[illegible]

AK. 70:5

Pirustus no 6883, päiväty 10.5.2010, muutettu 2.3.2017

Ritning nr 6883, daterad 10.5.2010, ändrad 2.3.2017

Espoo

Finnsinmäki I

Asemakaava ja asemakaavan muutos

70. kaupunginosa, Espoonkartano Kortteli 70003-70009, katu-, liikenne-, virkistys- sekä suojelalueet

44. kaupunginosa, Kauklahti Liikennealue

45. kaupunginosa, Kurttila Liikennealue

Kaupunginosan rajan muutos

MUUTETAAN VAHVISTETTUA ASEMAKAAVAA: Alueenr 511100 Hyväksytty 14.4.1982

Mittakaava 1:1000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

A Asuinrakennusten korttelialue. (1-9 §)

AP Asuinpienalojen korttelialue. (1-9 §)

AO Ennispientalojen korttelialue. (1-9 §)

AO/s Ennispientalojen korttelialue, jonka piha- ja ympäristön kulttuurihistorialliset arvot tulee säilyttää. Uudet asuin- ja talousrakennukset on rakennettava siten, että ne sijaitsivat muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattaen alueella olevien kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ominaispiirteitä. Puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa siten, että työskäytöllinen arvo säilyy. (1-7 ja 9 §)

YL Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue lasten päiväkotia varten. (1-7 §)

YL/s Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue, jossa ympäristö säilytetään. Alue varataan auidas-, kokotuntuma-, koulu-, päiväkotij- ja kulttuuritoimintaa varten. (1-7 §)

Lähiavikistysalue, jonka kasvatus tulee säilyttää ja hoitaa niin, että alueen metsäinen säilytetään ja luonne maisemassa säilyy. Alueen läpi kulkevat ekologiset yhteydet tulee turvata. (1 §)

Maanien alue. (1 §)

Yleinen pysäköintialue, joka tulee toteuttaa luontevaksi osaksi ympäristöä. Alueen rakentamisessa tulee säilyttää demassa olevasta puustosta ja autopaikat tulee sijoittaa kotiin kasvillisuuden kanssa. (1 §)

Muinaismuistolue, jolle saa sijoittaa arkeologisen puiston. Alueella on muinaismuistolaita rajoitettuja kiviä muinaisjäännöksiä. Alueiden kalvaminen, peittäminen, muuttaminen tai muu näihin kaikin on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevia tai siihen liittyviä suunnitelmia on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Alueen läpi kulkevat ekologiset yhteydet tulee turvata. (1 §)

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, kortteliosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Kadun, tien, katuaukon, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Rakennuskoode kerrosalaneliömetreinä.

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

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde torin pinta-alaan.

Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala.

Ohjeellinen muuntamon rakennusala. Rakennukset, rakenteet ja laitteet on sovitettava maisemaan sopivalla värtäyksellä ja istutuksin.

Nuot osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Ohjeellinen pumpaamon ala. Rakenteet ja laitteet on sovitettava maisemaan sopivalla värtäyksellä ja istutuksin.

Ohjeellinen alueellisen hulevesijärjestelmän osa. Vesiuoma tulee mahdollisuutensa mukaan säilyttää avoimena.

Sijaintiltaan ohjeellinen leikki- ja leikkuualueeksi varattu alueen osa.

Pysäköintipaikka.

Esbo

Finnsbacken I

Detaljiplan og detaljiplaneändring

Stadsdel 70, Esbogård Kvarteren 70003-70009, gatu-, trafik-, rekreations- samt formnnesområdet

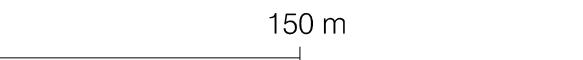
Stadsdel 44, Köklax Trafikområde

Stadsdel 45, Kurtby Trafikområde

Ändring av stadsdelsgränsen

DEN FASTSTÄLLDA DETALJPLANEN ÄNDRAS: Områdesnr 511100 Godkänt 14.4.1982

Skala 1:1000



DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för bostadshus. (1-9 §)

Kvartersområde för småhus. (1-9 §)

Kvartersområde för fristående småhus. (1-9 §)

Kvartersområde för fristående småhus där gårds- miljön och omgivningens kultuurihistoriska värden ska bevaras. De nya bostads- och gårds- byggnaderna ska byggas så att de till placeringen, formen, färgerna och fasadernas indelning följer karaktärsdrag som områdets kultuurihistoriskt värdefulla byggnader. Trädbeståndet ska bevaras och vid behov förnyas så att det bytönsnässiga värdet bevaras. (1-7 ja 9 §)

Kvartersområde för offentliga närservice- byggnader för daghem. (1-7 §)

Kvartersområde för byggnader för offentlig närservice som en naturlig del av miljön. Vid anläggandet av området ska bevaras exteriören trädbestånd och tilläppläsa ska placeras i mellan värdigheten. (1 §)

Område för landsväg. (1 §)

Område för allmän parkering som ska förverkligas som en naturlig del av miljön. Vid anläggandet av området ska bevaras exteriören trädbestånd och tilläppläsa ska placeras i mellan värdigheten. (1 §)

Område för landsväg. (1 §)

Område för allmän parkering som ska förverkligas som en naturlig del av miljön. Vid anläggandet av området ska bevaras exteriören trädbestånd och tilläppläsa ska placeras i mellan värdigheten. (1 §)

Område för landsväg. (1 §)

Område för landsväg. (1 §)

Område för landsväg. (1 §)

Område för landsväg. (1 §)

Område för landsväg. (1 §)

Område för landsväg. (1 §)

Område för landsväg. (1 §)

Område för landsväg. (1 §)

Område för landsväg. (1 §)

Område för landsväg. (1 §)

Område för landsväg. (1 §)

Område för landsväg. (1 §)

Område för landsväg. (1 §)

Område för landsväg. (1 §)

Område för landsväg. (1 §)

Område för landsväg. (1 §)

Område för landsväg. (1 §)

Område för landsväg. (1 §)

Område för landsväg. (1 §)

Område för landsväg. (1 §)

Område för landsväg. (1 §)

Område för landsväg. (1 §)

Område för landsväg. (1 §)

Område för landsväg. (1 §)

Område för landsväg. (1 §)

Område för landsväg. (1 §)

Område för landsväg. (1 §)

Område för landsväg. (1 §)

Område för landsväg. (1 §)

Område för landsväg. (1 §)

Istutettava alueen osa.

Puulla ja pensalla istutettava alueen osa.

Alueen osa, jonka luonnontilainen tai puustoiton luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Puusto tulee suojata työmaa- aikana.

Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelun 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja leviähyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito-oravan elinympäristö heikentyy tai häviää. Alueella tulee olla laatuhygieenisuutta metsäkäytävää laajempaan viheralueeseen.

Katu.

Aluejohdeys.

Jalanikulle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Jalanikulle ja polkupyöräilylle varattu katu, jonka historiallisesti ja maisemallisesti arvokas luonne ja poikkeellisuus avo-ajneen tulee säilyttää.

Jalanikulle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla toimilla on sallittu. Kadun historiallisesti ja maisemallisesti arvokas luonne ja poikkeellisuus avo-ajneen tulee säilyttää.

Jalanikulle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla toimilla on sallittu. Kadun historiallisesti ja maisemallisesti arvokas luonne ja poikkeellisuus avo-ajneen tulee säilyttää.

Ohjeellinen ulkoiluttelu.

Ajoneuvottomiin liikäimäläin sija.

Katuaueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvottomuutta.

Alueella on rakennettava meluste. Merkintä osoittaa esteen läimäläin sija. Alueella on sen yleisraun liikimäläin korkeuden lasketuna väreisen kadun tasauksesta.

Suojeltava rakennus. Kultuurihistoriallisesti ja työkykyisen säilyttämisen kannalta merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavat korjaukset ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että sen kultuurihistoriallisesti arvokas tai työkykyisen kannalta merkittävä luonne säilyy. Korjaukset ja muutostöiden on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Alueen osa, jolla ennen asuinrakennusten rakentamista on selvitetty, onko alueella toimittu aiemmin maaperän pilaantumista, josta voi kohdalla ympäristösuojelun 75 - 78 pykälässä mainittua seuruuskuksia ja velvoitetta. Tarvittaessa maaperän puhtaisuutta rakentamisen sopi- vaksi.

Alueen osa, jolla ennen asuinrakennusten rakentamista on selvitetty, onko alueella toimittu aiemmin maaperän pilaantumista, josta voi kohdalla ympäristösuojelun 75 - 78 pykälässä mainittua seuruuskuksia ja velvoitetta. Tarvittaessa maaperän puhtaisuutta rakentamisen sopi- vaksi.

Alueen osa, jolla ennen asuinrakennusten rakentamista on selvitetty, onko alueella toimittu aiemmin maaperän pilaantumista, josta voi kohdalla ympäristösuojelun 75 - 78 pykälässä mainittua seuruuskuksia ja velvoitetta. Tarvittaessa maaperän puhtaisuutta rakentamisen sopi- vaksi.

Alueen osa, jolla ennen asuinrakennusten rakentamista on selvitetty, onko alueella toimittu aiemmin maaperän pilaantumista, josta voi kohdalla ympäristösuojelun 75 - 78 pykälässä mainittua seuruuskuksia ja velvoitetta. Tarvittaessa maaperän puhtaisuutta rakentamisen sopi- vaksi.

Alueen osa, jolla ennen asuinrakennusten rakentamista on selvitetty, onko alueella toimittu aiemmin maaperän pilaantumista, josta voi kohdalla ympäristösuojelun 75 - 78 pykälässä mainittua seuruuskuksia ja velvoitetta. Tarvittaessa maaperän puhtaisuutta rakentamisen sopi- vaksi.

Alueen osa, jolla ennen asuinrakennusten rakentamista on selvitetty, onko alueella toimittu aiemmin maaperän pilaantumista, josta voi kohdalla ympäristösuojelun 75 - 78 pykälässä mainittua seuruuskuksia ja velvoitetta. Tarvittaessa maaperän puhtaisuutta rakentamisen sopi- vaksi.

Alueen osa, jolla ennen asuinrakennusten rakentamista on selvitetty, onko alueella toimittu aiemmin maaperän pilaantumista, josta voi kohdalla ympäristösuojelun 75 - 78 pykälässä mainittua seuruuskuksia ja velvoitetta. Tarvittaessa maaperän puhtaisuutta rakentamisen sopi- vaksi.

Alueen osa, jolla ennen asuinrakennusten rakentamista on selvitetty, onko alueella toimittu aiemmin maaperän pilaantumista, josta voi kohdalla ympäristösuojelun 75 - 78 pykälässä mainittua seuruuskuksia ja velvoitetta. Tarvittaessa maaperän puhtaisuutta rakentamisen sopi- vaksi.

Alueen osa, jolla ennen asuinrakennusten rakentamista on selvitetty, onko alueella toimittu aiemmin maaperän pilaantumista, josta voi kohdalla ympäristösuojelun 75 - 78 pykälässä mainittua seuruuskuksia ja velvoitetta. Tarvittaessa maaperän puhtaisuutta rakentamisen sopi- vaksi.

Alueen osa, jolla ennen asuinrakennusten rakentamista on selvitetty, onko alueella toimittu aiemmin maaperän pilaantumista, josta voi kohdalla ympäristösuojelun 75 - 78 pykälässä mainittua seuruuskuksia ja velvoitetta. Tarvittaessa maaperän puhtaisuutta rakentamisen sopi- vaksi.

Alueen osa, jolla ennen asuinrakennusten rakentamista on selvitetty, onko alueella toimittu aiemmin maaperän pilaantumista, josta voi kohdalla ympäristösuojelun 75 - 78 pykälässä mainittua seuruuskuksia ja velvoitetta. Tarvittaessa maaperän puhtaisuutta rakentamisen sopi- vaksi.

Alueen osa, jolla ennen asuinrakennusten rakentamista on selvitetty, onko alueella toimittu aiemmin maaperän pilaantumista, josta voi kohdalla ympäristösuojelun 75 - 78 pykälässä mainittua seuruuskuksia ja velvoitetta. Tarvittaessa maaperän puhtaisuutta rakentamisen sopi- vaksi.

Alueen osa, jolla ennen asuinrakennusten rakentamista on selvitetty, onko alueella toimittu aiemmin maaperän pilaantumista, josta voi kohdalla ympäristösuojelun 75 - 78 pykälässä mainittua seuruuskuksia ja velvoitetta. Tarvittaessa maaperän puhtaisuutta rakentamisen sopi- vaksi.

Alueen osa, jolla ennen asuinrakennusten rakentamista on selvitetty, onko alueella toimittu aiemmin maaperän pilaantumista, josta voi kohdalla ympäristösuojelun 75 - 78 pykälässä mainittua seuruuskuksia ja velvoitetta. Tarvittaessa maaperän puhtaisuutta rakentamisen sopi- vaksi.

Alueen osa, jolla ennen asuinrakennusten rakentamista on selvitetty, onko alueella toimittu aiemmin maaperän pilaantumista, josta voi kohdalla ympäristösuojelun 75 - 78 pykälässä mainittua seuruuskuksia ja velvoitetta. Tarvittaessa maaperän puhtaisuutta rakentamisen sopi- vaksi.

Alueen osa, jolla ennen asuinrakennusten rakentamista on selvitetty, onko alueella toimittu aiemmin maaperän pilaantumista, josta voi kohdalla ympäristösuojelun 75 - 78 pykälässä mainittua seuruuskuksia ja velvoitetta. Tarvittaessa maaperän puhtaisuutta rakentamisen sopi- vaksi.

Alueen osa, jolla ennen asuinrakennusten rakentamista on selvitetty, onko alueella toimittu aiemmin maaperän pilaantumista, josta voi kohdalla ympäristösuojelun 75 - 78 pykälässä mainittua seuruuskuksia ja velvoitetta. Tarvittaessa maaperän puhtaisuutta rakentamisen sopi- vaksi.

Alueen osa, jolla ennen asuinrakennusten rakentamista on selvitetty, onko alueella toimittu aiemmin maaperän pilaantumista, josta voi kohdalla ympäristösuojelun 75 - 78 pykälässä mainittua seuruuskuksia ja velvoitetta. Tarvittaessa maaperän puhtaisuutta rakentamisen sopi- vaksi.

Alueen osa, jolla ennen asuinrakennusten rakentamista on selvitetty, onko alueella toimittu aiemmin maaperän pilaantumista, josta voi kohdalla ympäristösuojelun 75 - 78 pykälässä mainittua seuruuskuksia ja velvoitetta. Tarvittaessa maaperän puhtaisuutta rakentamisen sopi- vaksi.

Alueen osa, jolla ennen asuinrakennusten rakentamista on selvitetty, onko alueella toimittu aiemmin maaperän pilaantumista, josta voi kohdalla ympäristösuojelun 75 - 78 pykälässä mainittua seuruuskuksia ja velvoitetta. Tarvittaessa maaperän puhtaisuutta rakentamisen sopi- vaksi.

Alueen osa, jolla ennen asuinrakennusten rakentamista on selvitetty, onko alueella toimittu aiemmin maaperän pilaantumista, josta voi kohdalla ympäristösuojelun 75 - 78 pykälässä mainittua seuruuskuksia ja velvoitetta. Tarvittaessa maaperän puhtaisuutta rakentamisen sopi- vaksi.

Alueen osa, jolla ennen asuinrakennusten rakentamista on selvitetty, onko alueella toimittu aiemmin maaperän pilaantumista, josta voi kohdalla ympäristösuojelun 75 - 78 pykälässä mainittua seuruuskuksia ja velvoitetta. Tarvittaessa maaperän puhtaisuutta rakentamisen sopi- vaksi.

Alueen osa, jolla ennen asuinrakennusten rakentamista on selvitetty, onko alueella toimittu aiemmin maaperän pilaantumista, josta voi kohdalla ympäristösuojelun 75 - 78 pykälässä mainittua seuruuskuksia ja velvoitetta. Tarvittaessa maaperän puhtaisuutta rakentamisen sopi- vaksi.

Alueen osa, jolla ennen asuinrakennusten rakentamista on selvitetty, onko alueella toimittu aiemmin maaperän pilaantumista, josta voi kohdalla ympäristösuojelun 75 - 78 pykälässä mainittua seuruuskuksia ja velvoitetta. Tarvittaessa maaperän puhtaisuutta rakentamisen sopi- vaksi.

Alueen osa, jolla ennen asuinrakennusten rakentamista on selvitetty, onko alueella toimittu aiemmin maaperän pilaantumista, josta voi kohdalla ympäristösuojelun 75 - 78 pykälässä mainittua seuruuskuksia ja velvoitetta. Tarvittaessa maaperän puhtaisuutta rakentamisen sopi- vaksi.

Alueen osa, jolla ennen asuinrakennusten rakentamista on selvitetty, onko alueella toimittu aiemmin maaperän pilaantumista, josta voi kohdalla ympäristösuojelun 75 - 78 pykälässä mainittua seuruuskuksia ja velvoitetta. Tarvittaessa maaperän puhtaisuutta rakentamisen sopi- vaksi.

Alueen osa, jolla ennen asuinrakennusten rakentamista on selvitetty, onko alueella toimittu aiemmin maaperän pilaantumista, josta voi kohdalla ympäristösuojelun 75 - 78 pykälässä mainittua seuruuskuksia ja velvoitetta. Tarvittaessa maaperän puhtaisuutta rakentamisen sopi- vaksi.

Alueen osa, jolla ennen asuinrakennusten rakentamista on selvitetty, onko alueella toimittu aiemmin maaperän pilaantumista, josta voi kohdalla ympäristösuojelun 75 - 78 pykälässä mainittua seuruuskuksia ja velvoitetta. Tarvittaessa maaperän puhtaisuutta rakentamisen sopi- vaksi.

Alueen osa, jolla ennen asuinrakennusten rakentamista on selvitetty, onko alueella toimittu aiemmin maaperän pilaantumista, josta voi kohdalla ympäristösuojelun 75 - 78 pykälässä mainittua seuruuskuksia ja velvoitetta. Tarvittaessa maaperän puhtaisuutta rakentamisen sopi- vaksi.

Alueen osa, jolla ennen asuinrakennusten rakentamista on selvitetty, onko alueella toimittu aiemmin maaperän pilaantumista, josta voi kohdalla ympäristösuojelun 75 - 78 pykälässä mainittua seuruuskuksia ja velvoitetta. Tarvittaessa maaperän puhtaisuutta rakentamisen sopi- vaksi.

Alueen osa, jolla ennen asuinrakennusten rakentamista on selvitetty, onko alueella toimittu aiemmin maaperän pilaantumista, josta voi kohdalla ympäristösuojelun 75 - 78 pykälässä mainittua seuruuskuksia ja velvoitetta. Tarvittaessa maaperän puhtaisuutta rakentamisen sopi- vaksi.

Alueen osa, jolla ennen asuinrakennusten rakentamista on selvitetty, onko alueella toimittu aiemmin maaperän pilaantumista, josta voi kohdalla ympäristösuojelun 75 - 78 pykälässä mainittua seuruuskuksia ja velvoitetta. Tarvittaessa maaperän puhtaisuutta rakentamisen sopi- vaksi.

Alueen osa, jolla ennen asuinrakennusten rakentamista on selvitetty, onko alueella toimittu aiemmin maaperän pilaantumista, josta voi kohdalla ympäristösuojelun 75 - 78 pykälässä mainittua seuruuskuksia ja velvoitetta. Tarvittaessa maaperän puhtaisuutta rakentamisen sopi- vaksi.

Alueen osa, jolla ennen asuinrakennusten rakentamista on selvitetty, onko alueella toimittu aiemmin maaperän pilaantumista, josta voi kohdalla ympäristösuojelun 75 - 78 pykälässä mainittua seuruuskuksia ja velvoitetta. Tarvittaessa maaperän puhtaisuutta rakentamisen sopi- vaksi.

Alueen osa, jolla ennen asuinrakennusten rakentamista on selvitetty, onko alueella toimittu aiemmin maaperän pilaantumista, josta voi kohdalla ympäristösuojelun 75 - 78 pykälässä mainittua seuruuskuksia ja velvoitetta. Tarvittaessa maaperän puhtaisuutta rakentamisen sopi- vaksi.

Alueen osa, jolla ennen asuinrakennusten rakentamista on selvitetty, onko alueella toimittu aiemmin maaperän pilaantumista, josta voi kohdalla ympäristösuojelun 75 - 78 pykälässä mainittua seuruuskuksia ja velvoitetta. Tarvittaessa maaperän puhtaisuutta rakentamisen sopi- vaksi.

Alueen osa, jolla ennen asuinrakennusten rakentamista on selvitetty, onko alueella toimittu aiemmin maaperän pilaantumista, josta voi kohdalla ympäristösuojelun 75 - 78 pykälässä mainittua seuruuskuksia ja velvoitetta. Tarvittaessa maaperän puhtaisuutta rakentamisen sopi- vaksi.

Del av område som skall planeras.

Del av området som ska planeras med träd och buskar.

Områdesdel, vars naturmiljö eller trädbevuxna karaktär i landskapet ska bevaras. Träden ska skyddas under byggiden.

Del av området där det finns med stöd av 49 § naturskyddslagen fristående byggnads- och planerings- och rastplatser. I området får inte utföras sådana åtgärder att byggnads- och planerings- och rastplatsernas livsmiljö försvagas eller försvinner. Från området ska finnas förordade och trädskötsel och eller via en skogsområde till värdsträcka grönområden.

Katu.

Körförbudsdel.

Gataväg reserverad för gång- och cykeltrafik.

Gata för gång och cykelvägning, vars historiskt och landskapsmässigt värdefulla karaktär, värdhet och öppna stien ska bevaras.

Gata för gång och cykelvägning, där körning till tornen är tillåten. Gatans historiskt och landskapsmässigt värdefulla karaktär, värdhet och öppna stien ska bevaras.

Gata för gång och cykelvägning, där körning till tornen är tillåten. Gatans historiskt och landskapsmässigt värdefulla karaktär, värdhet och öppna stien ska bevaras.

Riktigvande friluftstut.

Ungelärligt läge för in- och utfart.

Del av gatunärsdelens gräns där in- och utfart är förbjoden.

I området ska byggas hulevekydd. Beteckningen visar skyddets utgränsning läge och lägheten den ungelärliga höjden för dess övre kant räknat från den angränsande gatans nivå.

Skyddad byggnad. Kultuurihistoriskt och för bevarandet av byggnaden viktig byggnad som inte får rivas. I byggnaden utföras reparations- och ändringsarbeten ska vara sådana att dess kultuurihistoriskt värdefulla eller för byggnaden värdefulla karaktär bevaras. Om reparations- eller ändringsarbeten ska förändras med museimättygheten.

Del av område där det finns uppförandet av bostadsbyggnader ska utredas om inte för rivas. I byggnaden utföras reparations- och ändringsarbeten ska vara sådana att dess kultuurihistoriskt värdefulla eller för byggnaden värdefulla karaktär bevaras. Om reparations- eller ändringsarbeten ska förändras med museimättygheten.

Del av område där det finns uppförandet av bostadsbyggnader ska utredas om inte för rivas. I byggnaden utföras reparations- och ändringsarbeten ska vara sådana att dess kultuurihistoriskt värdefulla eller för byggnaden värdefulla karaktär bevaras. Om reparations- eller ändringsarbeten ska förändras med museimättygheten.

Del av område där det finns uppförandet av bostadsbyggnader ska utredas om inte för rivas. I byggnaden utföras reparations- och ändringsarbeten ska vara sådana att dess kultuurihistoriskt värdefulla eller för



Finnsinmäki I

***Korttelisuunnitelma ja rakentamistapaohje
Korttelit 70003-70009***

23.1.2017

AAR & ARKKITEHDIT
ANTTILA & RUSANEN OY



SISÄLLYS

PERUSTIEDOT	3
JOHDANTO	4
ASUINKORTTELEIDEN YLEISET OHJEET	7
KORTTELIT 70003, 70004 ja 70005	8
KORTTELIT 70008, 70009	10
KORTTELIT 70004 ja 70007	14

PERUSTIEDOT

Rakentamistapaohjeet on laadittu Finnsinmäki I asemakaavoituksen yhteydessä ja ne koskevat alueelle sijoittuvia uusia asuinkortteleita. Asemakaavoitukseen on ryhdytty alueen suurimman maanomistajan Esbogårdin ja YIT Rakennus Oy:n aloitteesta. Asemakaavoituksesta ja rakentamistapaohjeiden laatimisen ohjaamisesta on vastannut Espoon kaupunki. Finnsinmäki I asemakaava on ensimmäinen vaihe Espoonkartanon alueen vaiheittain etenevässä kaavoitus- ja toteutussuunnittelussa. Asemakaavan yhteydessä on laadittu myös kunnallistekniset yleissuunnitelmat (SITO Oy).

Espoon kaupungin puolesta asemakaavan ja rakentamistapaohjeen laadintaa ovat ohjanneet arkkitehti Antti Uusitupa, maisema-arkkitehti Mikla Koivunen sekä projektipäällikkö arkkitehti Mikko Kivinen ja aluearkkitehti Liisa Ikonen. Liikenneverkon suunnittelua kaupungin puolelta on ohjannut DI Salla Karvinen. Espoon kaupunginmuseon puolesta suunnitelmia on kommentoinut Tryggve Gestrin.

Asemakaavan pohjana toimivasta korttelisuunnitelmasta ja rakentamistapaohjeen laatimisesta on vastannut Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy, jossa työryhmän ovat muodostaneet arkkitehti Mikko Rusanen, arkkitehti Marius Savickas sekä arkkitehti yo Siiri Murtola.



Finnsinmäki I:n asemakaava-alue ilmakehuuun rajattuna.

JOHDANTO

Asemakaavan merkintöjen ja määräysten lisäksi tulee noudattaa korttelisuunnitelmaa ja rakentamistapaohjeita. Korttelisuunnitelma ja rakentamistapaohje täsmenävät asemakaavan tavoitteita. Korttelisuunnitelmassa esitetyn rakennusten ja toimintojen sijoittelun voi ratkaista toisinkin asemakaavan sallimissa puitteissa. Tärkeintä on toteuttaa asemakaavan ja sitä täydentävän ohjeistuksen henkeä ja tavoitetilaa. Toteutussuunnittelun alkaessa asemakaava ja korttelisuunnitelma rakentamistapaohjeineen on syytä käydä läpi kaupungin rakennusvalvonnan kanssa.

Asemakaava-alue rajautuu lännessä Espoonkartanontiehen (osin Hiekkarataan) ja etelässä Lapinkyläntiehen. Idässä uudet asuinkorttelit rajautuvat Espoonkartanon historialliseen ydinalueeseen. Pohjoisessa alue avautuu Espoonkartanon avoimena säilyneeseen viljelymaisemaan.

Asemakaavoitettava alue on osa Espoonkartanon valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Alueen kylmäinen rakentaminen on perinteisesti sijoittunut alavien ja avoimien maisema-alueiden reunavyöhykkeelle. Uusien asuinkorttelien sijoittuminen noudattelee vastaavaa periaatetta. Kulttuurimaiseman tunnusomaisia piirteitä vaalitaan jatkossakin. Korttelialueiden sovittaminen sopuistuisesti maisemakuvaan vaatii rakennussuunnittelun ja maisemasuunnittelun kokonaisvaltaista otetta.

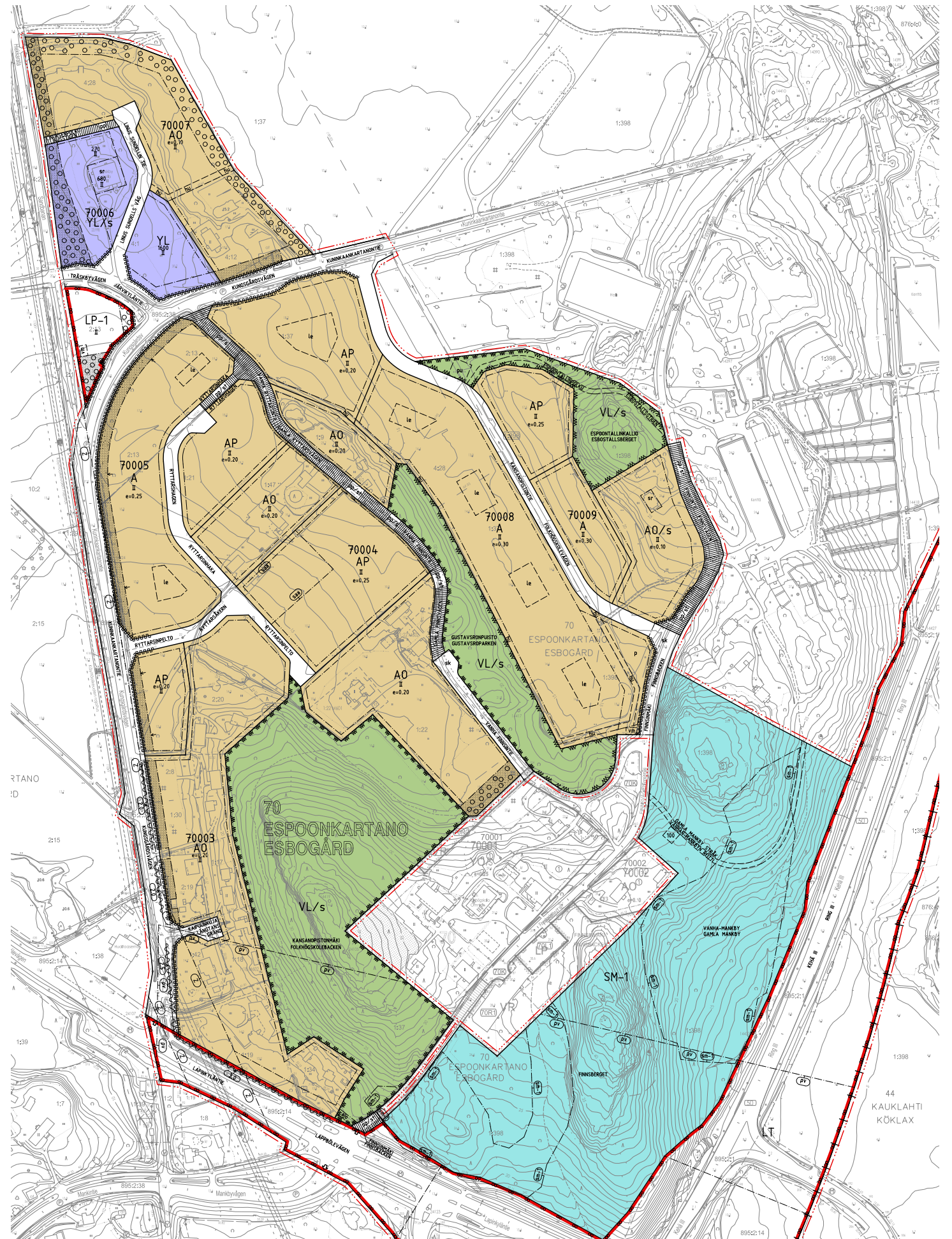
Finnsinmäki on Espoonkartanon asuinalueen ensimmäinen toteutusvaihe. Uudet korttelialueet sijoittuvat avoimena säilytettävän, yhtenäisen maisema-alueen molemmin puolin. Finnsinmäen alueella historiallisten piirteiden ja maisemarakenteen huomioiminen on erityisen merkittävää, sillä uutta rakentamista sijoittuu Espoonkartanon historiallisen ydinalueen läheisyyteen.

Nämä ohjeet koskevat uusia AO-,AP- ja A-korttelialueita. Kaavaan kuuluu lisäksi useita nykyisiä pientalokiinteistöjä, joille mahdollistetaan asemakaavassa täydennysrakentamista. Asemakaavassa on lisäksi varattu rakennuspaikka (Y) uudelle päiäkodille Järvikylän vanhan koulurakennuksen pihapiiriin.

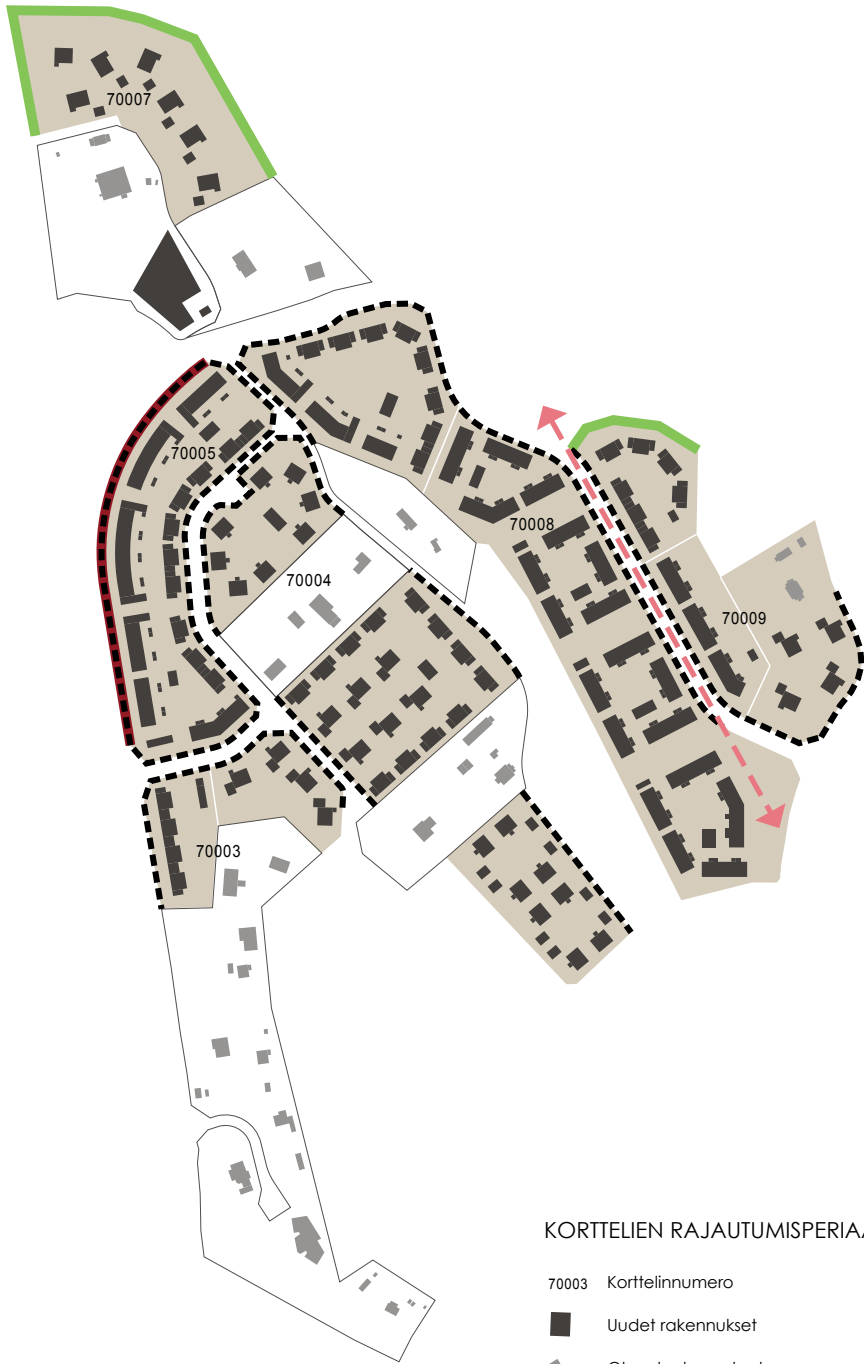
Rakennussuunnittelun lisäksi piha- ja ympäristösuunnitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota ja suunnittelussa tulee käyttää maisemasuunnittelun asiantuntijoita. Näiden ohjeiden lisäksi tulee huomioida alueelle laadittu kunnallistekninen yleissuunnitelma (SITO Oy 2012, päiävitetty 2015).



Asemakaava-alueen havainnekuva 1:4000. Suunnitteluohjeet koskevat uusia asuinkortteleita.



Finnsinmäki I, ote kaavakartasta 1:4000



KORTTELIERAJAUTUMISPERIAATTEET KATUIHIN JA YLEISIIN ALUEISIIN

- 70003 Korttelinnumero
- Uudet rakennukset
- Olevat rakennukset
- Valtakunnallisesti merkittävän avoimen maisema-alueen reuna. Reunavyöhyke istutetaan pensain ja puin kerroksellisesti.
- Korttelialueen osa, jolla rakennuksen sisäänkäynnit pyritään sijoittamaan ensisijaisesti kadun puolelle. Portaita, katoksia, terasseja ja kuisteja saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.
- Katuun rajautuva, istutettava piha-alue. Pihat rajataan pensasaidoin ym. kasvillisuudella katualueen suuntaan sekä käytetään tarvittaessa tukimuureja korkeuserojen hallitsemisessa. Pihajoja ei rajata kadusta rakenteellisesti.
- Tärkeä näkymä.
- Uudet korttelialueet.
- Nykyiset ja täydentyvät korttelialueet. Asemakaavan korttelialueet, jotka eivät sisälly rakennustapaohjeeseen.



KORTTELIALUEIDEN VÄRIT, MATERIAALIT JA KATTOMUODOT

- 70003 Korttelinnumero
- Uudet rakennukset
- Olevat rakennukset
- Värikartta A**
Pehmeämpien murrettujen värien uudet korttelialueet. Korttelialueilla on kiinnitettävä erityistä huomiota värikyksen ja julkisivuverhouksen soveltamiseen kulttuurimaisemaan. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Asuinrakennuksissa tulee olla harjakatto. Muissa rakennuksissa myös pulpettikatto on mahdollinen. Vesikattomateriaalina tummanharmaa saumattu pelti.
- Värikartta B**
Vahvempien murrettujen värien uudet korttelialueet. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Asuinrakennuksissa tulee olla harjakatto. Muissa rakennuksissa myös pulpettikatto on mahdollinen. Vesikattomateriaalina tummanharmaa saumattu pelti.
- Nykyiset ja täydentyvät korttelialueet. Asemakaavan korttelialueet, jotka eivät sisälly rakennustapaohjeeseen.

ASUINKORTTELEIDEN YLEISET OHJEET

Yleisissä ohjeissa esitetään kaikkia AO-, AP- ja A-korttelialueita koskevat yhteiset suunnitteluohjeet. Tarkempaa korttelikohtaista ohjeistusta annetaan jäljempänä.

Kaupunkikuvan yleispiirteet

Kaavamääräyksissä ja rakentamista ohjaavissa periaatesuunnitelmissa pääpaino on rakentamisen ja kulttuuriympäristön sovittamisessa toisiinsa. Erityistä huomiota kiinnitetään avoimen kulttuurimaiseman ja korttelien väliseen reunavyöhykkeeseen. Maisemallisen hahmon säilyttämiseksi asuinrakentamisen ja avoimempien maisema-alueiden välillä ylläpidetään tai muodostetaan istutettuja, puustoisia vyöhykkeitä.

Piha-alueet

Mahdollisimman suuri osa piha-alueesta tulee istuttaa (puut, pensaat, perennat ja maanpeitekasvit). Piha-alueilla on pyrittävä säilyttämään olevaa luonnonmaastoa. Jyrkemmillä osuuksilla asuntokohtaista tasaista pihatilaa on suositeltavaa muodostaa maaston täyttöjä tai leikkauksia minimoiden kevytrakenteisilla terasseilla. Sisäänkäyntipihoja jäsennetään luonnonmukaisin pintamateriaalein. Alueen erityinen arvo huomioiden kaikenlaista ”ylirakentamista” ja visuaalista ylikuormitusta tulee piha-alueilla välttää.

Mahdolliset korttelialueen puolelle sijoittuvat katurakenteet (luiskat) tulee käsitellä osana piha-aluetta siten, että kokonaisuus on kaupunkikuvallisesti laadukas ja yhtenäinen.

Korttelien ja pihojen rajautuminen

Avoimeen kulttuurimaisemaan rajautuvat korttelien reunavyöhykkeet istutetaan kerroksellisesti puin ja pensain. Yleisiin alueisiin ja katutiloihin korttelit rajautuvat ensisijaisesti pensasaidoin ym. viherrakentamisella. Rajaamiskeinojen on muodostettava vehreätä kaupunkikuvaa. Asuntojen sisäänkäynti- ja etupihojen sijoituessa katualuetta vasten kiinnitetään erityistä huomiota katualueen ja pihan yhtenäiseen kokonaisuuteen. Sisääntulopiha ja katu tulee tasata ja rakentaa yhtenäisen suunnitelman mukaisesti. Myös tukimuureja voidaan käyttää tarvittaessa katutilan ja piha-alueen korkeuserojen jäsentämiseen koskien tiiviisti katuun rajautuvia asutopihoja.

AP- ja A -korttelialueilla asunnot tulee ryhmitellä pihapiireiksi, joiden keskele sijoittuu asukkaiden yhteisiä pihatiloja. Toisiinsa rajautuvat piha-alueet on suunniteltava yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta.

Aidat ja muurit

Asutopihat saa rajata toisistaan enintään 1,2 metriä korkealla puurakenteisella aidalla. Aitojen tulee väriykseltään ja ilmeeltään muodostaa korttelialueella yhtenäinen vaikutelma. Väritys noudattaa rakennuksia koskevia ohjeita osa-alueittain. Yleisiin alueisiin (VP/VL) rajautuvia tontinosia ei saa aidata rakenteellisin aidoin.

Tonttien korkeuserot tulee ensisijaisesti järjestellä luonnonmukaisin tasoin. Mikäli tukimuureja on välttämätöntä käyttää, tulee niiden materiaalin ja laatutason sopia maastoon ja kaupunkikuvaan. Tukimuurien välit ja luiskat tulee verhota istutuksin; istutettavien luiskien kaltevuus on enintään 1:3.

Katot ja julkisivut

Asuinrakennusten kattomuotona on harjakatto, josta erilaiset variaatiot ovat mahdollisia. Kattokaltevuuden ja -muodon tulee muodostaa kortteli-alueittain yhtenäinen vaikutelma. Katemateriaalina tulee käyttää matalaprofiilista, tummanharmaata katetta, kuten konesaumattua peltiä.

Asuinrakennusten harjalinja on katujen ja korttelialueen rajojen suuntainen. Rakennuksen katon harjanlinjan tulee olla rauhallinen ja likimäärin yhtenäinen, mikä tulee huomioida rakennusten korkeusasemien sekä tontilla tehtävien täyttöjen ja leikkausten suunnittelussa. Maaston korkeusvaihtelujen vaatima harjalinjan porrastaminen pitemmissä rakennusmassoissa on tehtävä maltillisesti.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on puuverhous. Puuverhouksen lisäksi katosten, kuistien ym. rakentamisessa voidaan käyttää muita materiaaleja. Käytettävä julkisivuvärivalikoima on ohjeistettu korttelialueittain. Katujulkisivujen tulee olla visuaaliselta ilmeeltään selkeäpiirteisiä ja räystäiden sekä sisäänkäyntikatosten ratkaisujen tulee olla siroja. Auto-, jäte-, talous- ja varastorakennusten julkisivumateriaaleissa, eikä niiden korkeus palomuuireineen saa ylittää 3,7 metriä.

Rakennusten muoto

Rakennukset ovat muodoltaan ja hahmoltaan selkeitä. Eritoten katujulkisivuissa ja avointen maisema-alueiden reunoilla visuaalista ylikuormitusta on vältettävä. Kaavan rakennusalojen kaareviksi merkityillä osilla pitkien rakennusmassojen rakentamistavan on mahdollistettava kaareva vaikutelma. Julkisivuaukotus on selkeätä. Sisäänvedoilla tai ulkonevilla terasseilla voidaan muodostaa asuinmukavuutta lisääviä oleskelutiloja. Sisäänkäyntiin liittyvät katokset ja kuistit tuovat toiminnallista lisäarvoa asuintiloihin ja luovat miellyttävää mittakaavaa.

Autopaikat ja katokset

AO-korttelialueilla kahden auton suuria autotalleja laajoine peruutuspihoineen vältetään ja toteutetaan vähintään toinen autopaikka pihapaikkana tai ilmeeltään keveämmin katettuna.

Autopaikat kortteleissa osoitetaan asuntokohtaisiin piha-/katospaikkoihin tai keskitetyti ryhmiin. Keskitetyt autopaikat eivät saa muodostaa pitkiä vyöhykkeitä katuja vasten, eikä laajoja pysäköintikenttiä korttelialueilla sallita. Autotallin- ja katoksen edessä täytyy olla pysähtymistila. Jäteaitauksen/katoksen, aitojen sekä istutusten sijoittelussa ja suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota turvallisten näkemien järjestämiseen ajoneuvoliittymän kohdalla. Asuinrakennuksiin kiinteästi liittyvien autokatosten ja –tallien kohdalla huomioidaan seinä- ja katerakenteiden paloturvallisuusvaatimukset.

AO-korttelialueet

AO-tonteilla autopaikkoja tulee rakentaa 2 ap/asunto. Auton peruutus ja kääntäminen tulee tapahtua tontilla.

AP- ja A -korttelialueet

AP- ja A -tonteilla tulee olla vähintään 0,5 ap/asunto. Pysäköintipaikat voidaan sijoittaa tonttijaosta riippumatta. Erityisesti maastonmuodoiltaan vaativilla tonteilla, joilla asuntokohtaisten autopaikkojen ja niiden perustustilan huomiointi on korkeuserojen vuoksi erityisen haasteellista, on autopaikkojen keskittäminen pieniin ryhmiin hyvä vaihtoehto. Auton peruutus sekä kääntäminen tulee tapahtua korttelialueella. Jätepisteet sijoitetaan ensisijaisesti katuliittymän läheisyyteen.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja IV-koneet

Ilmanvaihtokonehuoneet ja erilliset koneet on tehtävä vesikaton sisään. Erillisiä vesikaton yläpuolelle nousevia konehuoneita ei sallita. Ilmalämpöpumppujen ja vastaavien laitteiden sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Niiden sijoittamista näkyvälle paikalle rakennuksen julkisivussa tulee välttää tai laitteet on mahdollisuuksien mukaan verhottava kaupunkikuvaan ja rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla.

Hulevedet

Hulevesien hallinta tulee hoitaa tonttikohtaisesti imeyttämällä ja viivytämällä. Sopivia keinoja ovat läpäisevien päällysteiden käyttäminen, kattoveisäiliöt ja kasvipeitteiset imeytysalueet.

Piha-alueelle tulee pyrkiä järjestämään kasvipeitteiseksi istutettu hulevesien imeytysalue sellaiselle tontinosalle, jossa se on luontevaa, maastonmuodot, maaperä ja pihan toiminnot huomioon ottaen. Jokaisella tontilla on suositeltavaa olla käytössä vähintään yksi kattovesisäiliö, joka asetetaan syöksyputken alle maantasoon. Kattovesisäiliön vedet voidaan hyödyntää esim. kasteluvetenä. Lisäksi kaikilla tonteilla tulee huolehtia siitä, että piha-alueella on tai sinne istutetaan riittävästi puita, pensaita ja maanpeitekasvillisuutta.

Pihakiveyksen tulee olla vähintään 15 % läpäisevää päällystettä (esim. nurmisaumattu betonilaatta tai -kivi, harva luonnonkiveys). Myös harmaata soraa tai kivituhkaa voi käyttää. Yhtenäisiä, laajoja asfaltoituja kenttiä vältetään.

Esteettömyys

Huolimatta alueen korkeussuhteiltaan vaihtelevasta maastosta tonttien ulkoalueet ja asunnot on suunniteltava mahdollisimman hyvin esteettömän liikkumisen mahdollistaviksi. Asuntoihin on järjestettävä kadulta esteetön sisäänkäynti. Korkeuseroiltaan jyrkimmillä kohdilla esteetön sisäänkäynti asuntoon voidaan osoittaa pääsisäänkäynnin sijasta toista kautta, mikäli se on perusteltua tontin käytön ja kaupunkikuvan kannalta. Kaupungin rakennusvalvonta arvioi ratkaisut tapauskohtaisesti.

Energiatehokkuus

Rakennusten suuntaamisessa ja sijoittelussa tulee huomioida uusiutuvien energiamuotojen, kuten maalämmön ja aurinkoenergian hyödyntäminen. Maalämpökaivoille on varattava riittävästi tilaa korttelialueilla, ohjeen liitteenä on esimerkkinäinen mitoituslaskelma ja tilavarauskaavio kortteli-alueittain. Uusiutuvat energiaratkaisut tulee suunnitella osana arkkitehtuuria ja niiden tulee olla esteettisesti ympäristöön sopivia.

Rakennusten sijoittamisessa ja muussa tontin käytössä on otettava huomioon alueen pienilmastolliset tekijät, mm. tuulensuojaus, suuntaaminen aurinkoon. Korttelialueilla ja niiden välillä tulee järjestää sujuvat kävely- ja pyöräily-yhteydet ulkoilureiteille, kevytliikenneväylille ja joukkoliikenteen pysäkeille.

Selvitys uusiutuvien energianlähteiden hyödyntämis mahdollisuuksista suositellaan laadittavan rakennusluvan yhteydessä. Selvitys laaditaan ensisijaisesti alueellisesti ja vähintään kiinteistökohtaisesti. Selvityksen tulisi kattaa sekä lämmitys-, jäähdytys- että sähköenergiantarve.

Rakentaminen pohjavesialueella (koskee korttelia 70003)

Korttelialueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita. Öljy- ja muiden pohjavettä likaavien aineiden säiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maanpäälle vesitiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan aineen suurin määrä. Määräys koskee myös rakentamisen aikaista tilannetta. Alueelle ei saa asentaa maanalaista öljysäiliötä. Viemäriverkoston kuntoa on tarkkailtava ja mahdolliset vuodot korjattava välittömästi.

Kaivamista pohjavedenpinnan alapuolelle tulee välttää. Rakentamisessa saa käyttää ainoastaan puhdasta , pilaantumatonta maa-ainesta. Tarvittaessa maa-aineksen laatu on määriteltävä analyysin.

Rakennusten kuivatustasojen tulee olla pohjaveden pinnan yläpuolella. Maansiirto- ja rakennustöiden aikana tulee huolehtia siitä, ettei maaperään joudu pohjavesiä vaarantavia aineita. Koneiden tankkaus ja muut sellaiset toimenpiteet tulee tehdä pohjavesialueen ulkopuolella.

Väestönsuojat

Väestönsuojia saa rakentaa kaavan rakennusoikeuden lisäksi. Suojat voidaan toteuttaa tonttijaosta riippumatta, mikäli se kokonaisuuden kannalta on perusteltua.

Kasvillisuus

Kasvillisuuden tulee olla kulttuurimaisemaan ja alueen luonteeseen sopivaa avoimiin viheralueisiin ja katuun rajatuvilla korttelin osilla. Korttelin sisäosissa merkityksellistä on kattolinjan ylittävä kasvillisuus, joka näkyy maisemassa. Hyväkuntoiset olemassa olevat kookkaat puut sekä muuta olemassa olevaa luonnonmukaista kasvillisuutta tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää korttelialueilla. Nurmikenttien osuus tulee pitää mahdollisimman pienenä, ja suosia kasvillisuudessa perennoita ja maanpeitekasveja. Kasvutavaltaan ja väriykseltään erikoisia ja Espoonkartanon kulttuurimaisemalle vieraita lajeja (kuten verivaahtera, tuija yms.) tulee välttää.

Kasvillisuuslajien ryhmät

Suosittelavat kasvilajit on ryhmitelty niiden sijoittumispaikan perusteella. Jokaisesta ryhmästä suositellaan käytettäväksi useampaa lajia, mikäli istutettavalta vyöhykkeeltä löytyy tähän tilaa. Kasvupaikalle luontainen kasvillisuus on aina luonteva valinta mihin tahansa kolmesta vyöhykkeestä.

1. Avoimen reunavyöhykkeen kasvillisuus kulttuurimaiseman reunalla

Korkeat puut

- Tammi
- Vaahtera
- Metsälehmus
- Puistolehmus
- Saarni
- Tervaleppä
- Kuusi
- Haapa (ryhminä)
- Rauduskoivu
- Raita

Pienet puut

- Tuomi
- Syreeni
- Kirsikat
- Omenat
- Kotipihlaja
- Pajut
- Kataja

2. Katualueeseen rajautuva kasvillisuus

Ryhmästä tulee valita ainakin yksi korkea puu tai vaihtoehtoisesti kaksi pientä puumaista pensasta

Korkeat puut

- Vaahtera
- Metsälehmus
- Rauduskoivu

Pienet puut/puumaiset pensaat

- Syreeni
- Omenat
- Kotipihlaja
- Kataja
- Prunus-suvun lajit (esim. kirsikka, luumu)

Pensaat

- Pensasruusut
- Terttuselja
- Angervot
- Euroopanmarjakuusi
- Orapihlaja
- Pienet, leikattavat pensaat

3. Korttelipihoilla oleva kasvillisuus, joka näkyy kattojen yli

- Tammi
- Vaahtera
- Saarni
- Rauduskoivu
- Haapa
- Kuusi
- Mänty



KORTTELIT 70003, 70004 ja 70005

Katso myös kaikkia kortteileita koskevat Asuinkortteleiden yleiset ohjeet sivulta 7.

Rakennusten sijainti

Rakennusten sijoittelun pääpiirteet on esitetty korttelisuunnitelmasa. Asemakaavan kerrosluku on II, mutta jyrkemmillä maastonkohdilla on syytä tutkia rinneratkaisuja, mikäli se kaupunkikuvan ja maaston kannalta on perusteltua. Kaavassa on nuolimerkinnöin osoitettu rakennusalan rajat, joiden myötäisesti/joihin kiinni julkisivulinja on rakennettava. Katuja vasten rakennusten on muodostettava eheitä, kadun suuntaisia julkisivulinjoja. Asuntojen sisäänkäyntejä, kuisteja ja terasseja saa ulottaa rakennusalan ulkopuolelle. Espoonkartanontien varsi muodostaa kaupunkikuvallisesti tärkeän reunavyöhykkeen asuinalueelle.

Piha-alueet

Korttelin 70005 Espoonkartanontietä rajaavien asuinrakennusten sisäänkäyntejä on suositeltavaa sijoittaa kadun puolelle. Kadun puolella etupihat ovat kaupunkimaisia, istutuksin ja kiveyksen jäsennettyjä. Pääasialliset oleskelupihat sijoitetaan yhteisen piha-alueen puolelle, sillä Espoonkartanontien puoli altistuu liikennemelulle. Korttelien yhteispihat suunnitellaan tonttijaosta riippumatta toiminnallisesti ja ympäristöltään yhtenäisenä kokonaisuutena. Yhteiset oleskelu- ja leikkipaikat rajataan ajoreiteistä ja autopaikoista istutuksin. Asuntokohtaiset pihat rajataan yhteisistä alueista ja kulkureiteistä ensisijaisesti istutuksin. Asuntokohtaisia pihavarastoja voidaan keskittää myös yhteispihalle piharakennuksiin. Näihin voi sijoittaa myös väestönsuojan.

Kattomuoto

Asuinrakennusten kattomuoto on harjakatto eri variaatioineen. Muisa rakennuksissa (katokset/varastot) voidaan käyttää myös pulpettikattoa. Harjalinjoihin tulee olla kadun tai korttelialueen rajan suuntaisia. Katot on varustettava räystäillä, jonka pituus lappeen puoleisella julkisivulla on vähintään 40 cm. Kattomuotojen tulee muodostaa korttelialueittain yhtenäinen vaikutelma. Erityisesti pitempiä rakennusmassoja ja kattolinjaa voidaan porrastaa pystysuunnassakin, mikäli tontin korkeuserot sitä puoltavat.

Rakennusten muoto

Rakennusten muodossa tulee tavoitella pienimittakaavaisuutta.

Valtakunnallisesti merkittäviin avoimiin maisema-alueisiin rajautuvat asuinrakennukset tulee toteuttaa erillisinä pienyksikköinä (kortteli 70008).

Julkisivujen värit

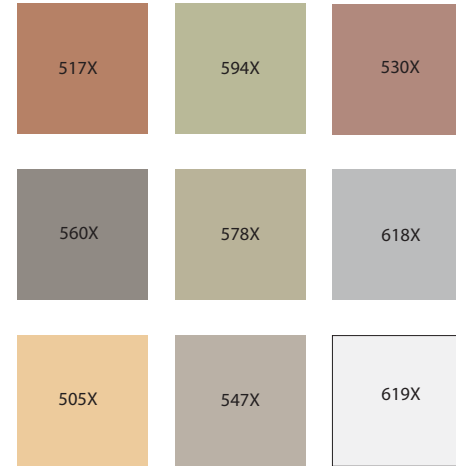
Rakennuksilla on yksi pääasiallinen julkisivuväri. A -korttelialueelle sijoittuvien pitempien rakennusmassojen osalta julkisivuissa voidaan käyttää myös useampia värejä yhdessä rakennuksessa. Vierekkäisillä rakennuksilla on oltava toisistaan poikkeava väri.

AP-korttelissa 70008, joka sijoittuu avoimen maisema-alueen reunan, julkisivuvärit ovat pehmeitä ja hillittyjä, värikartta A. Kortteleissa 70003, 70004 ja 70005 julkisivuvärit ovat vahvempia, värikartta B.

Rakennuksiin liittyvissä rimoituksissa, terasseissa, ikkunanpuitteissa sekä muissa vastaavissa rakennelmissa voi käyttää tehosteväriä, jonka tulee sopia yhteen julkisivuissa käytetyn pääväryn kanssa. Katokset ja varastot voivat olla värykseltään myös neutraaleja taitettua valkois-ta/harmaata. Kokonaisuuden tulee olla arkkitehtoniselta ilmeeltään yhtenäinen.

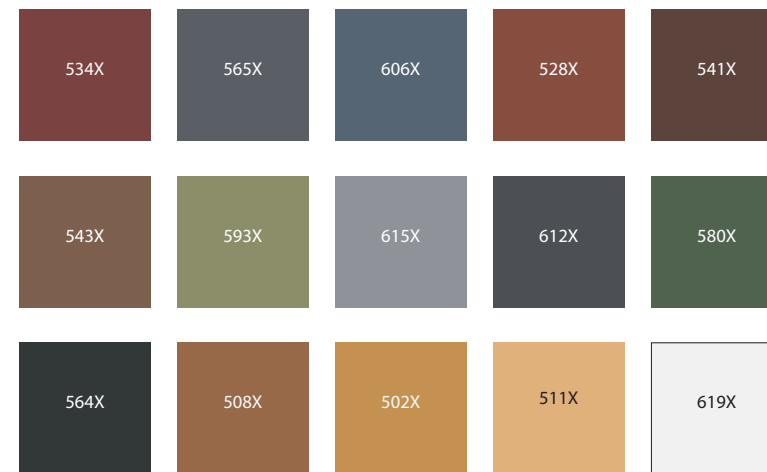


Värityesimerkki korttelit 70003, 70004, 70005 ja 70008. Huomioitavaa on, että korttelin vierekkäisten rakennusten väriyksen on poikettava toisistaan.

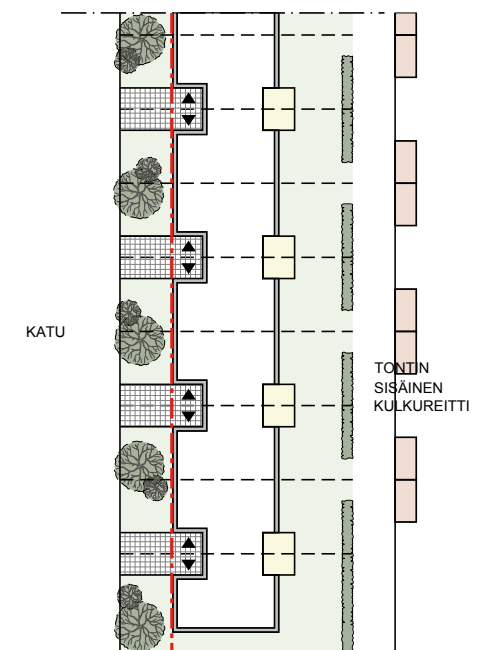
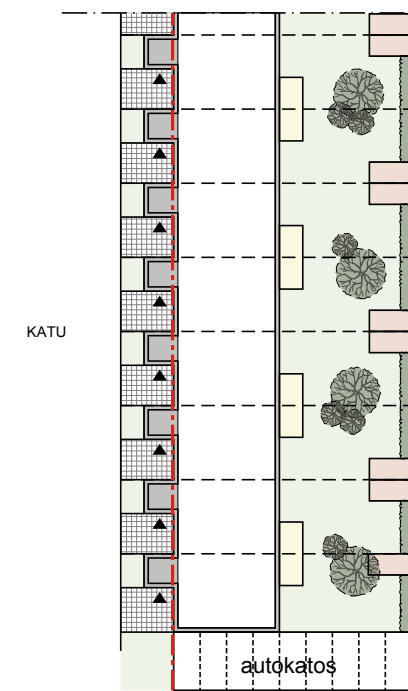


Värikartta A, pehmeät murretut värit

Korttelien esimerkkivärit on poimittu Tikkurila Oy:n Facade- ja Puutalot-värikartoista. Värimallit ovat esimerkkejä, eivät sitovia. Tulostusteknisistä syistä esitetyt mallit voivat poiketa alkuperäisistä.



Värikartta B : vahvemmat murretut värit



- sisäänkäyntikatos / -kuisti
- kuisti / terassi
- pihavarasto

- kuisti
- pihavarasto

Esimerkki, jossa kadun suuntaisesti olevien rivitalojen sisäänkäynnit sijoittuvat kadun puolelle. Sisäänkäynnejä voidaan myös yhdistää pareiksi. Sisäänkäyntien kuisteja tai katoksia voidaan ulottaa rakennusalan rajan ulkopuolelle. Sisäänkäynnin sijoittuminen asunnon pääasiallisen avautumissuunnan puolelle rajaa merkittävästi pohjaratkaisua. Mikäli asuntokohtaista pihatilaa on niukalti, asuntokohtaisia pihavarastoja voidaan asuntopihan sijasta kootostumminkin korttelin pihapiiriin.



Julkisivuperiaate Espoonkartanontien suuntaan 1:400.

Asuinalueen luonteen ja eläyden kannalta on eduksi sijoittaa sisäänkäynnejä ja etupihoja kadun puolelle. Autopaikkoja voidaan sijoittaa asuinrakennuksiin yhdistettyihin katoksiin rakennusmassojen väliin.

KORTTELIT 70008 ja 70009

Katso myös kaikkia kortteleita koskevat Asuinkortteleiden yleiset ohjeet sivulta 7.

Rakennusten sijainti

Rakennusten sijoittelun pääpiirteet on esitetty korttelisuunnitelmassa. Asemakaavan kerrosluku on II, mutta rinnerakentaminen on perusteltua, mikäli rakennusten sovittaminen maaston korkeuseroihin sitä puoltaa. Umpinaisia, korkeita sokkelipintoja ei tule tehdä, vaan tasata korkeuseroja hienovaraisemmin lattiakorkoja ja pihatasoja porrastamalla. Katuja vasten rakennusten on muodostettava korttelisuunnitelman mukaisesti eheitä julkisivukokonaisuuksia. Asuntojen sisäänkäyntejä, kuisteja ja terasseja saa ulottaa rakennusalan ulkopuolelle.

Kaava mahdollistaa myös AO -tonteilla rakentamisen lähemmäksi kuin 4 metriä tontin rajasta edellyttäen tällöin paloturvallisuusmääräysten huomioimista julkisivujen, autokatosten ja ikkuna-aukkojen osalta.

Piha-alueet

Kansanopistontien varrella kadun puoleiset etupihat ovat kaupunkimaisia, istutuksin ja kiveyksen jäsennettyjä. Puustutusten sijoittaminen kadun puolelle on suositeltavaa, sille ne elävöittävät katumaista. Korttelissa 70009 asuntojen oleskelupihojen sijoittuminen myös Kansanopistontien puolelle on edullisten avautumissuuntien puolesta perusteltua. Korttelin 70009 AP -korttelialueen avoimen maisema-alueen puoleinen reuna on istutettava kerroksellisesti puin ja pensain vyöhykkeen.

Finnsintie on osa kulttuurihistorillisesti arvokasta Kuninkaantien linjaa, eikä tontin tiehen rajautuvalla osalla saa tehdä suuria piha-alueen muokkauksia ja tai tieympäristöön sopimatonta 'ylirakentamista'. A -korttelialueella 70008 näkymäyhteyttä Finnsintieltä Kansanopistontien suuntaan ei saa estää esim. autokatoksin.

Korttelien yhteispihat suunnitellaan tonttijaosta riippumatta toiminnallisesti ja ympäristöltään yhtenäisenä kokonaisuutena. Yhteiset oleskelu- ja leikkipaikat rajataan ajoreiteistä ja autopaikoista istutuksiin. Asuntokohtaiset pihat rajataan yhteisistä alueista ja kulkureiteistä ensisijaisesti istutuksiin. Asuntokohtaisia pihavarastoja voidaan keskittää myös yhteispihalle piharakennuksiin. Näihin voi sijoittaa myös väestönsuojan. Keskistetyt autopaikat toteutetaan ensisijaisesti kattamattomina.

Kattomuoto

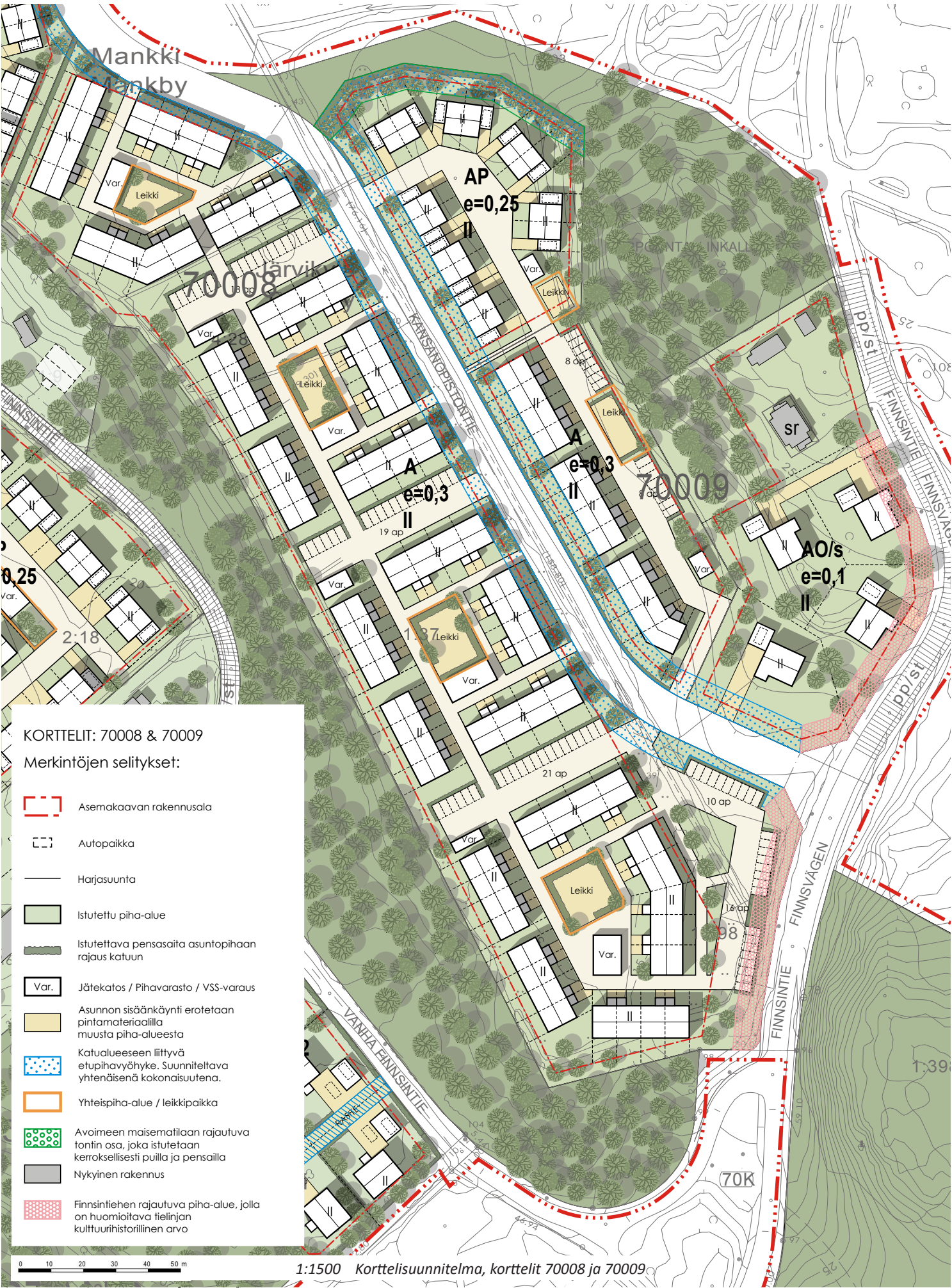
Asuinrakennusten kattomuoto on harjakatto eri variaatioineen. Muissa rakennuksissa (katokset/varastot) voidaan käyttää myös pulpettikattoa. Harjalinjoihin tulee olla kadun tai korttelialueen rajan suuntaisia. Katot on varustettava räystäillä, jonka pituus lappeen puoleisella julkisivulla on vähintään 40 cm. Kattomuotojen tulee muodostaa korttelialueittain yhtenäinen vaikutelma.

Rakennusten muoto

Valtakunnallisesti merkittäviin avoimiin maisema-alueisiin rajautuvat asuinrakennukset tulee toteuttaa erillisinä pienyksikköinä (kortteli 70009).

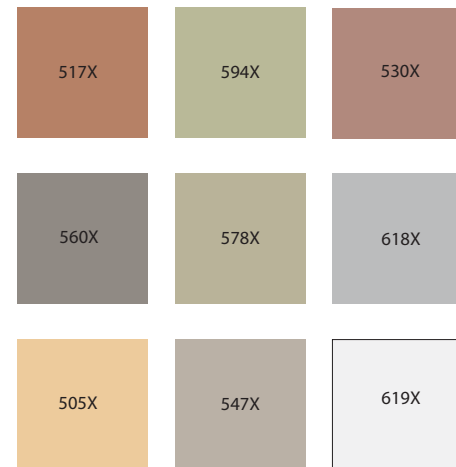
Julkisivujen värit

Rakennuksilla on yksi pääasiallinen julkisivuväri. Korttelin vierekkäisillä rakennuksilla on oltava toisistaan poikkeava väri. Korttelien julkisivuvärit ovat pehmeitä ja hillittyjä, värikartta A. Rakennuksiin liittyvissä rimoituksissa, terasseissa, ikkunanpuitteissa sekä muissa vastaavissa rakennelmissa voi käyttää yhtä tehosteväriä, jonka tulee sopia yhteen julkisivuissa käytetyn pääsäyn kanssa. Katokset ja varastot voivat olla väriykseltään myös neutraaleja taitettua valkoista/harmaata. Kokonaisuuden tulee olla visuaaliselta ilmeeltään yhtenäinen.



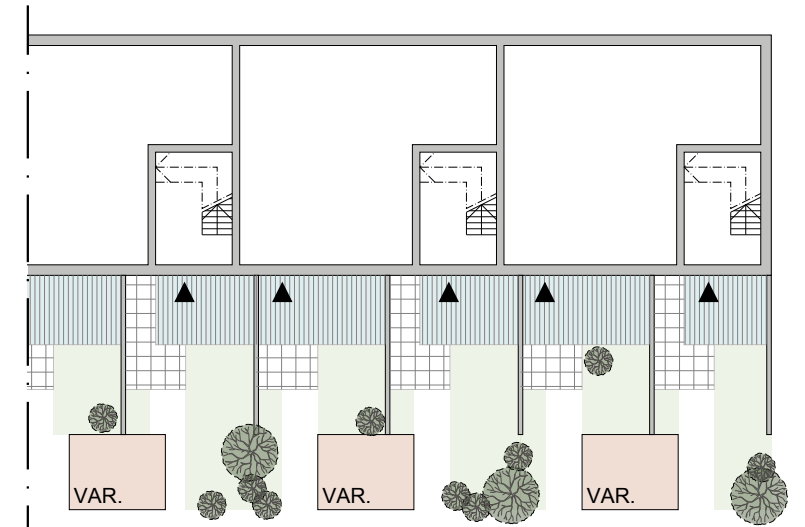


Väritysesimerkki korttelit 70008 ja 70009.
Huomioitavaa on, että korttelin vierekkäisten
rakennusten värikyksen on poikettava toisistaan.

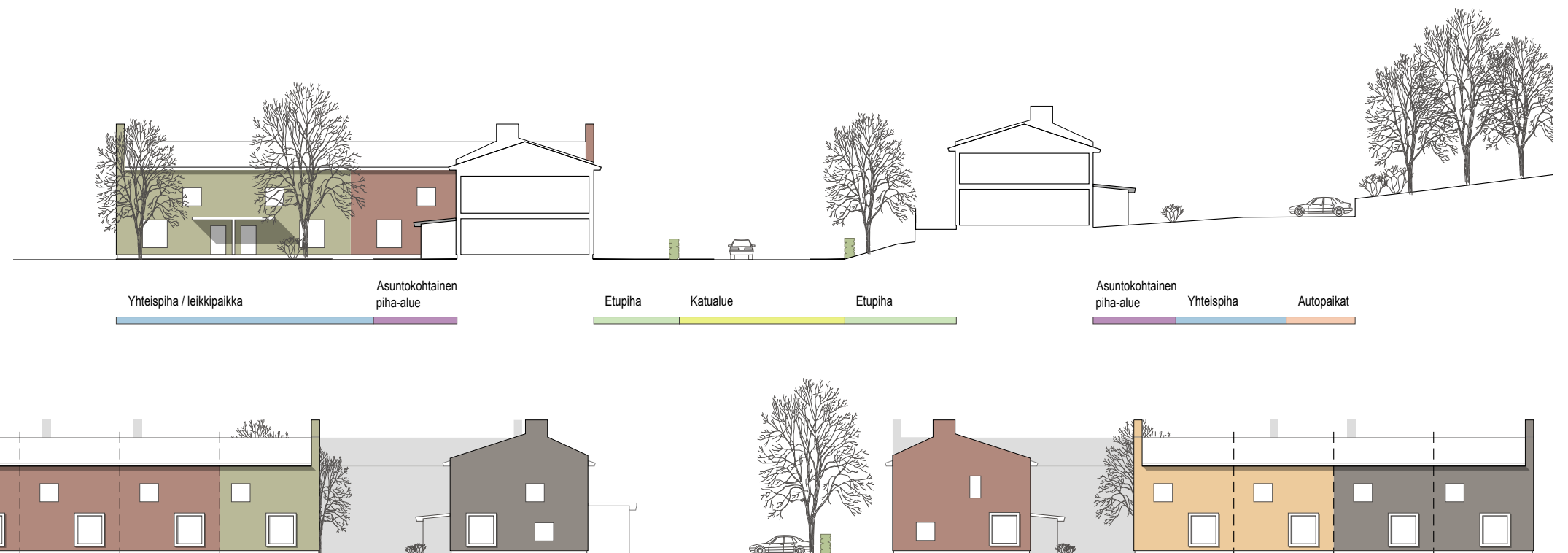


Värikartta A, pehmeät
murretut värit
Finnsinmäessä

Korttelien esimerkkivärit
on poimittu Tikkurila
Oy:n Facade- ja Puutalot-
värikartoista. Värimallit ovat
esimerkkejä, eivät sitovia.
Tulostusteknisistä syistä
esitetyt mallit voivat poiketa
alkuperäisistä.

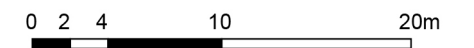


Esimerkkikaavio, jossa A -korttelialueelle sijoittuu kerrospientaloja. Tällöin
asunnot ovat päällekkäin, mutta kullakin asunnolla on suora sisäänkäynti
maantasosta. Kullakin asunnolla on oma piha. Pihavarastot voidaan sijoittaa
asuntopihojen yhteyteen tai keskitetysti pihapiiriin sijoittuvaan erilliseen
yhteiseen pihavarastoon.



Julkisivuperiaate ja poikkileikkaus 1:400 Kansanopistontien varren rakentamisesta. Katumaisemaan tuo vaihtelua ja mielenkiintoa rakennusten suuntaamisen vaihtelu ja rakennusten päätyjulkisivujen korostaminen. Pitemmissä rakennuksissa voidaan käyttää useampaa julkisivuväriä. Kadun puolelle sijoittuvat puustutukset tuovat elävyyttä ja vehreyttä kaupunkikuvaan. Puustutuksia sijoittuu ryhminä esim. kortteliin johtavien kulkuyhteyksien ja pysäköintialueiden kohdille, jossa niille on enemmän tilaa.

Rinteseen sijoittuvan rakentamisen osalta katujen puolelle ei saa muodostua korkeita umpinaisia sokkelipintoja, vaan rakentamisen korkeustasot on sovittettava hienovaraisemmin maastoon. Myös rinnerakentamisen ratkaisut ovat mahdollisia.



KORTTELIT 70004 JA 70007

Katso myös kaikkia kortteita koskevat Asuinkortteiden yleiset ohjeet sivulta 7.

Rakennusten sijainti

Asemakaava ei rajaa yksityiskohtaisesti asuinrakennusten sijoittumista tonteilla. Asemakaavan kerrosluvu on II. Korttelissa 70007 on huomioida, että rakennukset sijoittuvat tontille alueen luontaiset korkeuserot huomioiden ja että rakentaminen ei edellytä mittavia täyttöjä ja korkeita sokkelipintoja. Tällöin myös rinneratkaisu voi olla sopivin rakennustyyppi.

Pinta-alaltaan isommilla tonteilla, joilla asemakaavan tehokkuusluku vastaavasti tuottaa isomman rakennusoikeuden, on kannatettavaa tutkia, voiko osan rakennusoikeudesta käyttää esim. erilliseen pihatai sivuasuntoon.

Kaava mahdollistaa akentamisen lähemmäksi kuin 4 metriä tontin rajasta, mikä edellyttää tällöin paloturvallisuusmääräysten huomioimista julkisivujen, autokatosten ja ikkuna-aukkojen osalta.

Piha-alueet

Korttelin 70007 avoimeen kulttuurimaisema-alueeseen rajautuva reuna on istutettava kerroksellisesti puin ja pensain. Katualueen puolelle tontit rajataan pensasistutuksiin ja -aidoin.

Autokatokset ja ajoyhteydet tontille on rinteeseen sijoittuvilla rakennuspaikoilla sijoitettava siten, että mittavilta täytiltä välttyään. Kadulta tontille johtavat ajoyhteydet voidaan järjestää myös siten, että yksi liittymä kadulta palvelee useampaa tonttia (ks. korttelin 70009 viitteellinen asemapiirros).

AO-tonteilla pitkiä tonttien välisiä rajoja ei tule aidata yhtenäisesti jatkuvilla rakenteellisilla aidoilla, vaan käyttää ensisijaisesti istutuksia.

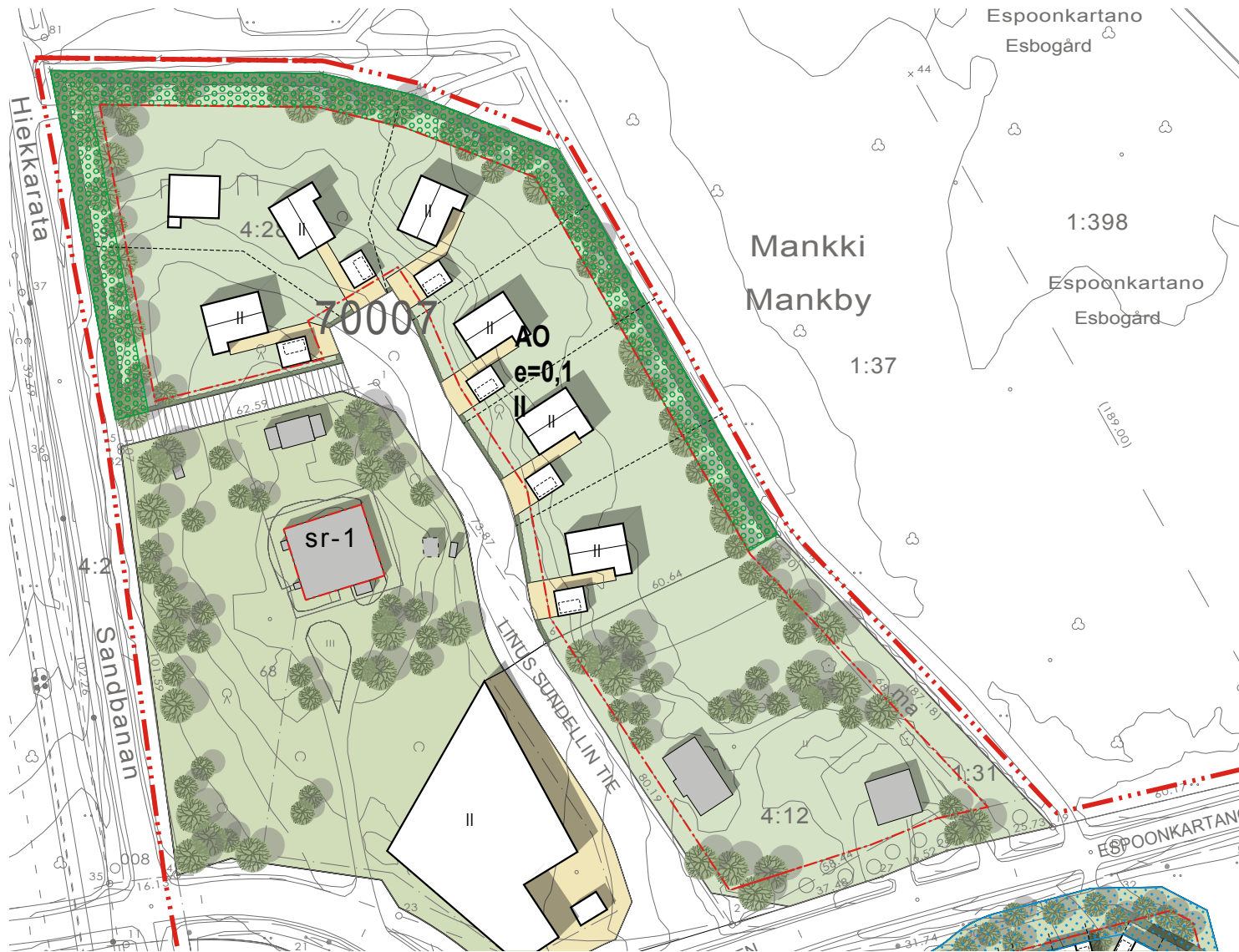
Kattomuoto

Asuinrakennusten kattomuoto on harjakatto eri variaatioineen. Muissa rakennuksissa (katokset/varastot) voidaan käyttää myös pulpettikattoa. Katot on varustettava räystäillä, jonka pituus lappeen puoleisella julkisivulla on vähintään 40 cm. Kattomuotojen tulee muodostaa korttelialueittain yhtenäinen vaikutelma.

Julkisivujen värit

Rakennuksilla on yksi pääasiallinen julkisivuväri. Korttelin vierekkäisillä rakennuksilla on oltava toisistaan poikkeava väri. Julkisivuvärien osalta noudatetaan yleisiä väritystä koskevia ohjeita (sivu 7). Korttelien julkisivuvärit ovat pehmeitä ja hillittyjä, värikartta A (ks. esimerkiksi sivu 13).

Rakennuksiin liittyvissä rimoituksissa, terasseissa, ikkunanpuitteissa sekä muissa vastaavissa rakennelmissa voi käyttää tehosteväriä, jonka tulee sopia yhteen julkisivuissa käytetyn pääsävyän kanssa. Katokset ja varastot voivat olla värykseltään myös neutraaleja taitettua valkoista/harmaata. Kokonaisuuden tulee olla arkkitehtoniselta ilmeeltään yhtenäinen.



KORTTELIT: 70004 & 70007

Merkintöjen selitykset:

-  Asemakaavan rakennusala
-  Autopaikka
-  Harjasuunta
-  Istutettu piha-alue
-  Istutettava pensasaita asuntopihaan
rajaus katuun
-  Asunnon sisäänkäynti erotetaan
pintamateriaalilla
muusta piha-alueesta
-  Avoimeen maisematilaan rajautuva
tontin osa, joka istutetaan
kerroksellisesti puilla ja pensalla
-  Nykyinen rakennus
-  Ajoyhteys tontille (rasite)

1:1500 Korttelisuunnitelma, korttelit 70004 ja 70007.



