Espoo

Ahertajankulma II

Asemakaavan muutos

12. kaupunginosa, Tapiola
Korttelit 12137 ja 12250,
osa korttelia 12249,
katu-, liikenne- ja virkistysalueet,
poistuu kortteli 12250

MUUTETAAN ASEMAKAAVOJA:
Aluenro 210900
Aluenro 213500

Mittakaava 1:1000

0 50 100 150 m

Esbo

Flitarhörnet II

Detaljplaneändring

Stadsdel 12, Hagalund
Kvarter 12137 och 12250,
del av kvarter 12249,
gatu-, trafik- och rekreationsområden, kvarter 12250 faller bort

DETALJPLANERNA ÄNDRAS:
Områdesnr 210900
Områdesnr 213500

Skala 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AL-1 — Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa myös opetus- ja kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja sekä lähipalvelu- ja työtiloja. Asuinrakentamista saa olla enintään 35% kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.
(1-5, 7-14 §)

AH — Asumista palveleva korttelialue. Alueelle ei saa sijoittaa katoksia tai pysäköintipaikkoja olemassa olevien katosten ja pysäköintipaikkojen lisäksi. (2, 7, 9, 10-12 §)

VP — Puisto.

VP-1 — Metsäpuisto, jota on hoidettava niin, että sen metsäinen silhuetti ja luonteenomainen lajisto säilyy.
(6 §)

LPA (12241, 12249) — Autopaikkojen korttelialue.
Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
(2, 3, 7, 10-12 §)

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kahden korttelin välinen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

12 — Kaupunginosan numero.

TAP — Kaupunginosan nimi.

12137 — Korttelin numero.

AHERTAJANTIE — Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

5650 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

(1/2)III — Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

+41.0 — Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

Rakennusala.

+23.5 kap — Kansipihan likimääräinen korkeusasema.

kt — Auton säilytyspaikan rakennusala.

a II /ma — Rakennusala, jolle saa sijoittaa maanalaisen, rakennuksen tai pihakannen alaisen paikoituslaitoksen kaavaan merkityn rakennusoikeuslu-vun ja kerrosluvun estämättä. Merkinnän roomalainen luku ilmoittaa maanalaisen, pihakannen tai rakennuksen alla olevien päällekkäisten pysäköintitasojen enimmäismäärän.

map — Rakennusala, jolle saa sijoittaa maanalaisen tilan vaatimien ilmastointi- ja hätäpoistumiskuilujen sekä teknisen huollon vaatimien kuilujen maanpäälliset rakenteet.

Katu.

Katuaukio/Tori.

ajo — Ajoyhteys.

p — Pysäköimispaikka.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

(k) — Maakaasujohtoa varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.

PYSÄKÖINTI

1 § Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 ap / 110 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto

- toimistotilat 1 ap / 100 k-m²
- toimitilat 1 ap / 100 k-m²
- liiketilat 1 ap / 100 k-m²
- kulttuuritilat 1 ap / 100 k-m²
- opetustilat 1 ap / 200 k-m²

Autopaikkojen kokonaismäärästä voidaan vähentää pysäköintitarvetta vähentävien toimenpiteiden perusteella enintään 30%. Toimenpiteistäon erillinen ohje. Vähennysten määrä määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 pp / 40 k-m²
- toimistot 1 pp / 100 k-m²
- toimitilat 1 pp / 100 k-m²
- liiketilat 1 pp / 100 k-m²
- kulttuuritilat 1 pp / 100 k-m²
- opetustilat 1 pp / 100 k-m²

Asumisen vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista vähintään 80% tulee sijoittaa katettuun, lukittavissa olevaan ja säältä suojattuun tilaan, jonne on esteetön kulku kadulta tai pihalta.

Loput asumisen pyöräpaikoista saa sijoittaa ulkotilaan lähelle keskeisiä kulkureittejä. Vähintään puolet ulkona sijaitsevista pyöräpaikoista tulee olla katettuja. Kaikissa asumisen pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Toimisto-, toimi-, liike-, kulttuuri- ja opetustilojen vähimmäisvaatimusten mukaisista pyöräpaikoista vähintään puolet tulee sijoittaa katettuun tilaan.

Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa.

2 § Tonttien autopaikat, ajoyhteydet, jätehuoltotilat, pelastustiet ja väestönsuojat saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toisille tonteille.

3 § Pysäköintialueet tulee maastouttaa osaksi puistomaista ympäristöä. Alueiden rakentamisessa tulee säilyttää olemassa olevaa puustoa ja autopaikat tulee sijoittaa luontevasti lomittain puukasvillisuuden kanssa. Pysäköintialuetta ei saa aidata.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

4 § Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- viherhuoneet
- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat

Rakennusoikeuden lisäksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- ja polkupyöräpaikkoja.

KELLARITILAT

5 § Korttelin 12137 toimistorakennuksen maanalaisiin kellaritiloihin saa rakentaa pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

KAUPUNKIKUVA, RAKENTAMISEN TAPA, PIHA-ALUEET JA KANSIPIHA

6 § Puistoalueita tulee säilyttää, hoitaa ja tarvittaessa uudistaa alkuperäisen suunnitelman tai toteutuksen luonteen mukaisesti. Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueelle ominaisiin hienovaraisiin maastonmuotoiluihin, luonteenomaisiin materiaaleihin, rakenteisiin, pinnoitteisiin, ulkovalaisimiin ym. rakennelmiin sekä tyypillisiin kasvilajeihin ja istutusryhmiin.

7 § Kortteli-, katu- ja puistoalueiden välisten rajojen ei tule näkyä maastossa. Tontteja ei saa aidata rakennelmin.

8 § Korttelialueen AL-1 uudisrakennusten massoittelun, kattomuodon, julkisivujen jäsentelyn, materiaalien ja värien tulee luontua Tapiolan kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle alueelle.

Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla laadukasta ja vähäeleistä tapiolamaiseen tapaan. Julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita ja materiaalien kestäviä ja korkealaatuisia. Myös rakennusten katto teknisine tiloineen on rakennettava korkeatasoisesti. Osana rakennusten arkkitehtuuria toteutettavat terassit, aitamuurit, katokset ja varastot saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle.

Uudisrakennusten huoneistojen tulee olla pääosin läpitalon huoneistoja.

Uudisrakennuksiin tulee toteuttaa hulevesiä viivyttävä ja haihduttava viherkatto.

Alueen kaikki rakentaminen, kunnostaminen ja muu miljöön muokkaaminen tulee luontevasti sopeuttaa Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön.

9 § Pihakannen laajuus tulee minimoida. Maanvaraiselle piha-alueelle tulee istuttaa suureksi kasvavia puita.

Kansipihan ilmeen tulee olla vehreä. Kansipiha samoin kuin muut piha-alueet tulee rakentaa viihtyisäksi mm. istutettavilla pienpuilla, pensailla ja maanpeitekasveilla. Alueella tulee suosia Tapiolalle tyypillisiä kasvilajeja ja -ryhmiä. Kansipihan rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä pelastustoiminnan vaatimukset. Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin. Piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta riippumatta.

Kansipihalle tulee olla ulkotilassa kulkeva yhteys. Kansipihan tulee liittyä ilman suuria tasoeroja ympäröivään maastoon. Kansirakentamisessa syntyvät tasoerot tulee sovittaa luontevasti maisemaan ensisijaisesti luiskaamalla tai terassoimalla ja istuttamalla. Tukimuurit materiaaleineen tulee olla samaa laatutasoa rakennusten kanssa.

Ajorampit ja piha tulee suunnitella ja toteuttaa laadukkaana kokonaisuutena. Ajorampit tulee kattaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti esimerkiksi viherkannella tai maisemoida luontevasti esimerkiksi ympäristötaiteen keinoin. Ajoluiskan rakenteissa ja materiaaleissa tulee pyrkiä melua vaimentaviin ratkaisuihin.

10 § Syväkeräys- ja muut jäteastiat tulee ympäröidä puisella aitauksella, jossa on ympäristöön sopiva, neutraali väritys sekä riittävän korkea ja peittävä verhoilu. Jäteaitaukset tulee sijoittaa tontille, LPA- tai AH-korttelialueille.

MAANALAISET JOHDOT

11 § Alueella olevien maanalaisten johtojen päälle ei saa rakentaa. Rakentamiseen ryhtyvän on selvitettävä maanalaisten johtojen tarkka sijainti ja huomioitava ne suunnittelussa tai sopia johtojen siirrosta johtojen omistajan kanssa.

HULEVEDET

12 § Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täytymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä ja Espoon työmaavesloppaan ohjeita noudattaen.

Hulevesien hallinnan ratkaisut tulee tehdä korttelikohtaisesti yhtenäisenä.

Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

KORTTELISUUNNITELMA

13 § Korttelialueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

VIHERKERROIN

14 § Korttelin riittävän viherpinta-alan takaamiseksi, hulevesien hallitsemiseksi ja kaupunkikuvan parantamiseksi tulee esittää viherkerrointyökalulla laadittu laskelma alueen vihertehokkuudesta. Viherkertoimen tavoiteluku on 0,8.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen tonttijako.

På detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgöras separat tomtindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus
Esbo stadsplaneringscentral

Torsti Hokkanen
kaupunkisuunnittelujohtaja
stadsplaneringsdirektör

Hyväksytty kaupunginhallituksessa . . (pöytäkirjan §).
Godkänd i stadsstyrelsen den . . (§ i protokollet).

/a	Ksl (Kaavaehdotus)	Virpi Pulkkanen	
	Nähtävillä MRA 30 §		7.12.2020-11.1.2021
5398/2020	Ksj (OAS)	Torsti Hokkanen	23.11.2020

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral		Alue 213501	Pllr.nro 7428
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten		Mittakaava 1:1000	Asianumero 5398/10.02.03/2020
Ahertajankulma II Asemakaavan muutos		Piirtäjä MHy	Päiväys 7.6.2023
		Suunnittelija VP	Arkistotunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000