



*GOBBACKAN KORTTELISUUNNITELMA*

*Espoon kaupunkisuunnittelukeskus*

*19.2.2013*

KORTTELISUUNNITELMA

Korttelisuunnitelmalla täsmennetään asemakaavan tavoitteita ja sitä tulee noudattaa asemakaavan merkintöjen ja määräysten lisäksi. Korttelisuunnitelmaa laadittaessa on neuvoteltu Rakennusvalvontakeskuksen ja Teknisen keskuksen kanssa. Suunnitelma käsittää rakentamisohjeet ja suunnitelmakartan 1:500, joissa on osoitettu rakennusten ja tontin toimintojen sijoittelun periaatteet.

Gobbackan koko kaava alue käsitellään vaiheittain.

KORTTELISUUNNITELMAAN VALITUT KORTTELIT

Korttelit Röyläntien varressa  
Korttelit Gobbackantien pohjoisosassa ja puiston eteläreunassa  
Korttelit Gobbackantien ja Lambertintien Länsi- ja Koillisosassa  
Korttelit Lambertintien Pohjoisosassa  
Gobbackantien etelä ja Lambertintien etelä Korttelit  
Korttelit\_erityistapaukset

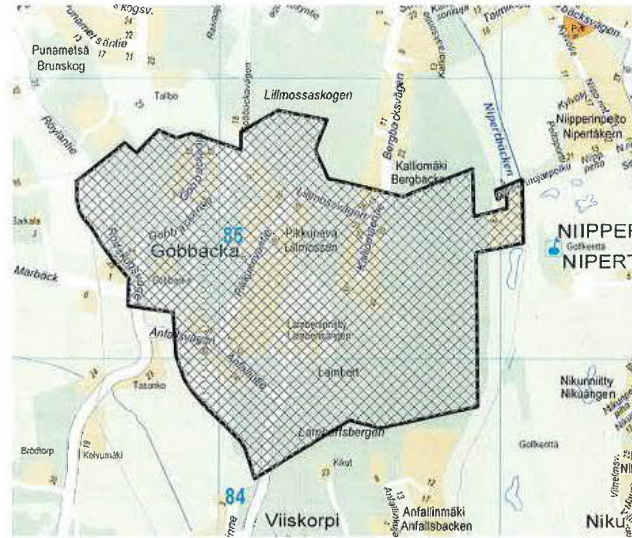


Korttelisuunnitelmassa tarkemmin käsiteltävät korttelit eriteltynä sivulla 11

## SISÄLLYSLUETTELO

KORTTELISUUNNITELMAN KUVAUS.....	2
ALUEEN KUVAUS .....	3
Alueen sijainti ja kuvaus .....	3
ASEMAKAAVA .....	4-10
Kaavakartta .....	4
Korttelialueiden ääriiviivat lento- (orto-) kuvan päällä .....	5
3 korttelirajat, täytöt ja tekstit (A,AO,AP).....	6
Asemakaavamääräykset .....	8
Kerroslukukaavio.....	10
YLEISET OHJEET .....	11-28
Espoon kaupungin maanomistus Gobbackassa.....	11
Korttelisuunnitelmassa tarkemmin käsitellut alueet.....	11
Korttelitehokkuudet ja pääkäyttötarkoitukset .....	12
Värikartta.....	13
Rakennusoikeus; A,AP,AO -asumiskorttelit, Y-korttelit, KTY –kortteli.....	12
Tavoitteet .....	12
Rakentamisen yleiset ohjeet ja massoitelu.....	12
Rakennusten julkisivu ja -värit kortteleittain .....	13
Maisemalliset lähtökohdat ja kasvillisuus ja liittyminen ympäristöön.....	15
Alueleikkaukset ja näkymät .....	
Piha-alueet ja pysäköinti .....	
Energiatohokkuus.....	18
Ryhmärakennuttaminen.....	19-20
Esimerkkejä rakentamisen määrästä suhteessa kiinteistön kokoon.....	20
Jätehuolto ja lumenkasauspaikat .....	21
Hulevedet .....	22-23
Melusuojaus.....	24
Liikennemelukartta.....	25-28
<b>Korttelisuunnitelmaan vaiitut korttelit:</b>	
Korttelit Röyläntien varressa.....	29-31
Korttelit Gobbackantien pohjoisosassa ja puiston eteläreunassa.....	32-34
Korttelit Gobbackantien ja Lambertintien Länsi- ja Koillisosassa .....	35-36
Korttelit Lambertintien Pohjoisosassa.....	37-38
Gobbackantien etelä ja Lambertintien etelä Korttelit.....	39-40
Korttelit_erityistapaukset.....	41-46

## GOBBACKAN SIJAINTI OSOITEKARTALLA



### GOBBACKA, asemakaava, Perusmäki, alue 712600

Gobbackan kaava-alueen pinta-ala on noin 125 ha ja se sijaitsee Pohjois-Espoossa Viiskorven kaava-alueen pohjoispuolella ja Kalliomäen kaava-alueen eteläpuolella. Maastoiltaan se on vaihtelevaa metsää ja peltoaukeaa. Kaava-alueella on poikkeusluvoin syntynyt pientalovaltaista rakennuskantaa. Alueella oli 216 asukasta vuonna 2006 ja 19 työpaikkaa vuonna 2005. Suunnittelun alueen itäosa on pääosin kalleista metsää. Länessä kaava-alue rajautuu laajempaan peltomaisemaan ja idässä golfkenttään. Pohjois- ja itäpuolella on suunnittelun alueen kaltaista, väljästi rakennettua ja metsäistä aluetta. Useat maanomistajat ovat suorittaneet kaavoituksen alkamisen jälkeen metsähakkuita maisematyöluvilla, lisähakkuut on estetty kaupungin toimesta rakennuskiellolla asemakaavan laatimista varten, josta johtuen alueella on voimassa toimenpiderajoitus. Suojeltavia luontoarvoja on, mm. liito-oravien elinalueita ja levähdyspaikoja.

Asemakaavan tavoitteena on selkeä, johdonmukainen ja viihtyisä kaupunkirakenne ja nykyisen pientaloasutuksen täydentäminen ja laajentaminen. Samalla mahdollistetaan riittävät lähipalvelut, liikenneyhteydet ja virkistysalueet. Suunnittelun alueella on varauduttu kahteen päiväkotiin. Länsiosa rakentuu Gobbackantien varrelle, josta on puistoyhteys alueen keskeiselle lähipuistoalueelle Lambertiniitylle. Etelässä olevan Viiskorven kaava-alueen palvelukeskittymä on laajempi ja koko Perusmäki-Viiskorpi aluetta palveleva.

## GOBBACKAN KORTTELISUUNNITELMA

Alueen itäpuolinen pientaloalue rakentuu Lambertintien katulenkien varteen. Joukkoliikenne kulkee Gobbackantietä ja Lambertintietä pitkin. Suunnittelun alueen pohjois- ja itäpuolella on suurempia metsäisiä viheralueita. Gobbackan alueelle tuleva arvioitu asukasmäärä on noin 3000 asukasta.

Rakennetun ympäristön ajallinen kerroksellisuus ja omaleimaisuus on alueen osalta tutkittu osa-alueittain mm. neuvotteluissa Espoon kaupungin kanssa ja kaupunkisuunnittelukeskuksen tällä alueella 2006 tehdyssä rakennusinventoinnissa.

Asemakaava-alue kuuluu alueeseen jonka maisemakuvaa leimaa muinaisten meripoukamien muovaamat peltolaaksot ja niitä jaksottavat metsäiset harjanteet, jotka ovat olleet alueen luontaiset asuinalueet. Tätä maisemallista rakennetta on pyritty jatkamaan. Gobbackan asemakaava-alueelle sekä laajemmalle alueelle on suunniteltu viheralueverkosto, joka liittyy virkistysalueet toisiinsa, sekä yhdistää suojeltavat luontokohteet ja erityisesti suojeltavien lajien esiintymispaikat että varmistaa niiden viheryhteystarpeita.

Lähialueella on tehty neljä luontoselvitystä. Viher- ja virkistysalueverkosto on pääosin tutkittu alueella väillä Pitkäjärvi - Bodominjärvi - Kalajärvi, laajemmalla alueella on tutkittu mm. yhteensopivuus ratsastusreitiverkoston.

Kaava-alueella asuinkäyttöön tulevat peltoalueet ovat nyky-maanviljelyn kannalta liian pieniä eivätkä kuulu maisemallisesti tärkeään peltolaaksokäytöstään.

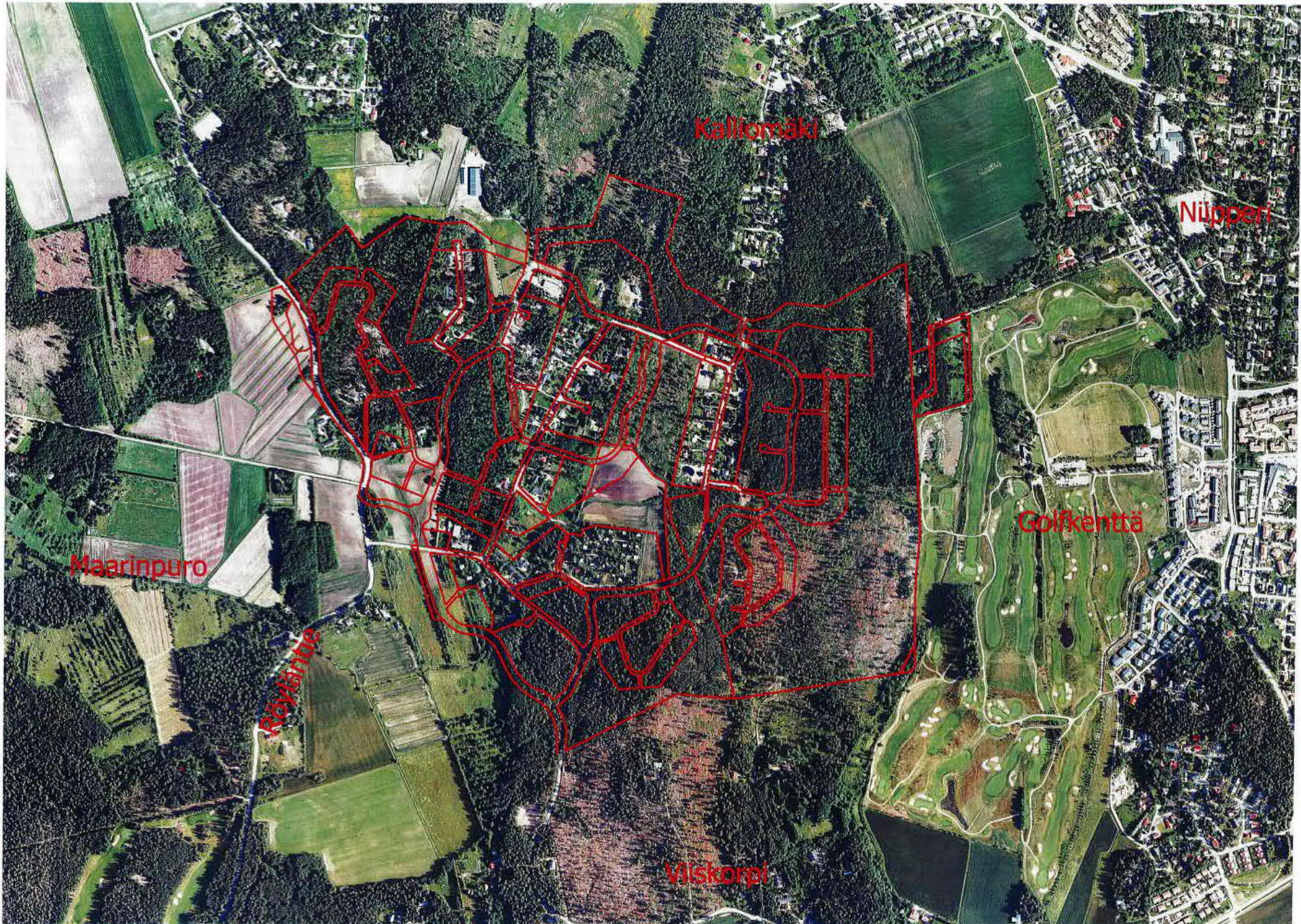
Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokoneiden melun ennuste vuodelle 2020 (verhokäyrä L<sub>DEN</sub> Ilmailulaitos A 14/2002) osoittaa, että Gobbackan kaava-alueella lentomelu jää alle valtioneuvoston asettaman ohjearvon (55 dB)

Asemakaava-alueen lentomelutilanne ja lentomelusta johtuvat keskimääräiset häiriöt ovat kohtuullisia, sillä lentoonlähtöreitit kulkevat alueen pohjoispuolella. Lentoliikenne on kuitenkin melko vilkasta ja lyhytaikaisia meluhuippuja esiintyy. Lentomelu voi tuntua häiritsevältä ulko-oleskelualueilla muuten hiljaisella alueella.

Espoon rakennusjärjestyksen mukaan Gobbacka kuuluu alueeseen, jolla asuinrakennusten ja muiden meluherkkien toimintojen rakennusten ulko-kuoren ääneneristävyyden vastaan on oltava vähintään 30 dBA.

Pilaantuneet maat alueella on tavallisesti kasvihuoneviljelyn jäljiltä, esim. Gobbackassa on kolme aluetta, jolla maaperään pilaantumista epäillään. Kaavassa edellytetään asian tutkimista ja pilaantuneen maaperän puhdistamista ennen rakennustoimintoja







## GOBBACKAN KAAVAMERKINTÖJEN MÄÄRITELMÄT

### Korttelialueet

Gobbakan kaava-alueen tavoitteena on tarjota rakentamapaikkoja omatoimiseen rakentamiseen, mutta myös yhtiömuotoisten asuinpienalojen rakentamiseen ja jopa yhtiömuotoisesti rakennettavien erillispientalojen rakentamiseen (kaavan koillis-kulmassa). Alueen tavoitteena on selkeä, johdonmukainen ja viihtyisä kaupunkirakenne, jossa eri toiminnot liikenne huomioituna toimivat ja täydentävät toisiaan. Korttelialueet jäsennelty luonnontilaisena säilytettävillä alueen osilla, missä rakennukset ovat ryhmitetty niin että ne lisäävät alueella vaihtelevuutta ja kiinnostavuutta.

### Asuinpienalojen korttelialueet (AP)

Asemakaava-alueella on yhteensä noin 16 ha asuinpienalojen korttelialuetta, alueet ovat pääosin rakentamattomia. AP-alueiden tehokkuudet vaihtelevat välillä  $e=0,30-0,35$ . Rakennusoikeutta asuinpienalojen kortteleissa on  $47\,500\text{ k-m}^2$ . Tämän lisäksi sallitaan AP-alueille rakentaa erillisiä asuntojen käyttöön tulevia aputiloja 5 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Korttelialueet sijoittuvat Gobbakan tien varteen.

### Erillispientalojen korttelialueet (AO)

Asemakaava-alueella on yhteensä noin 44 ha erillispientalojen korttelialuetta. AO -alueiden tehokkuudet ovat  $e=0,20$  ja  $e=0,25$ ,  $e=0,30$ . Rakennusoikeutta erillispientalojen kortteleissa on  $95\,000\text{ k-m}^2$ . AO -alueille sallitaan tämän lisäksi rakentavaksi erillisiä asuntojen käyttöön tulevia aputiloja 5 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Korttelit joiden tehokkuus on  $0,20$  sisältävät jo olemassa olevaa pientalo rakennetta ja  $e=0,25$  tehokkuudet sijaitsevat pääosin rakentamattomalla alueella. Tehokkuudella  $0,30$  rakennetaan koillis-kulmassa sijaitseva kortteli.

AO-1 -alueilla, jotka ovat täydennysrakennettavia alueita, sallitaan lisäksi rakentavaksi erillisiä asuntojen käyttöön tulevia aputiloja 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.

### Asuinrakennusten korttelialueet (A)

Asemakaava-alueella on yhteensä noin 17 ha asuinrakennusten korttelialuetta. A-alueiden tehokkuudet ovat  $e=0,35$ , rakennusoikeutta on yhteensä  $6\,000\text{ k-m}^2$ . A-alueille sallitaan tämän lisäksi rakentaa erillisiä asuntojen käyttöön tulevia aputiloja 5 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.



#### Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)

Asemakaava-alueella on yksi noin 0,5 ha toimitilarakennusten korttelialue, kaava-alueen pohjoisreunassa Gobbackantien varrella. Rakennusoikeutta KTY -korttelissa on 1400 k-m<sup>2</sup> ja sallittu kerrosluku on kaksi, paikalla on olemassa oleva rakennus toimitilakäytössä.

#### Julkisten rakennusten korttelialue (YL)

Asemakaava-alueella on kahta päiväkotia varten varattu yhteensä 1,3 ha kaava-alue. Päiväkotikorttelit sijaitsevat kaava-alueen pohjoisrajan tuntumassa Gobbackantien länsipuolella ja Jorintien itäpuolella Lambertinniityn viheralueen läheisyydessä keskellä suunnittelualuetta. Rakennusoikeutta on julkisten rakennusten kortteleissa noin 4000 k-m<sup>2</sup> ja sallittu kerrosluku on kaksi.

#### Virkistysalueet (VL, VL-1, VP, VU)

Asemakaavassa on noin 44 ha lähivirkistysaluetta. Suurin osa on merkitty VL-alueeksi. Suurin osa pohjoispuolen viheralueista ja itäpuolinen alue kokonaisuudessaan on VL-1-aluetta jolla tulee ottaa huomioon liito-oravien elinympäristö sekä alueen muut suojelevarvot. Lähellä kaava-alueen koillisnurkkaa on Niipperinpellon rinnelehto, joka on kaavakartassa merkitty suojelealueeksi s-3 ja s-2 merkinnällä on osoitettu lepakoiden suojeiltuja tärkeitä saalistus alueita. Kaava-alueella merkinnällä s-1 on paikallistettu ja suojeltu liito-oravien elin- ja kauttakulkalueita. VP -alueet ovat puistomaista lähivirkistysalueita ja VL-2 merkinnällä on alueen keskellä avoimena hoidettava lähivirkistysalue Lambertinniityllä, jonne on mahdollista sijoittaa urheilukenttiä, leikkipaikkoja, viljelypalstoja sekä hulevesiuomia ja tulva-altaita. Lambertinniitystä pohjoiseen olevalle lähivirkistys-alueelle on merkitty koirien ulkoiluttamiseen varattu alueenosa

#### Yleiseen pysäköintiin tarkoitetut alueet (LP)

Asemakaavassa on kolme yleiseen pysäköintiin tarkoitettua aluetta.

Mittakaava 1:1000

Skala 1:1000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA  
-MÄÄRÄYKSIÄ:

**A** Asuinrakennusten korttelialue.  
Katso myös §§ 1, 2, 4, 6 - 12, 15 ja 16.

**AP** Asuinpientalojen korttelialue.  
Katso myös §§ 1, 2, 4, 6 - 9, 11, 12, 14, 15 ja 16.

**AO** Erillispientalojen korttelialue.  
Katso myös §§ 1, 2, 4, 7 - 12, 15 ja 16.

**AO-1** Erillispientalojen korttelialue.  
Katso myös §§ 1 - 3, 7 - 12, 15 ja 16.

**AO-2** Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Paikallishistoriallisesti arvokkaat rakennukset alueella tulee säilytetä ja niiden korjaus- ja muutostyöt tehdään julkisivujen ja kattojen ominaispiirteet säilyttäen. Uudet rakennukset on suunniteltava ja rakennettava siten, että ne sijaivain, materiaalien, mittasuhteitten, värikyksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä sekä olemassa olevaa rakennusten välistä hierarkiaa. Katso myös §§ 1, 5, 8, 11 ja 12.

**YL** Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.  
Katso myös §§ 1, 2, 9, 12, 13.

**KTY** Toimitilarakennusten korttelialue.  
Katso myös §§ 1, 2 ja 9.

**VP** Puisto.

**VL** Lähivirkistysalue.

**VL-1** Lähivirkistysalue, jolla suoritettavien toimenpiteiden ja hoitotoimien tulee olla sellaisia, että luonnon kasvillisuus- ja levähdyspaikoilla latvusyhetydet jatkavat metsäkäytävää laajempiin viheralueisiin säilyvät.

**VL-2** Avoimena hoidettava lähivirkistysalue.

**LP** Yleinen pysäköintialue.

**EV** Suojavirheralue.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH  
-BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för bostadshus.  
Se även §§ 1, 2, 4, 6 - 12, 15 och 16.

Kvartersområde för småhus.  
Se även §§ 1, 2, 4, 6 - 9, 11, 12, 14, 15 och 16.

Kvartersområde för fristående småhus.  
Se även §§ 1, 2, 4, 7 - 12, 15 och 16.

Kvartersområde för fristående småhus.  
Se även §§ 1 - 3, 7 - 12, 15 och 16.

Kvartersområde för fristående småhus, där miljön bevaras. De lokalhistoriskt värdefulla byggnaderna på området ska bevaras och reparations- och ombyggnadsarbeten i dem utförs med bevarande av fasadernas och takens särdrag. De nya byggnaderna skall planeras och byggas så att de till placeringen, materialen, dimensionerna, färgsättningen och struktureringen av fasaderna följer särdragen i de på området befintliga byggnaderna och den befintliga hierarkin mellan byggnader. Se även §§ 1, 5, 8, 11 och 12.

Kvartersområde för byggnader för offentlig närservice.  
Se även §§ 1, 2, 9, 12, 13.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.  
Se även §§ 1, 2 och 9.

Park.

Område för närrecreation.

Område för närrecreation på vilket utförda vårdåtgärder och andra åtgärder skall vara sådana att fygekorrrens förbindelserna via trädkronor och/eller skogskorridorerna mellan fortplantnings- och viloplatsar samt grönområden bevaras.

Område för närrecreation som bör hållas öppet.

Område för allmän parkering.

Skyddsgrönområde.

**SM**

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolialla rauhoitettu muinaisjäännös. Innan förklarad som muinaisjäänne. Uten med stöd av denna lag beviljas lov av grävning, täckning, ändring, skadegörelse, avlägsnande av fornlämningen och annat inkräktande på den förbudet. Om åtgärder som riktar sig mot området ska förhandlas med Esbo stadsmuseums kanslia.

3 metrin kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

82

PER

82140

GOBBACKAN

1800

II

I u2/3

(2/3) I

II(2/3) I

II(2/3) I

I

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

Rakennuskoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrostalun.

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan kolmen kerroksen alasta saa tilakokoa tässä käytettyä kerrosalana luettavaksi tilaksi.

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuri ruutuun sijoitettavan kerroksen kerrosalana luettava pinta-ala saa olla suhteessa rakennuksen suurimpaan kerrokseen. Rinteesen sijoitettava kerros on oltava vähintään 30 % maanpinnan tason alapuolella. Rinteesen sijoitettavan kerroksen alle ei sallita kellarikerrosta.

Suhteessa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttäen kerrosalana luettavaksi tilaksi.

Allenvilvattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrostalun.

Del av område på vilken finns med stöd av formlämningslagen fredad fornlämning. Uten med stöd av denne lag beviljes lov av grävning, täckning, ändring, skadegörelse, avlägsnande av fornlämningen och annat inkräktande på den förbudet. Om åtgärder som riktar sig mot området ska förhandlas med Esbo stadsmuseums kanslia.

Linje 3 m utanför planområdets grän.

Stadsdelsgrän.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgrän.

Gräns för delområde.

Riktgivande grän för område eller del av område.

Krysa på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Namn på stadsdel.

Kvartersnummer.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Bräktel efter romersk siffra visar hur stor del av andra våningens yta som i vindsnivån får användas för utrymme som inräknas i våningsytan.

Bräktel framför romersk siffra visar hur stor den yta som inräknas i våningsytan för vara i förhållande till byggnadens största våning. Slutningsvåningen bör vara belägen minst 30 % under markytans nivå. Under slutningsvåningen tillåts inte källarvåning.

Bräktel inom parentes efter romersk siffra visar hur stor del av byggnads största vånings yta som i byggnadens översta våning får användas för utrymme som inräknas i våningsytan.

Del understruckade telet anger det våningsantal som ovlkörigen skall tillåtas.

Del understruckade telet anger det våningsantal som ovlkörigen skall tillåtas.

Del understruckade telet anger det våningsantal som ovlkörigen skall tillåtas.

Del understruckade telet anger det våningsantal som ovlkörigen skall tillåtas.

Del understruckade telet anger det våningsantal som ovlkörigen skall tillåtas.

Del understruckade telet anger det våningsantal som ovlkörigen skall tillåtas.

Del understruckade telet anger det våningsantal som ovlkörigen skall tillåtas.

e=0.20

Rakennusala.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Muuntamon rakennusala.

Alueen osa, jolla ennen rakentamista pitää säilyttää onko alueen aiempi toiminta aiheuttanut maaperän pilaantumista. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamista.

Alueen osa, jolla ennen rakentamista pitää säilyttää onko alueen aiempi toiminta aiheuttanut maaperän pilaantumista. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamista.

Niittymäsenä hoidettava alueen osa.

Koirien ulkoiluttamiseen varattu alueen osa.

Talousrakennuksen rakennusala.

Luonnonmukaisena säilytettävä alueen osa.

Puilla istutettava alueen osa.

Ohjeellinen leikkialueeksi varattu alueen osa.

Sijuvillaan ohjeellinen alueen osa, jolle voidaan rakentaa hulevesien imeyttämistä ja vilyttämistä palveleva allas tai painanne

Ohjeellinen pelikenttää varten varattu alueen osa.

Katu.

Säilytettävä puu.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/te.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/te, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.

Del av område reservat för rastande av hundar.

Byggyta för ekonomibyggnad.

Del av område som skall bevaras i naturenligt tillstånd.

Del av område som skall planteras med träd.

Riktgivande del av område reserverat för lekplats.

Till läget riktgivande del av område på vilket kan byggas en bassäng eller sänka för uppsugning och uppbrämning av dagvattnet.

Riktgivande del av område reserverat för spelplan.

Gata.

Träd som skall bevaras.

Gata/väg reserverat för gång- och cykeltrafik.

Gata/väg reserverat för gång- och cykeltrafik där infart till tomt är tillåten.

Del av område reserverat för gång- och cykeltrafik där infart till tomt är tillåten.

Exploateringsstet, d.v.a. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

Byggyta.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

Byggyta för transformator.

Del av område på vilken man innan byggandet påbörjas bör utreda ifall den tidigare verksamheten på området medfört nedsmutsning av jordmännen. Nedsmutsad jordmän skall istäncsättas innan byggandet påbörjas.

Del av område på vilken man innan byggandet påbörjas bör utreda ifall den tidigare verksamheten på området medfört nedsmutsning av jordmännen. Nedsmutsad jordmän skall istäncsättas innan byggandet påbörjas.

Del av område som skall skötas som äng.

Del av område reserverat för rastande av hundar.

Byggyta för ekonomibyggnad.

Del av område som skall bevaras i naturenligt tillstånd.

Del av område som skall planteras med träd.

Riktgivande del av område reserverat för lekplats.

Till läget riktgivande del av område på vilket kan byggas en bassäng eller sänka för uppsugning och uppbrämning av dagvattnet.

Riktgivande del av område reserverat för spelplan.

Gata.

Träd som skall bevaras.

Gata/väg reserverat för gång- och cykeltrafik.

Gata/väg reserverat för gång- och cykeltrafik där infart till tomt är tillåten.

Del av område reserverat för gång- och cykeltrafik där infart till tomt är tillåten.





Johto tai jaa varten varattu alueen osa. Johdon siirto rasitealueelta edellyttää sopimusta kaupungin kanssa. Mikäli johto siirrelään, saa rasitealueelle rakentaa korttelialueen käyttötarvikkeiden mukaisia rakennuksia.



Ajoyhteys.



Ohjeellinen, jalkenkulkua varten varattu alueen osa.



Ratsastusereitit



Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliitymää.



Korttelialueelle tulee sijoittaa meluita suojaavia rakenteita tai rakennuksia siten, että asunnolla ja julkisilla rakennuksilla on riittävä leikki- ja ulko-olosuhteita, jolla melutaso ei ylitä ohje-arvoja. Melutaso saa olla enintään 2 m korkeat ja enintään 8 m pitkät ja aidan tulee olla ulkoosallaan vastaava rakennetta kuin rakennusten julkisivu.



Säilytettävä rakennus. Korjaus- ja muutostyöt tulee tehdä julkisivujen ja kattojen ominaispiirteet säilyttäen. Mikäli peruskuntovaiossa rakennus todetaan heikoksi, se voidaan purkaa.



Paikallista kulttuurihistoriallista arvonsa omaava alue. Osa kivilouhimon jäljistä tulee säilyttää.



Alueen osa, jolla suoritettavien toimenpiteiden ja hoitotoimien tulee olla sellaisia, että liito-oravan lisääntymis- ja leviävyyspaikkojen väliset läpivaihteydet jollain metsäkäyttävällä laajempiin viheralueisiin säilyvät.



Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltava liito-oravan lisääntymis- ja leviävyyspaikka ja jolla ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito-oravan elinympäristö heikentyy tai häviää.



Alueen osa, jolla sijaitsee lepokohtien tärkeitä osia.



Alueen osa, jolla sijaitsee paikallisesti arvokas rinnelehto.

1 §

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

AO-alueilla	2 ap asuntoa kohti
AP-alueilla	1 ap/75 k-m <sup>2</sup> , kuitenkin vähintään 1,5 ap/asunto
A-alueilla	1 ap/asunto jos asunto on enintään 75 k-m <sup>2</sup> 1,5 ap/asunto, jos asunto on isompi kuin 75 k-m <sup>2</sup>
YL-alueilla	1 ap/200 k-m <sup>2</sup>
KTY-alueilla	1 ap/150 k-m <sup>2</sup>

Rakennusoikeuden lisäksi sallittavien tilojen kerrosala ei vaikuta autopaikkainnormiin.

2 §

Korttelialueelle saa rakentaa enintään 3 auton yhtenäistä pysäköintialuetta. Yhtenäiset pysäköintialueet on ympäröitävä ja jäsennettävä puu- ja pensasietuiksiin.

För ledning eller olika reserverad del av område. Flyttning ledning från servitutsområdet förutsätter avtal med staden. I fall ledningen flyttas får på servitutsområdet byggas byggnader i enlighet med kvartersområdets användningsändamål.

Körforbindelse

Riktgivande för gångtrafik reserverad del av område.

Ridingstråk

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

På kvartersområdet bör placeras bullerskydd eller byggnader så att bostäderna och de övriga byggnaderna har tillräckligt god ljud- och utomhusvårdsområden där bullernivån inte överskrider gränsvärdena. Bullerskyddet får vara högst 2 m högt och 8 m långt och bör till framtiden och strukturen motsvara byggnadernas fasader.

Byggnad som bör bevaras. Reparations- och ombyggnadsarbeten bör utföras med bevarande av fasadernas och takens särdrag. Om byggnaden vid en bedömning konstateras vara i dåligt skick kan den rivas.

Område av lokalt kulturhistoriskt värde. Delar av spåren av stenbrötet bör bevaras.

Del av område på vilken utförda värddälgårdar och andra åtgärder skall vara sådana att flygekornens förändringar via trädkronor och tiller ekogekorrider mellan fortplantnings- och viloplatsar samt grönområdet bevaras.

Del av område på vilken del med stöd av § 49 i naturvårdslagen finns skyddade fortplantnings- och viloplatsar för flygekorn och var inte får utföras sådana åtgärder som flydekornens livsmiljö försvagas eller försvinner.

Del av område som är ett viktigt jaktområde för luddamms.

Del av område på vilken det finns en lokalt betydelsefull lund.

Bilplatser bör byggas minst enligt följande:

på AO-områden	2 bp/bostad
på AP-områden	1 bp/75 v-m <sup>2</sup> , dock minst 1,5 bp/bostad
på A-områden	bp/bostad om bostaden är högst 75 v-m <sup>2</sup> 1,5 bp/bostad om bostaden är större än 75 v-m <sup>2</sup>
på Y-områden	1 bp/200 v-m <sup>2</sup>
på KTY-områden	1 bp/150 v-m <sup>2</sup>

Bilplatsnormen påverkas inte av vägningsytan i de utrymmen som tillåts utöver byggrätten.

Inom kvartersområdet får byggas sammanhängande parkeringsområden för högst 8 bilar. Dessa parkeringsområden bör omges och struktureras med träd- och buskplanteringar.

3 §

Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi alueella saa rakentaa erillisinä asuintilojen käyttöön tulevia talous-, säilytys-, sauna- ja yhteistiloja enintään 15 % rakennusoikeudesta.

4 §

Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi alueella saa rakentaa erillisinä asuintilojen käyttöön tulevia talous-, säilytys-, sauna- ja yhteistiloja enintään 6 % rakennusoikeudesta.

5 §

Korttelissa 82173 olevat rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien ja katto- ja muodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Vain rakennuksessa on oltava yhtenäinen korttelissa. Rakennusten katto- ja muoto on harjakatto, kattokallistus tulee olla 15 astetta. Harjakoikeus saa olla enintään 4 m maan pinnasta mitattuna. Maanpinnan louhimista ja täyttämistä tulee välttää. Kunkin rakennuksen enimmäiskoko saa olla enintään 90 k-m<sup>2</sup>. Ikkunat ja ovet tulee tehdä puusta ja käyttää alvoja puutteita ja peinteitä puutejakoja, listoituksia ja paneelintoja. Alueella ei soveltu ikkunamalle, joka on lattiasia kattoon. Rakennusten ikkunat on täytettävä korttelisuunnitelman tyypillisuustien mitat ja niissä tulee olla puupuitteet.

6 §

Ullakkokerroksella ei rakentaa.

7 §

Tehokkuusluvun mukaisesta rakennusoikeudesta saa enintään 1/3 käyttää ilkeitä- ja lehmistötiloiksi, jotka eivät aiheuta haittoja asumiselle.

8 §

Tontin pinta-alaan tulee olla vähintään 700 m<sup>2</sup>.

9 §

Korttelissa suunniteltaessa tulee ottaa huomioon vierasen kadun katu- ja rakennussuunnitelmien korkeustasot. Katutasoon yhdistävien tulojen kallistus saa olla enintään 20 %. Maanpinnan turhaa louhimista ja täyttämistä tulee kuitenkin välttää.

10 §

Korttelissa 82139-82144, 82148, 82149, 82160, 82162-82165, 82168-82170 ja 82176-82178 sallitaan vain rakentamisen kannalta välttämättömät puun kaadot ja puusto on säilytettävä ja luonnonsuojelun mukaisesti hoidettava kaikilla niillä rakentamattomilla tontin osilla, jolla ei käytetä leikkikenttöitä, kulkuteitä tai pysäköintitiloja.

11 §

Asuinrakennukset on perustettava siten, ettei huoneilman radonpitoisuus kohoa yli ohjearvojen.

12 §

Asuinrakennusten ja muiden meluherkkien toimintojen rakennusten ulkoilman äänenenergiä vastaan vastaan tulee olla vähintään 30 dBA.

13 §

Alueen tarvittavat muuntamotilat tulee sijoittaa korttelialueelle. Tilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

14 §

Asuinrakennusten korttelialueella enintään 30 % asunnoista saa sijoittaa toisen asunon päälle.

15 §

Tietyille korttelialueille on laadittu korttelisuunnitelma.

16 §

Alueella on laadittu energiasuunnitelma.

På området får utöver den i planen angivna byggrätten byggas ekonomiförädlings-, bastu- och gemensamma utrymmen för bostädernas behov motsvarande högst 15 % av byggrätten.

På området får utöver den i planen angivna byggrätten byggas ekonomiförädlings-, bastu- och gemensamma utrymmen för bostädernas behov motsvarande högst 6 % av byggrätten.

Byggnaderna i kvarter 82173 ska vad gäller fasad- och takmaterialen byggas med läkttaganda av ett enhetligt byggsätt. Byggnadernas huvudsakliga fasadmaterial ska vara trä. Byggnadernas färger ska vara enhetliga inom kvarteret. Byggnadernas takform är sadeltak, taklutningen ska vara 15 grader. Åshöjden får vara högst 4 m mäll från markytan. Schaktning och utfyllning av markytan ska undvikas. Vårje byggnads maxihöjden får vara högst 90 v-m<sup>2</sup>. Fönster och dörrar ska vara av trä med tunna bågar och traditionella inredningar, lister och paneler. I området passar inte en fönstertyp som går från golvet till tak. Byggnadernas fönster ska följa kvartersplanens typitningarnas mått och de ska ha bågar av trä.

Vindsvängingar får ej byggas.

Av den byggrätt som bestäms enligt exploateringsstatet får högst 1/3 användas för affärs-, arbets- och kontorstrymmen som inte stör boendet.

Tomtens areal bör vara minst 700 m<sup>2</sup>.

Vid planeringen av kvarteren bör nivåerna i gatu- och byggnadsplanerna för de bredvidliggande gatorna beaktas. Lutningen på de till gatans nivå anslutande stigringarna får vara högst 20 %. Onödig sprängning och utfyllning av marken bör dock undvikas.

I kvarteren 82139-82144, 82148, 82149, 82160, 82162-82165, 82168-82170 och 82176-82178 tillåts endast fallning av träd som är nödvändig för byggande. Trädbeståndet bör bevaras och skötas i naturligt skick på de obebbyggda delar av tonten som inte används som lekplatser, färdvägar eller till parkering.

Bostadsbyggnaderna skall förses med sådan grund att inomhusluftens radonhalt inte överskrider riktvärdet.

Ljudisoleringen mot flygbuller i de yttre konstruktionerna i bostadsbyggnader och andra byggnader för buller känsliga funktioner bör vara minst 30 dBA.

De för området behövliga transformatorutrymmen kommer att placeras i kvartersområdet. Utrymmena får byggas utöver den i planen antecknade byggrätten.

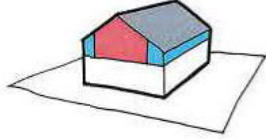
På kvartersområdet för småhus får högst 30 % av bostäderna får placeras ovan på en annan bostad.

En kvartersplan har uppgjorts för delar av kvarteren.

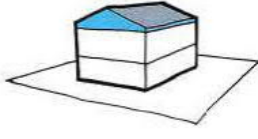
En energiplan har uppgjorts för området.

Asemakaavamerkinnt perustuvat ympäristöministeriön 31.3.2000 antamaan asetukseen maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä.

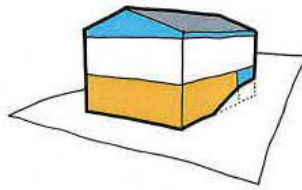
Ilu2/3



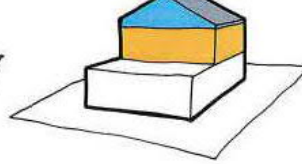
II



(2/3)II



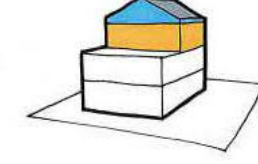
II(2/3)



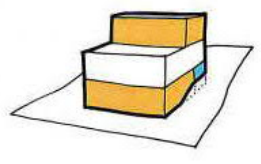
(2/3)IIlu2/3



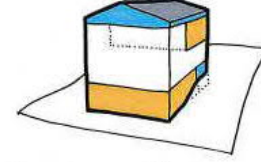
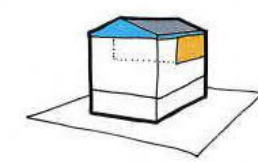
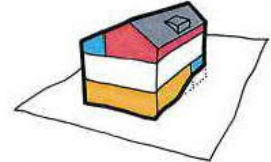
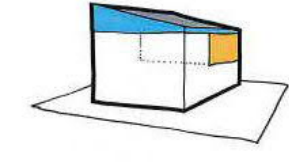
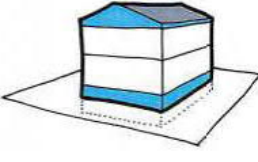
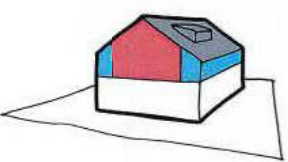
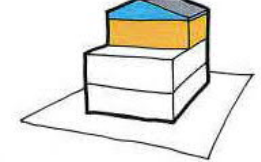
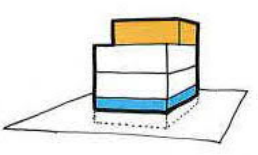
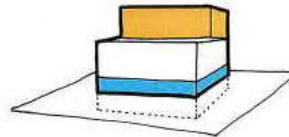
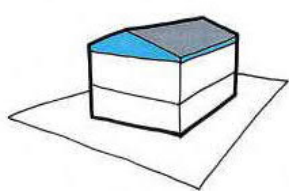
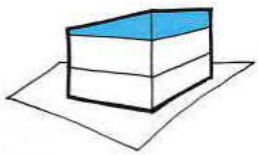
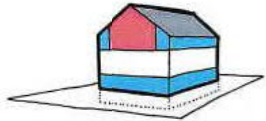
III(2/3)



(2/3)III(2/3)



10



Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

u - Ullakko on tila, joka sijaitsee ylimmän kerroksen yläpuolella ja pääasiallisesti julkisivun ja vesikaton leikkauslinjan tasoa ylimpänä. Kattomuoto on vapaa.

Kellarikerroksen rakentaminen on mahdollista. Kellarin tulee sijaita kokonaan tai pääasiassa maan alle. (50% tilavuudesta maan alla)

Kattolyhdyt ovat mahdollisia. Vaalean sinisellä värillä merkityt rakennuksen osat eivät ole kerrosalaan laskettavia tiloja.

Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Vaalean sinisellä merkitty tila kuvassa ei ole kerrosalaksi luettavaa tilaa.

Kattomuoto on valittavissa. Kattorakenteen ja ylimmän kerroksen yläpohjan väisissä olevaa tilaa ei lueta kerrosalaan, jos vapaa korkeus on alle 1600 mm.

Kellarikerroksen rakentaminen on mahdollista, ellei sitä korttelikohtaisesti ole kielletty. Kellarikerroksella tarkoitetaan sellaista kerrosta, joka on kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella. Eli vähintään 50% kellarikerroksen tilavuudesta ja kerroksen ulkoseinien pinta-alasta on oltava maanpinnan alla.

Kellarissa ei saa sijaita pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa. Kellarin ikkunoiden pinta-ala on rajoitettu. Kellarin käyttötarkoitusta määritetään MRL 115.2§.

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.

Kylmäullakon rakentaminen on sallittua, ja se ei ole kerrosalaan luettavaa tilaa. Kattomuoto voi vaihdella.

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 pääasiallisesti maanpinnan alapuolella. Eli vähintään 50% kellarikerroksen tilavuudesta ja kerroksen ulkoseinien pinta-alasta on oltava 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 lattiapinta-ala ei ole laajempi kuin sallittu 2/3 -osaa suurimmasta kerroksesta. Hyväksyttävä ratkaisu on saavutettavissa kaksikerroksisella huonetilalla.

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.

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

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

Ullakolle rakentaminen sen sijaan on mahdollista. Ullakkokerroksessa 2/3 kerrosalan sijoittaminen on mahdollista myös epäkeskeisesti, jos ullakkomääritelämä toteutuu.

Kattomuoto on vapaa. Kattolyhtyjen käyttäminen on mahdollista. Kattorakenteen ja ylimmän kerroksen yläpohjan väisissä olevaa tilaa ei lueta kerrosalaan, jos vapaa korkeus on alle 1600 mm.

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 pääasiallisesti maanpinnan alapuolella. Eli vähintään 50% kellarikerroksen tilavuudesta ja kerroksen ulkoseinien pinta-alasta on oltava 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 kolmen kerroksen korkuinen, kunhan toisen kerroksen lattiapinta-ala ei ole laajempi kuin sallittu 2/3 -osaa suurimmasta kerroksesta. Hyväksyttävä ratkaisu on saavutettavissa kaksikerroksisella huonetilalla.

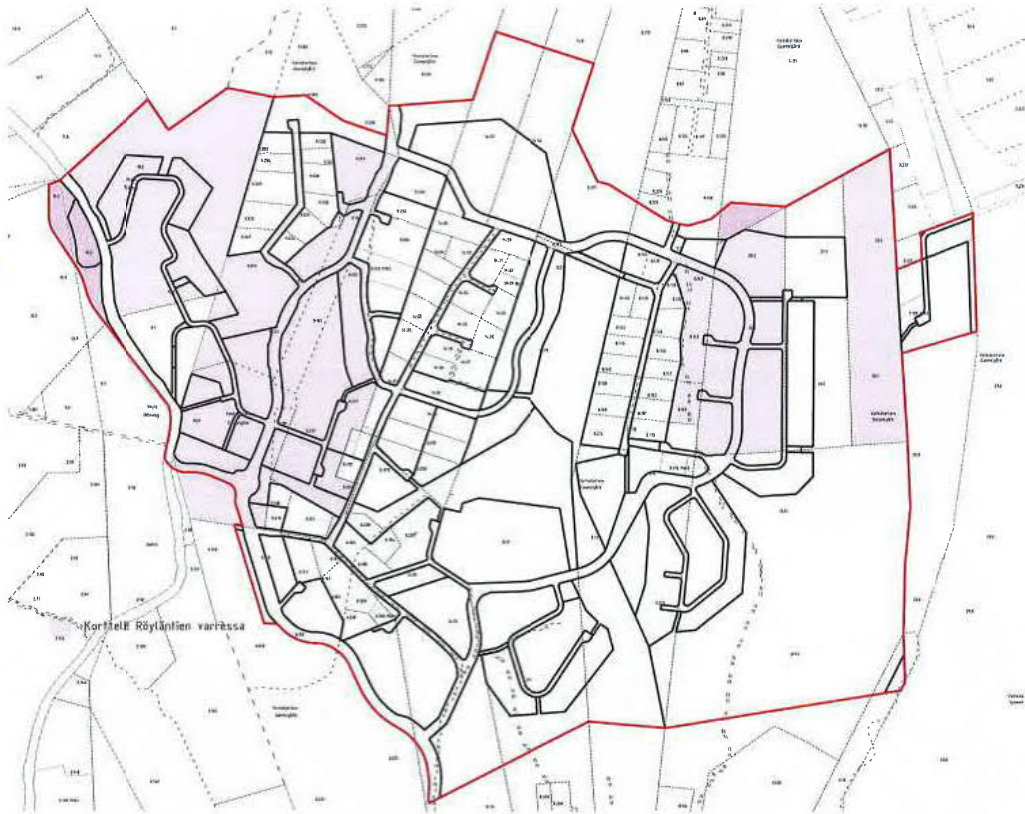
Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuri rinteeseen sijoittuvan kerroksen kerrosalaan luettava pinta-ala saa olla suhteessa rakennuksen suurimpaan kerrokseen. Rinteeseen sijoittuva kerros on oltava vähintään 30% maanpinnan tason alapuolella. Rinteeseen sijoittuvan kerroksen alle ei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

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

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

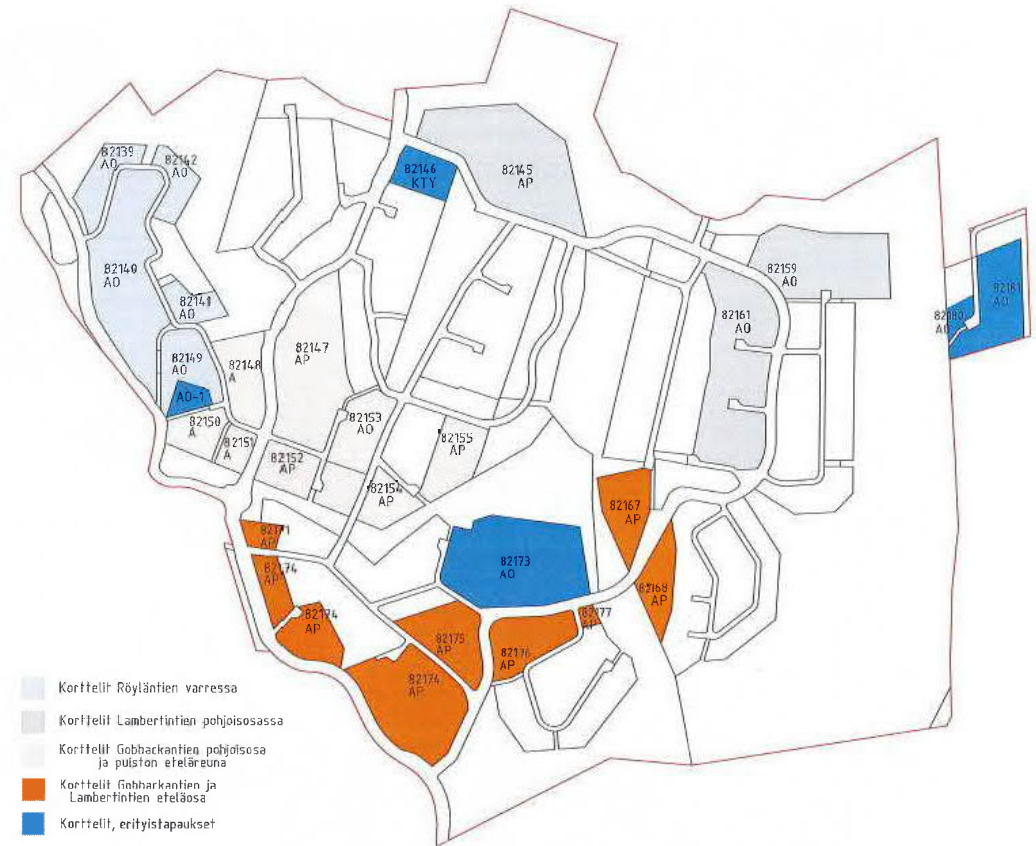
Rakennuksen massa voi olla täyden kolmen kerroksen korkuinen, kunhan toisen kerroksen lattiapinta-ala ei ole laajempi kuin sallittu 2/3 -osaa suurimmasta kerroksesta. Hyväksyttävä ratkaisu on saavutettavissa kaksikerroksisella huonetilalla.

Erilaiset kattomuodot -ja suunnat ovat mahdollisia.



ESPOON KAUPUNGIN MAANOMISTUS GOBBACKASSA (21.9.2011 Espoo)

Alue on suurimmalta osin yksityisessä omistuksessa. Espoon kaupunki omistaa alueella noin 35 ha, ensisijaisesti alueen länsiosassa ja koillisosassa. A, AP ja AO korttelialueita on kaupungin maa-alueella yhteensä noin 14 ha ja yksi 7183 m<sup>2</sup> Y-korttelialue. A, AO ja AP kortteilla on yhteensä rakennettavaa kerrosalaa noin 40 000 m<sup>2</sup>.



KORTTELISUUNNITELMASSA TARKEMMIN KÄSITELLUT ALUEET

Korttelisuunnitelmaan on valittu eräät korttelit, joiden kehittämistä korttelisuunnitelmassa ohjataan yksityiskohtaisemmin.

## Gobbackan asemakaavaehdotusten asuinkorttelualueiden pääkäyttötarkoitukset ja korttelitehokkuudet

12

### GOBBACKANKALLIO

- pienempiä erillispientaloja metsäisellä mäellä
- omatoiminen rakentaminen
  - tehokkuus 0,20 ja 0,25
  - pääkerroksen lisäksi rinne- ja ullakkokerroksia
  - yhtenäisiä luonnontilaisia vyöhykkeitä
  - laajoja avokallioita puistoalueilla

### GOBBACKANPIHA

- vanha Gobbackan päärakennuksen lähiympäristö ja suhde Röyläntiehen säilytetään

### GOBBACKANREUNAT

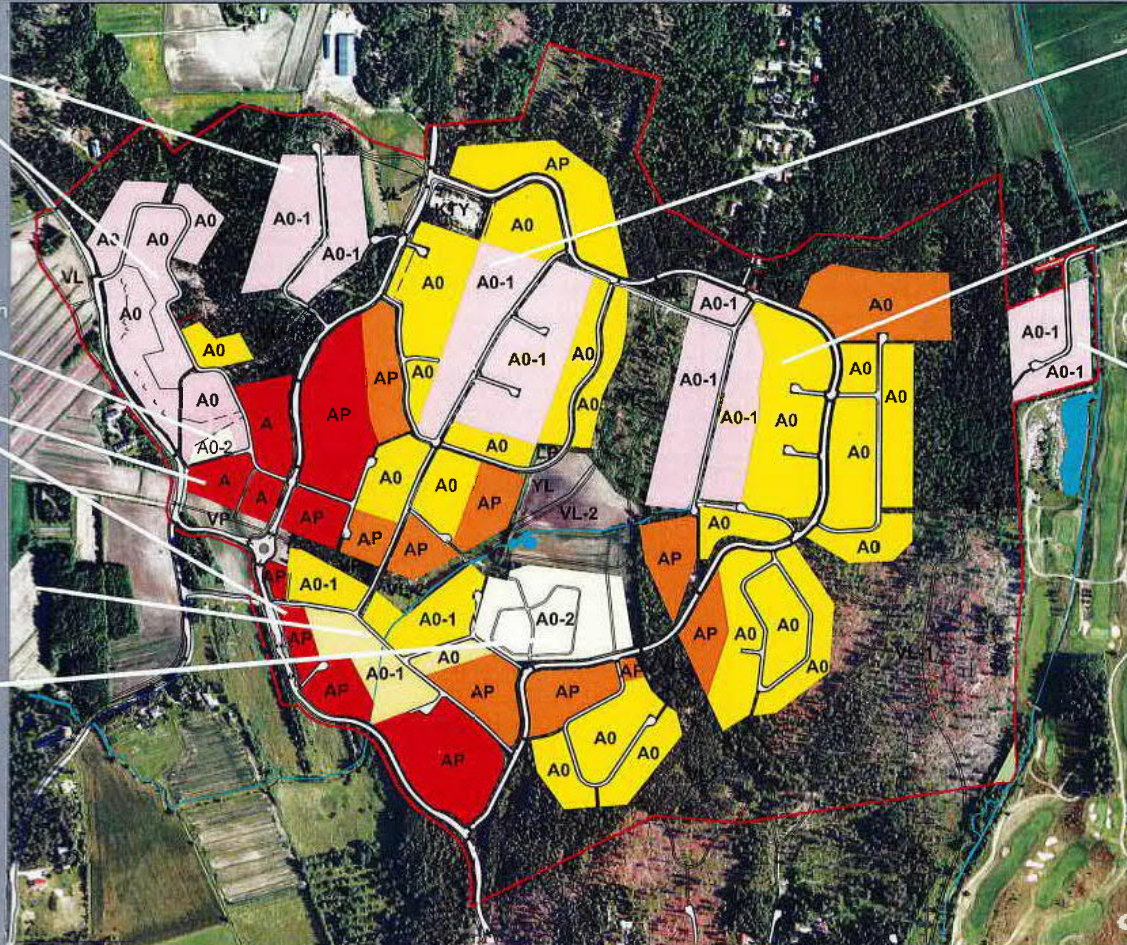
- yhtenäisiä rakennusryhmiä pelto- ja puistoalueen reunoilla
- isompia asuinpienrakennuksia
  - kerrosluku 2 ja 2/3
  - tehokkuus 0,30 ja 0,35
  - rakennukset määritellyt selkeään linjaan

### LAMBERTINSILTA

- olemassa oleva tiiviimpi risteyksen ja sillan ympäristö
- tehokkuus 0,20
  - pääkerroksen lisäksi ullakkokerroksia

### LAMBERTINNIITY

- olemassa oleva lomamökkikylä
- nykyinen ympäristö pyritään säilyttämään
  - rakennukset saa korjata ja uusia ympäristön ehdoilla
  - tehokkuus noin 0,01



### PIKKUNEVA JA LAMBERT

nykyistä asumista täydentävää monimuotoista rakentamista

- rakennetuilla alueilla, A0-1, tehokkuus 0,20 alueita kehitetään siten, että lähtökohdana on nykyinen rakentaminen

- Lambertintie varrelle sijoitetaan uusia A0- ja AP-alueita, joiden tehokkuus 0,25 ja 0,30, A0-alueet suunniteltu on pääosin omatoimiseen rakentamiseen. Rakennukset ryhmitetään luonnontilaisilla vyöhykkeillä ja mahdollisimman paljon tonttien puustosta määrätään säilytettäväksi.
- alueiden naapurissa sijaitsee laajoja metsämaisia virkistysalueita

### LAAKSONREUNA

metsänrinteen alapuolelle suunniteltu pienempiä erillispientaloja suojaavan renuapuuston suojaan. Korttien kautta suunnitellaan kevyen liikenteen yhteys itään Niipperin.

	rakennusoikeus merkitty absoluuttiluvulla e = 0,01 - 0,11
	tehokkuus 0,20
	tehokkuus 0,25
	tehokkuus 0,30
	tehokkuus 0,35

Talojen värit

Talojen värit

Rakennusten värit

PERINNETYYPPISET VÄRIT



vaalean harmaa



tumman harmaa



keltamulta



punamulta



ruskea

HUVILAVÄRIT



taitettu valkoinen



harmaa



siniharmaa



keltainen



tiilen punainen

KATTOVÄRIT



maalarinharmaa



grafiitinharmaa



musta



sammaleenvihreä



raudanpunainen



Kattovärit Gobbakassa

- Kattovärit raudanpunainen ja maalarinharmaa
- Kattovärit sammaleenvihreä ja maalarinharmaa
- Kattovärit maalarinharmaa ja grafiitinharmaa
- Kattovärit grafiitinharmaa ja musta
- Kattovärit maalarinharmaa, grafiitinharmaa, musta sammaleenvihreä tai raudanpunainen



- Huvilavärit
- Perinnetyyppiset Värit



#### RAKENNUSTEN MATERIAALIT JA VÄRITYS

Röyläntien ja Gobbackantien ja Lambertintien varsilla rakentaminen on kiviaineisista materiaaleista tehtyjä.

Alueen keskeisten liikennealueiden läheisyydessä, väritys on valittavissa perinnevärikartan väreistä.

- rakennuksissa suositetaan yhtenäistä väritystä
- rakennuksissa olevat sisäänvedot, esim. sisäänulosyvennykset ja terassisyvennykset ovat väritykseltään perusvärinistä poikkeavia. Suositetaan vaaleita sävyjä.
- ovet ja ikkunan pieteet ja karmit ovat sävyiltään julkisivupintoja vaaleampia sävyjä, pääovent voi poiketa pääväristä kutsuvasti

Sisäpihoissa tulee käyttää vaaleampia sävyjä (esim. kortteli AP 82174).

#### TALOUSRAKENNUKSET

Rakennukseen kuuluva talousrakennus voi olla rakennuksen pääväriä vaaleampia

- materiaalien tulee olla samaa materiaalia kuin päärakennus, tai siten puuta.

#### AIDAT

Aidat tulee rakentaa puusta. Aitojen värit tulee olla (katso s. 16) yhtenäisiä rakennusten värien kanssa ja mielellään ympäristöön mukautuvia.

- tonttien tielle päin rajautuva aita tulee olla maksimissaan 800 mm korkea
- tonttien välisen aidan maksimikorkeus on 1200mm
- mikäli halutaan rakentaa tätä korkeampia aitoja, tarvitaan Espoon kaupungin rakennusvalvonnalta suostumus.

Kasvillisuudella rajattuja pihvoja tulee myös hoitaa siten, että korkeus ei ylitä 1,8m.

Meluaitojen tulee olla kaavamääräysten mukaisesti julkisivujen kattaisia väritykseltään ja rakenteiltaan.



## MAISEMALLISET LÄHTÖKOHDAT

### Maaston käsittely

- Ajoluiskien reunat tehdään luonnonkivestä tai betonitukimuureista, niitä voidaan porrastaa pensasistutusten avulla huomioiden kuitenkin putoamiskorkeudet.
- Kaavamääräyksessä luiskien maksimijyrkkyys on 20% eli 1:5; joka tarkoittaa sitä, että jyrkemmillä maasto-osuuksilla on käytettävä tarvittaessa tukimuureja. Tukimuurien maksimikorkeudessa huomioidaan putoamiskorkeuden maksimi, aitaamattoman tukimuurin maksimikorkeus on 0,5 m

### Säilyvä kasvillisuus

- Kasvillisuutta tonteilla pyritään säilyttämään. Ainoastaan välttämättömät rakentamisen tai pihatoimintojen alueiden puut ja kasvillisuus voidaan siirtää tai kaataa.

### Istutettava kasvillisuus, massoittelu

- Avoimeen peltomaiseen liittyvissä rakennuspaikoissa tulee kasvillisuus muodostaa **kerroksellinen reuna- vyöhyke** (\*katso s.16), jonka avulla uusi rakentaminen saadaan saumattomasti liittymään maisemarakenteeseen. Kasvillisuuden tulisi olla suomalaisen luonnonmaisemaan soveltuvaa puutarhamaista kasvillisuutta. Kerroksellisuudella tarkoitetaan eri korkeisten kasvien yhdistämistä tuuli- ja peittämisolosuhteiltaan latvustoltaan yhteen sopiviksi nouseviksi tai laskeviksi ryhmiksi.
- Metsäisiin alueisiin liittyvät rakennusalueet tulee käsitellä luontoon sulautuvasti, kasvillisuuden tulee muodostaa rykelmiä, joiden lomasta luonnonmaisemaan on avoimia näkymiä. Luontoon rajoittuville pihaille ei suositella pensasaitoja.
- Kadunpuoleisen piha-alueen käsittelyssä kasvillisuudella pyritään inhimilliseen mittakaavaan, jossa pensasaitojen maksimikorkeuden tulee olla 1500 mm.. Kasvien tulee reunustaa mm. jäteastioita, mikäli niiden sijoittaminen autokatoksen yhteyteen ei ole mahdollista. Avoimet autopaikat tulee myös ympäröidä pensaille.
- Pihapuiksi istutetaan alle 25 metriä kasvavia puita (latvusto ei saa heittää varjoa täysikasvuisena naapurirakennuksen energiaa tuottaville aurinkokeräimille tai -paneeleille.) Hyviä pihapuita ovat esim. pihlajat tai mongolianvaahterat, jotka kasvavat noin 5-7 metrisiksi.

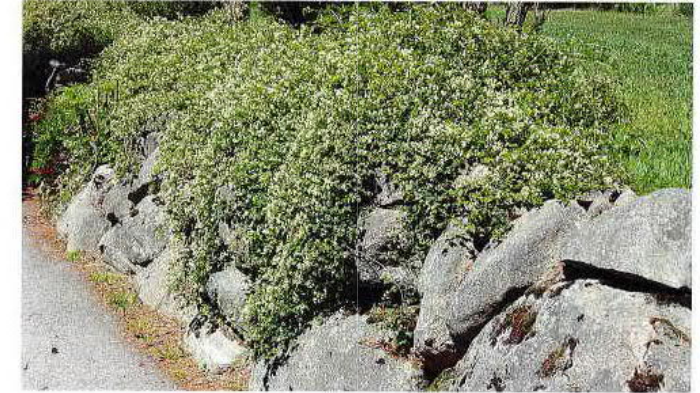
- Suositellaan käytettäväksi kasvupaikalle ominaisia kasvillisuuden tyyppejä, jotka voidaan luokitella esim.:
  - **kallioinen kuivan paikan** kasvillisuus; kivikkokasvit
  - **harjumetsälajisto** esim. Gobbackantien itäpuoleinen maasto ja lähellä Gobbackankalliotien liittymää; esim. mäntyjä ja vuorimäntyjä, sekä pihapensaiksi koivuangervoa (syysväritys)
  - **puutarhainen kasvillisuus** Lambertintien itäosan varrella; talon ja autotallin liittymistä katuun pehmennetään kohtuullisen matalakasvuisella puistomaisella puulla; esim. hedelmäpuu tai mongolianvaahtera (syysväritys). Ikivihreitä vuorimäntyjä voidaan yhdistää ryhmäistutuksena kadun varteen.
    - puoliavointa tilaa, näkymiä pihoilta tielle
  - **metsään rajautuva korttelialue**; kasvillisuus tulee muistuttaa luonnonmukaista kasvillisuutta; esim. pihlajia, mäntyjä
  - **joukkoliikennekatujen varsilla** kasvillisuuden tulee olla katupölyä ja pienhiukkasia sitovaa, istutukset on järjestettävä kerroksellisesti (matalat lähelle tietä, korkeammat taaemmaksi), joukossa tulee olla myös ikivihreää kasvillisuutta esim. vuorimäntyrykelmiä.
  - **katujen varsilla suositellaan käytettävän syysväritykseltään loistokasta kasvillisuutta**

### LUISKAT, MUURIT JA TUKIMUURIT

Luiskien maksimijyrkkyys on 20% eli 1:5 kaavamääräysten mukaisesti, mikä tarkoittaa sitä, että on käytettävä tarvittaessa muureja ja tukimuureja.

Muurien materiaalit voivat vaihdella, mutta suositeltavaa on maastoon ja ympäristöön sopivat materiaalit; luonnonkivet tai betonimuurikivet.

- o mikäli muurin putoamiskorkeus ylittää 500mm ja putoamisen vaara on olemassa, tulee muurin reunaan rakentaa tarkoitukseen soveltuva kaide. Kaide voi olla joko suojakaide tai avokaide.
- o suojakaiteen minimikorkeus on 900mm, josta suojaavan osan korkeus 700mm
- o kaiteen korkeudessa on noudatettava RakMK F2 Rakennuksen käyttöturvallisuus määräystä(2001)
- o Muurit ja tukimuurit voidaan myös viistää luiskamaisesti, jolloin putoamissuojien tarve voidaan arvioida toisin.
- o tontin rajalle suunniteltavan tukimuurin tulee olla myös rakenteiltaan (esim. perustus) rakennettavan tontin puolella, mutta naapurin suostumuksella tai yhteistyössä sen voi rakentaa myös rajalle.



#### Aidat ja piharakenteet

- Siellä missä ei tarvita liikennemelun takia meluaitaa, saa aita olla korkeinaan 80 cm korkea, tonttien välisille rajoille saa rakentaa korkeinaan 1,2 metriä korkeita aitoja. Aitojen tulee olla puurakenteisia. Tämän tyyppisten aitojen yhteyteen tulee myös istuttaa ympäristöä pehmentävää kasvillisuutta. Aidat avokallioilla tulee suunnitella huolella, erityisesti niiden liittyminen maastoon, mahdollisesti käyttäen osaksi luonnonkivimuureja.
- Aitojen väritys tulee olla yhdenmukainen rakennusten värikyksen kanssa ja mielellään ympäristöön mukautuvia.

#### Pintamateriaalit

- Vettäläpäiseviä pintamateriaaleja tulee suosia piholla esim. betonireikäkiviä tai saumallisia laattakiviä, paikotusalueilla kohdalla voi käyttää asfalttia, mikäli sadevedet ohjataan viivytysaltaaseen.

#### Valaistus

- Alueella ei saa käyttää julkisivuvalaistusta yksityisissä rakennuksissa; valaistuksen tulee olla alaspäin osoittavaa ja keskitetty tuloväylien läheisyyteen
- Ei katutyypistä valaistusta (lyhtypylväitä) kiinteistöillä.
- Naapurin päin valaisemista tulee välttää. Pihan perimäisiä alueita ei saa valaista kirkkaasti mikäli piha rajautuu viheralueisiin.

#### Oleskelupihojen sijoittuminen

- Asuntokohtainen tai taloyhtiön yhteinen oleskelupiha tulee sijoittaa pienilmastollisesti hyvässä ja suojaisessa paikassa.
- Jos mahdollista tulee avata näkyviä oleskelupihalta ympäröivään maisemaan.
- Isommissa asuntokohteissa tulee kasvillisuudella suojata yhteisten pihojen oleskelupaikkoja kasveilla. Mahdolliset pelipaikat saa aidata metalliverkkoaidoilla; esim. Vepe.
- Oleskelupihojen tulee olla turvallisia ja helposti valvottavia, sekä hyvien yhteyksien varressa.

#### Kansipihat

- Tulee suosia tilaa muodostavia puu- ja pensasistutuksia.
- Pihakansilla kasvillisuus tulee mielellään istuttaa mahdollisimman suuriin istutusaltaisiin, jotta niillä olisi parhaat mahdolliset menestymisedellytykset.
- Pihakannen reunat sovitetaan maastoon.

#### Korttelin sisäiset liikennealueet, autojen paikoitus

- Ajoreitit tulee mahdollisuuksien mukaan sovittaa maastomuotoihin.
- Tulee mahdollisuuksien mukaan välttää kiinteistöjen sisäisten liikenneväylien sijoittamista sinne missä liikkuu pieniä lapsia, missä liikkuu pieniä lapsia.
- Autopaikkojen ympärille istutetaan pensaita ja puita.

#### Liittyminen katu- ja viheralueisiin

- Jos rakennuspaikka on maastollisesti merkittävästi alempana kuin lähietäisyydellä oleva yleinen tie niin pyritään nostamaan rakennuspaikka tien tasolle.
- Tonttien katuliittymien kautta ei saa ohjata pintavesiä kadulle, pintavesiä tulee ensisijaisesti käsitellä omalla tontilla. Toissijaisesti niitä tulee hallitusti ohjata kaupungin sadevesijärjestelmään.

#### Pelastusreitit

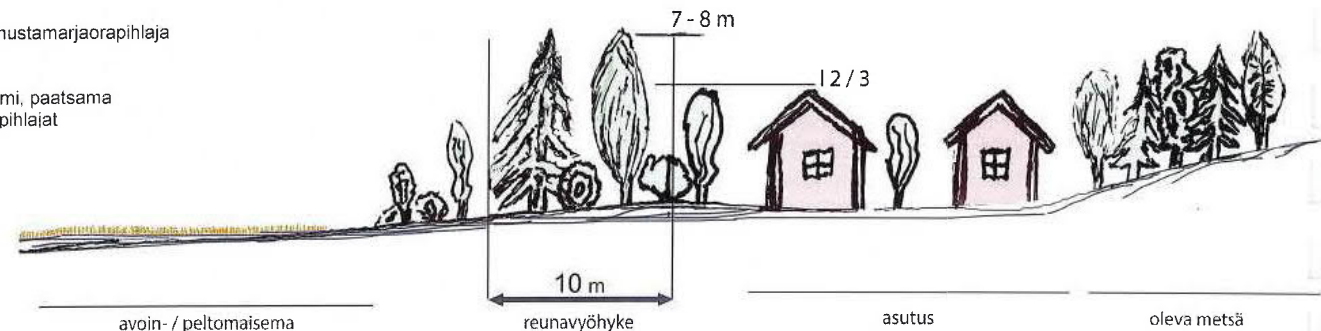
- Pelastusteiden tilavarausten tulee olla riittäviä.
- Rinnakaisten tonttien yhteisillä pelastuspaikoilla/reiteillä (rasitesopimukset voi säästää tonteilla tilaa ja tällainen järjestelmä tuottaa usein hyviä tuloksia).

#### \*Kerrosellinen Reunavyöhyke

Avoimeen peltomaisemaan liittyvissä rakennuspaikoissa tulee kasvillisuus muodostaa **kerrosellinen reunavyöhyke**, jonka avulla uusi rakentaminen saadaan saumattomasti liittyvän maisemarakenteeseen. Ne tarjoavat elinympäristön myös runsaalle eläimistölle, hyönteisille ja linnuille ym. Ne muodostavat tuulisuojan metsikön sisäosille ja ne ovat tärkeitä jäsennettävissä maisematiloja. Reunavyöhykkeen lajistoa voidaan monipuolistaa koristekasveilla, jotka kukkivat, marjoavat ja ovat syksyisin värikkäitä. Näin saadaan ympäristöön lisää ilmettä ja vaihtelua.

Esimerkki reunavyöhykkeen istutuskaaviosta:

- isoja puita
- jalopuut esim; tammi, lehtikuusi, vaahtera ja mustamarjaorapihlaja
- talvivihreää; kuusia, kataja, mäntyjä
- matalia puita
- matalat ja korkeat pensaat; pajut, pihjalat, tuomi, paatsama
- pikkupuut esim. kirsikat, omenapuut, tuomet, pihlajat





**Esimerkki yhteisestä liittymästä pienien tonttien välissä; hoideaan virallisella rasitesopimuksella.**



**Ote asemakaavamääräyksistä ja merkinnöistä**

<p>1 § Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:</p> <p>AO-alueilla 2 ap/asuntoa kohti AP-alueilla 1 ap/75 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 1,5 ap/asunto A-alueilla 1 ap/asunto jos asunto on enintään 75 k-m<sup>2</sup> 1,5 ap/asunto, jos asunto on isompi kuin 75 k-m<sup>2</sup> YL-alueilla 1 ap/200 k-m<sup>2</sup> KTY-alueilla 1 ap/150 k-m<sup>2</sup></p> <p>Rakennusoikeuden lisäksi sallittavien tilojen kerrosala ei vaikuta autopaikkainormiin.</p>	<p>Biljetser bör byggas minst enligt följande:</p> <p>på AO-området 2 bp/bostad på AP-området 1 bp/75 v-m<sup>2</sup>, dock minst 1,5 bp/bostad på A-området bp/bostad om bostaden är högst 75 v-m<sup>2</sup> 1,5 bp/bostad om bostaden är större än 75 v-m<sup>2</sup> på Y-området 1 bp/200 v-m<sup>2</sup> på KTY-området 1 bp/150 v-m<sup>2</sup></p> <p>Bilplatsnormen påverkas inte av väningstytan i de utrymmen som tillåts utöver byggrätten.</p>
<p>2 § Korttelialueelle saa rakentaa enintään 8 auton yhtenäisiä pysäköintialueita. Yhtenäiset pysäköintialueet on ympäröitävä ja jasenneltava puu- ja pensasistutuksin.</p>	<p>Inom kvartersområdet får byggas sammanhängande parkeringsområden för högst 8 bilar. Dessa parkeringsområden bör omges och struktureras med träd- och buskplanteringar.</p>



**PAIKOITUS JA LIIKENNERATKAISUT**

Liittyminen tontille tapahtuu jokaiselle tontille erikseen, tontilla tulee olla mahdollisuus kääntää ajoneuvo ympäri niin että voi ajaa normaalisti eteenpäin ulos yleiselle tielle. Yhteisiä, tonttien rajalle rakennettavia liittymiä ja pihateitä voidaan hyväksyä, mikäli molemmat naapurit niin haluavat ja hakevat yhteisesti molemminpuolista rasitetta.

- **pihan korkeusasema ja suhde katuun:** tulee sopeutua luonnolliseen maanpintaan, liittymän suositeltu maksimikaltevuus on 3 %
- **liittymää ja muidenkin mahdollisten pihalla olevien luiskien maksimikaltevuus on kaavan mukaisesti 20%.**
- **Esteettömyysvaatimukset on huomioitava rakennusten liittyessä maanpintaan (huom. invalidiluiskien kallistusmaksimi 8%).**
- **jos katu on merkittävästi luonnollista maanpintaa korkeammalla, niin suositellaan maanpinnan nostamista**

Mahdollisen autotalli tai katos on oltava laheisessa yhteydessä taloon. Pihalla on kaavan mukaisesti AO -kortteleissa kaksi autopaikkaa asuntoa kohti, toinen tai molemmat voidaan mielellään sijoittaa autotalliin tai katokseen. On suositeltavaa että autopaikat ympäröidään puu- ja pensasistutuksilla. Autokatosten kattoa voidaan hyödyntää terrassin rakentamisessa.

AP-kortteleissa autopaikkojen määrä on yksi paikka 75 k-m<sup>2</sup> kohden kuitenkin vähintään 1,5 paikkaa asuntoa kohti.

A-kortteleissa yksi paikka/ asunto, jos asunto on enintään 75 k-m<sup>2</sup> ja 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti, mikäli asunto on suurempi kuin 75 k-m<sup>2</sup>.

Paikoitusalueille sallitaan enintään 8 auton yhtenäisiä katoksia..

**JOUKKOLIIKENNE**

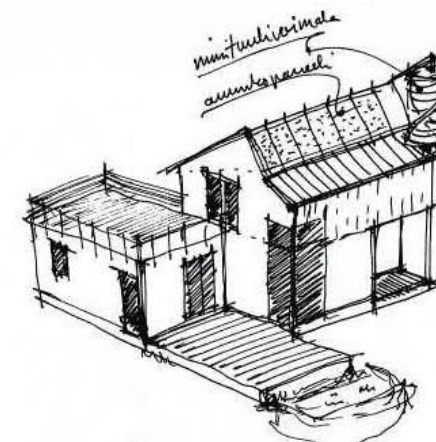
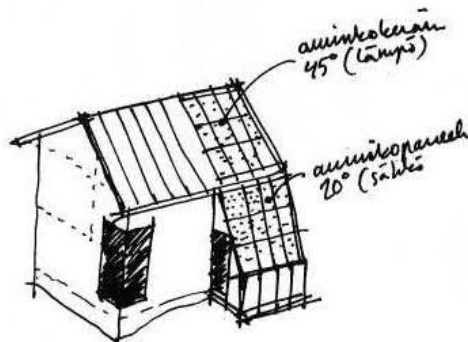
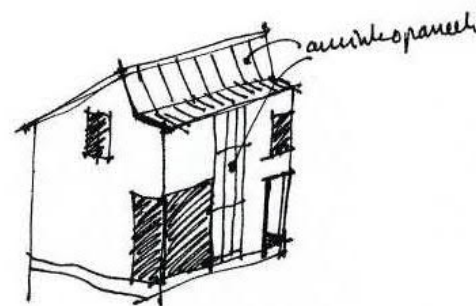
Tulevaisuudessa tulee useita bussilinjoihin kulkemaan uutta Gobbackantietä pitkin, joista osa tulee koukkaamaan Lambertintien kautta.

ENERGIATEHOKKUUS

- Rakennusten sijoittelussa rakennuspaikalle tulee huomioida aurinkokeräimille/aurinkopaneeleille otollisimmat sijoittelut.
- On suositeltavaa sijoittaa keräimet kattoihin ja seiniin.
- Aukoitus rakennuksen etelään suunnatulla julkisivulla tulee olla rajoitettu muutama ikkunaan (esim. oleskeluhuone tai / ja autotila). Makuuhuoneiden ikkunat tulee mieluiten suunnata pohjoiseen ja itään.
- Julkisivussa olevien aurinkokeräimien/ -paneelien tulee olla isompien ikkunoiden kaltaisesti tai yhteyteen sijoitettuja.
- Kattokulmien tulee olla suotuisia aurinkoenergialle.
  - aurinkosähköpaneelille suositeltu kattokulma 45 astetta
- Aurinkopaneelien ja keräimien maksimikorkeus on metri ylöspäin rakennuksen harjasta (korkeimmasta kohdasta).
- pientalojen yhteyteen sallitaan pystytuuliroottoreita, mikäli ne on suunniteltu rakennukseen soveltuvalla tavalla; ääniteho täytyy pystyä osoittamaan rakennusvalvonnalle luvan hyväksymisen yhteydessä tapauskohtaisesti
  - turpiinille tarvitaan korkeampi jalusta kuin rakennus, on suositeltavaa sijoittaa sitä kiinteistön tuulisimpaan kulmaan, suojaetäisyys rajasta on huomioitava ja määritettävä tapauskohtaisesti.

Tavoiteltavan energialuokan tulee täyttää RakMK viimeisimmät energiamääräykset

- energiatehokkuusluokka A** (energiatehokkuusluku, ET<150kWh/brm2/vuosi) vähintään
  - laskettava rakennusluvan yhteydessä
  - laskelman tarkastus sekä käyttöönottotarkastuksen yhteydessä, että 3 kk lopputarkastuksen jälkeen
- passiivenergiatalo** (energiatehokkuusluku, ET=20-30kWh/m2/vuosi)
  - laskettava rakennusluvan yhteydessä
  - laskelman tarkastus sekä käyttöönottotarkastuksen yhteydessä, että 3 kk lopputarkastuksen jälkeen
- 0-energiatalo**; suunnittelun lähtökohta on ulkovaipan minimointi sisätiloihin nähden; tavoitteellinen vaipan pinta-alan suhde tilavuuteen on n. 0,7-0,75. Vaipan alaan lasketaan ala- ja yläpohja sekä ulkoseinät(1).
  - rakennusten muotojen innovatiivisuus on toivottavaa ja sallittua
  - aurinkopaneelien maksimikorkeus harjasta ylöspäin on rajoitettava metrin korkeuteen harjasta
- pientalojen yhteyteen sallitaan pystytuuliroottoreita (minituulivoimala), mikäli ne on suunniteltu rakennukseen soveltuvalla tavalla; ääniteho täytyy pystyä osoittamaan rakennusvalvonnalle luvan hyväksymisen yhteydessä tapauskohtaisesti



Tuulivoiman ja aurinkoenergian hyödyntäminen rakennuksen energian tuottamisessa integroidaan suunnittelussa arkkitehtonisiksi ratkaisuksi, jotka ovat rakennuksen muodolle ja väriykselle eduksi.

Yhtenäiset ikkunapinnat ja aurinkopaneelipinnat ovat suositeltavia rakennuksen arkkitehtuurille.

Alueen energiatehokkuuden kannalta olisi pienenergialaitos suositeltava. Laitos varastoisi rakennusten tuottaman ylimääräisen aurinkoenergian.

Pienvoimalaitoksen aurinkokeräimien minimikoko 6000-11000. Suomen korkeudella hyödynnettävää energiaa noin 1000 kWh/m2. (Savo-Solar) Mahdollista myös hybridikeskus, jossa myös maalämpö mukana.



**RYHMÄRAKENNUTTAMINEN MAHDOLLISTA AO-KORTTELISSA 82159**

Gobbakan alueella on muutamia isompia korttelialueita, joita voisi hyvin rakentaa ryhmärakentamisen keinoin:

- kaava-alueen koillisnurkassa:
- metsäisessä ympäristössä
- näkymiä Golf-kentälle
- Lambertintie bussilenkki, joukkoliikenneyhteyksien varrella
- rakennusluvan hakijana ovat tällöin asukkaiden perustamat asunto-osakeyhtiöt, joissa jokainen asukas rakennuttaa ja vastaa omasta rakennuksestaan itse yhdessä muiden osakkaiden kanssa
- tonttiyksikössä on vastuuhenkilö, jolle voi ilmoittautua halukkuudesta osallistua ryhmärakentamishankkeeseen
- hanketta vetää asukkaiden yhdessä palkkaaman rakennuttamiskonsultti
- rakennuttamisen vastuut ovat kuitenkin kiinteistöjenomistajilla, jotka hankkeeseen osallistuu
- <http://www.ryhmarakennuttaminen.fi/>
  - sivusto on ryhmärakennuttamisen portaali, jossa on hanketietoa
  - sivustolle on mahdollista ilmoittaa kohdepaikan, jonka ympärille on mahdollista perustaa projekti-ryhmä

Ryhmärakentamisen ohjaavat reunaehdot kaupungin puolelta

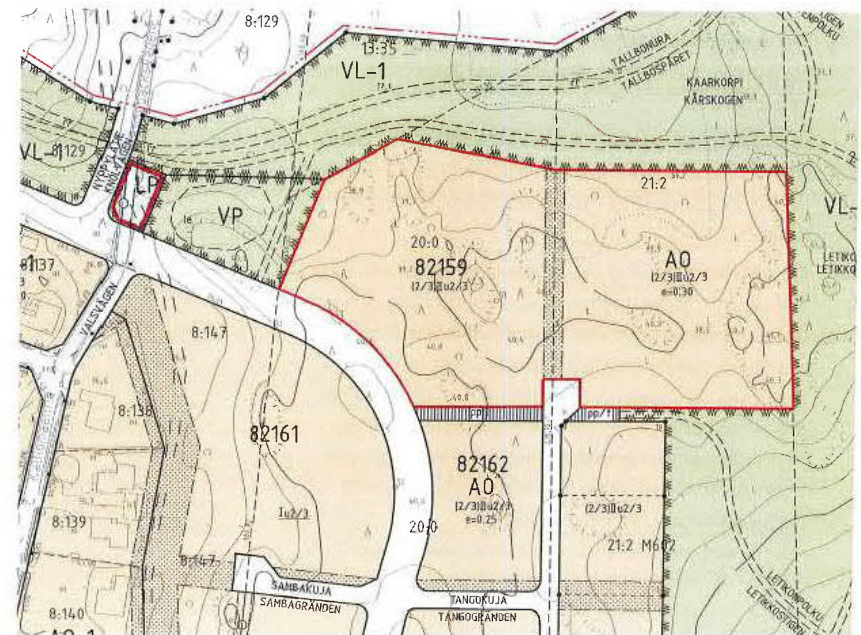
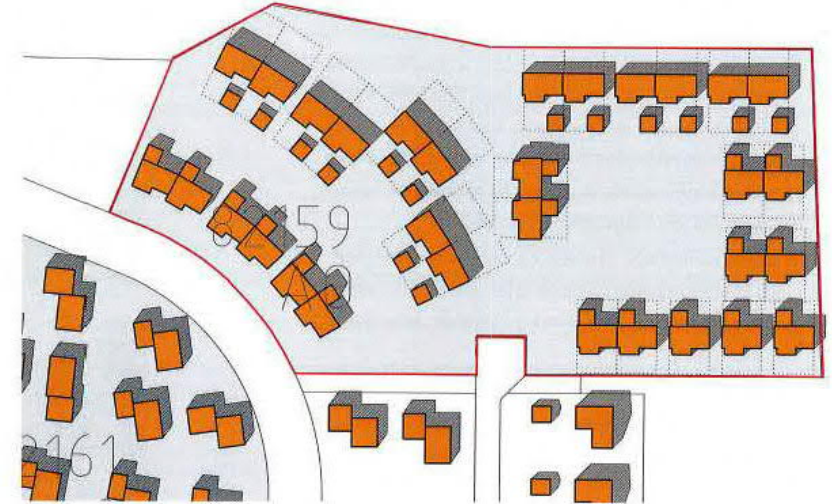
- yleisiä
- energiaan liittyviä

Lambertintien kaarretta tulisi huomioida rakentamisessa arkkitehtonisesti korkeatasoisella ja kaarretta korostavalla tavalla.

**KORTTELISSA 82159**

Luonnonmukaisena säilytettävä alue muodostaa kadulle luontoon yhdistävän visuaalisen pääteen kahden kiinteistön rajalle. Liittyminen luontoon tulee tehdä mahdollisimman luonnonmukaisella kasvillisuudella.

Asumisosakeyhtiömuotoisessa rakentamisessa kaikki asunnot ja pihat ovat yhtiön yhteisellä vastuulla ja omaisuutta.



### Ryhmärakennuttaminen

Ryhmärakennuttamisella tarkoitetaan rakennusprojekteja, joko pientaloja tai kerrostaloja, joiden asukkaiksi aikovat toteuttavat rakentamisen yhdessä lopputulokseen vaikuttaen. Tulevien asukkaiden joukko voi toteuttaa hankkeen omatoimisesti tai konsulttivetoisesti. Menettelyn ydin on asukaslähtöisyys: asukkaat sitoutuvat hankkeeseen ja voivat vaikuttaa sen etenemiseen alusta lähtien.

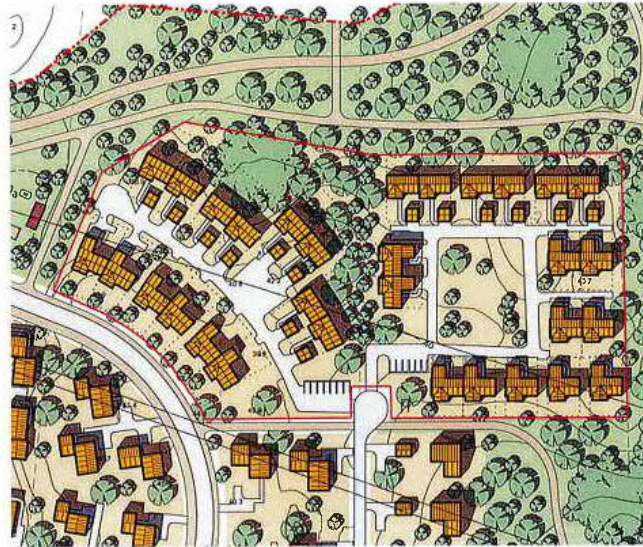
Ryhmärakentamiseen sitoutunut joukko voi halutessaan luoda yhteisöllisyyden tunnetta arjen avuksi. Monissa ryhmärakentamisen hankkeissa onkin enemmän yhteistiloja kuin yleensä.

Ryhmärakentamisen ajatus ei ole uusi: Suomessa 1900-luvun alun kaupungistumisen aikana rakennettiin useita kerrostaloja ryhmärakennuttamismenetelmällä. Uuden noston ryhmärakennuttaminen on kokenut viimeisen vuosikymmenen aikana, jolloin menettely on uudelleen muodostunut varteenotettavaksi tavaksi tuottaa asuntoja.

Jätkäsaareen rakennetaan [Koti kaupungissa ry:n vetämä](#) uusi yhteisöllinen kerrostalo Malta. Hankkeeseen sitoutuneet tulevat asukkaat perustavat keskenään asunto-osakeyhtiön, joka toimii rakennuttajana. Talon on tarkoitus valmistua 2013.

Helsingin Arabianrantaan valmistui 2006 ikääntyvien asuin-yhteisö [Loppukiri-talo](#). Se ei ole vanhainkoti eikä palvelutalo vaan yhteisöllisesti ja osallistuvasti rakennettu kotikerrostalo.

Suomalainen [e-House oy](#) ryhmärakennuttamiseen erikoistunut konsultti, jonka tavoitteena on mahdollistaa kohtuuhintainen ja vapaarahoitteinen omistusasuminen pääkaupunkiseudulla. Palvelukonseptissa konsultti vastaa rakentamiseen liittyvistä teknisistä suunnitelmista ja hallinnosta, ja asukas saa keskittyä kotinsa suunnittelemiseen. e-House Oy:n ensimmäinen ryhmärakennusprojekti käynnistyi Helsingin Alppikylässä vuonna 2011 ja sinne toteutetaan 50 pientaloasuntoa. Lisää tietoa löytyy - [http://rakennatalo.fi/files/Kohde-esite\\_Alppikyla.pdf](http://rakennatalo.fi/files/Kohde-esite_Alppikyla.pdf)



Ryhmärakennuttamisen etuina ovat paitsi rakentamisen hintakilpailun etuja ja ammattitaitoisen suunnittelun mahdollistavaa yhteisen hankkeen synergiaetuja myös piha- tai yhteistilojen suunnittelussa ja toteuttamisessa mahdollisimman laadukkaalla tasolla. Kun projekti ryhmitetään ajallisesti, johdetaan ammattilaisten toimesta ja keskitetään hankinnat, saavutetaan merkittäviä säästöjä ja samalla tuotetaan asukkaan tarpeita ja toiveita vastaavia asuntoja.

Muita etuja voivat olla esimerkiksi lastenhoidon tai ruokahuollon tai muut yhteiset hankkeet, jotka mahdollistavat yhteishengen ja ryhmän samanhenkisyyden valikoitumisen myötä.

Osoitteessa <http://www.ryhmarakennuttaminen.fi> löytyy tietopankki ja tietoa kohteista ja ryhmistä.

### ESIMERKKEJÄ RAKENTAMISEN MÄÄRÄSTÄ SUHTEESSA KIINTEISTÖN KOKOON

A0-kortteliin saa rakentaa kaksiasuntoisia asuinrakennuksia ja tontille voi rakentaa useita rakennuksia.

Asumisosakeyhtiömuotoinen rakentaminen voidaan verrata kiinteistön tontittamiseen. Mikäli kiinteistön kerrosneliömäärä ylittää 1200 km<sup>2</sup>, on sille RakMK mukaisesti rakennettava myös väestönsuoja. Usein rakennusliikkeillä on tavoite pysyä alle 1200 kem<sup>2</sup>. Tontin ja rakennusten optimaalista kokoa voidaan pohtia siis markkinoiden kysynnän lisäksi myös tontin kokoon suhteutettuna.

1200 m<sup>2</sup> rakennusoikeutta lukuina

- e=0.35
- tontin koko maksimi 3428 m<sup>2</sup>
- 700m<sup>2</sup> rakennuspaikkaa **4** kokonaista (4,89)
- 245 kem<sup>2</sup>/ rakennus (700m<sup>2</sup>)
- 90 m<sup>2</sup> taloja/asuntoja tontille 8 kpl + 480m<sup>2</sup> yhteisrakennus
  - kannattaisiko tehdä 8kpl 150 m<sup>2</sup> taloja

e=0.30

- tontin koko maksimi 4000 m<sup>2</sup>
- 700m<sup>2</sup> rakennuspaikkaa **5** kokonaista (5,7)
- 210 kem<sup>2</sup>/ rakennus (700m<sup>2</sup>)
- 90 m<sup>2</sup> taloja/asuntoja tontille 10 kpl + 300m<sup>2</sup> yhteisrakennus
  - kannattaisiko tehdä 10 kpl 120m<sup>2</sup> taloja

e=0.25

- tontin koko maksimi 4800 m<sup>2</sup>
- 700m<sup>2</sup> rakennuspaikkaa **6** kokonaista (6,85)
- 175 kem<sup>2</sup>/ rakennus (700m<sup>2</sup>)
- 90 m<sup>2</sup> taloja/asuntoja tontille 12 kpl + 120m<sup>2</sup> yhteisrakennus
  - kannattaisiko tehdä 12 kpl 100m<sup>2</sup> taloja

e=0.20

- tontin koko maksimi 6000 m<sup>2</sup>
- 700m<sup>2</sup> rakennuspaikkaa **8** kokonaista (8,57)
- 140 kem<sup>2</sup>/ rakennus (700m<sup>2</sup>)
- 90 m<sup>2</sup> taloja/asuntoja tontille 13 kpl + 30m<sup>2</sup> yhteisrakennus

AO-alueelle ryhmärakentamista omalle tontille vaihtoehtoisia periaatteita hyvän kokonaisuuden saavuttamiseksi:

- Tonteille voi rakentaa yksiasuntoisia asuinrakennuksia ja tontille ei voi rakentaa muita rakennuksia. Autokatoksen voi rakentaa.
- Yhdessä rakennuksessa enintään kaksi asuntoa

#### JÄTEHUOLTO JA LUMENKASAUSPAIKAT

- jäteautojen läpiajoliikennettä korttelialueilla tulee mahdollisuuksien mukaan välttää
- Keräyspisteet sijoitetaan lain edellyttämällä tavalla lähelle katualueita ja mielellään siten, että jäteauto voi turvallisesti kiertää lenkin jätepisteen vierestä takaisin kadulle joutumatta peruuttamaan. Yhtiömuotoisissa rakennuksissa keräyspisteiden yhteyteen on sijoitettava kierrätysjätteille ja biojätteille käsittelypaikat
- mahdollisesti maahan upotettavia rakenteita tai aitarakennelmiin yhdistettyjä jätekatoksia. Jäteastioiden sijoittamisessa suositellaan sen ympäröimistä viherkasvillisuudella tai aidan yhteyteen rakennetussa katoksessa, mikäli autotalli on kaukana kadun varresta.
- omakotitonteille suositellaan myös biokompostoria, jonka paikka tulee näyttää asemapiirroksessa
- omakotitonteilla jätepisteen tulee olla katetussa tilassa autotallin tai -katoksen sivulla
- jäteastian voi sijoittaa aidan yhteyteen katoksena, tai suojata viherkasvillisuudella ainakin kolmelta puolelta, mikäli autotalli tai katos eivät sijaitse kadun läheisyydessä

#### PELASTUSREITIT

- lumen kasaaminen tontilla täytyy olla hallittavasti suunniteltu ja ne eivät saa estää palo- ja pelastusviranomaisten pääsyä paikalla



Jäteastioiden sijoittamisessa suositellaan sen ympäröimistä viherkasvillisuudella tai aidan yhteyteen rakennetussa katoksessa, mikäli autotalli on kaukana kadun varresta.



## HULEVEDET

**Hulevesillä** tarkoitetaan rakennetuilla alueilla muodostuvaa sade-, sulamis- ja huuhteluviesien aiheuttamaa pintavaluntaa. Hulevesiä ovat myös esimerkiksi tulipalojen sammutusvedet. Hulevesissä korostuu ihmistoiminnan vaikutus, sillä niihin liukenee kaupunkirakenteesta epäpuhtauksia ja hienoaainesta.

## YLEISTÄ

Hulevesien käsittelyssä noudatetaan Espoon hulevesiohjelman hulevesien hallinnan tärkeysjärjestystä.

[http://ktshop.kunnat.net/product\\_details.php?p=](http://ktshop.kunnat.net/product_details.php?p=)

Hulevesien mitoistustarpeesta lisää tietoa valtakunnallisesta hulevesioperaatiosta, joka on ilmestynyt keväällä 2010 (tarkista linkki)

A- ja AP-kortteleissa korttelipihoilla tulee varata tilaa hulevesien tsaussaltille tai hidastuspainanteille. AO-tonteilla myös viivytysaltaat kasteluveden saamiseksi kattovesistä olisi suositeltavia.

Läpäisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää

Syväjuurisia kasveja (puita, pensaita, perennoja) tulee suosia ja laajoja nurmikenttiä välttää.

Kiinteistön pintavesien liikkeet tulee hidastaa painanteilla tai istutusalueilla. Pihoista on tehtävä pintavesisuunnitelmia, joita on esitettävä rakennuslupavaiheessa Espoon kaupungin rakennusvalvonnalle hyväksyttäväksi.

Vilkaasti liikennöityjen alueiden pintavedet johdetaan pääasiassa kaupungin sadevesiverkostoon, johtamista tulee edeltää viivytysallas vaihe, joka suunnitellaan johdettavia vesiä puhdistavaksi.

## HULEVESI LUOKITUKSET GOBBACKASSA:

### kalteva maasto joen tai veden äärellä

- o luonnonvesiä täytyy suojella vesilain mukaisesti likaisilta pintavesiltä esim. viivytysaltille, ennen hulevesien johtamista luonnon vesistöihin
- o Mikäli korttelin maaperä sallii, tulee hulevedet imeyttää maaperään
- o luonnonvesien virtaamista ei saa estää

### kalteva maasto kalliiosessa maastossa

- o naapuritontille estettävä valuvien vesien haittavaikutukset
- o paikallinen viivytyskaivo tulee sijoitua jokaiselle tontille Gobbackankallion tien varrella oleville pihoille ja kaikki sadevedet tulee olla mahdollista johdattaa tilapäisesti viivytyskaivojärjestelmään, jossa tilavuus on kohtuullinen (n.1800 litraa),
- o luonnonkallioiden käsittely:
  - o pääasiassa luonnonkalliot on säilytettävä suojeltuna ja leikkaamattomina
  - o kalliot liittyvät pihan muihin rakenteisiin esim. puisilla ritilätasoilla, joiden alla sorakkoa ja tarvittaessa suositellaan salaojaputkia, joilla pintavesien johtaminen hoidetaan pihalla oleviin istutusaltaisiin, suositeltavaa on myös hyödyntää luonnonmukaisia kallionpainanteita kasteluviesien keräilemisessä.
  - o istutusaltaat liityttävät terasseihin ja katolta kerättävien sadevesien keräysaltaisiin
  - o soraisilla maapohja-alueilla suositaan vettä läpäiseviä materiaaleja
  - o kalliiosilla alueilla luonteen mukaista on käyttää osittain läpäisemättömiä materiaaleja esim. laatoituksia, joiden vedet ohjataan niiden reuna-alueille kiviupotuksiin tehtiin uomiin

### kalteva maasto liikennöidyn tien varrella

- o Kiinteistön pintavesien liikkeet tulee hidastaa painanteilla tai istutusalueilla. Pintavesisuunnitelmaa suositellaan esitettävän rakennuslupavaiheessa. Liikennöityjen alueiden pintavedet johdetaan pääasiassa kaupungin sadevesiverkostoon
- o Kaltevassa maastossa hulevesien keräilyuomia tulee tehdä mahdollisimman loivina ja porrastettuina, sekä tarvittaessa padottaa (ei luonnonvesistöjä) jotta virtausnopeus saataisiin pienennettyä ja vältettyä uomaeroosiota.
- o Kaltevilla pihoilla hulevesiä tulee tarvittaessa siirtää putkittamalla seuraaviin avoimiin painanteisiin.

### koulunpihat toimintopohjaisesti suunniteltuna

- o pihasuunnittelussa huomioidaan laajemman alueen hulevesien käsittely



Kallioiset ja < 0,50 m maakerroksen alueet Gobbakan kaava-alueella. (turkoosi)

**Espoon hulevesiohjelman mukainen hulevesien hallinnan tärkeysjärjestys:**

- I Ehkäistään hulevesien muodostumista ja niihin kohdistuvaa laatuhaittaa.
- Ympäristö rakennetaan ja ylläpidetään siten, että runsaasti hulevesiä muodostavia pintoja sekä laatuhaittaa aiheuttavia tekijöitä olisi mahdollisimman vähän.
- II Hulevedet käsitellään ja hyödynnetään syntypaikallaan.
- Sade- ja sulamisvedet hyödynnetään kasteluun tai muuhun käyttöön tai imeytetään tonteilla ja yleisillä alueilla, jos maaperän laatu ja muut olosuhteet sallivat.
- III Hulevedet johdetaan pois syntypaikaltaan suodattavalla ja viivyttävällä järjestelmällä.
- Vedet johdetaan syntypaikaltaan painanteiden ja ojien kautta puhdistaan ja viivytetään. Ratkaisuilla pyritään edistämään imeytymistä.
- IV Hulevedet johdetaan pois syntypaikaltaan hulevesiviemärissä yleisille alueille viivytettäväksi ja puhdistettavaksi ennen vesistöön johtamista.
- Vedet johdetaan putkitetusta järjestelmästä viivytettäviin ja puhdistaviin avouomiin, painanteisiin, lammikoihin tai kosteikkoihin ennen johtamista purkuvesistöön.
- V Hulevedet johdetaan viemärissä suoraan vastaanottavaan vesistöön.
- Jos muut hulevesien hallintatoimenpiteet eivät ole mahdollisia, johdetaan hulevedet putkittuna suoraan vesistöön. Menettelyllä ei saa aiheuttaa tulva- ja eroosiohaittoja tai muuta haittaa ympäristölle.

Asemakaava-alueelle noudatetaan pääasiassa tärkeysjärjestyksen kohtia I-III.

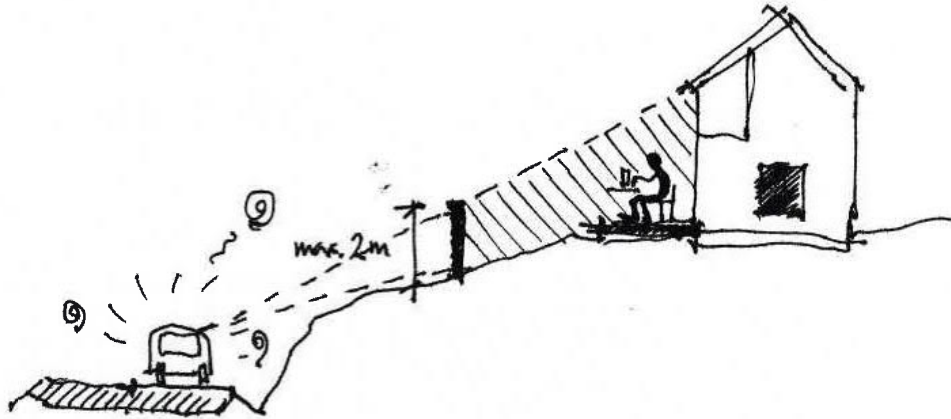
**Espoon hulevesiohjelman mukaisesti käytännön hulevesien hallinnan ohjauksen tärkeysjärjestys.**

**Hulevesillä tarkoitetaan sateen aikana katoilta tai läpäisemättömillä pinnoilta kertyviä pintavesiä, joiden imeyttäminen takaisin maahan pitää alueen pohjavesitasapainon suhteellisen luonnonmukaisena**

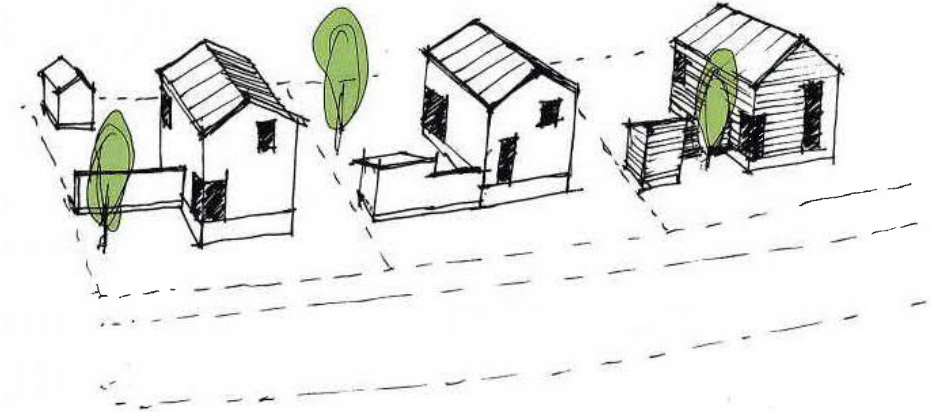
**Ohjeistus Gobbakassa:**

- I Ehkäistään hulevesien muodostumista ja niihin kohdistuvaa laatuhaittaa.
- Pihojen parkkipaikoille suositellaan läpäiseviä pinta-materiaaleja esim. reikäbetonikiviä tai soraa
  - viherkattojen mahdollisuus vähentää veden määrää muilla pinnoilla
- II Hulevedet käsitellään ja hyödynnetään syntypaikallaan.
- piha-alueella on alueita, johon voi kerätä kattojen sadevettä kasteluvedeksi
  - kastelualtaiden ylivuotovesille on oltava maaperään imeyttämistä varten esim. sorapainanteita
  - imeyttämisaikkojen peittäminen laajalla (avattavalla) terrassikannella on mahdollista, mikäli huolehditaan siitä että imeytyspaikka on riittävän kaukana perustuksista ja ei kallistu taloon päin
  - pinta-vesiä voi ohjata istutusaltaisiin tai syväjuurisille kasveille, kasveja on hyvä istuttaa suurempiin ryhmiin
  - maaperätutkimuksessa huomioidaan parhaan talon sijainnin lisäksi tulevan pihan sijainti
- III Hulevedet johdetaan pois syntypaikaltaan suodattavalla ja viivyttävällä järjestelmällä.
- autopaikkojen tai laatoitettujen käytävien reunalla on ohjaavia kouruja, joilla pinta-vedet ohjataan joko kastelu, tai kattovedet johdetaan pihan luonnonaltaisiin, joista ylivuotovesi ohjataan vielä hyvin läpäisevän maaperän (esim. sora-allas) kautta maaperään
  - kallioisilla alueilla on huolehdittava, että imeyttävät alueet eivät päästä ylivuotovesiä alemman tontin puolelle
- IV Hulevedet johdetaan pois syntypaikaltaan hulevesiviemärissä yleisille alueille viivytettäväksi ja puhdistettavaksi ennen vesistöön johtamista.
- Hyvin laajoilla tasaisilla alueilla (ei koske pientontteja), vedet johdetaan putkitetusta järjestelmästä viivytettäviin ja puhdistaviin avouomiin, painanteisiin, lammikoihin tai kosteikkoihin ennen johtamista purkuvesistöön.
- V Hulevedet johdetaan viemärissä suoraan vastaanottavaan vesistöön.
- Mahdollista ainoastaan todella tulva-alttiilla alueilla.
  - Jos muut hulevesien hallintatoimenpiteet eivät ole mahdollisia, johdetaan hulevedet putkittuna suoraan vesistöön. Menettelyllä ei saa aiheuttaa tulva- ja eroosiohaittoja tai muuta haittaa ympäristölle.

Asemakaava-alueelle noudatetaan pääasiassa tärkeysjärjestyksen kohtia I-III.



Oleskelu terassilla tulee olla suhteessa meluaitaan sellainen, että mahd. näkyvä säilyy, esim. Röyläntien varrella.



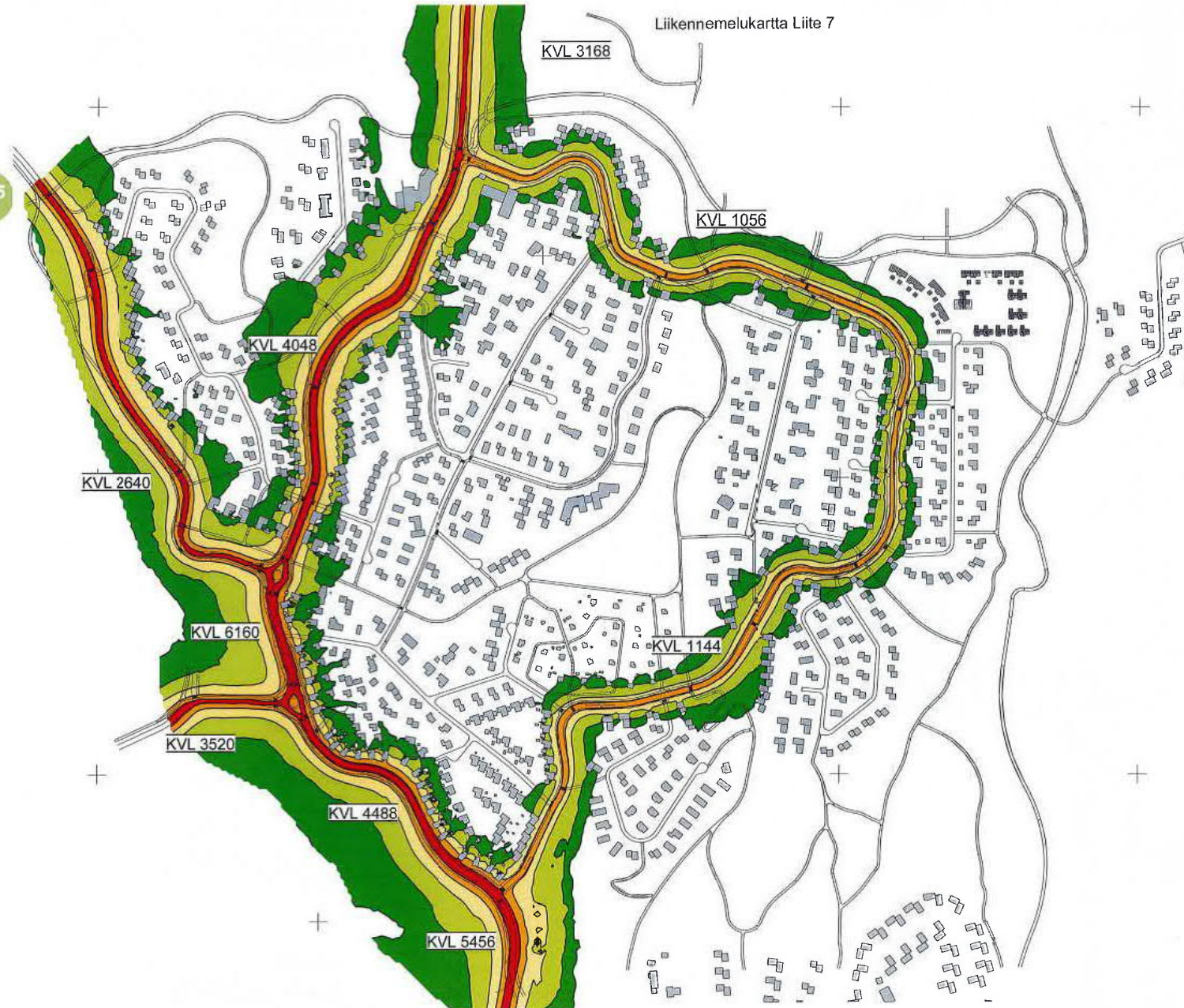
Gobbackantien reunalla meluaitoja voidaan yhdistää varastoihin, tai sisentää katulinjasta. Meluaitojen tulee olla julkisivujen kaltaisia. Rakennuksen siipiosa voi olla yksikerroksisena päärakennukselle alisteisena siipinä osana melua suojaavaa rakennetta.

#### MELUSUOJAUS

- Melusuojausten tarkoituksena on luoda pihoilte viihtyisät oleskelupihat katujen läheisyydestä huolimatta
- Meluaitojen ja -rakenteiden tulee olla julkisivujen kaltaisia ja kaavamääräysten mukaan maksimissaan 2m korkeisia.
- Meluidan sijoittamisessa tontille huolehditaan, että terasseilta näkyvyys maisemaan säilyy, terassinpinnan ja meluidan yläpinnan välinen korkeusero tulisi suhteuttaa melunlähteeseen ja näkymään nähden parhaiten. Mitä lähempänä melulähdettä aita on sen paremmin melusuojaus piholla toteutuu.
- Rakennustarkastajalle tulee esittää ohjeavrot melusuojauksesta ja siitä miten esitetty suunnitelma toteuttaa melumääräyksiä.



Liikennemelukartta Liite 7



Gobacka 1  
kaava-alueen  
meluselvitys

Melutaso kiinteistön  
oleskelualueella saa  
olla enintään 55dB  
päiväsaikaan.

Espoon kaupunki

Melutasot  
ennustetilanne 2030  
päivä 7-22

Ei meluntorjuntaa

Röyläntiellä  
nopeus 50 km/h ja  
raskaan liikenteen  
osuus 3%

Muilla teillä  
nopeus 40 km/h ja  
raskaan liikenteen  
osuus 5 %

SSITO



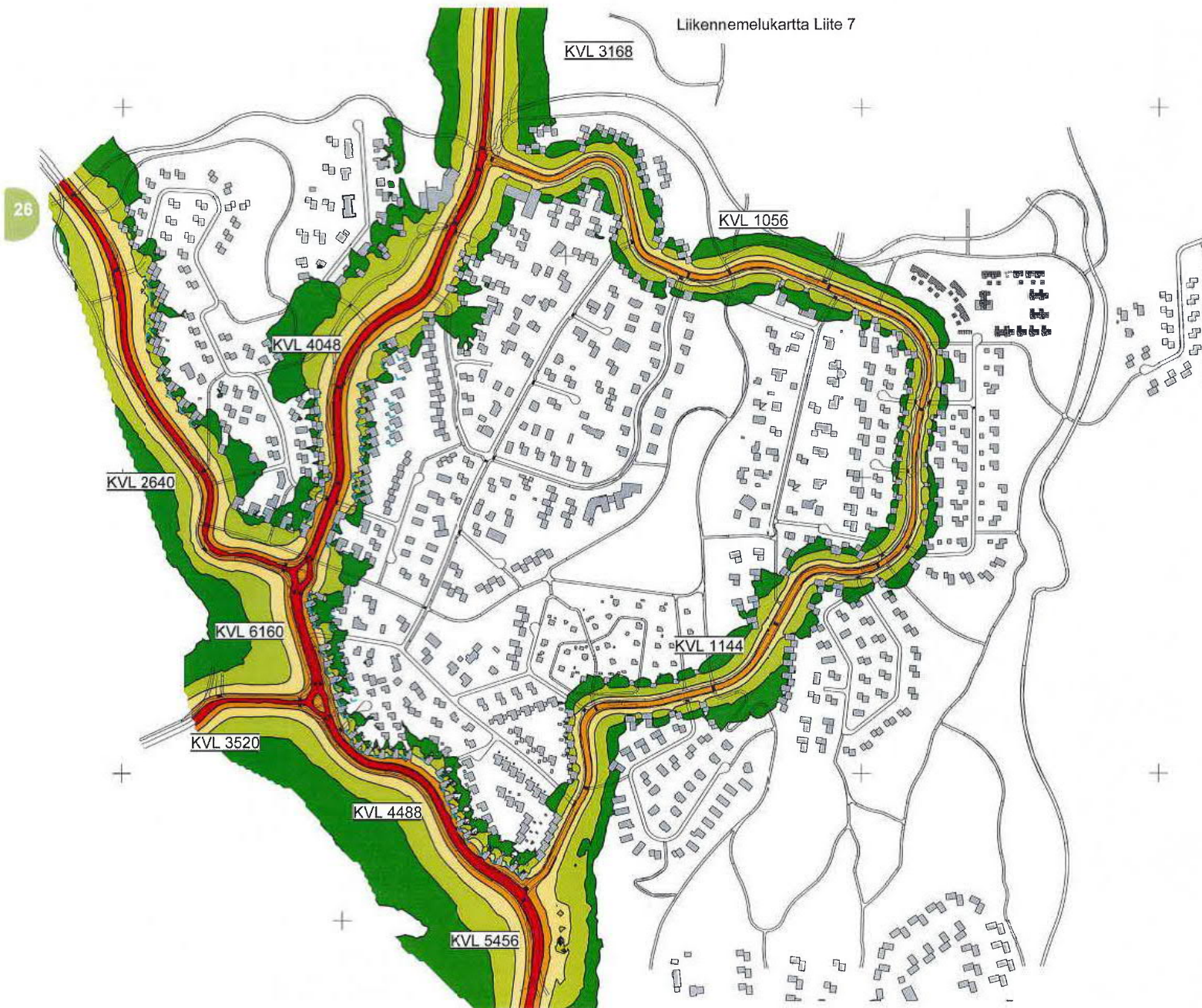
JKo/11.9.2009

Melutaso  
 $L_{Aeq}$

dB	
$\leq 45$	Green
$45 < L_{Aeq} \leq 50$	Light Green
$50 < L_{Aeq} \leq 55$	Yellow
$55 < L_{Aeq} \leq 60$	Orange
$60 < L_{Aeq} \leq 65$	Red

1:5000

0 50 100 150 200  
m



Gobbacka 2  
kaava-alueen  
meluselvitys

Melutaso kiinteistön  
oleskelualueella saa  
olla enintään 55dB  
päiväsaikaan.

Espoon kaupunki

Melutasot  
ennustetilanne 2030  
päivä 7-22

Meluntorjunta tilanne  
Tonttaidan korkeus  
2 metriä

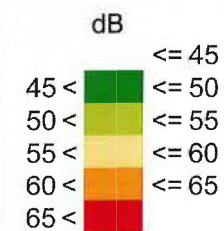
Röylänteillä  
nopeus 50 km/h ja  
raskaan liikenteen  
osuus 3%

Muilla teillä  
nopeus 40 km/h ja  
raskaan liikenteen  
osuus 5 %

SITO

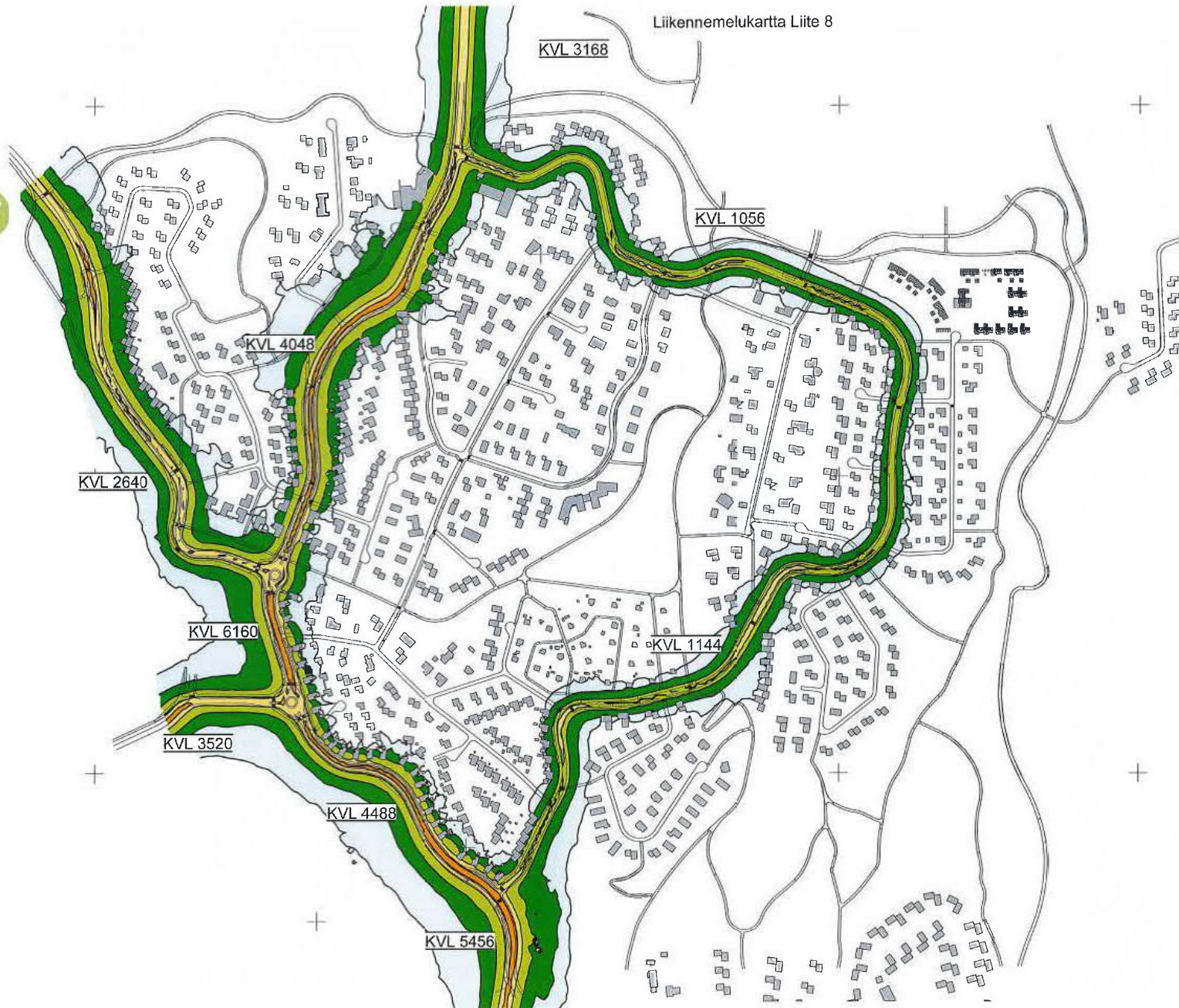
JKo/11.9.2009

Melutaso  
 $L_{Aeq}$



1:5000

0 50 100 150 200  
m



Gobbacka 1  
kaava-alueen  
meluselvitys

Melutaso kiinteistön  
oleskelualueella saa  
olla enintään 55dB  
päiväsaikaan.

Espoon kaupunki

Melutasot  
ennustetilanne 2030  
yö 22-7

Ei meluntorjuntaa

Röyläntiellä  
nopeus 50 km/h ja  
raskaan liikenteen  
osuus 3%

Muilla teillä  
nopeus 40 km/h ja  
raskaan liikenteen  
osuus 5 %

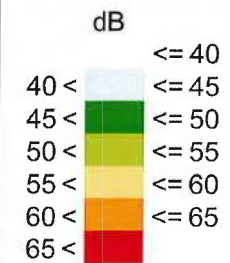
ESITO

JKo/11.9.2009



Melutaso

$L_{Aeq}$



1:5000

0 50 100 150 200  
m

Liikennemelukurttia Liite 8

KVL 3168

KVL 1056

KVL 4048

KVL 2640

KVL 6160

KVL 1144

KVL 3520

KVL 4488

KVL 5456

28

Gobbacka 2  
kaava-alueen  
meluselvitys

Melutaso asuntojen  
makuuhuoneiden  
ikkunoiden kohdalla  
saa yö aikaan olla  
enintään 45dB.

Espoon kaupunki

Melutasot  
ennustetilanne 2030  
yö 22-7

Meluntorjunta tilanne  
Tonttaidan korkeus  
2 metriä

Röyläntiellä  
nopeus 50 km/h ja  
raskaan liikenteen  
osuus 3%

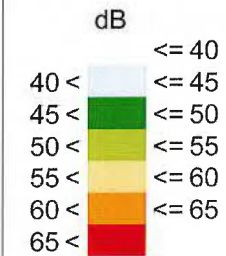
Muilla teillä  
nopeus 40 km/h ja  
raskaan liikenteen  
osuus 5%

SSITO

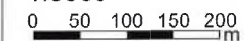


JKo/11.9.2009

Melutaso  
 $L_{Aeq}$



1:5000





AO -kortteli 82139

- e=0,20
- (2/3)llu2/3

AO -kortteli 82142

- e=0,20
- (2/3)llu2/3

AO -kortteli 82140  
Gobbackankallio

- e=0,20
- (2/3)llu2/3

AO -kortteli 82141

- e=0,25
- (2/3)llu2/3

AO -kortteli 82140  
Röyläntien varsi

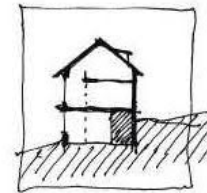
- e=0,20
- (2/3)llu2/3

AO -kortteli 82149

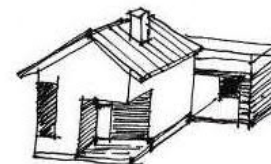
- e=0,20
- (2/3)llu2/3

Kortteli 82149 AO-2

- sä 50m2



kerrosluvu (2/3)llu2/3



Tavoitteet

Rakenne

Korttelit sijoittuvat avoimilta Röylän pelloilta nousevalle Gobbackan kalliolle, josta avautuu lounaaseen ja länteen avarat maisemat. Rakenteeltaan suhteellisen tiivis, mutta pienrakeinen kukkula, jossa rakentamisen tehokkuusluku on 0,20. Rakennusten korkeuksien tulee jäädä suhteellisen mataliksi ja rinteeseen sijoitettavaa rakennusta suositetaan lisärakennusoikeudella, johon kerrosluvussa (2/3)llu2/3 pyritään

Ympäristö

Korttelit sijoittuvat avoimilta Röylän pelloilta nousevalle Gobbackan kalliolle, josta avautuu lounaaseen ja länteen avarat maisemat. Rakentamisen tehokkuus ja korkeudet pidetään suhteellisen matalana, jotta rakentaminen sulautuisi maisemaa täydentäväksi osaksi.

Sijainti ja lähtökohdat

Sijainti laajan peltoaukean koillisulmassa historiallisen Röyläntien tielinjauksen itäpuolella on hyvin näkyvä. Silhuetti jää sen taustalla olevan tiheän ja korkeita kuusia kasvavan metsikön alarajan alle, joten kaukomaisemassa se ei nouse liian hallitsevaan asemaan.

Lähtökohdiana on hallittu värit ja eheät rakennukset, joissa saa olla matalampia siipiosia, mutta ei erillisiä piharakennuksia. Selkeä massoitelu ja isot ikkunat luovat ilta- ja yömaisemassa valopiikun maisemaan.

Näkymät ja tilan muodostuminen

Rakennusten sijoittelussa on huomioitava ylempään tontin näkymät siten ettei yli 60% lounaaseen ja länteen avautuvasta näkymästä peitetä ylempiltä tonteilta. Autokatokset tulee tehdä valoa läpäisevillä 50% avoimilla ritiläseinillä esim. rimapuusta. Mikäli rakennetaan autotalli, sen tulee olla osa rakennuksen päärunkoa. Rakennuksen päärungosta voi erottua esim. ulokeikkunat ja parvekkeet.

Piha-alueet ja Pysäköinti

Piha-alueille tulee sijoittaa vähintään määräysten mukainen määrä leikkipaikkoja (RT 93-10961 Asuntosuunnittelu, Yhteiset ulkotilat – RT 89-10966 ulkoleikkipaikat), hulevesien käsittelypaikkoja voi osittain yhdistää hulevesien tasausalaiden kanssa sovelletaan määräykset kallioiden ja kaltevan maaston hulevesien käsittelystä. Kaksi autopaikkaa tonttia kohti, autot voi sijoittaa peräkkäin tai vierekkäin, mutta kääntäminen täytyy tapahtua omalla tontilla ennen yleiselle tielle tuloa. Naapuritonttien yhteisiä liittymiä yleisille teille voidaan sopia rasitejärjestelyillä naapureiden kesken. Paikoitus on suositeltavaa rajata pensasistutuksilla rajan puoleiselta sivulta.

- **pihan korkeusasema ja suhde katuun:** tulee sopeutua luonnolliseen maanpintaan, liittymän suositeltu maksimikaltevuus on 3% ja ympäröivien luiskien maksimikaltevuus on kaavan mukaisesti 20%.

#### Energiatehokkuus

Rakennuksen tulee olla aukotettu ja mahdollisilla aurinkokeräimillä tai -paneelleilla varustettu suotuisaan ilmansuuntaan energiatehokkuuden maksimoimiseksi. Rakennusten julkisivun aukotuksen tulee olla etelän sivulla rajoitettu muutaman oleskeluhuoneen tai yhteistilan (esim. aulafila) ikkunaan, makuuhuoneiden ikkunat tulee sijoittaa pohjois- tai itäjulkisivuihin. Julkisivussa olevien aurinkokeräimien/ -paneelien tulee olla isompien ikkunoiden kaltaisesti tai yhteyteen sijoitettu. Kattokulmien tulee olla suotuisia aurinkoenergialle.

#### PAIKOITUS JA LIIKENNERATKAISUT

Gobbackankallion tieltä liittyminen tontille tapahtuu jokaisen rakennuksen pihalle, jossa on oltava mahdollisuus kääntää auto omalla pihalla. Mahdollisen autotallin tai katoksen on oltava läheisessä yhteydessä taloon. Pihalla on kaavan mukaisesti kaksi autopaiikkaa asuntoa kohti, joista toinen, tai molemmat, voi olla autotallissa tai katoksessa. Paikoitus on suositeltavaa rajata pensasistutuksilla rajan puoleiselta sivulta. Autokatosten kattoa voidaan hyödyntää terassin rakentamisessa.

#### ARKKITEHTUURI

##### Yleistä

Pohjois-Espoolainen rakentamistapa kunnioittaa olemassa olevaa rakennuskantaa ja tuo ympäristöönsä omaleimaista vaihtelun ja harmonian tasapainoa, mistä huokuu tilojen hierarkian sekoittuminen yhteisölliseen elämäntapaan.

##### Katot ja julkisivut

Röyläntien varren kortteleissa (2/3)llu2/3 -kerroslukumerkintä u2/3 murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan toisen kerroksen alasta saa ullakkotasolla käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi (kts. s. 10). Ullakkokerroksen sijoittaminen epäkeskeisesti on myös mahdollista, mikäli ullakkomääritelmä toteutuu. Lisäksi kattolyhtyjen avaaminen katolle tuo valoa ullakkokerrokseen. Maankäyttö ja rakennuslaki §115.2 :ssä ullakko on määritelty siten, että se sijaitsee pääasiassa julkisivun ja vesikaton leikkauslinjan tasoa ylempänä kerroksen yläpuolella. Ullakko sijaitsee enintään 45 asteen kulmassa kohoavan todellisen tai kuvitellun vesikattotason alapuolella.

- pääasiassa leikkauslinjan tasoa ylempänä tarkoittaa siis 50% kerroksen tilavuudesta
- suositeltavaa on kattolyhtyjen sijoittaminen pohjoiselle lappeelle, jotta eteläsivun lape voidaan käyttää esim. aurinkopaneelien sijoittamiseen
- etelän puoleinen lape on suositeltavaa olla kohtisuoraan etelää vasten (harja itä-länsisuunnassa) tai kohtisuoraan lounaaseen, jotta aurinkoenergiaa voidaan hyödyntää
- lämmin autotalli tulee olla osa rakennusta, autokatoksen täytyy liittyä päärakennukseen visuaalisesti, autotallien kattoja voidaan käyttää maisema- ja oleskeluterasseina

#### Materiaalit ja väritys

Maanläheisiä värejä, joista tummimmat värit ovat alhaalla Röyläntien vieressä (s. 13 "perinetyyppiset värit") ja vaalenevat ylöspäin (s. 13 "Huvila Värit"). Ylhäällä vaalean sävyisiä rakennuksia. Ikkunan piellautojen tulee kapeahkot ja väriltään julkisivuväriä tummemmat tai samanväriset. Ikkunan puitteet voivat olla valkoiset.

Mikäli käytetään aurinkopaneeleita, tulee niiden muodostaa seiniin yhtenäinen ison ikkunan kaltainen kenttä, mielellään ikkunapinnan tasoon liittyen tai ikkunan kaltaisesti sijoittaen omaksi elementikseen.

#### Asuntotyyppit

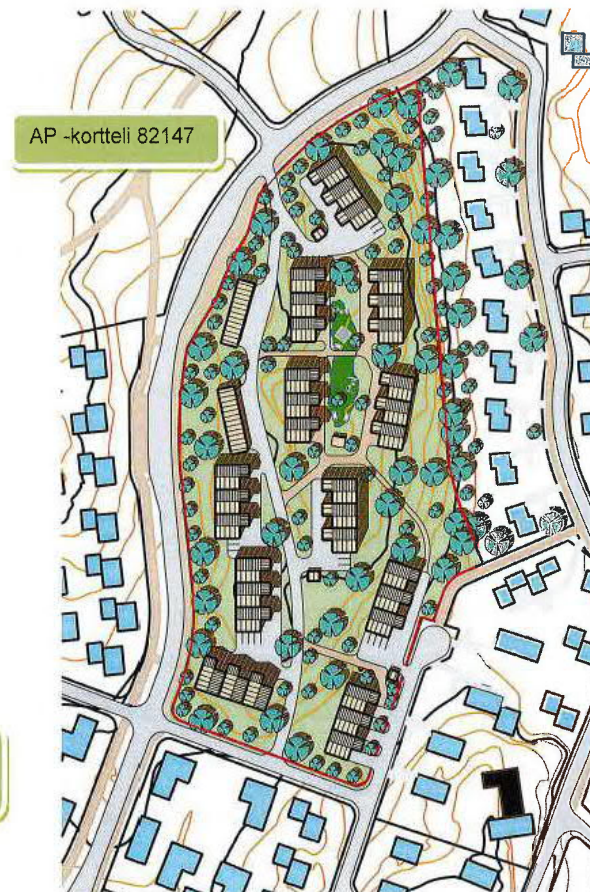
Omatonttinen pientaloasuminen Gobbackankallion varrella, Röyläntien varressa yhtiömuu- toinen pientaloasuminen.

#### MILJÖÖ JA PIHAPIIRIT

##### Asunto ja korttelipihat

Korttelipihojen suojaaminen meluaidalla on suositeltavaa, aidan maksimikorkeus on 2 metriä. Asuntopihojen sijoittaminen toiseen tasoon on myös mahdollista.





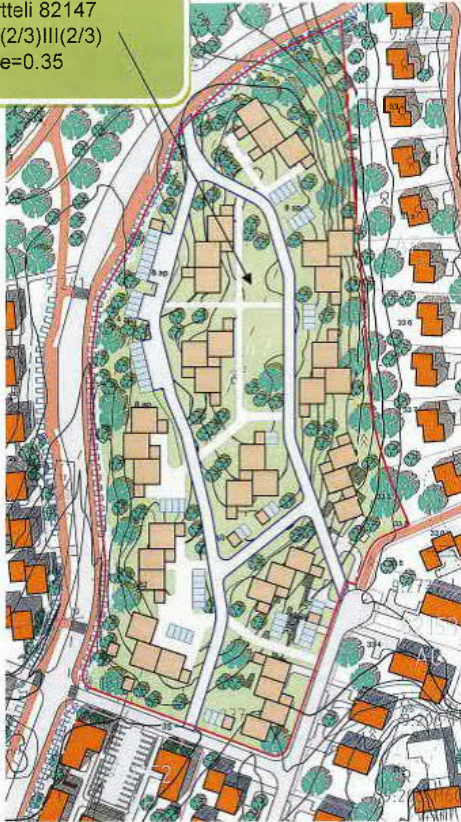
Sijainti ja lähtökohdat

Kortteli sijaitsee metsäisellä suhteellisen jyrkäpiirteisellä Välikallion kukkulalla. Ajoneuvoliikenteen liittyminen Gobbackantiehen sallitaan kahdesta kohdasta, mutta liikenteellisesti kortteli tulisi suunnitella siten että Välikallion tielle tai kujalle ohjattaisiin osa korttelin sisäisestä liikenteestä.

Yhtiömuotoinen rakentaminen tai ryhmärakentaminen kolmen tai viiden rakennuksen ryppäissä on suositeltava rakentamisen toteuttamismuoto. Välikallion ja Välikallionkujan viereisillä rakennuksilla voi olla oma liittymä pihalle.



AP -kortteli 82147  
 • (2/3)III(2/3)  
 • e=0.35



#### TAVOITTEET VE1

##### Sijainti ja lähtökohdat

Kortteli sijaitsee metsäisellä suhteellisen jyrkkäpiirteisellä Välikallion kukkulalla. Ajoneuvoliikenteen liittyminen Gobbackantiehen sallitaan vain kahdesta kohdasta.

Yhtiömuotoinen rakentaminen tai ryhmärakentaminen kolmen tai viiden rakennuksen ryppäissä on suositeltava rakentamisen toteuttamismuoto.

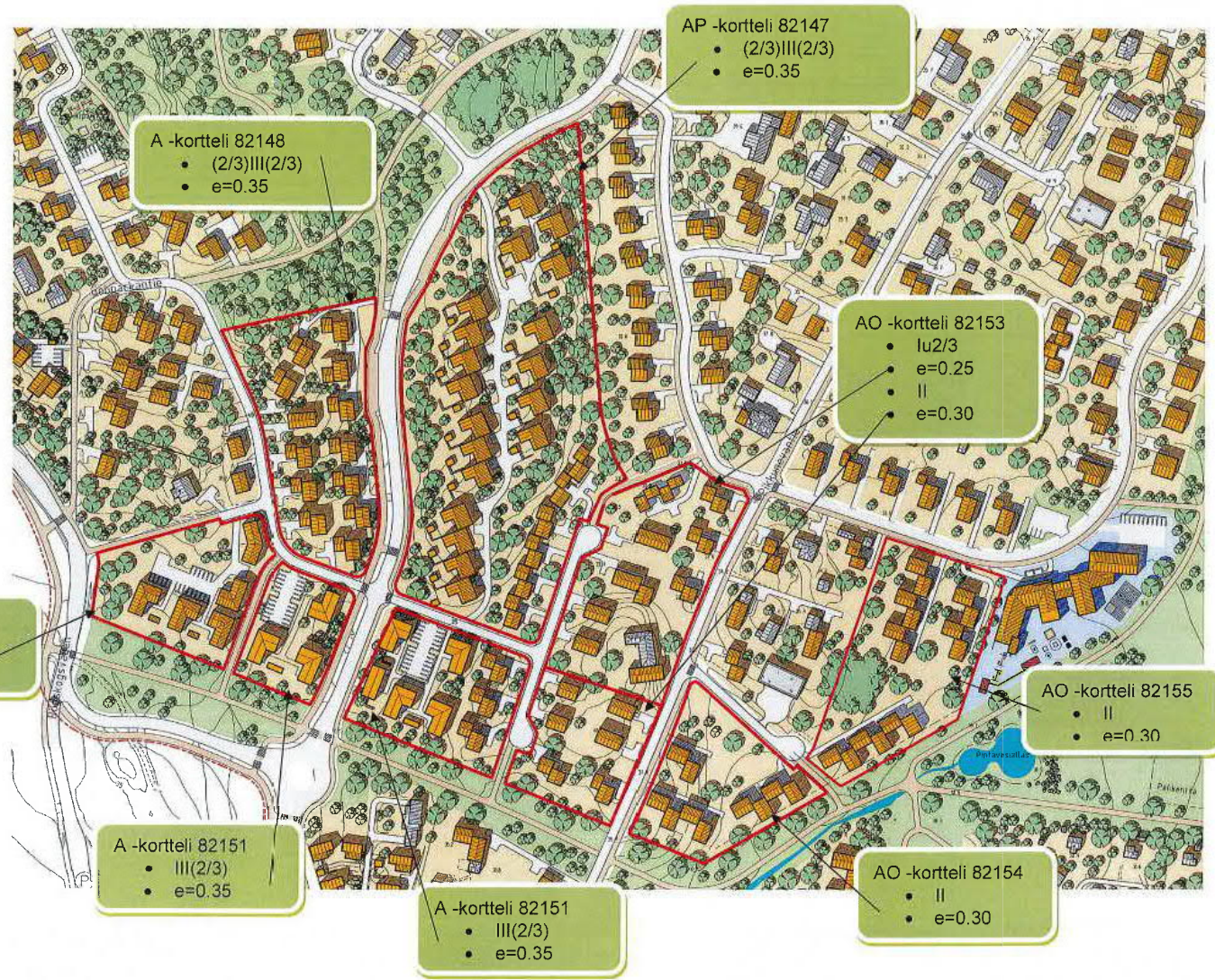
##### Rakenne

Rypäsmuotoinen kolmesta viiteen asunnon rakentamisryhmät monessa eri tasossa säilyttää alueen puustoa ryhmittäin. Kolmen sisäänajo katuverkkorakenne korttelin sisälle ja Gobbackantien varren yhteispaikoitus mahdollistaa jyrkimpien rinteiden autottomuuden. Korttelin sisäinen ajoreitistö kiertää lakialueen.

##### Kerroslukuku

(2/3)III(2/3) kerroslukua ohjaa rakentamaan rinteeseen rinneratkaisuja. Rinteeseen sijoituvan rakennuksen pohja alimman kerroksen pinta-alasta lasketaan kerrosalaan 2/3.





### Rakenne

Korttelit sijoittuvat matalapuustoisien metsän siimekseen. Rakenteeltaan Lambertintien länsipuoli (kortteli 82161) on väljempi omatonttisesti rakennettava alue, jossa rakentamisen tehokkuusluku on 0,25.

Rakennusten korkeuksien tulee jäädä suhteellisen mataliksi ja olla alueen yleisilmettä täydentävää, rakentaminen loivaan länteen laskevaan suhteellisen tasaiseen maastoon, jonka länsipuolella on luonnonmukaisena säilytettävä metsäkaista jakamassa uuden ja olevan rakentamisen alueita. Rakennukset toteutetaan kerrosluvun I u2/3 avulla (kts. s. 10). Uudisrakennuksille on eduksi, jos niillä on selkeä perusmassa, josta on ulokkeena yksikerroksinen massan osa autokatokselle, -tallille tai talousrakennukselle.

Lambertintien koillispuolella oleva korttelialue (kortteli 82159) on yhtiömuotoiseen tiiviimpään kaupunkipientalomaiseen rakentamiseen tarkoitettu alue, jossa rakentaminen voi toteutua yhtiömuotoisesti tai ryhmärakentamisena.

Rakennusten polveileminen suhteellisen loivassa kangasmetsän rinnemaastossa toteutetaan kerrosluvun (2/3)lu2/3 avulla (kts. s. 10). Rakennuksille on eduksi, jos niillä on selkeä perusmassa, josta on ulokkeena yksikerroksinen massan osa autokatokselle, -tallille tai talousrakennukselle tai niillä selkeästi rajataan omaa pihaa ja pihan liittymistä yhteiseen alueeseen.

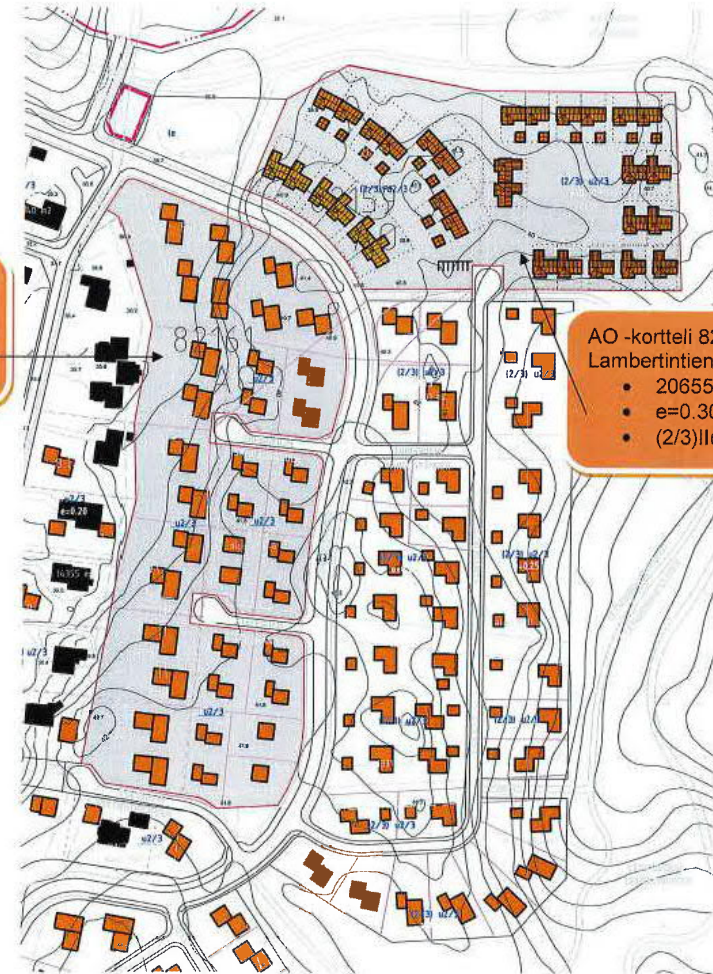


#### AO -kortteli 82161 Lambertintien länsipuoli

- 28945 m<sup>2</sup>
- e=0.25
- lu2/3

#### AO -kortteli 82159 Lambertintien koillispuoli

- 20655 m<sup>2</sup>
- e=0.30
- (2/3)lu(2(3))





#### Piha-alueet ja Pysäköinti

Kaksi autopaikkaa asuntoa kohti, autot voi sijoittaa peräkkäin tai vierekkäin, mutta kääntyminen täytyy tapahtua omalla tontilla ennen yleiselle tielle tuloa. Paikoitusalue on suositeltavaa rajata pensasistutuksella rajan puoleiselta sivulta.

#### Energiätehokkuus

Rakennusten julkisivun aukotuksen tulee olla etelän sivulla rajoitettu muutaman oleskeluhuoneen tai yhteistilan (esim. aulatila) ikkunaan, makuuhuoneiden ikkunoiden sijoittelu pohjois- tai itäjulkisivuihin. Julkisivussa olevien aurinkokeräimien/ -paneelien tulee olla isompien ikkunoiden kaltaisesti tai yhteyteen sijoitettu.

AO -kortteli 82161  
Lambertintien länsipuoli

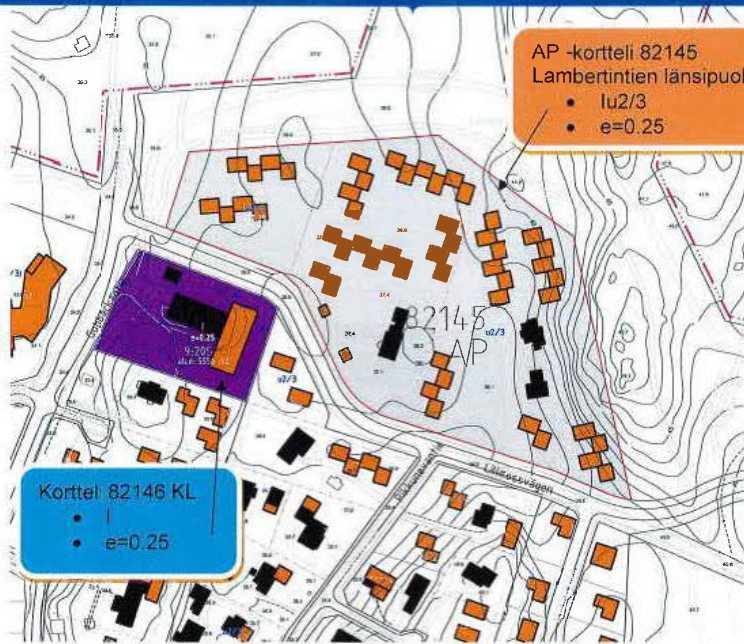
- 28945 m<sup>2</sup>
- e=0,25
- lu2/3

AO -kortteli 82159  
Lambertintien koillispuoli

- 20655 m<sup>2</sup>
- e=0,30
- (2/3)llu(2(3))



## KORTTELIT LAMBERTINTIEN POHJOISOSASSA



## GOBBACKAN KORTTELISUUNNITELMA

Rakentamisen tehokkuusluku on 0,25.  
Korttelissa suositetaan yhtiömuotoista rakentamista.  
Rakennusten korkeuksien tulee jäädä suhteellisen mataliksi ja olla alueen yleisilmettä täydentävää, rakentaminen loivaan länteen laskevaan suhteellisen tasaiseen maastoon toteutetaan kerrosluvun lu2/3 avulla (kts. s. 10). Uudisrakennuksilla tulee olla selkeä perusmassa, josta on ulokkeena yksikerroksinen massan osa.

Rinteeseen sijoittuvissa rakennuksissa kellarikerroksen tulee käsitellä julkisivunkaltaisesti perustuksen kaltaiseen käsittelyyn saakka. Perustuksen kaltainen käsittely maanpinnasta on maksimikorkeudeltaan 0,7 m.

Korttelit sijoittuvat osittain tasaiseen maastoon ja osittain länsirinteelle lähelle nykyistä rakennuskantaa. Rakentaminen sijoitetaan metsäiseen ympäristöön, yhteisille piha-alueille on jätettävä myös ympäröivän maaston kasvillisuutta.

Yhteiselle piha-alueelle tulisi olla näköyhteys suurimmasta osasta rakennuksia.

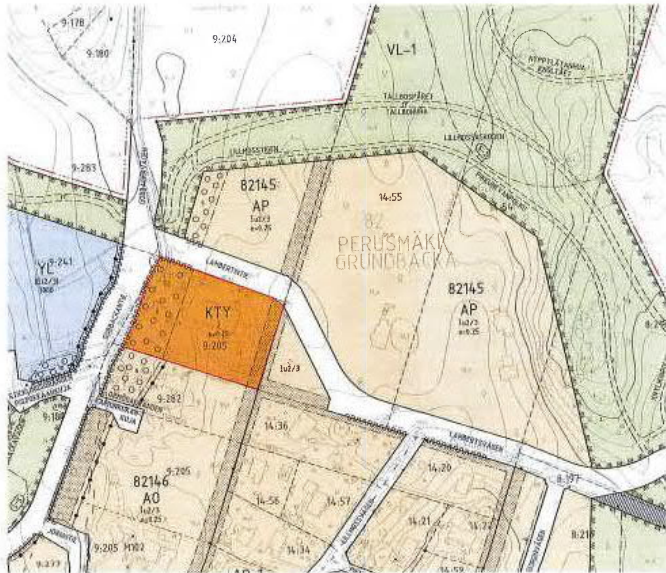
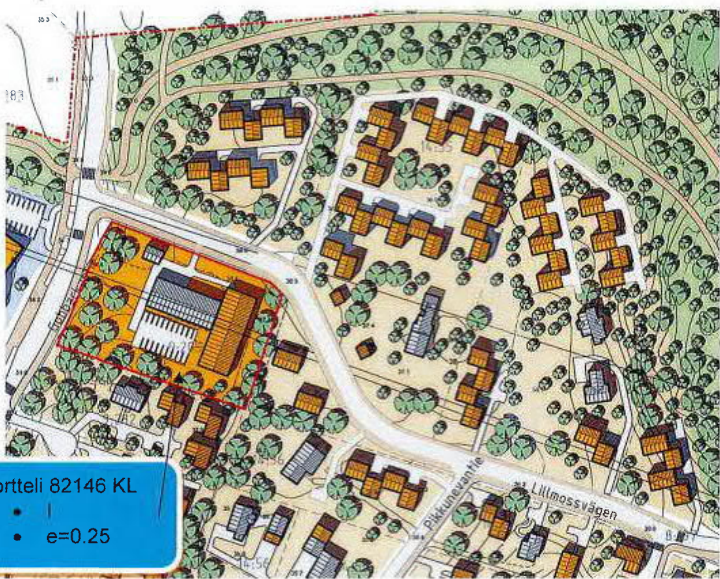
Kaksi autopaikkaa tonttia kohti, autot voi sijoittaa peräkkäin tai vierekkäin, mutta kääntyminen täytyy tapahtua omalle tonttitielle ennen yleiselle tielle tuloa. Paikoitus on suositeltavaa rajata pensasistutuksilla rajan puoleiselta sivulta.

Korttelissa tulee harkita yhteisen lämpökeskuksen toteuttamista.

# KORTTELIT LAMBERTINTIEN POHJOISOSASSA

# GOBBACKAN KORTTELISUUNNITELMA

38



GOBBACKANTIEN etelä JA LAMBERTINTIEN etelä KORTTELIT

AP -kortteli 82171

e= 1 kerrosuku

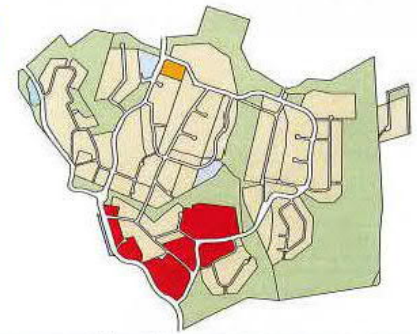
AP -kortteli 82174  
Gobbackantie/Lambertinsilta  
• e=0.30  
• (2/3)llu2/3

AO -kortteli 82173  
Lambertinniitty  
• e= 0,01 – 0,11  
• I

AP -kortteli 82175  
Lambertinsilta  
• e=0.30  
• (2/3)llu2/3

AP -kortteli 82174  
Gobbackantien varsi  
• e=0.30  
• (2/3)llu2/3

AP -kortteli 82176  
Lambertintie  
• e=0.30  
• (2/3)llu2/3



GOBBACKANTIEN etelä JA LAMBERTINTIEN etelä KORTTELIT



- pysäköinti asunnon yhteydessä autotaliessa tai pihalla
- pysäköinti korttelialueella pihan tasolla
- vieraspaikoitus
- jätehuone

- AP -kortteli 82174  
Gobbackantie/Lambertintie
- pysäköintialueet
  - jätekatokset



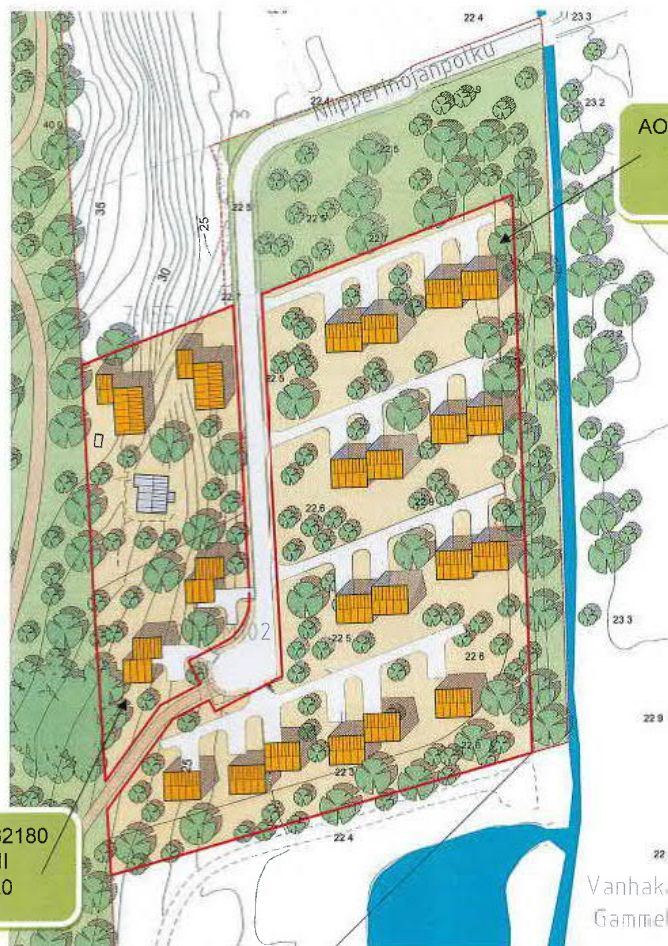
Talojen sijoittelu korttelissa toteutetaan siten, että korttelin läpi talojen välistä säilyy näkymät lounaaseen laskevaan alarinteeseen. Lambertisbergenin kallio reunustaa alueen länsilaitaa, johon korttelin sisältä on myös näkymäakseleita, sekä korttelin liittymä Lambertintielle.



- AP -kortteli 82174  
Gobbackantie/Lambertintie
- Gobbackantien varsi
  - Lambertintien varsi
  - Lambertinsilta
  - sisäpiha







AO -kortteli 82181

- I u2/3
- e=0.20

AO -kortteli 82180

- (2/3) II
- e=0.20

Vanhak.  
Gammel

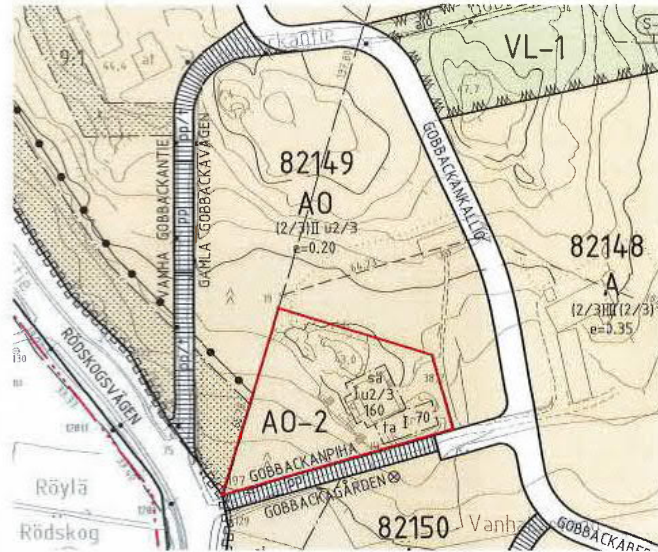
### AO-KORTTELIT 82181 ja 82180

#### YLEISTÄ

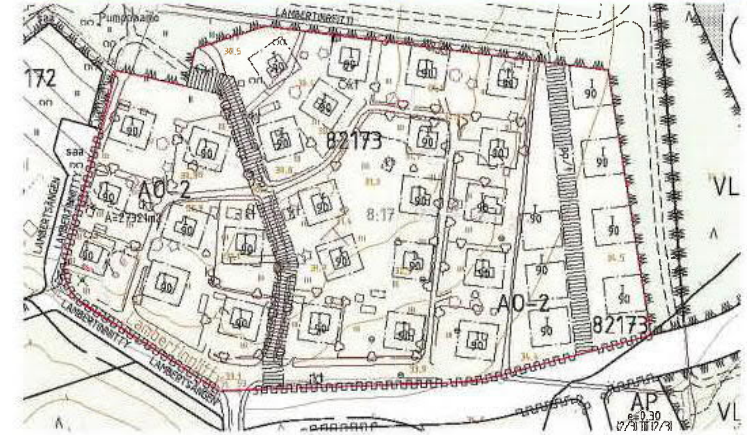
Laaksoreuna

metsärinteiden alapuolelle suunniteltu pienempiä erillispientaloja suojaavan reu-  
napuuston suojaan. Korttien kautta suunnitellaan kevyen liikenteen yhteys itään  
Niiperiin.





AO-2 korttelissa Gobbäckanpihan pyörätien pohjoispuolella ( kortteli 82149 ) säilytetään 1955 rakennettu päärakennus. Piharakennukset, jotka kuuluvat alkuperäiseen Gobbäckan tilan pihapiiriin, ovat huonokuntoisuutensa vuoksi purkukunnossa. Kiinteistön puutarha päärakennuksen länsipuolella on kiviportainen kunnostamisen arvoinen. Päärakennusta voisi, vaarantamatta rakennushistoriallisia arvoja, nykyaikaistaa rakentamalla eteläpuolelle laajennus osan (talusrakennus) nykyisen kellarirakennelman paikalle. Laajennusosan suositellaan kivirakenteita ja luonnonkivipintoja, katonlelle voisi rakentaa terassin jonne pääsisi nykyisestä päärakennuksesta ranskalaisten pariovien kautta. Päärakennuksen väriyty ja henki säilytetään, mutta rakennusta voidaan uudisaikaistaa vastaamaan nykyaikaisen elämisen tarpeet. Sä-merkintä tarkoittaa säilytettävää rakennusta. Korjaus ja muutostoimenpiteet tulee tehdä julkisivu ja kattomuotoja huomioiden. Kerrosalarajoitus 160 suosii / rakennuksen nykyisten ulottuvuuksien säilyttämistä. Ta-merkintä tarkoittaa talusrakennuksen rakennusala, joka on kaavassa annettu 70 km<sup>2</sup>.



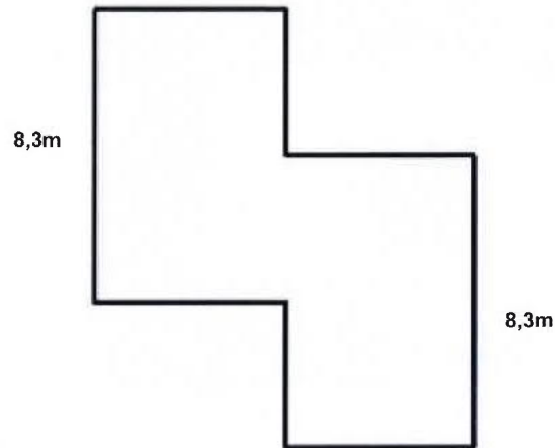
Korttelissa 82173 pyritään säilyttämään alueen 50-luvun siirtolapuutarhamainen identiteetti siroine pientaloineen. Alueella ei korotetun kerrosneliö muutoksen jälkeen ole käytössä ns. lisärakennusoikeutta jonka varassa voisi rakennusoikeuden lisäksi toteuttaa talous- säilytys- yms. rakennuksia.

#### Kaavakartan määräysoosan

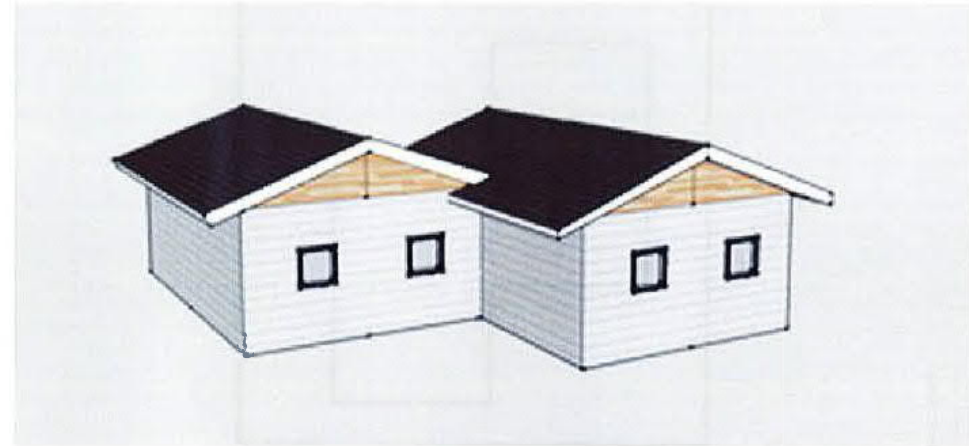
5 § (määräysten selvennys sivuilla 43 ja 44) Korttelissa 82173 olevat rakennukset tulee julkisivu-, kattomateriaalien ja kattomuotojen suhteen rakentaa alueen alkuperäistä identiteettiä säilyttäen. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Talojen värit tulee olla korttelisuunnitelman mukaisesti ( kts. s. 43 ). Suositeltava kattomuoto on vaakasuuntaisesti porrastettu harjakatto tai jaettu talomassa. Kattokaltevuudet tulee olla 15 - 25 astetta. Maksimi pituus yksijaksoisella julkisivu segmentille on 8,3m. Ulkoseinän ja vesikaton leikkauspisteen korkeus saa olla enintään 3,5m maanpinnan yläpuolella, louhimista ja täyttämistä tulee välttää.



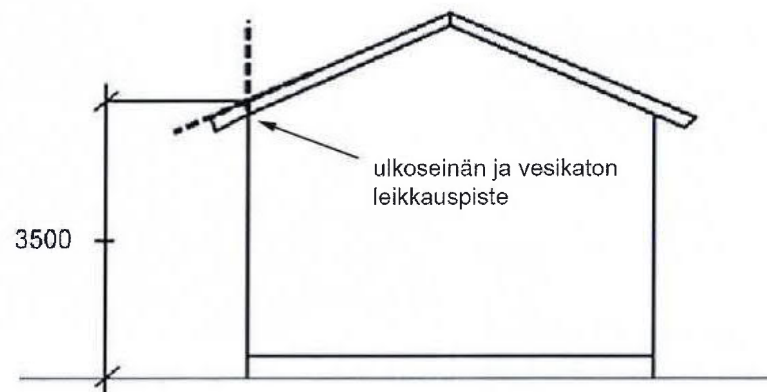
1. Maksimi pituus yksijakoisella julkisivu segmentillä on 8,3m



2. Vaakasuuntaisesti porrastetut katot



3. Ulkoseinän ja vesikaton leikkauspisteen korkeus saa olla enintään 3,5m



4. Värikartta; seinät -huvilavärikartta

KUULAVÄRIT



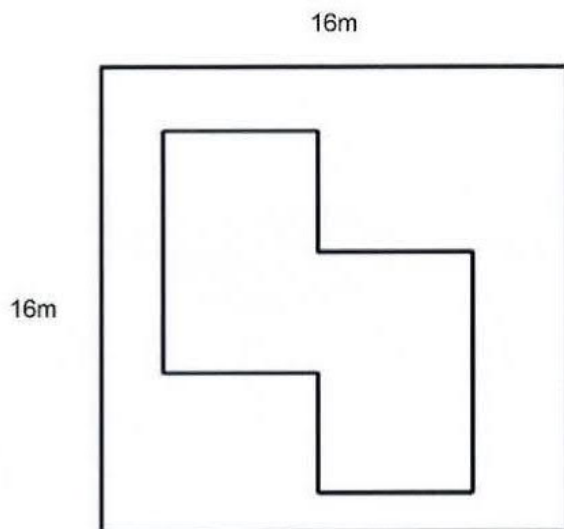
5. Seinä ja katto materiaalit

kattomateriaaleiksi konesaumattu pelti tai kattohuopa. Seinä materiaalit tulee olla puuta.



kattovärit  
täydennysrakentamisalueella

6. Talojen sovittaminen rakennusruutuihin



44

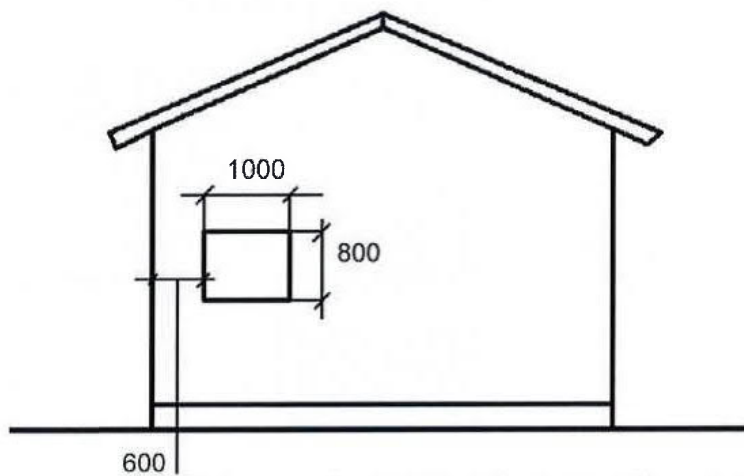
7. Katto kulma 15 % - 25 %



kuvan katon kulma 16 %

8. Ikkunat

kuvassa alueen olemassa olemasta olevasta rakennuskannasta esimerkki, millaisia ikkunoitten tulee olla. 50-luvun tyyliisesti ikkunoissa tulee olla sirot puitteet. Ikkunoitten maksimileveys on 100cm ja maksimikorkeus 80cm. Ikkunan sovituskaukon vähimmäisetäisyys talon nurkasta on 60 cm.



ikkunan sovituskaukon vähimmäisetäisyys talon nurkasta on 600 cm

9. Räystäät tulee olla avoräystäitä - kuvassa avoräystä



esimerkki alueen ikkuna kannasta



kuvassa avoräystä



**AP-alueet korttelissa 82176 JA 82177**  
**AO-alueet korttelissa 82177, 82178 JA 82179**

**YLEISTÄ**

Rakennusten sijoittelussa korostetaan näkymien säilymistä jokaiselta rakennuspaikalta ympäristöön.

Autokatokset tulee olla loivakattoisia ja yhteen suuntaan kallistuvia (oman tontin puolelle). Autotallien rakentaminen sallitaan vain samaan runkoon päärakennuksen kanssa, alarinteen puolella autotalli voi olla siipiosana, jonka katto voidaan yhdistää jyrkässä tontin osassa talon terassiin.

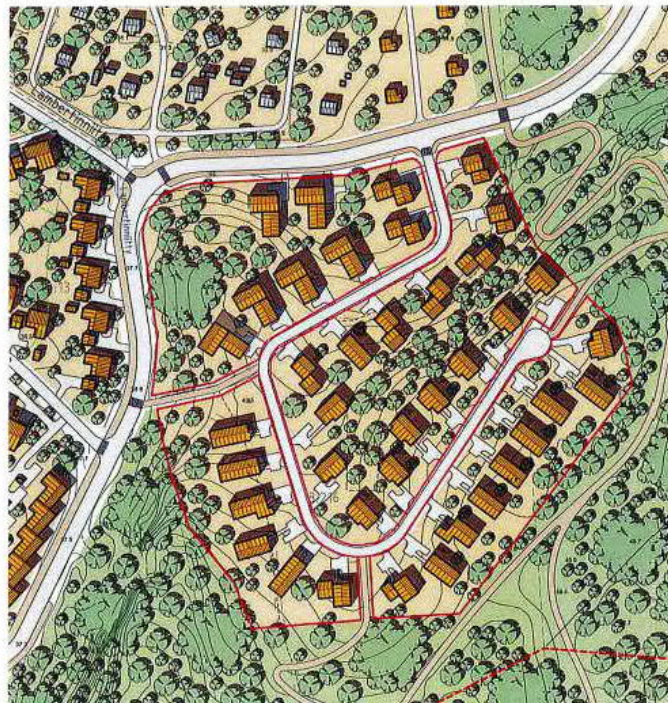
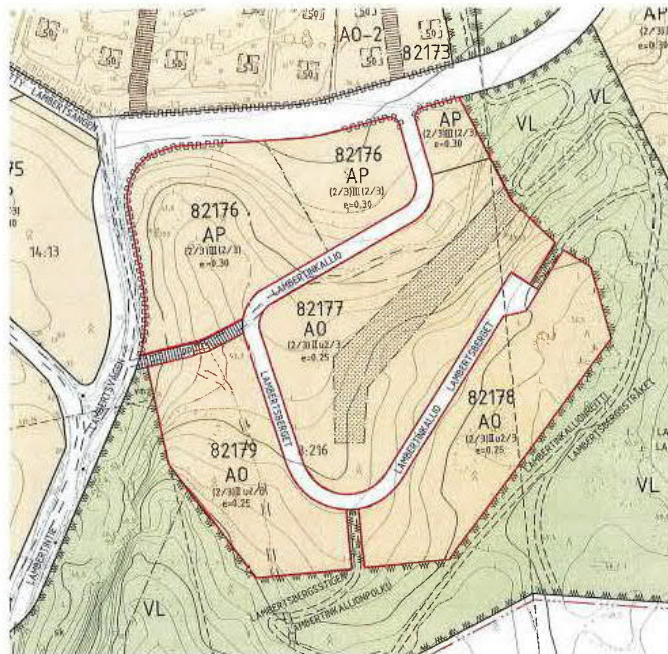
Läpäisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää. Syväjuurisia kasveja (puita, pensaita, perennoja) tulee suosia ja laajoja nurmikenttiä välttää.

Kiinteistön pintavesien liikkeet tulee hidastaa painanteilla tai istutusalueilla. Ylimenevät hulevedet ja kattovedet johdetaan kaupungin sadevesiverkostoon, johtamista tulee edeltää viivytyksellä vaihe, joka suunnitellaan johdettavia vesiä puhdistavaksi. Pihoista on tehtävä pintavesisuunnitelma, joka on esitettävä rakennuslupavaiheessa Espoon kaupungin rakennusvalvonnalle hyväksyttäväksi. Tontin hulevedet tulee käsitellä oman tontin puolelle, naapuritontille tai katualueelle ei saa koitua haittaa.

Rakennusten sijainnissa tulee huolehtia energialaitteiden huollettavuus ja esim. aurinkoenergiassa saavutettavuus.

AP-tontille on mahdollista rakentaa myös kannen alle paikoitusalue, mikäli pihatilojen suunnittelu vaatii sitä.

Autopaikoitus tulee järjestää siten, että auto on mahdollista kääntää omalla tontilla ennen yleiselle kadulle ajamista.



**GOBACKAN KORTTELISUUNNITELMA**



Luonnonmukaisena säilytettävä alueen osa.

Del av område som skall bevaras i naturenligt tillstånd.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.



## KORTTELI AP 82168 ja AO 82169 ja 82170

### YLEISTÄ

Rakennusten sijoittelussa korostetaan näkymien säilymistä rakennuspaikalta ympäristöön.

Autokatokset tulee olla loivakattoisia ja yhteen suuntaan kallistuvia (oman tontin puolella). Autotallien rakentaminen sallitaan vain samaan runkoon päärakennuksen kanssa, alarinteen puolella autotalli voi olla siipiosana, jonka katto voidaan yhdistää talon terassiin.

### HULEVEDET

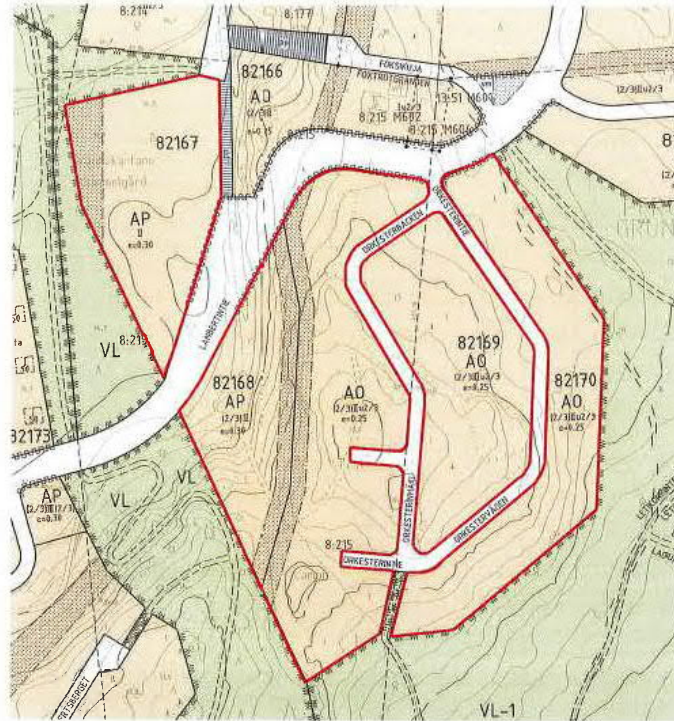
Läpäisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää

Syväjuurisia kasveja (puita, pensaita, perennoja) tulee suosia ja laajoja nurmikenttiä välttää.

Pihoista on tehtävä pintavesisuunnitelma, joka on esitettävä rakennuslupavaiheessa Espoon kaupungin rakennusvalvonnalle hyväksyttäväksi. Tontin hulevedet tulee käsitellä oman tontin puolelle, naapuritontille tai katualueelle ei saa koitua haittaa.

AP-tontille on mahdollista rakentaa myös kannen alle paikoitusalue, mikäli pihatilojen suunnittelu vaatii sitä.

Autopaikoitus tulee järjestää siten, että auto on mahdollista kääntää omalla tontilla ennen yleiselle kadulle ajamista.



## GOBACKAN KORTTELISUUNNITELMA

**AP**

Asuinpientalojen korttelialue.  
Katso myös §§ 1, 2, 4, 6 - 9, 11, 12, 14, 15 ja 16.

**AO**

Erillispienalojen korttelialue.  
Katso myös §§ 1, 2, 4, 7 - 12, 15 ja 16.

- 1 § Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- |              |  |  |
|--------------|--|--|
| AO-alueilla  | 2 ap asuntoa kohti   | Bilplatser bör byggas minst enligt följande:   |
| AP-alueilla  | 1 ap/75 k-m <sup>2</sup> , kuitenkin vähintään 1,5 ap/asunto | på AO-områden 2 bp/bostad  |
| A-alueilla   | 1 ap/asunto jos asunto on enintään 75 k-m <sup>2</sup>       | på AP-områden 1 bp/75 v-m <sup>2</sup> , dock minst 1,5 bp/bostad  |
| YL-alueilla  | 1 ap/200 k-m <sup>2</sup>                                    | på A-områden bp/bostad om bostaden är högst 75 v-m <sup>2</sup> , 1,5 bp/bostad om bostaden är större än 75 v-m <sup>2</sup> |
| KTY-alueilla | 1 ap/150 k-m <sup>2</sup>                                    | på Y-områden 1 bp/200 v-m <sup>2</sup>   |
- 2 § Korttelialueelle saa rakentaa enintään 8 auton yhteisiä pysäköintilueita. Yhteiset pysäköintilueet on ympäröitävä ja jaenneltava puu- ja pensasistutuksin.
- 3 § Inom kvartersområdet får byggas sammanhängande parkeringsområdet för högst 8 bilar. Dessa parkeringsområden bör omges och struktureras med träd- och buskplanteringar.
- 4 § Kaavaan merkityn rakennusalueen lisäksi alueella saa rakentaa erillisiä asuntojen käyttöön tulevia talous-, säilytys-, sauna- ja yhteistiloja enintään 5 % rakennusalueesta.
- 5 § På området får utöver den i planen angivna byggrätten byggas ekonomiföråds-, bastu- och gemensamma utrymmen för bostädernas behov motsvarande högst 5 % av byggrätten.
- 6 § Ullökkokerroksia ei rakentaa.
- 7 § Tehokkuusluvun mukaisesta rakennus-alueesta saa enintään 1/3 käyttää liiketyö- ja toimistotiloihin, jotka eivät aiheuta häiriötä asumiselle.
- 8 § Tomtin pinta-alan tulee olla vähintään 700 m<sup>2</sup>.
- 9 § Tomtens areal bör vara minst 700 m<sup>2</sup>.
- 10 § Kortteleissa 82139-82144, 82148, 82149, 82159, 82162-82165, 82168-82170 ja 82176-82179 sallitaan vain rakentamisen kannalta välttämättömät puun kaadot ja puusto on säilytettävä ja luonnontyökaluilla hoidettavana kaikilla niillä rakentamattomilla tontin osilla, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulkuteinä tai pysäköintinä.
- 11 § I kvarteren 82139-82144, 82148, 82149, 82159, 82162-82165, 82168-82170 och 82176-82179 tillåts endast fällning av träd som är nödvändig för byggande. Trädbeståndet bör bevaras och skötas i naturrentligt skick på de obebbyggda delar av tomten som inte används som leikplatser, färdvägar eller till parkering.
- 12 § Asuinrakennukset on perustettava siten, ettei huoneilman radonpitoisuus kohoa yli ohjearvojen.
- 13 § Bostadsbyggnaderna skall förses med sådan grund att inomhusluftens radonhalt inte överskrider riktvärdet.
- 14 § Asuinpientalojen korttelialueella enintään 30 % asunnoista saa sijoittaa toisen asunnon päälle.
- 15 § Pääasunnon korttelialueella on laadittu korttelisuunnitelma.
- 16 § Alueella on laadittu energiasuunnitelma.
- 17 § Ljudledningen mot flygbuller i de yttre konstruktionerna i bostadsbyggnader och andra byggnader för bullerkänsliga funktioner bör vara minst 30 dBA.
- 18 § På kvartersområdet för småhus får högst 30 % av bostäderna får placeras ovan på en annan bostad.
- 19 § En kvartersplan har uppgjorts för delar av kvarteren.
- 20 § En energiplan har uppgjorts för området.



