



Asianumero 53/10.02.03/2014

## Kauniainen Koivuhovi

5. kaupunginosa  
Kortteli 504  
Kortteli 560 tontit 19–28  
Asemakaava

### Korttelisuunnitelma ja rakennustapaohje,

joka koskee 5. kaupunginosan erillispientalojen kortteliä 504 sekä korttelin 560 tontteja 19–28



Kauniaisten kaupunki  
Yhdyskuntatoimi  
Maankäyttöyksikkö  
Käyntiosoite: Kauniaistentie 10, 2. krs.  
Postiosoite:  
PL 52  
02701 KAUNIAINEN  
Matti Salminen

puh. (09) 5056 204  
Faksi (09) 5056 535

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

## Korttelit 504 ja 560 tontit (19–28)

### Asemakaavamääräykset

- AO-1** Erillispientalojen korttelialue. Rakennusalalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen.
- 175** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- I** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- II** Alleviivattu merkintä osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.
- at** Auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.

### KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT YLEISET MÄÄRÄYKSET

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.

Rata- ja tieliikenteestä aiheutuva tärinä tulee huomioida rakennusten rakenteissa siten, että normaaleissa asuinrakennuksissa liikennetärinän 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) määriteltyä suositusarvoa 35 dB(A) tai voimassa olevaa määräysarvoa tai uudempaa suositusarvoa.

*Autopaikkoja on varattava seuraavasti:*

AO-korttelialueella on varattava vähintään 2 ap / asunto.

Autopaikkojen mitoitukseen ei lasketa 250 mm ylittävää seinärakennetta eikä yhteis- ja varastotiloille osoitettua lisärakennusoikeutta.

Kellareiden rakentamista ei sallita.

Asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia. Kattokulman tulee olla välillä 1:1,5 - 1:3 siten, että loivempi osa katosta avautuu lounaaseen. Talousrakennusten tulee olla pulpettikattoisia.

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

Asemakaavan toteuttamisessa on noudatettava asemakaavaa varten laadittua, erillistä rakentamistapaohjetta.

## KORTTELISUUNNITELMA JA RAKENNUSTAPAOHJEET

### Yleistä

Korttelisuunnitelmalla täydennetään ja täsmennetään asemakaavan tavoitteita.

Rakennustapaohjeen tavoitteena on ohjata rakentamista siten, että alueesta muodostuu moderni ja ilmeeltään tasapainoinen asuinympäristö. Rakennusten massoittelun sekä julkisivusommittelun tulee olla selkeää ja yksinkertaista. Tarpeetonta koristelua tulee välttää.

### Korttelit 504 ja 560 tontit (19–28)

Erillispientalotontit sijaitsevat Bredanniitynkujan päässä rajautuen Koivuhovinpuiston lähivirkistysalueeseen sekä korttelin 560 aiemmin rakentuneisiin tontteihin.

### Rakennukset

Asuinrakennusten tulee olla 2-kerroksisia ja ne tulee sijoittaa liitteenä olevan havainnekuvan mukaisesti.

Talousrakennukset (autosuojat) tulee korttelissa 504 sijoittaa asuinrakennuksesta erikseen ja korttelissa 560 ne tulee ensisijaisesti integroida asuinrakennukseen.

Jätekatos tulee sijoittaa kadun varteen ja sen saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle. Korttelissa 560 ns. etu- ja takatonttien tulee toteuttaa yhteinen jätekatos, jonka sijoittamisesta ja huollosta tulee sopia naapureiden välillä. Jätekatoksen tulee sopia rakennusten arkkitehtuuriin.

### Sijoitus tontille

Rakennukset tulee sijoittaa asemakaavassa määritellyille rakennusaloille.

Korttelissa 504 asuinrakennus tulee sijoittaa 2 metrin etäisyydelle pihakadun rajasta.

Korttelin 560 tonteilla 19, 21, 23, 25 ja 27 asuinrakennus tulee sijoittaa 3,5 metrin etäisyydelle pihakadun rajasta.

### Palomääräykset

Rakentamisessa noudatetaan Suomen rakentamismääräyskokoelman osaa E1 Rakennusten paloturvallisuus, määräykset ja ohjeet 2011.

Seuraavilla tonteilla on ennen rakennusluvan hakemista tehtävä rasitesopimus palomuurin rakentamatta jättämisestä (seinärasite), jossa palotekninen osastointivelvoite kohdistetaan seuraavasti:

- Tontti 24: oikeutettu kiinteistö; 23 rasitettu kiinteistö
- Tontti 22: oikeutettu kiinteistö; 24 rasitettu kiinteistö
- Tontti 26: oikeutettu kiinteistö; 28 rasitettu kiinteistö

### Julkisivut

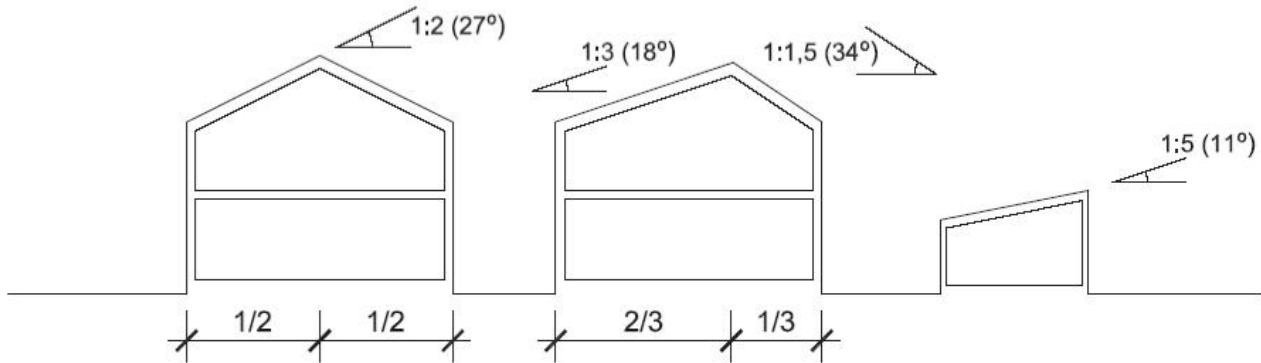
Pientalojen pääjulkisivumateriaali on puu. Ulkoverhous toteutetaan pystylaudoituksena. Sokkelin tulee ulottua 40–50 cm korkeudelle maanpinnasta. Sokkelin tulee olla sileäksi valettu tai pintakäsittely.

Julkisivujen värisävyjen tulee olla vaaleita ja taitettuja sekä ko. kaava-alueen pientalojen sisällä yhtenäiset. Tehostevärejä tulee käyttää harkiten. Ikkunoissa tulee suosia ohuita ikkunanpuitteita.

### Katot

Asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia. Katon harjasuunta on esitetty havainnekuvassa. Katon harja voi sijaita joko keskellä rakennusta tai se voi olla epäsymmetrinen siten, että loivempi osa katosta avautuu auringon suuntaan lounaaseen. Kattokulman tulee olla välillä 1:1,5 – 1:3. Katemateriaalina tulee käyttää tummanharmaata tiiltä. Räystäät tulee suunnitella avoräystäinä.

Talusrakennusten kattomuodon tulee olla lapekatto. Kattokulman tulee olla 1:5. Katemateriaalina suositellaan turve-/ viherkattetta.



*Kattokulmavaihtoehtoja erillispientalokortteleissa 560 ja 504. (ei mittakaavassa)*

### Autopaikat

Tonttien ajoneuvoliittymät on esitetty havainnekuvassa. Korttelissa 560 ajoyhteydet on osoitettu rasitteella asemakaavan ajoyhteysmerkinnän mukaisesti. Pysäköinti toteutetaan siten, että vähintään toinen autopaikka tulee sijoittaa katettuun autosuojaan. Auto on ensisijaisesti pystyttävä kääntämään tontilla. Korttelissa 560 edellytetään tarvittaessa suostumusta yhteisjärjestelysopimukseen, jolla auton kääntäminen on mahdollista ulottaa naapuritontille.

### Korkeusasemat ja pihojen tasaus

Rakennuspaikka tulee olla likimain kadun korkeusasemassa. Naapurien tulee sopia keskenään yhtenäisistä rakennuspaikan koroista. Pihojen korot tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei pintavesiä ohjaudu naapurin puolelle.

Ajotiet ja kunnallisteknisiä johtoja sisältävät tontin osat on perustettava siten, että painumat eivät aiheuta rakenteille vaurioita. Ennen rakentamista on varmistettava tonttien muiden osien mahdollinen stabilointitarve.

Mikäli korkeuserojen vuoksi tarvitaan tukimuurirakenteita, niiden korkein sallittu näkymä on 50 cm, jolloin muuria ei tarvitse varustaa suojakaiteella. Tukimuurien rakentamisesta tulee sopia naapurien välillä.

Tonttien 19 ja 20 luoteisrajalle (vasten tonttia 11) tulee toteuttaa tukimuuri tasaamaan korkeuseroja. Tukimuurin rakentamisessa tulee huomioida alueella sijaitsevat kunnallistekniset johdot.

Rakennuslupaan tulee liittää selvitys ja tarvittavat leikkaukset em. toimenpiteistä.

### Hulevedet

Katoilta ja muilta pinnoitetuilta alueilta valuvat hulevedet tulee pääsääntöisesti ohjata hulevesiviemäriin. Tonttien puistoon rajautuvilta reuna-alueilta pintavedet voi johtaa puistoon mahdollisuuksien mukaan. Korttelin 560 tonttien 20, 22, 24, 26 ja 28 pohjois-koillisrajalla tulee toteuttaa hulevesipainanne, johon voi ohjata pintavesiä viereisiltä piha-alueilta. Painanne tulee toteuttaa siten, että vesi ohjautuu ko. tonteilla sijaitsevaan hulevesikaivoon.

### Melut

Espoon kaupunkiradan toteuttamisen yhteydessä rata-alueelle toteutetaan yhtenäinen melusuojaus. Kaupunkiradan toteutusaikataulua ei ole toistaiseksi määritelty. Ennen em. toimenpiteitä asuntojen oleskelu-

et tulee tarvittaessa suojata raideliikenteen melulta tontille sijoitettavin aidoin/rakentein, joiden tulee sopeutua ympäröivien rakennusten arkkitehtuuriin.

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).

### **Tontin aitaaminen**

Korttelissa 560 kadun ja tontin väliselle rajalle tulee sijoittaa puinen säleaita (korkeus enintään 1,2 m), muut tontinrajat voidaan toteuttaa kokonaan tai osittain myös vapaasti kasvavina pensasaidanteina. Aitamalli ja sen aukotus tulee esittää rakennusluvan yhteydessä yhtenäisen katukuvan aikaansaamiseksi. Liittymäkohtien näkemäalueilla aidan korkeus ei saa ylittää 0,8 m.

Tonttien 19 ja 20 luoteisrajalle (vasten tonttia 11) saa rakentaa tukimuurin päälle säleaidan (korkeus enintään 1,2 m).

### **Istutettava kasvillisuus ja piha-alueet**

Istutettavat tontin osat, jotka jäävät rakennusten ja kulkuteiden ulkopuolelle, varataan puutarhamaiseen käyttöön ja pihatoimintoihin. Istutettavia tontinosia ei saa päällystää vettä läpäisemättömällä pinnoitteella. Istutettavan kasvillisuuden tulee sisältää monipuolisesti sekä puita että pensaita, pelkkä nurmikko ei täytä vaatimusta. Puiden valinnassa on huomioitava puun täysikasvuisena vaatima tila, ja suurikokoiseksi kasvavia puita ei tule istuttaa rakennusten läheisyyteen. Pihapuina suositaan pieniä, kukkivia lehtipuita ja havukasveja. Pensaiden kokoa ja lajeja varioidaan.

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää pihasuunnitelma.

**LIITE**

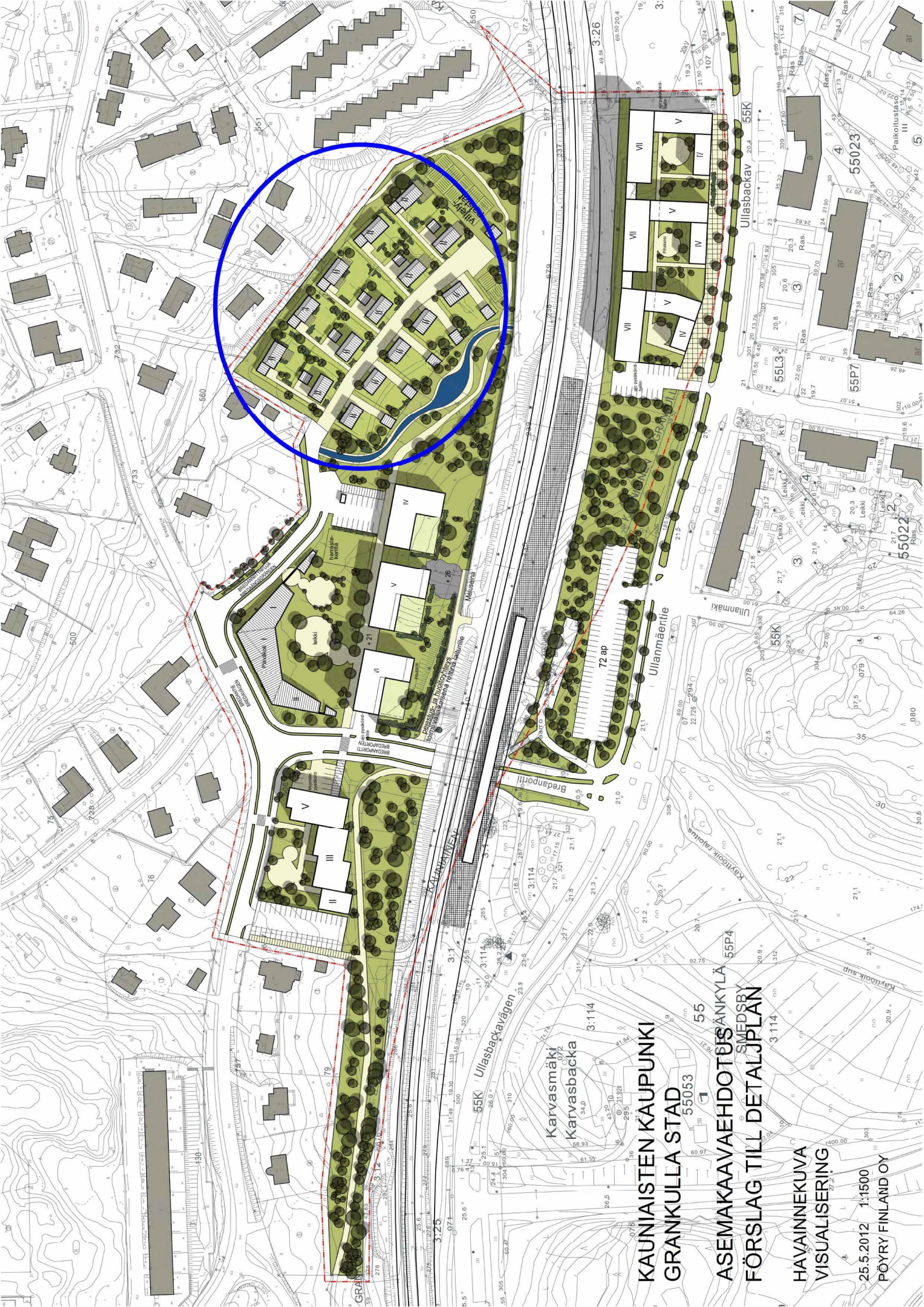
KOIVUHOVI, HAVAINNEKUVA

päivätty 25.5.2012

KAUNIAISTEN KAUPUNKI  
Maankäyttöyksikkö

Matti Salminen  
Maankäyttöinsinööri

Marko Lassila  
Maankäyttöpäällikkö



**KAUNIAISTEN KAUPUNKI  
GRANKULLA STAD**

**ASEMAKAAVAEHDOTUSANKYLÄ 55P4  
FÖRSLAG TILL DETALJPLAN**

**HAVAINNEKUVA  
VISUALISERING**

25.5.2012 1:1500  
PÖYRY FINLAND OY



Karvasmäki  
Karvasbacka

3:114

55

55P4

3:114

55

55P4

3:114

55

55P4

3:114

55

55P4

3:114

55

55P4

3:114

55

55P4

3:114

55

55P4

3:114

55

55P4

3:114

55

55P4

3:114

55

55P4

3:114

55

55P4

3:114

55

55P4

3:114

55

55P4

3:114

55

55P4