



ESPOO
ESBO

Omakotitonttihaun infoaineisto

2023-2025

Aluearkkitehti Christian Ollus /
Kaupunkisuunnittelukeskus

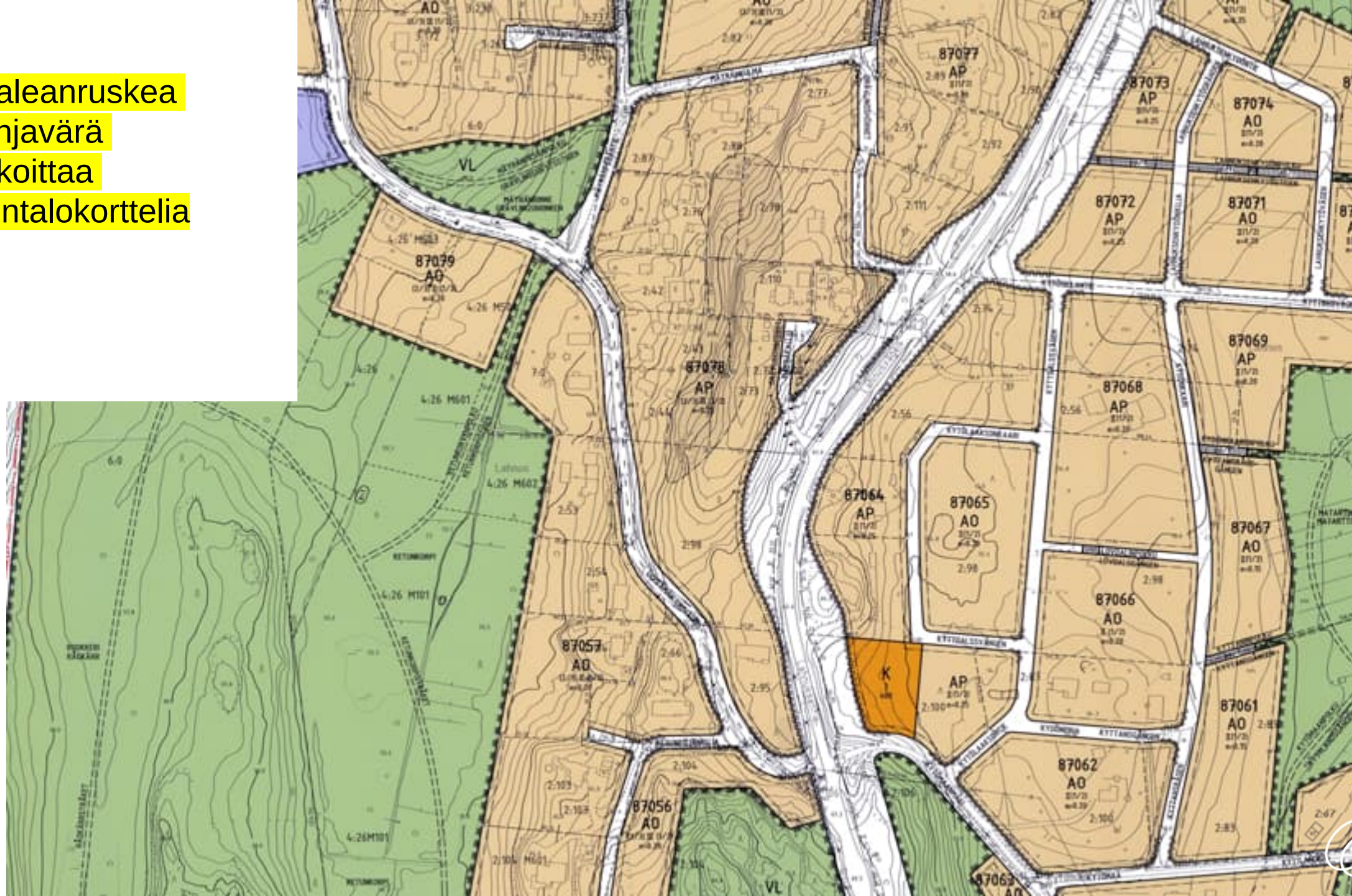
Asemakaavan kaavamateriaaliin kuuluvat aineistot

kaavakartta
kaavamerkinnot ja -määräykset
kaavaselostus
havainnekuva



**Kaavamääräykset ja kaavakartta
voivat olla samassa tiedostossa tai
erillisinä dokumentteina.**

Vaaleanruskea
pohjaväri
tarkoittaa
pientalokorttelia



Rakennusala
(katkoviiva)

Korttelinumero

Pientalokortteleiden merkintöjä.

Asuinpientalojen
korttelialue



Erillispientalojen
korttelialue

Sallittu
kerrosluku

Tehokkuusluku
eli suurin sallittu
kerrosalan suhde
tontin pinta-alaan



Tehokkuusluku
eli suurin sallittu
kerrosalan suhde
tontin pinta-alaan

Tämä tarkoittaa, että jos rakennuspaikan (tontin)
koko on esim. 650 m² kokoinen ja korttelin
tehokkuus on esim. $e=0,2$, seuraa siitä että
rakennusoikeus on $0,2 \times 650 \text{ m}^2 = 130 \text{ m}^2$
(kerrosneliömetriä)

Mittakaava 1:2000

Skala 1:2000



Kaavamerkinnät

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANEKETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AP	Asuinpienalojen korttelialue. Katso myös §§ 1, 2, 4 - 11 ja 13.	Kvartersområde för småhus. Se även §§ 1, 2, 4 - 11 och 13.
AO	Erillispientalojen korttelialue. Katso myös §§ 1 - 3 ja 5 - 11.	Kvartersområde för fristående småhus. Se även §§ 1 - 3 och 5 - 11.
YL	Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.	Kvartersområde för byggnader för offentlig närservice.
K	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.	Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.
VP	Puisto.	Park.
VL	Lähivirkistysalue.	Område för närrekreation.
LP	Yleinen pysäköintialue.	Område för allmän parkering.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Kaupunginosan raja.	Stadsdelsgräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
87	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.

1 §	Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: AO-alueilla 2 ap asuntoa kohti AP-alueilla 1 ap/75 k-m², kuitenkin vähintään 1,5 ap/asunto Y-alueilla 1 ap/200 k-m²	Bilplatser bör byggas minst enligt följande: på AO-områden 2 bp/bostad på AP-områden 1 bp/75 v-m², dock minst 1,5 bp/bostad på Y-områden 1 bp/200 v-m²
2 §	Rakennusoikeuden lisäksi sallittavien tilojen kerrosala ei vaikuta autopaikkainormiin.	Bilplatsnomen påverkas inte av våningsytan i de utrymmen som tillåts utöver byggrätten.
3 §	Korttelialueelle saa rakentaa enintään 8 auton yhtenäisiä pysäköintialueita. Yhte-näiset pysäköintialueet on ympäröitävä ja jäseneltävä puu- ja pensasistutuksin.	Inom kvartersområdet får byggas sammanhängande parkeringsområden för högst 8 bilar. Dessa parkeringsområden bör omges och struktureras med träd- och buskplanteringar.
4 §	Kaavaan merkityn rakennusoikeuden li-säksi alueella saa rakentaa erillisiä asun-tojen käyttöön tulevia talous-, säilytys-, sauna- ja yhteistiloja enintään 10 % ra-kennusoikeudesta.	På området får utöver den i planen angivna byggrätten byggas ekonomi-, förråds-, bastu- och gemensamma utrymmen för bostädernas behov motsvarande högst 10 % av byggrätten.
5 §	Kaavaan merkityn rakennusoikeuden li-säksi alueella saa rakentaa erillisiä asun-tojen käyttöön tulevia talous-, säilytys-, sauna- ja yhteistiloja enintään 5 % ra-kennusoikeudesta.	På området får utöver den i planen angivna byggrätten byggas ekonomi-, förråds-, bastu- och gemensamma utrymmen för bostädernas behov motsvarande högst 5 % av byggrätten.
6 §	Tehokkuusluvun mukaisesta rakennus-oikeudesta saa enintään 1/3 käyttää liike-, työ- ja toimistotiloiksi, jotka eivät aiheuta häiriötä asumiselle.	Av den byggrätt som bestäms enligt exploateringstalet får högst 1/3 använ-das för affärs-, arbets- och kontors-utrymmen som inte stör boendet.
7 §	Tontin pinta-alan tulee olla vähintään 750 m².	Tomtens areal bör vara minst 750 m².
8 §	Kortteleilla suunniteltaessa tulee ottaa huomioon viereisen kadun katu- ja raken-nussuunnitelmien korkeustasot. Katu-tasoon yhdistävien luiskien kallistus saa olla enintään 20 %. Maanpinnan turhaa louhimista ja täyt-tämistä tulee kuitenkin välttää.	Vid planeringen av kvarteren bör nivåerna i gatu- och byggnadsplanerna för de bredvidliggande gatorna beaktas. Lutningen på de till gatans nivå anslutande sluttningarna får vara högst 20 %. Onödig sprängning och utfyllning av marken bör dock undvikas.
8 §	Kortteleissa sallitaan vain rakentamisen kannalta välttämättömät puun kaadot ja puusto on säilytettävä ja luonnon-mukaisesti hoidettava kaikilla niillä rakentamattomilla tontin osilla, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulkuteinä tai pysäköintiin.	I kvarteren tillåts endast fällning av träd som är nödvändig för byggande. Trädbe-ståndet bör bevaras och skötas i natur-enligt skick på de obebyggda delar av tomten som inte används som lekplatser, färdvägar eller till parkering.

**Kaavakartassa käytetyt
merkinnät on selitetty
kaavakartan merkinnät
ja määräykset- osiossa.**

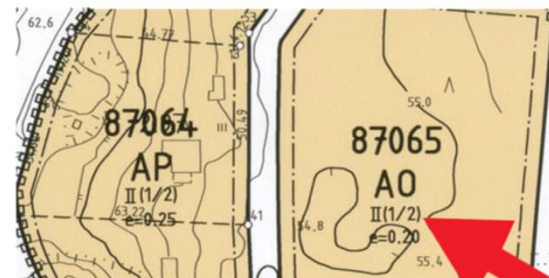
II(2/3)

Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Kellarikerroksen rakentaminen on mahdollista, ellei sitä korttelikohtaisesti ole kielletty. Kellarikerroksella tarkoitetaan sellaista kerrosta, joka on kokonaan tai pääasiassa maanpinnan alapuolella. Eli vähintään 50 % kellarikerroksen tilavuudesta ja kerroksen ulkoseinien pinta-alasta on maanpinnan alla. Kellarissa ei saa sijaita pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa. Kellarin ikkunoiden pinta-ala on rajoitettu. Kellarin käyttötarkoitusta määritetään MRL 115.2§.

Rakennuksen massa voi olla täyden kahden kerroksen korkuinen, kunhan toisen kerroksen lattia-pinta-ala ei ole laajempi kuin sallittu 2/3-osaa suurimmasta kerroksesta. Hyväksyttävä ratkaisu on saavutettavissa kaksikerroksisella huonetilalla.

kerrosluku merkinnät



Sallittu
kerrosluku

Kerrosluku merkinnät

(2/3)II

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuri rinteeseen sijoittuvan kerroksen kerrosalaan luettava pinta-ala saa olla suhteessa rakennuksen suurimpaan kerrokseen. Rinteeseen sijoittuva kerros on oltava vähintään 30% maanpinnan tason alapuolella. Rinteeseen sijoittuvan kerroksen alle ei sallita kellarikerrosta.

Jos rakennus ei ole rinteessä, alempi kerros on kokonaisuudessaan kerrosalaksi luettavaa tilaa.

Kylmä ullakkorakentaminen on sallittua, ja se ei ole kerrosalaan luettavaa tilaa. Kattomuoto voi vaihdella.

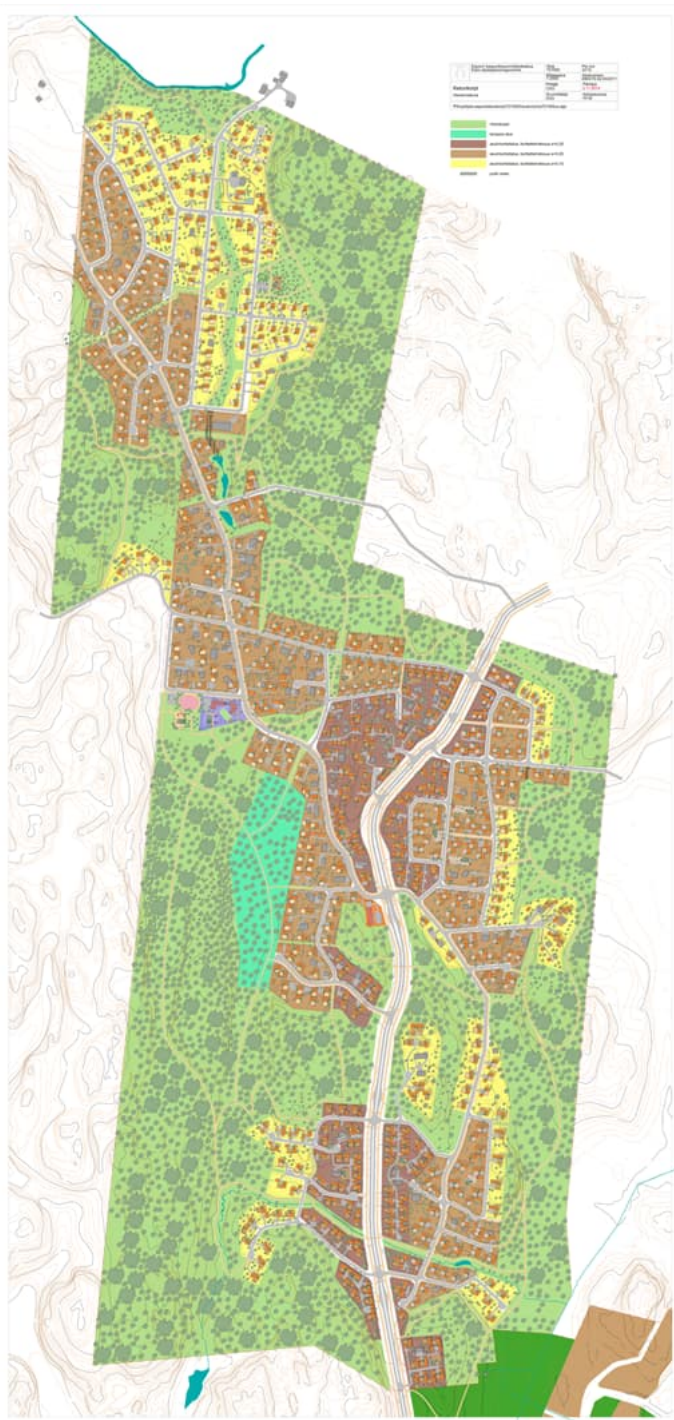
Rakennuspaikka

- Tärkeätä on, että asuinrakennuksen suunnittelussa otetaan huomioon rakennuspaikan erityispiirteet.
- jos rakennuspaikalla on jyrkkäpiirteistä maastoa, tulee talo edustaa ns. rinneratkaisua.
- jos rakennuspaikka suosii tasamaaratkaisua, tulee sellaista käyttää.

Havainnekuva

Havainnekuva ei ole virallinen asiakirja. Sen tarkoitus on nimensä mukaan havainnoida mihin asemakaavalla pyritään.

Tässä tapauksessa on olemassa olevat rakennukset piirretty harmaina ja kaavan mahdollistamat esimerkinomaiset uudet rakennukset ovat oranssin kellertäviä.



KORTTELISUUNNITELMA



Yhä useammin on laadittu korttelisuunnitelma. Siinä on rakentamiselle tarkempia ohjeita.

4. RAKENTAMISTAPAOHJEET, KORTTELEITA KOSKEVAT YLEISET OHJEET

- Rakentamistapaohje ja sen soveltaminen

Tämä rakentamistapaohjeisto ohjaa suunnitteluratkaisujen yksityiskohtia ja rakennusten värytystä asemakaava-alueella sekä täydentää asemakaavamääräyksiä.

- Kaava-alueen kuvaus ja yleiset ohjeet

Asemakaava-alue liittyy ympäröivään viljeltyyn kulttuurimaisemaan luontevalla tavalla, ja olemassa olevaa kylämäistä yleisvaikutelmaa on haluttu vahvistaa. Tavoitteena kaavan toteutuksessa on, että nykyinen poikkeusluvin syntynyt yksilöllinen rakennuskanta yhtenäistyy ja alueen kaupunkirakenteellinen identiteetti vahvistuu.

Uudisrakennuksille on eduksi jos niillä on selkeä hahmo ja perusmassa, kattolinjat ovat selkeitä ja rakennuksilla on räystäät ja riittävän jyrkkä vesikatto. Rakennusten julkisivujen tulee olla puuta. Muita materiaaleja voidaan käyttää jäsentämään julkisivuja jäljempänä esitetyin ehdoin.

Rakennusten julkisivuille on eduksi jos ne jäsenellään modernin arkkitehtuurin keinoin.

- Rakennusten sijainti ja ryhmittely kortteleissa

Rakennusten sijoittelulla korttelialueille on haluttu vahvistaa ehjien korttelikokonaisuuksien ja katutilojen muodostumista. Valtaosa kortteleista noudattaa tätä periaatetta. Osalla kortteleista rakennusten sijoittelu on vapaampaa mikä mahdollistaa niiden sijoittamisen maastossa oikeisiin kohtiin. Näillä korttelialueilla tärkeintä on rakennusten sijoittelu olemassa olevien maastonmuotojen mukaisesti, ja kaupunkikuvan muodostaminen näistä lähtökohdista.

- Rakennusten sijoittuminen maastoon ja suhde katuun

Rakennukset tulee sijoittaa maastoon tai asuntolamellit tulee porrastaa siten, että vältetään suurilta täytiltä maastossa. Jyrkässä maastossa suositetaan rinneratkaisuja.

Perusmäen puistotien ja Gobbackantien varrella tulee rakennukset rakentaa rakennusalan rajaan kiinni kaavaan merkityillä alueilla. Liikennemelua vastaan tulee rakentaa kiinteitä aitarakennelmia joiden luonne on olla osa rakennusta, julkisivupinnan jatke. Edellä mainituissa osissa suositetaan myös talousrakennusten rakentamista palvelemaan melusuojausta vastaavalla tavalla. Aitoihin, julkisivujen jatkeisiin, ja rakennusten katujulkisivuihin on kiinnitettävä erityistä huomiota ja ne tulee jäsenellä huolettisesti.

- Rakennusten koko ja muoto

Asemakaava-alueella suositetaan erillistaloja sekä niistä muodostettuja kytkettyjä ratkaisuja jotka voidaan toteuttaa myös yhtiömuotoisesti. AO kortteleissa voidaan rakentaa samaan rakennukseen enintään 2 kpl erillisiä asuntoja. AP ja A kortteleissa suositellaan rakennettavaksi enintään 4 asuntoa samaan rakennukseen. Yhtenäisen julkisivupinnan maksimipituudeksi suositellaan enintään 25 metriä.

Kortteli 82021 AO 1/2 kll



- Rakentamistapaohje ja sen soveltaminen

Tämä rakentamistapaohjeisto ohjaa suunnitteluratkaisujen yksityiskohtia ja rakennusten värytystä asemakaava-alueella sekä täydentää asemakaavamääräyksiä.

- Korttelin kuvaus ja erityiset ohjeet

- Korttelissa on erillisiä pientaloja jotka sijaitsevat metsäisellä kumpareella.
- Rakennusten muodossa ja maastoon sijoittumisessa sekä materiaaleissa ja värytyksessä noudatetaan rakennustapaohjeen yleisiä periaatteita.
- Rakennusten räystäät tulee tehdä ns. avoräystäinä.
- Rakennukset sovitetaan maastoon siten, ettei tonttia tasata tai täytetä tarpeettomasti.
- Perusmäen puistotien puoleisilla tonteilla tulee kiinnittää erityistä huomiota mahdollisen talousrakennuksen ja aitojen sijoitteluun siten, että piha-alueelle jää riittävästi melulta suojattua aluetta.
- Rakennusten vesikattojen värytyksen tulee olla tummanharmaa tai musta.

- Kaava-alueen kuvaus ja yleiset ohjeet

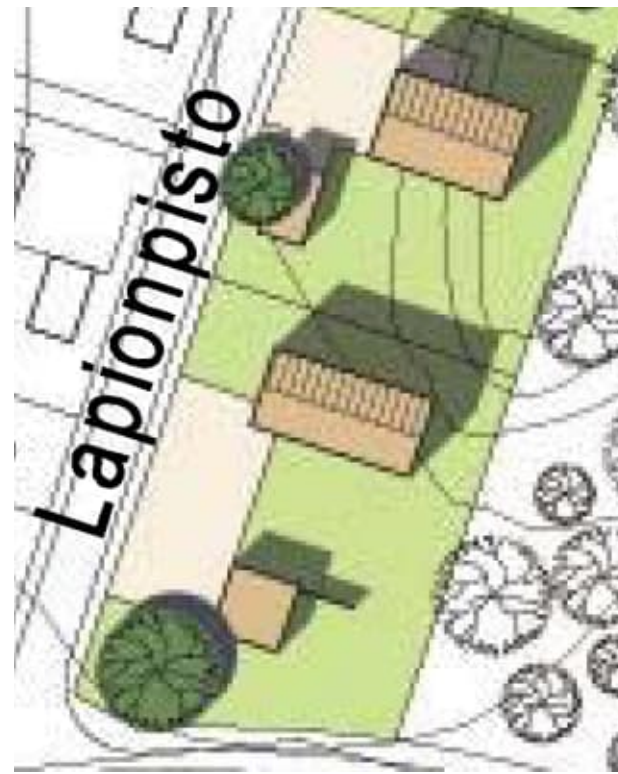
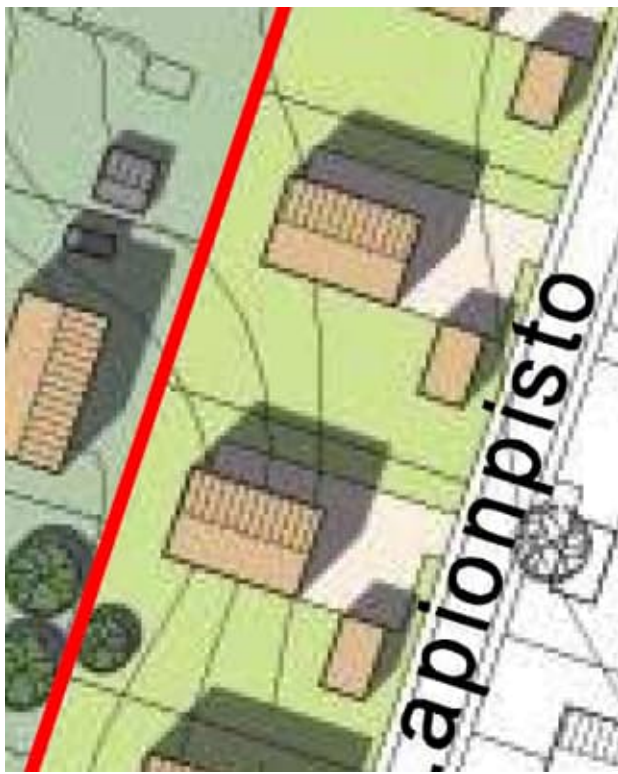
Asemakaava-alue liittyy ympäröivään viljeltyyn kulttuurimaisemaan luontevalla tavalla, ja olemassa olevaa kylämäistä yleisvaikutelmaa on haluttu vahvistaa. Tavoitteena kaavan toteutuksessa on, että nykyinen poikkeusluvin syntynyt yksilöllinen rakennuskanta yhtenäistyy ja alueen kaupunkirakenteellinen identiteetti vahvistuu.

Uudisrakennuksille on eduksi jos niillä on selkeä hahmo ja perusmassa, kattolinjat ovat selkeitä ja rakennuksilla on räystäät ja riittävän jyrkkä vesikatto. Rakennusten julkisivujen tulee olla puuta. Muita materiaaleja voidaan käyttää jäsentämään julkisivuja jäljempänä esitetyin ehdoin.

Rakennusten julkisivuille on eduksi jos ne jäsenellään modernin arkkitehtuurin keinoin.

- Rakennusten sijainti ja ryhmittely kortteleissa

Tulee myös tutustua
Espoon kaupungin
Rakentamistapaohjeisiin.



Jos mahdollista tulee
varmistaa että
oleskelualueet sekä
ulkona että sisällä
saa luonnonvaloa
sektorista etelästä
länteen.

