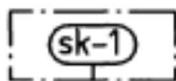
sr-3

Rakennus, joka on suojeltava sen kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen vuoksi (MRL 57.2 §).

Rakennusta ei saa purkaa. Suojelumääräys koskee julkisivuja ja vesikattoja. Niiden korjaus- ja muutostöissä sekä mahdollisissa laajennuksissa tulee säilyttää rakennuksen ominaispiirteet. Erityisesti julkisivukorjauksissa ja laajennuksissa tulee kiinnittää huomiota rakennuksen mittasuhteisiin, julkisivujen materiaalien ja värien sekä muun rakennustavan sopeuttamiseen ympäristöönsä. Laajennusosan räystäskorkeus ei saa ylittää alkuperäisen rakennuksen räystäskorkeutta. Toimenpiteistä on aina neuvoteltava rakennusvalvonnan kanssa.

Byggnad som skall skyddas på grund av sitt kulturhistoriska och stadsbildmässiga värde (MaBL 57.2 §).

Byggnaden får inte rivas. Skyddsbestämmelsen gäller fasader och vattentak. Vid reparation och ändring av dessa samt i eventuella tillbyggnader skall byggnadens karaktärsdrag bevaras. Särskilt vid fasadreparationer och tillbyggnader skall fästas uppmärksamhet vid att byggnadens proportioner, fasadernas material och färger samt det övriga byggsättet harmonierar med sin omgivning. Tillbyggnadens takkantshöjd får inte vara högre än den ursprungliga byggnadens. Om åtgärderna skall alltid förhandlas med byggnadstillsynen.



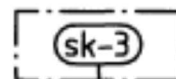
Kaupunkikuvallisesti tärkeä katu ympäristö ja siihen liittyvät etupiha-alueet. Alueilla olemassa oleva puusto, pensaat ja muu kasvillisuus samoin kuin alueilla sijaitsevat pergolat, ulkoportaat, altaat tai kiveykset tulee säilyttää, hoitaa ja tarvittaessa uudistaa alueen rakennetun ympäristön arvojen mukaisesti (MRL 57.2 §).

Stadsbildsmässigt viktig gatumiljö med anslutande förgårdar. På områdena skall existerande trädbestånd, buskar och annan växtlighet liksom också på områdena belägna pergolor, yttertrappor, bassänger eller stenläggningar bevaras, vårdas och vid behov förnyas i enlighet med den byggda miljön värden (MaBL 57.2 §).



Kaupunkikuvallisesti tärkeä nurmینیitty-alue, jota on hoidettava niin, että sen luonne avoimena maisematilana säilyy.

Landskapsmässigt viktigt ängsområde, som skall skötas så att dess karaktär som öppet landskapsrum bevaras.



Kaupunkikuvallisesti tärkeä puustoinen alue, jota on hoidettava niin, että sen luonne puoliavoimena puistikkona säilyy.

Landskapsmässigt viktigt trädbevuxet område som skall skötas så att dess karaktär som halvöppen park bevaras.

1 §

Kortteli-, katu- ja puistoalueita tulee säilyttää, hoitaa ja tarvittaessa uudistaa alkupe-
räisen suunnitelman tai toteutuksen luon-
teen mukaisesti.

Kvarters-, gatu- och parkområdena skall bevaras, skötas och vid behov förnyas i enlighet med karaktären i den ursprungliga planen eller utförandet.

Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueelle ominaisiin hienovaraisiin maastonmuotoiluihin, luonteenomaisiin materiaaleihin, rakenteisiin, pinnoitteisiin, ulkovalaisimiin ym. rakennelmiin sekä tyypillisiin kasvilajiin ja istutusryhmiin. Kortteli-, katu- ja puistoalueiden välisten rajojen ei tule näkyä maastossa. Tontteja ei saa aidata rakennelmin.

Skärskild uppmärksamhet skall fästas vid för området typiska finstämda terrängsbehandlingar, karakteristiska material, konstruktioner, ytbeläggningar, utomhusarmaturer m.fl. anläggningar samt vid typiska växtarter och planteringsgrupper. Gränserna mellan kvarters-, gatu- och parkområden skall inte synas i tärrengen. Tomterna får inte inhägnas med konstruktioner.

Karttaote selvityksestä Tapiolan itäisten lähiöiden rakennuskannan arvottaminen:

