Espoo

Luutnantinkuja

Asemakaavan muutos

51. kaupunginosa, Leppävaara
Korttelit 51008, katu- ja virkistysalueet
Muodostuu uusi kortteli 51013

MUUTETAAN ASEMAKAAVOJA:
Aluenro 111306
Aluenro 114000
Aluenro 114200

Mittakaava 1:1000

Esbo

Löjtnantsgränden

Detaljplaneändring

Stadsdel 51, Älberga
Kvarter 51008, gatu- och rekreationsområden
Bildas ett nytt kvarter 51013

DETALJPLANERNA ÄNDRAS:
Områdesnr 111306
Områdesnr 114000
Områdesnr 114200

Skala 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

YL — Yleisten rakennusten korttelialue. (1, 6-9, 12 §)

KT-1 — Toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saadaan sijoittaa myös ympäristövaikutuksiltaan vähäisiä tuotanto- ja tutkimustiloja. Laboratorioita ja työhuonelta saadaan sijoittaa osaksi tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevaan tilaan. Maantasokerrokseen voidaan sijoittaa liike- ja palvelutiloja. (1-6, 8, 9, 11-13 §)

LPA — Autopaikkojen korttelialue. (5, 8, 9, 13 §)

LPA-1 — Autopaikkojen korttelialue. (2, 5, 8, 9, 11, 12, 13 §)

(51008/KT-1) — Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

EV — Suojaviheralue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

51 — Kaupunginosan numero.

LEP — Kaupunginosan nimi.

51008 — Korttelin numero.

SÄTERINSOL — Kadun, tien, katuaukion tai muun yleisen alueen nimi.

24000 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

+10.3 — Maanpinnan liikimääräinen korkeusasema.

Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala

24000 — Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.

kt — Rakennusala, jolle saa rakentaa katoksen.

32dB — Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jossa rakennuksen ulko- ja sisäpuolen välisen A-painotetun äänitasoeron liikennemelua vastaan on oltava vähintään lukuarvon mukainen.

le — Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

vm — Ohjeellinen muuntamon rakennusala.

hp — Ohjeellinen huolto- ja saattopaikka.

Puilla ja pensailla istutettava alueen osa. Alueen oleva puusto ja kasvillisuus tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Kaadettavien puiden tilalle tulee istuttaa uusia kookkaaksi kasvavia puita.

Säilytettävä/istutettava puurivi.

hu — Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, ojan, säiliön, kosteikon tai muun rakenteen.

Katu. (5 ja 10 §)

au-1 — Alueen osa, joka tulee toteuttaa aukiona. Aukio tulee toteuttaa vehreänä ja kaupunkikuvallisesti korkealaatuisena viherrakentamisen keinoin. Aukiota tulee jäsentää puuryhmin ja istutuksin. Aukiolle tulee toteuttaa laadukas valaistus. Aukion tulee yhdistyä luontevasti viereisiin yleisiin alueisiin materiaalien, korkotason ja yleisen ilmeen osalta. Aukion läpi tulee toteuttaa sujuva yleisen jalankulun ja pyöräilyn yhteys, joka tulee hahmottua virkistysyhteyksien jatkumona. Aukiolle ei saa johtaa huolto- ja saattoliikennettä ja pysäköintipaikkojen osoittaminen aukiolle on kielletty. Tarpeellinen pelastusliikenne sallitaan. Pyöräpysäköintiä saa sijoittaa aukiolle, mutta ei suoraan yleisen jalankulku- ja pyöräilyyhteyden yhteyteen.

ajo — Ajoyhteys.

pp — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu. Alue tulee yhdistyä luontevasti viereiseen au-1 -alueeseen materiaalien, korkotason ja yleisen ilmeen osalta. (5 §)

pp-1 — Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu. Yhteys on mahdollista toteuttaa myös yhtenä pitkänä siltana. (5 §)

pp — Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.

p — Pysäköimispaikka.

pyp — Polkupyörien säilytyspaikan rakennusala.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

s-1 — Alueen osa, jolla maisemallisesti merkittävä puusto ja sen kasvuolosuhteet tulee säilyttää. Puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaaaikana yhtenäisellä suoja-aidalla.

hu — Ohjeellinen alueen osa, joka on suunniteltu hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen rakennettavaa painannetta tai muuta rakennetta varten.

1 § AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- Toimistot ja liiketilat 1 ap/100 k-m²
- Päiväkodit 1 ap/200 k-m²

Vaadituista autopaikoista on rakennettava vähintään kaksi liikkumisesteisen autopaikkaa ensimmäistä 50 autopaikkaa kohden, sen jälkeen yksi paikka lisää kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohden. Liikkumisesteisten autopaikat tulee sijoittaa niiden käytettävyyden kannalta tarkoituksenmukaisesti.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- Toimistot 1 pp / 50 k-m². Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.
- Liiketilat 1 pp / 50 k-m². Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista on sijoitettava katettuun tilaan. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.
- Päiväkodit 1 pp/100 k-m². Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

2 § KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMISEN TAPA

Alueella tavoitellaan kaupunkikuvaltaan yhtenäistä ja harmonista kokonaisuutta. Rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita ja detaljoinnin viimeisteltyä. Julkisivut on toteutettava materiaaleiltaan ja käsittelyiltään. Rakennusten ja katosten kattopinnat tulee toteuttaa viherkattoina tai niiden tulee olla energiantuotannon käytössä.

Toimistorakennuksen aukion puolen julkisivulla maantasokerroksen tulee olla kaupunkikuvaa elävöittävä ja kivijalan toiminnallista luonnetta esiin tuova. Julkisivun elävöittämisessä suositaan läpinäkyviä pintoja. Pitkiä ikkunattomia pintoja ei sallita.
Pysäköintilaitosten itäpuoleisen julkisivun osalta tulee valaistukseen ja ajovalojen suuntautumiseen kiinnittää erityistä huomiota siten, että valo ei häiritse asuinhuoneistoja.
Pyp-merkityllä alueen osalla rakennuksen maantasokerroksen julkisivukäsittelyssä tulee huomioida jalankulkijan mittakaava, materiaalintuntu ja viihtyisyys.

3 § LINTUJEN TÖRMÄYSRISKI

Rakennusten julkisivujen kerroksen korkuisissa tai sitä laajemmissa kirkkaissa lasipinnoissa, lasisissa kulmissa sekä valaistuksessa tulee huomioida lintujen törmäysriski. Törmäysriskiä tulee vähentää hyödyntämällä teknisiä ratkaisuja kuten lasipintojen kalvoja, kuviointeja tai muutoin rajoittamalla lasipintojen läpinäkyvyyttä ja heijastavuutta. Ratkaisut törmäysriskin vähentämiseksi tulee esittää rakennuslupavaiheessa.

4 § TUULISUUDEN HUOMIOIMINEN

Sisäänkäyntien ja oleskelualueiden suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota tuulensuojaukseen. Rakentamisesta tulee rakennuslupahakemuksen yhteydessä esittää tuulisuustarkastelu.

5 § RAKENTAMINEN

Alueella on maanalaisia johtoja ja putkia. Kaavanmukainen rakentaminen saattaa edellyttää alueella olevien maanalaisten johtojen siirtämistä. Rakentamiseen ryhtyvän on selvitettävä maanalaisten johtojen tarkka sijainti ja huomioitava ne suunnittelussa tai sovittava johtojen siirrosta johtojen omistajan kanssa. Johtovarausalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita.
Alueelle saa rakentaa kunnallisteknisiä johtoja ja laitteita. Rakentamisen aikainen kadun rakenteiden tuenta saa ulottua korttelialueelle.
Säilytettävä puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla.

6 § MELU

Y-kortteli sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten tai melusteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että melutason päiväohjearvo ei ylity. Toimistorakennuksen julkisivun melun heijastuminen Kehä I:n länsipuolelle tulee huomioida rakennuksessa. Julkisivun tulee vähentää heijastumista.

7 § ILMANLAATU

Y-korttelissa tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia.

8 § VIHERKERROIN

Riittävän viherpinta-alan takaamiseksi ja luonnon monimuotoisuuden tukemiseksi tulee tontin täyttää Espoon viherkerrointyökalun ja luontolaskurin tavoitetasot.

9 § HULEVEDET

Hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja/tai hulevesirakenteisiin. Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m3 jokaista 100 m2 läpäisemätöntä pintaa kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 2–6 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.
Tonttien hulevesijärjestely saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.

10 § SULFIDISAVI

Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee todentaa maaperänäyttein ennen rakentamisen aloittamista. Maamassat tulee käsitellä niin, ettei happamia valumavesiä tai kiintoainesta joudu vesistöihin. Lisätietoja valvovalta ympäristöviranomaiselta

11 § KESTÄVÄ KEHITYS JA UUSIUTUVA ENERGIA

Kortteleissa on tuotettava tai hyödynnettävä uusiutuvaa energiaa tai hyödynnettävä ylijäämäenergiaa. Rakennuksissa on huomioitava aktiivisen ja passiivisen aurinkoenergian hyödyntäminen sekä ylilämmöltä suojautuminen passiivisin keinoin. Rakennusten ja rakenteiden suunnittelussa tulee mahdollisuuksien mukaan suosia ratkaisuja, jotka mahdollistavat muuntojoustavuuden.

12 § LISÄRAKENNUSOIKEUS

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- Jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- Alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat
- Pysäköintitilat
- Polkupyörän säilytystilat
- Väestönsuojatilat
- Autopesulan

13 § TÄYDENTÄVÄT ASIAKIRJAT

Korttelialueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

???

/a	Ksl (Kaavaehdotus)	Veera Kivelä	
	Nähtävillä MRA 30 §		29.4.-28.5.2024
4808/2022	Ksj (OAS)	Torsti Hokkanen	15.4.2024

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 114003	Pltr.nro 7540	
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 4808/10.02.03/2022	
Luutnantinkuja Asemakaavan muutos	Piirtäjä ME	Päiväys _____	
	Suunnittelija Vki	Arkistotunnus 10 02	

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000