

Pientaloilta Luovutettavien tonttien asemakaavat ja korttelisuunnitelmat

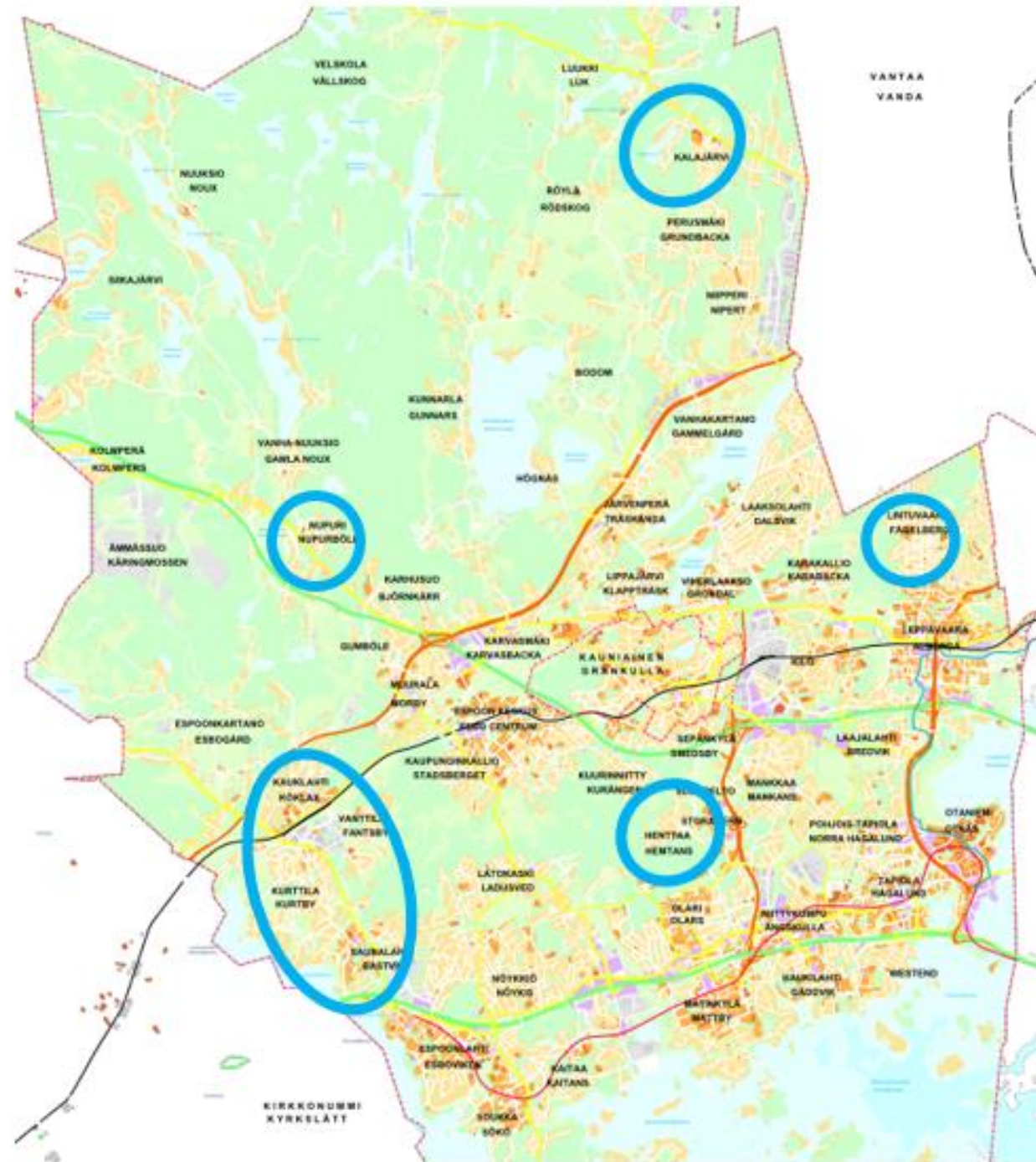
23.1.2024

Liisa Ikonen, suunnittelupäällikkö
Kaupunkisuunnittelukeskus, asemakaavoituksen palvelualue

Monipuolinen tonttita

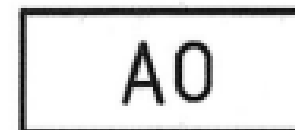
Kaavoja, kaavamääräyksiä,
kaavaselostuksia sekä
korttelisuunnitelmia ja
rakennustapaohjeita voi
tarkastella Espoon
karttapalvelussa

[Espoon karttapalvelu](#)



Asemakaavamääräykset

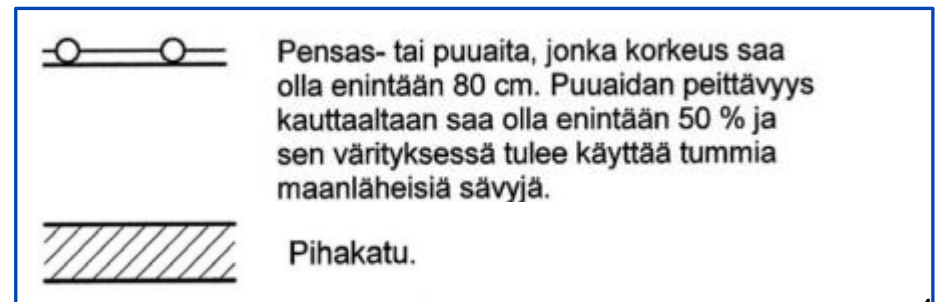
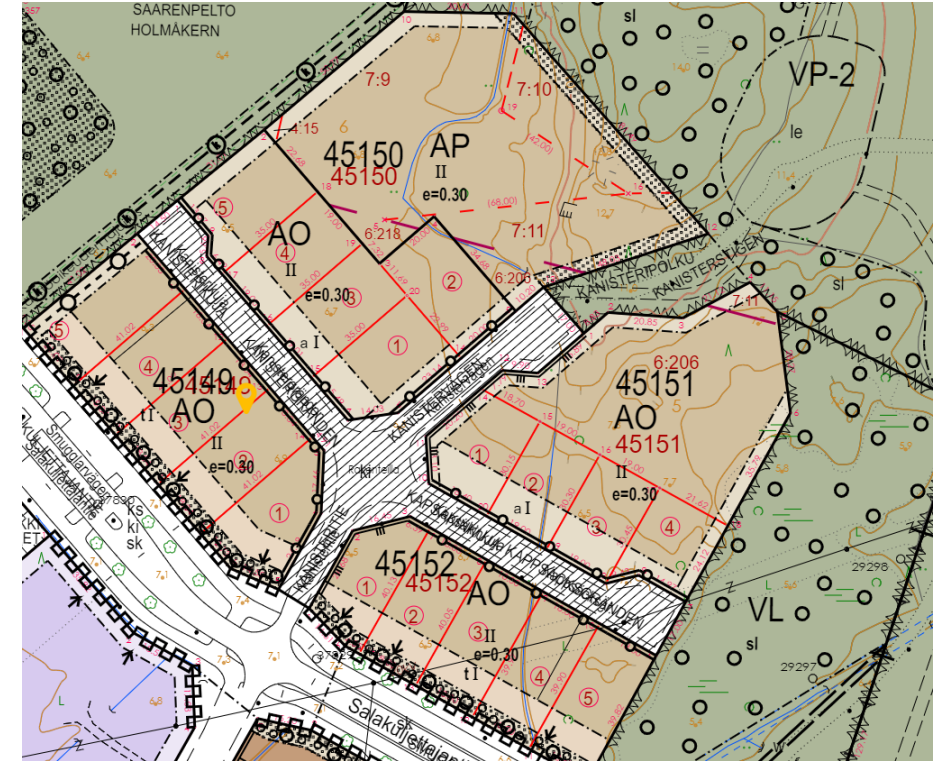
- Ohjaavat rakentamista.
- Laaditaan kuhunkin paikkaan ja alueelle sopiviksi.
- Pientaloalueiden rakentamiseen halutaan yleensä jättää paljon suunnitteluvaraa.
- Myös korttelisuunnitelmat ohjaavat suunnittelua.



Erillispientalojen korttelialue.
1-2, 4-8, 10-12 §

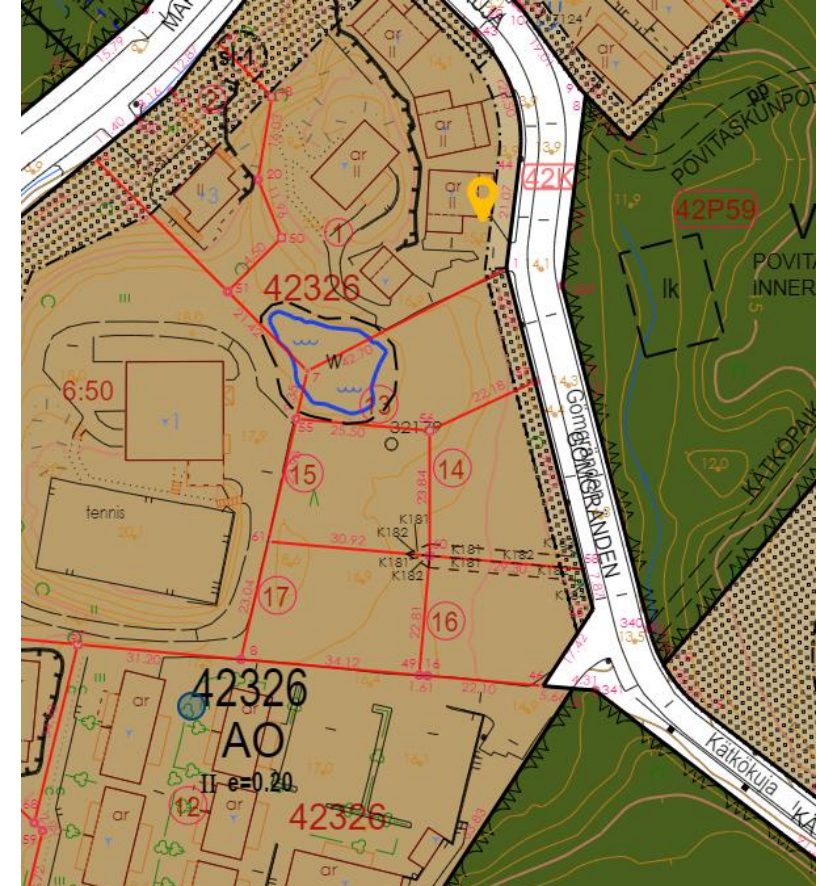
Asemakaavamääräykset

- Korttelialueen pääkäyttötarkoitus
- Rakennusoikeuden määrä
 - Rakennusoikeus yleensä tehokkuuslukuna, e
 - Lisärakennusoikeus talousrakennuksille (usein §)
- Rakennusten suurin sallittu kerrosluku. Joskus osoitetaan pakollisena (alleviivaus)
- Rakennusala eli alue, jonka sisään rakennukset saa sijoittaa
- Rajaan kiinni rakentaminen
- Kattokaltevuus
- Asuntojen lukumäärä ja / tai tonttijako
- Istutettavat ja säilytettävät alueet
- Suojeltavat kohteet: luonnonsuojelu ja rakennussuojelu
- Melulta suojautuminen
- Katuliittymän sijoittaminen
- Aitaaminen
- Myös yleisille alueille, kaduilla ja puistoihin voidaan antaa kaavamääräyksiä.



Asemakaavamääräysten pykälät (§)

- Hulevesien hallinta
- Piha-alueet
 - Istutettavat piha-alueet
 - Säilytettävät piha-alueet
- Piha-alueiden liittyminen katuun tai puistoon
- Pengerrykset, louhiminen, pinta-materiaalit
- Aitaamisen periaatteet
- Autopaikkojen määrä
- Rakennusten värisävyt
- Kattokulmat
- Harjan suunta



11 §

Hulevesien imeyttäminen on hoidettava tontilla. Mahdollisemman suuret alueet tontin pinta-alasta tulee toteuttaa vettä läpäisevinä ja kasvipeitteisinä.

Korttelisuunnitelmat ja Rakentamistapaohjeet

- Laaditaan yleensä kaavoituksen yhteydessä, kun aluetta ja sen luonnetta suunnitellaan.
- Antaa ohjeita ja esimerkkejä toteutukseen.
- Tontin yksityiskohtien suunnittelu
 - näkymät, maastonmuodot, painanteet, kauniit puut, suuret kivet, valoisuus eri vuorokauden- tai vuodenaikaan
- Rakennuksen sopivuus tontille ja ympäristöönsä
- Tavoitteena viihtyisän naapuruston rakentuminen



Kuva: Bassenkylän rakentamistapaohje vuodelta 2008, A-Konsultit

Henttaa, Suurpelto III

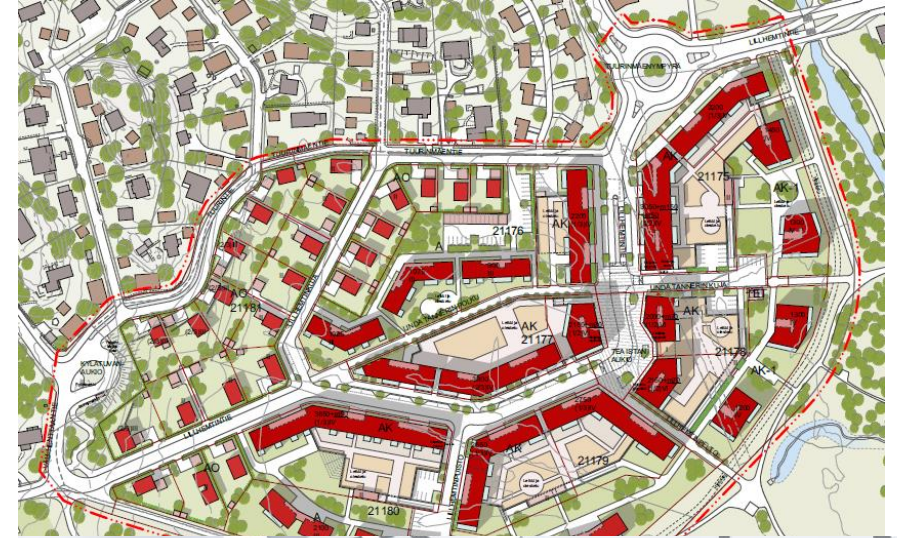
Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma, luonnos 2015

Lillhementintien ja Lillhementinkujan tontit

- Erillispientaloja omilla tonteillaan, rinteessä 2½-kerroksisia ja tasamaalla 2-kerroksisia.
- Julkisivumateriaalina pääosin puu. Väritys voi olla melko vapaa.
- Kattomuotona harjakatto.
- Vehreä puutarhamainen ympäristö, joka liittyy luontevasti Lillhementin vanhaan omakotialueeseen ja sen puustoiseen kumpuilevaan maastoon.

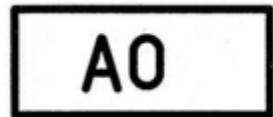
Maisemalliset elementit:

- leikatut pensasaidat tontin ja kadun rajalla
- jokaisella tontilla vähintään yksi runkopuu
- piholla runsas kerroksellinen kasvillisuus, suositetaan suomalaisia puutarhalajeja



Saunalahti, Saunaniemi III

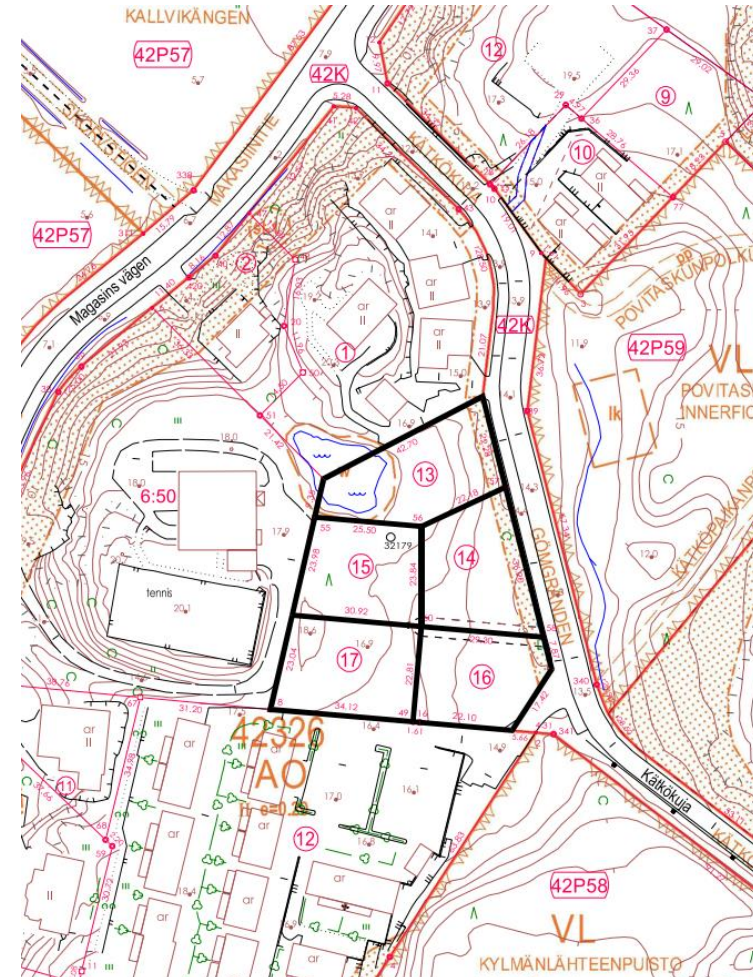
Kätkökujan tontit



Erillispientalojen korttelialue.
§§ 1 - 11.

- Rakennusoikeus, tehokkuus $e=0,20$
- Kerrosluku II
- Lisäksi saa rakentaa varasto-, viherhuone- ja autotallitilaa 15 % kaavaan merkitystä kerrosalasta.
- Kaksi autopaikkaa
- Rakennusten korkeusasema
- Julkisivujen jäsenitys
- Louhimista tulee välttää.
- Radonin huomioon ottaminen perustamistavoissa
- Hulevesien imeyttäminen ja kasvillisuus

Huomioitava kulkurasitteet tonttien läpi.



Kuva: Ote tontinluovutuspäätöksen 8.5.2023 liitteestä.

Kauklahti, Bassenkylä

Rakentamistapaohje, 2008

Kumppaninkujan tontti

Tiivis, verrattain kaupunkimainen pientaloalue

- Julkisivumateriaalina pystysuuntainen maalattu puupaneeli + tehosteosat jotain muuta
- Väritys vaalea (erillinen kaaviokuva)
- Harjakatto, harjan suunta, räsytäiden mitat ja luonne, materiaali, kattokaltevuus 1:4
- Väritys tummanharmaa.
- 2 autopaikkaa
- Rajautuminen katuun kiveyksellä tai muulla hallitulla materiaalilla, 1 puu
- Aidat, pengerrykset ja katokset ympäristöön sovittaen. Tukimuurit matalahkoja.



Kuva: Bassenkylä, Rakentamistapaohje 2008, A-Konsultit

Kallvik I ja Mäkitupa asemakaava-alueet

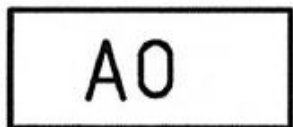
Kallvik I ja Mäkitupa asemakaava-alueille ei ole laadittu korttelisuunnitelmia.

Asemakaavojen tavoitteet:

- Alueet kaavoitetaan pientalovaltaiseksi asuinalueeksi paikalliset erityispiirteet huomioiden.
- Alueilla otetaan huomioon luontoarvot ja kulttuuriarvot.
- Mäkitupa – kaavoitusta ohjannut jonkin verran vuonna 1946 laadittu rakennussuunnitelma (Alkon omakotialue no 2, 24.5.1946).

Kurttila, Mäkitupa

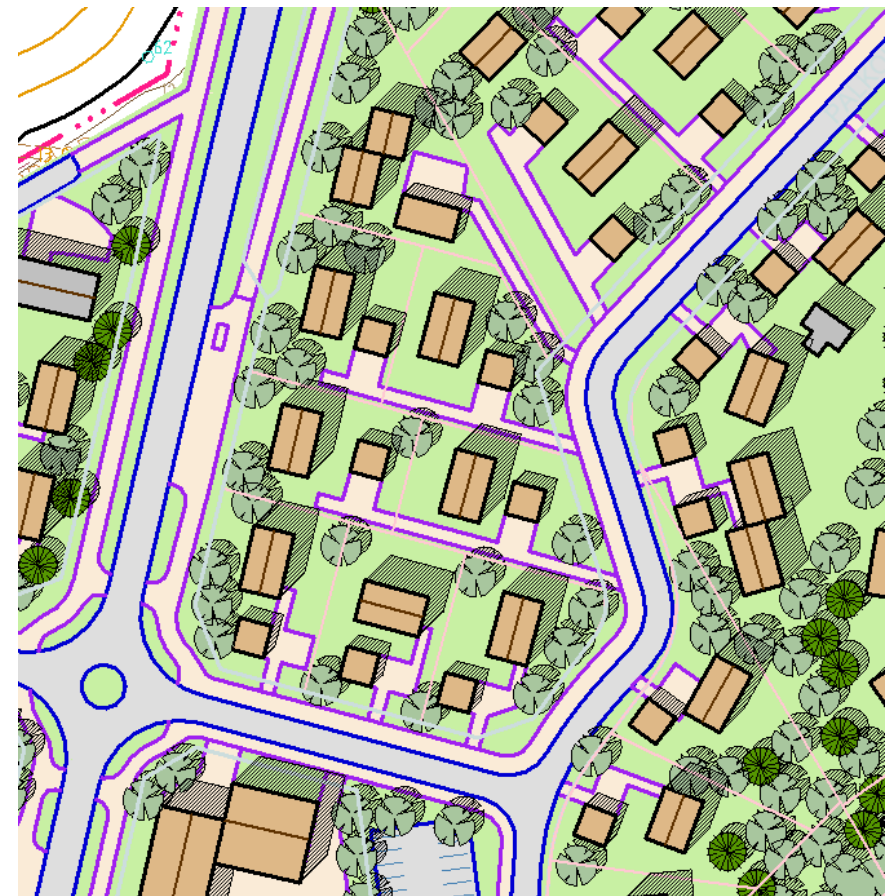
Palkollisientien tontit



Erillispientalojen korttelialue.
Katso myös § 1 - 10 ja 14 - 16.

Kaavamääräyksiä:

- Rakennusoikeus, $e = 0,25$
- Sitova kerroslukumerkintä II
- Lisärakennusoikeutta on talousrakennuksille
- Rakennusten pääasialliset julkisivumateriaalit ja värisävyt
- Talousrakennusten korkeus
- Kattomuoto
- Kattomateriaali tummanharmaa konesaumattu pelti
- Pihojen pintamateriaalit
- Hulevesien imeyttäminen ja hallinta
- Pohjavesi



Kuva: Mäkitupa, Asemakaavan havainnekuva, Kaupunkisuunnittelukeskus

Kurttila, Kallvik I

Rengasuunintien tontit

A0

Erillispientalojen korttelialue.
Katso myös § 1-5, 7, 11-14 ja 16-19.

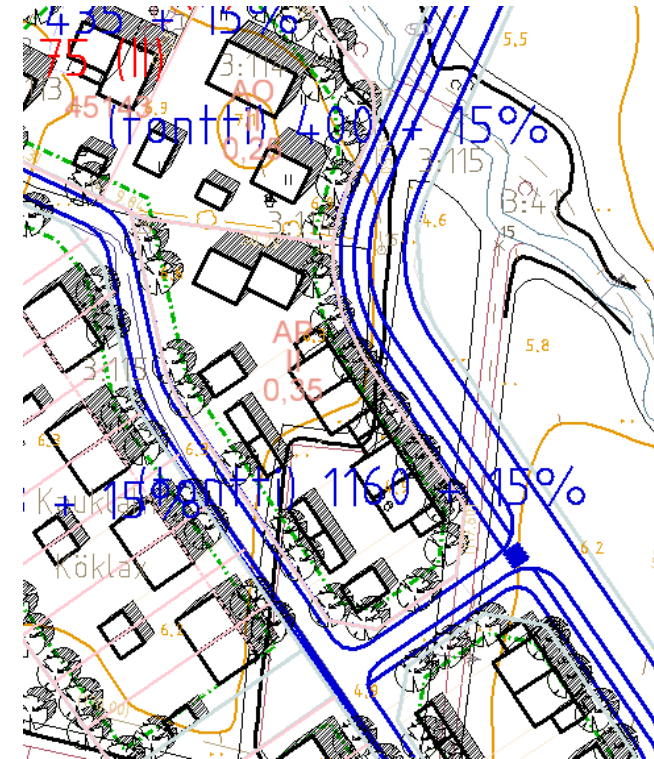
Kaavamääräyksiä:

Rengasuunintien tontit 1,2 ja 3

- Rakennusoikeus, tehokkuusluku $e=0,35$
- Kerrosluku II
- Auton säilytys sille osoitetulla alueella (al).

Rengasuunintien tontti 7

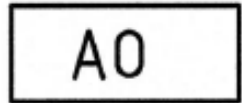
- Rakennusoikeus, tehokkuusluku $e=0,25$ + lisäksi rakennusoikeutta autotallia, varastoja, huoltotiloja, talousrakennuksia ja yhteistiloja varten 20 % kaavaan osoitetusta rakennusoikeudesta
- Kerrosluku II
- Asuntokohtaisia työtiloja saa rakentaa, kunhan ei aiheuta häiriötä asumiselle.
- Rakennusten pääasialliset julkisivumateriaalit ja värisävyt
- Kattomuodot ja kattomateriaalit
- Pihojen pintamateriaalit
- Hulevesien imeyttäminen ja hallinta
- Aitaamiset määritelty tarkasti.



Kuva: Kallvik I, Asemakaavan havainnekuva, Kaupunkisuunnittelukeskus

Kurttila, Kallvik I

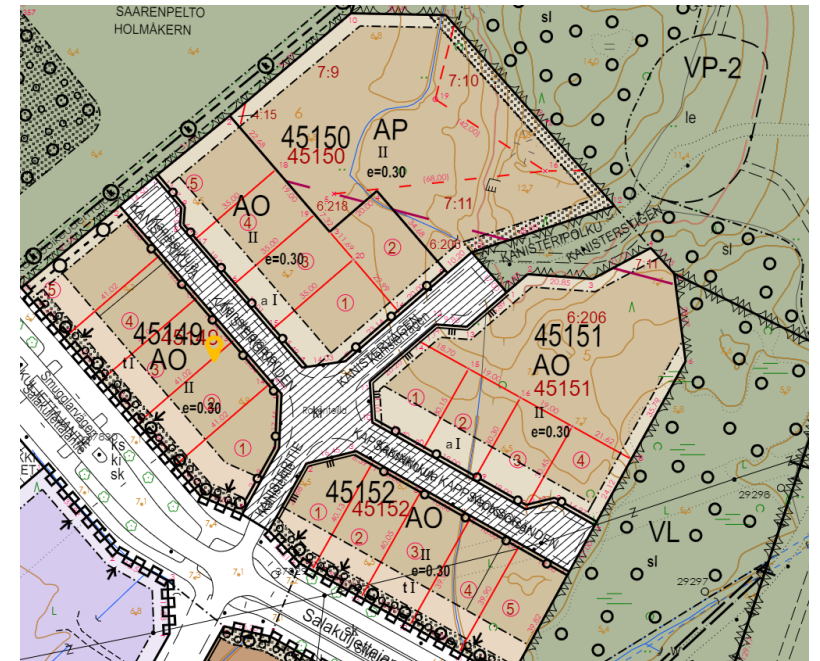
Kanisterikujan ja Kapsäkinkujan tontit



Erillispientalojen korttelialue.
Katso myös § 1-5, 7, 11-14 ja 16-19.

Kaavamääräyksiä:

- Rakennusoikeus on tehokkuudella $e=0,30$
- Näille tonteille ei osoiteta lisärakennusoikeutta, mutta Salakujettajantien varren tonteilla saa rakentaa asuntokohtaisia työtiloja 15 % asunnon kerrosalasta.
- Rakennusten pääasialliset julkisivumateriaalit ja värisävyt (keskivahva puu tai rappaus)
- Kattomuodot ja kattomateriaalit, harjan suunta
- Pihojen pintamateriaalit tukevat hulevesien imetystä ja tonttien liittyminen yleisiin alueisiin suunniteltava huolella.
- Hulevesien imeyttäminen ja hallinta
- Tontin autopaikat



Latokaski, Kaskihaka

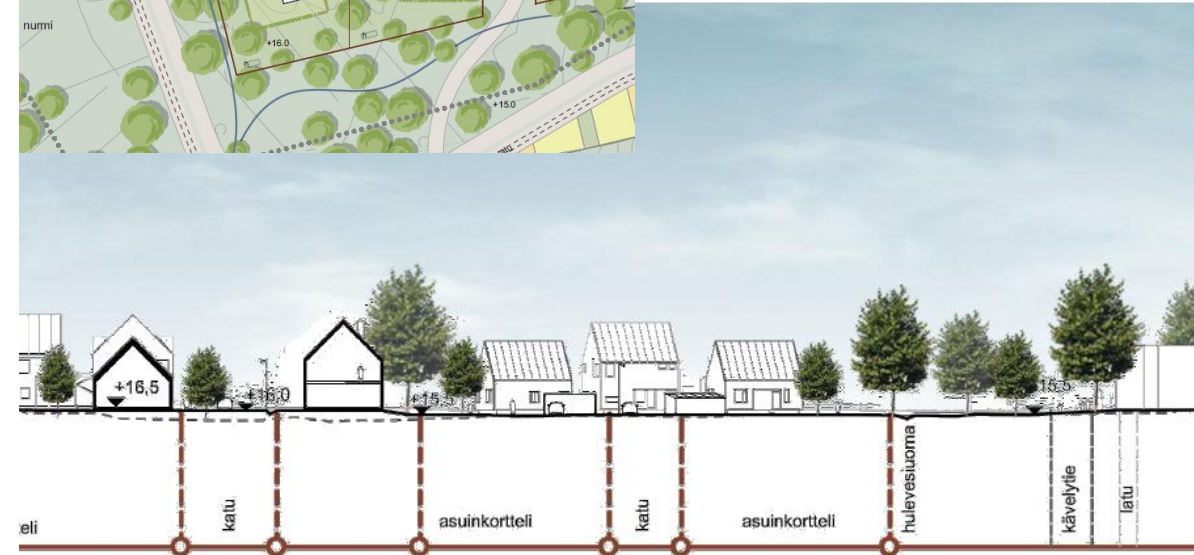
Latokaskenniityn kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma, 2017

Kaskinauriintien tontit

- Tehokkuus $e=0,25$
- Korkeintaan 2-kerroksiset asuinrakennukset
- Katon harjakulma 30-45 astetta
- Erillistalon mallitaloja:
 - ”Harjakatto luo alueelle kodikkaan tunnelman. Harjakattoisten talojen päädyistä tulee alueelle omaleimainen ja tunnistettava piirre.”
- Värit – mallit korttelisuunnitelmassa

Arkkitehtuuri

- Tavoitteena pikkukaupunkimainen tunnelma
- Neljä erilaista modernia talotyyppiä
- Materiaalien yhdistäminen luo omaleimaisuutta
- Alueelle yhtenäinen mutta monipuolinen ja iloinen ilme.
- Hulevesien hallinta



Latokaski, Kaskihaka

Latokaskenniityn kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma, 2017

Kaskihaan, Tillinmäentien ja Frigårdintien tontit

Tonteilla eri rakennusoikeudet ja kerrosluvut

- e=0,15 ja lu1/2 (ullakkorakentaminen)
- e=0,30 ja II ja kattokulma
- Hulevesien hallinta
- Erillistalon mallitaloja:
 - "Harjakatto luo alueelle kodikkaan tunnelman. Harjakattoisten talojen päädyistä tulee alueelle omaleimainen ja tunnistettava piirre."
- Värit - korttelisuunnitelmassa mallit

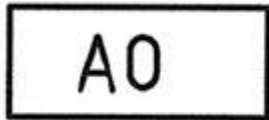
Arkkitehtuuri

- Tavoitteena pikkukaupunkimainen tunnelma
- Neljä erilaista modernia talotyyppiä
- Materiaalien yhdistäminen luo omaleimaisuutta
- Alueelle yhtenäinen mutta monipuolinen ja iloinen ilme.
- Voimajohdot suurmaisemassa.



Lintuvaara, Muuttolinnunmäki I

Talvilinnuntien ja Kiertolinnunmäentien tontit



Erillispientalojen korttelialue.
1-7 §

Kaavamääräyksiä:

- Rakennusoikeus $e=0,25$
- Lisärakennusoikeutta pienvarastolle, autotallille ja viherhuoneelle 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta
- Melumääräys, lentomelu
- Hulevesien käsittelyä ohjataan
- Maalämpökaivoja voi porata virkistysalueen puolelle kaupungin sijoitusluvalla (huom! maanalaiset aluevaraukset voivat rajoittaa tätä).
- 2 autopaikkaa / asunto

Kuvat: Nupurinkartano Korttelisuunnitelma 2007, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy

Kalajärvi, Kalajärvenkallio

Kalajärvenkallion rakennustapaohje, 2023

Kalajärvenkallion ja Järvenkallionkujan tontit



Erillissplentojen korttialue.
1,5-12 §

- Rakennusoikeus, leikkisuus E-U, 20
- Kerrosluku II
- Vähintään 2 autopaikkaa
- Lisäksi saa rakentaa autotalli-, huolto- ja varastotiloja 10 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.
- Ei saa rakentaa kellari- tai ullakkotiloja
- Asuntojen lukumäärä suhteutettuna tontin pinta-alaan.
- Naapuritonttien korot tulee ottaa huomioon samoin viereisten virkistysalueiden ja katujen. Louhintoja tulee välttää.
- Piha-alueet ja kasvillisuus luonnonmukaista.
- Rakennusten sijoittuminen, harjakatot, väritys
- Hulevesien hidastaminen ja imeyttäminen tontilla
- Melunsuojaus ulkovaipassa.
- Uusiutuvan energian hyödyntäminen: maalämpö ja aurinkoenergia.
- Ei aitoja virkistysalueen suuntaan.



Kuva: Kalajärvenkallio, Asemakaavan havainnekuva, Kaupunkisuunnittelukeskus



Kiitos!