

# Tärkeää tietoa Koivuhovin pientalotonteista

## Asemakaava

Alueella on voimassa 17.9.2012 hyväksytty asemakaava Ak 190. Asemakaavakartta ja asemakaavamääräykset sekä kaavaan liittyvät rakentamistapaohjeet ovat erillisenä liitteenä.

## Korttelisuunnitelma ja rakennustapaohje

Alueelle on laadittu korttelisuunnitelma ja rakennustapaohje, joka on erillisenä liitteenä. Korttelisuunnitelma ja rakennustapaohje liitetään kauppakirjaan ja se on näin tontinostaja sitova.

## Maaperä ja rakennettavuus

Koivuhovin alueen maaperää on tutkittu asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimista varten vuonna 2008. Maaperätutkimus on erillisenä liitteenä.

Maaperätutkimuksen mukaan pientalotonttien alueella maaperä on savea ja maaperässä arseenin pitoisuus ylittää paikoin lievästi kynnysarvopitoisuuden. Tutkimuksen mukaan arseenipitoisuus johtuu todennäköisesti maaperän luontaisesta arseenipitoisuudesta eikä maaperän arseenipitoisuudesta aiheudu haittaa tai riskiä alueen käytölle asuinalueena. Arseenipitoiset maamassat tulee toimittaa asianmukaiseen maa-ainesten vastaanottoaikaan vietäessä ne pois alueelta.

Maaperätutkimuksessa on rakennettavuuden osalta todettu, että pientalotonttien alueella suositellaan käytettäväksi paaluperustusta.

Pientalotonttien alueella on Bredanniitynkujan rakentamiseen liittyvän pohjatutkimuksen yhteydessä otettu maaperänäytteitä vuonna 2014. Pohjatutkimusohjelman kartta kairauspisteistä sekä kairaustulokset ovat saatavissa erikseen pyydetessä maakäyttöyksiköstä.

Maaperätutkimuksen ja Bredanniitynkujan rakentamiseen liittyvän pohjatutkimuksen tiedot antavat yleiskuvan alueen maaperästä. Maaperä voi yksittäisellä tontilla poiketa merkittävästikin näistä tiedoista. Tiedot eivät ole riittävät rakennushankkeen edellyttämiksi maaperätutkimuksiksi. Tontinostaja vastaa rakennushankkeensa suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista kaikilta osin.

## Melu

Koivuhovin alueen meluselvitys on tehty asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimisen yhteydessä vuonna 2007 ja sitä on täydennetty vuonna 2011. Meluselvitys on erillisenä liitteenä.

Kaavamääräysten mukaan:

Melutaso leikki- ja oleskelualueilla sekä parvekkeilla ei saa ylittää päivisin 55 dB(A) ja öisin 45 dB(A). Melutasoja verrataan ohjearvoihin melulähderyhmittäin (valtioneuvoston asetus 801/2004).

Melusuojauksen tulee olla ilmeeltään yhtenäinen ja kaupunkimainen.

Asuntoja ei saa ottaa käyttöön ennen meluntorjuntatoimenpiteiden valmistumista.

Espoon kaupunkiradan toteuttamisen yhteydessä rakennetaan yhtenäinen melusuojaus rata-alueen reunaan. Kaupunkiradan toteutuksesta ei ole toistaiseksi tehty päätöstä. Ennen melusuojauksen rakentamista rata-alueen reunaan tulee asuntojen oleskelualueet

tarvittaessa suojata raideliikenteen melulta tontille sijoitettavin ja ympäröivien rakennusten arkkitehtuuriin sopeutuvien aidoin ja/tai rakentein.

Rakennuslupavaiheessa on esitettävä selvitys siitä, että leikki- ja oleskelualueet on suojattu liikennemelulta rakennusten ja rakennelmien sijoittelulla. Melutaso piha- ja oleskelualueilla ei saa ylittää päivisin (klo 7 - 22) 55 dB(A) ja öisin (klo 22 - 7) 45dB(A).

## Tärinä

Koivuhovin alueella on selvitetty raideliikenteen aiheuttamaa tärinää asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimisen yhteydessä vuonna 2011. Raideliikennetärinäselvitys on erillisenä liitteenä.

Raideliikennetärinäselvityksen mukaan liikenteen tärinä ei aiheuta rakenteiden vaurioitumisriskiä. Selvityksen mukaan valmiissa asuinrakennuksessa ei tulla ylittämään tärinän asumisviihtyisyyden suositusarvoa, kun rakennukset sijoitetaan vähintään 35 metrin etäisyydelle radasta. Tärinän aiheuttaman runkomelutason osalta selvityksessä todetaan arvioitujen runkomelutasojen ylittävän suositusarvon osassa mittauspisteitä. Kaavamääräyksissä on määräykset sekä liikenteen tärinän että liikenteen runkomelutason huomioon ottamisesta asuinrakennuksissa.

Kaavamääräysten mukaan:

Rata- ja tieliikenteestä aiheutuva tärinä tulee huomioida rakennusten rakenteissa siten, että normaaleissa asuinrakennuksissa liiketärinän osalta ei ylitetä VTT:n laatiman ohjeen (2278) värähtelyluokan C arvoa 0,30 mm/s tai voimassa olevaa määräysarvoa.

Rata- ja tieliikenteen aiheuttaman runkomelutason ei tule asuinhuoneistoissa ylittää VTT:n laatimassa ohjeessa (2468) määritellyä suositusarvoa 35 dB(A) tai voimassa olevaa määräysarvoa tai uudempaa suositusarvoa.

AO-1-korttelissa 504 tontilla 5 ja AO-1-korttelissa 560 tontilla 27 tulee lupavaiheessa mittauksin selvittää raideliikenteen tärinän määrä sekä mahdolliset torjuntatoimenpiteet.

## Kadunrakentaminen ja vesihuolto

Bredanniitynkuja ja alueen vesihuoltotyöt valmistuvat kaupungin Kuntatekniikka-yksikön arvion mukaan vuoden 2016 marraskuussa. Pientalotonttien rakentaminen voi alkaa vasta kun alueen kadunrakennus ja vesihuoltotyöt ovat valmistuneet.

## Rasitteet

Tonttien lohkomistoimituksessa on perustettu seuraavat rasitteet:

### Korttelin 560 tontit 19-28:

Tontilla 5-560-20 on pysyvä oikeus (2015-K5) 6 metriä leveään kulkuyhteyteen tontin 5-560-19 alueella.

Tontilla 5-560-22 on pysyvä oikeus (2015-K6) 5 metriä leveään kulkuyhteyteen tontin 5-560-21 alueella.

Tontilla 5-560-24 on pysyvä oikeus (2015-K7) 5 metriä leveään kulkuyhteyteen tontin 5-560-23 alueella.

Tontilla 5-560-26 on pysyvä oikeus (2015-K8) 5 metriä leveään kulkuyhteyteen tontin 5-560-25 alueella.

Tontilla 5-560-28 on pysyvä oikeus (2015-K9) 5 metriä leveään kulkuyhteyteen tontin 5-560-27 alueella.

Rasitteen rakentamisesta ja kunnossapidosta vastaavat oikeutettu ja rasitettu tontti yhdessä. Rasitteen rakentamisen ja kunnossapidon kustannuksista vastaavat oikeutettu ja rasitettu tontti yhtä suurin osuuksin. Tonttien lohkomistoimituksen 2015-25 toimituspöytäkirja ja -kartta ovat erillisenä liitteenä.

## Korttelin 560 tontit 19, 20, 22, 24, 26 ja 28:

Kaupungilla on pysyvä oikeus (2015-K4) johtojen sijoittamiseen em. tonttien alueella. Rasitealueelle sijoitetaan HSY:n vesi-, viemäri- ja hulevesijohto. Lisäksi rasitealueella sijoitetaan hulevesipainanne.

Rasitealueella sijaitsevien johtojen ja niihin liittyvien laitteiden ja rakennelmien rakentamisesta ja kunnossapidosta sekä näiden kustannuksista vastaa HSY. Muutoin rasitealueesta ja sen kunnossapidosta vastaavat rasitetut tontit kukin omalla alueellaan ja omalla kustannuksellaan.

Rasitealueella ei sallita kiinteitä rakenteita eikä maanmuokkausta (esimerkiksi leikkaukset, täyttö) eikä kasvillisuutta, jotka voivat aiheuttaa haitan tai riskin johdoille ja niihin liittyville laitteille ja rakennelmille. Poikkeukset:

Hulevesipainanteen saa rasitealueella rakentaa tonttien 235-5-560-20, 235-5-560-22, 235-5-560-24, 235-5-560-26 ja 235-5-560-28 koillisreunaan. Painannetta ei saa täyttää eikä sitä muutoinkaan saa muokata siten, että sen toiminta tarkoitukseensa estyy tai vaarantuu.

Tukimuurin saa rasitealueella rakentaa tonttien 235-5-560-19 ja 235-5-560-20 tontin 235-5-560-11 vastaiselle rajalle. Tukimuurin rakentamissuunnitelmat tulee hyväksyttävä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:llä.

Tonteilla 235-5-560-19 ja 235-5-560-20 on johtorasite huomioitava ajoyhteyden rakentamisessa ja kunnossapidossa siten, ettei aiheudu haittaa tai riskiä johdoille.

Tonttien lohkomistoimituksen 2015-25 toimituspöytäkirja ja -kartta ovat erillisenä liitteenä.

Mikäli kaupunki tontin omistajana on ollut velvollinen osallistumaan kulkuyhteyden rakentamiseen, kaupungille tästä aiheutuneet kustannukset lisätään tontin myyntihintaan.

## Tonttien korkeusasema

Tonttien korkeusaseman tulee olla likimain sama kuin kadun korkeusasema tontin kohdalla.

Naapuritonttien tulee keskenään sopia yhtenäisistä tonttien koroista. Tonttien korot tulee olla sellaiset, ettei pintavesi ohjaudu naapuritontin tai katualueen puolelle.

Tonttien 5-560-19 ja 5-560-20 tontin 5-560-11 vastaiselle rajalle on rakennettava korkeuserojen vuoksi tukimuuri.

## Muuta tonteista

Tonttien ajotiet ja tonttien osat, joilla sijaitsee kunnallisteknisiä johtoja, on perustettava siten, että painaumat eivät aiheuta vaurioita rakenteille. Myös tonttien muiden osien stabilointitarve on selvitettävä ennen rakentamista. Tontin 5-560-19 kulkuyhteydelle varattu alue on osittain stabiloitu vesihuollon rakentamisen yhteydessä.

Auto on ensisijaisesti pystyttävä kääntämään ajosuuntaan tontilla. Korttelissa 560 auton kääntäminen on tarvittaessa mahdollista ulottaa naapuritontin puolelle. Kauppakirjaan sisällytetään ehto, jolla tontinomistajat edellytetään sopimaan järjestelystä.

Tonttien 5-560-22, 5-560-23, 5-560-24, 5-560-26 ja 5-560-28 rakennusalan raja naapuritontin rakennusala on alle kahdeksan (8) metriä. Näiden tonttien on sovittava palomuurin rakentamatta jättämisestä (seinärasite) siten, että tonttien 22 ja 24 kesken palo-osastoinnin toteuttaa tontti 24, tonttien 23 ja 24 kesken palo-osastoinnin toteuttaa tontti 23 sekä tonttien 26 ja 28 kesken palo-osastoinnin toteuttaa tontti 28. Kauppakirjaan sisällytetään ehto paloteknisen osastoinnin toteuttamisesta.

Korttelin 560 ns. etu- ja takatontin on toteuttava yhteinen jätekatos kadun varteen. Kauppakirjaan sisällytetään ehto yhteisen jätekatoksen toteuttamisesta.