

Espoo

Finns

Asemakaavan muutos

70. kaupunginosa, Espoonkartano
Korttelit 70001, 70051, katu-, liikenne-,
virkistys-, erityis- ja suojelualueet

MUUTETAAN ASEMAKAAVOJA:
Aluenro 511100

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

P-1/s

Palvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään. Alueelle saa sijoittaa opetus- ja koulutustiloja sekä niihin liittyviä toimisto-, liike-, majoitus-, työ-, asunto- ja huoltotiloja. (1-5, 7 §)

VL/s

Lähivirkistysalue, jonka metsäinen luonne tulee säilyttää. Alueella sijaitsee kulkuyhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee säilyttää ja tarvittaessa hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi toteutuu puustoinen liito-oravien kulkuyhteys.

**LPA-1
(70001)**

Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään arkeologiseen kohteeseen. Alueella on muinaismuistolailalla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. (2, 4-6 §)

LP-1

Yleinen pysäköintialue. Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään arkeologiseen kohteeseen. Alueella on muinaismuistolailalla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. (2, 4-5 §)

EV/s

Suojaviheralue, jonka metsäinen luonne tulee säilyttää. Alueella sijaitsee kulkuyhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee säilyttää ja tarvittaessa hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi toteutuu puustoinen liito-oravien kulkuyhteys.

SM-1

Muinaismuistoalue, jolle saa sijoittaa arkeologisen puiston. Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään arkeologiseen kohteeseen. Alueella on muinaismuistolailalla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alueiden kaivaminen, peittäminen, muuttaminen tai muu niihin kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Alueen läpi kulkevat ekologiset yhteydet turvataan. (2 §)

— . . . —

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

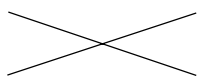
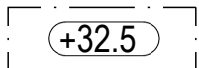
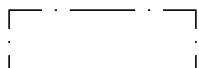
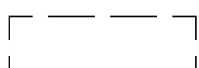
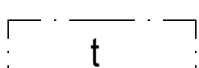
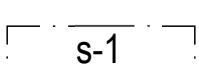
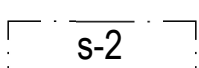
Esbo

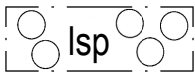
Finns

Detaljplaneändring

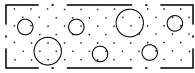
Stadsdel 70, Esbogård
Kvarter 70001, 70051, gatu-, trafik-,
rekreations-, special- och skyddsområden

DETALJPLANERNA ÄNDRAS:
Områdesnr 511100

<hr/>	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
70	Kaupunginosan numero.
ESP	Kaupunginosan nimi.
70001	Korttelin numero.
FINNSIN	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Iiu1/4	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
700	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	Kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas Finnsin keskuspiha, jonka ominaispiirteitä tulee vaalia osana kansakouluympäristöä. Keskuspihan avoin luonne sekä näkymät ympäröiville rakennuksille tulee säilyttää. Kulkuväyliä, materiaaleja ja istutuksia tulee hoitaa ja tarvittaessa uudistaa siten, että kokonaisuuden kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Istutuksissa tulee käyttää kansakouluajalle luonteenomaista lajistoa. Alueelle ei saa rakentaa rakennuksia tai rakenteita.
	Suojeltava alueen osa. Ennen katto- ja/tai ullakkorakenteisiin kohdistuvien korjaustöiden aloittamista tulee laatia lepakkoselvitys. Mahdolliset lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikat tulee huomioida ennen katto- ja/tai ullakkorakenteisiin kohdistuvien korjaustöiden aloittamista. Lisätietoja valvovalta ympäristöviranomaiselta.



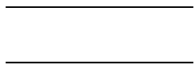
Alueen osa, jonka maisemallisesti merkittävä puusto, luonnonilmainen kasvillisuus ja niiden kasvuolosuhteet tulee säilyttää. Puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla.



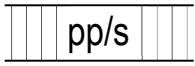
Puilla ja pensailta istutettava alueen osa.



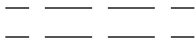
Säilytettävä pensasaita.



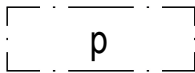
Katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jonka historiallisesti ja maisemallisesti arvokas luonne ja geometria avo-ojineen tulee säilyttää.



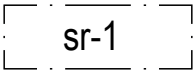
Ulkoilureitti. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.



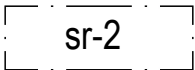
Pysäköimispaikka.



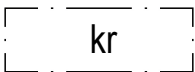
Historiallisesti ja maisemallisesti arvokas katu, jonka luonne ja geometria avo-ojineen tulee säilyttää.



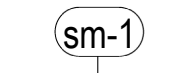
Suojeltu rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä on säilytettävä rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja ominaispiirteet. Suojelumääräys koskee julkisivuja, vesikattoja ja sisätiloissa säilyneitä vanhimpia piirteitä. Rakennuksen sisätiloissa tulee säilyttää alkuperäiset ikkunat ja väliovet, lauallattiat ja paneelikatot. Tilajärjestys on suositeltavaa säilyttää alkuperäisenä tai palauttaa lähemmäs alkuperäistä tilannetta. Muutos- ja korjaustöistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.



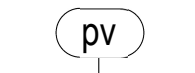
Suojeltu rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä on säilytettävä rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja ominaispiirteet. Suojelumääräys koskee julkisivuja ja vesikattoja. Muutos- ja korjaustöistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.



Säilytettävä maakellari.



Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaila rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.



Vedenhankinnalle tärkeä ensimmäisen luokan pohjavesialueen raja. Korttelialueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita. Öljy- tai muiden pohjavettä likaavien aineiden säiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maanpäälle vesitiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan aineen suurin määrä. Määräys koskee myös rakentamisen aikaista tilannetta. Alueelle ei saa asentaa maanalaista öljysäiliötä. Viemäriverkoston kuntoa on tarkkailtava ja mahdolliset vuodot korjattava välittömästi.

Haitallista pohjaveden purkautumista tai haitallisia muutoksia pohjavedenpinnan korkeuteen ei saa aiheuttaa rakentamisen vuoksi. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan on tarpeen vaatiessa pyydettävä asiasta asianomainen lupa- ja valvontaviraston lausunto.

Moottorijoneuvojen ajo- ja pysäköintialueet tulee päällystää pohjavesisuojaus sisällävällä rakenteella ja näiden alueiden hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen tai biosuodattimien kautta pois pohjavesialueelta.

PYSÄKÖINTI

1 § P-1/s-korttelialueella autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 150 k-m².

P-1/s-korttelialueella tulee rakentaa yksi liikkumisesteisten autopaikka alkavaa 50 autopaikkaa kohden.

P-1/s-kortteleissa tulee toteuttaa pyöräpysäköintipaikkoja vähintään 1 pp / 100 k- m². Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista paikoista tulee sijaita katetussa tilassa.

Auto- ja pyöräpysäköintiä saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toisen kiinteistön alueelle.

KULTTUURIYMPÄRISTÖ JA -MAISEMA

2 § Aluetta tulee säilyttää, hoitaa ja uudistaa niin, etteivät sen kulttuurihistorialliset arvot, vaihtelevat maastonmuodot, luonne suurmaisemassa tai pitkät avoimet näkymät vaarannu. Erityistä huomiota tulee kiinnittää hienovaraisiin maastonmuotoiluihin. Alueella tulee käyttää perinteisiä kulttuuriympäristön kasvilajeja ja luonnonmukaista kasvillisuutta.

Maisemallisesti ja luonnonympäristön kannalta arvokas puusto ja muu kasvillisuus tulee säilyttää. Mahdollisesti kaadettavien puiden tilalle tulee istuttaa uusia, kookkaaksi kasvavia puita. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tontin puustokartoitus.

RAKENTAMISEN TAPA

3 § Uudisrakennukset tulee toteuttaa siten, että rakennusten julkisivut, väriyty, massoittelu ja muodot muodostavat harmonisen ja kulttuurihistorialliseen ympäristöön sopivan kokonaisuuden.

Rakennusten julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeisteltyä. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Rakennusten julkisivuväriytyksen tulee soveltua kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön.

Kaikissa rakennuksissa on käytettävä harjakattoa. Rakennusten kattokulmien tulee muodostaa luonteva ja ehyt kokonaisuus maisemassa. Rakennusten pääasiallisena kattomateriaalina tulee käyttää harmaata saumattua peltiä. Erillisiä vesikaton yläpuolelle nousevia konehuoneita ei sallita.

HULEVEDET

4 § 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 tyhjäntyä viivytystilavuuden osalta 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Viivytys- ja käsittelyvelvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Hulevesiä saa viivytyksen jälkeen hallitusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella. LPA-1- ja LP-1-alueen hulevesiä ei tule johtaa pohjavesialueelle.

POHJAVESI


- 5 § Alueen pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa. Rakentaminen ja maankaivu tulee toteuttaa niin, ettei niillä aiheuteta haitallisia vaikutuksia pohjaveden korkeudelle tai virtauksille. Ennen vallitsevan pohjaveden pinnan alapuolelle rakentamista on laadittava pohjaveden hallintaselvitys.

VIHERKERROIN

- 6 § Riittävän viherpinta-alan takaamiseksi ja luonnon monimuotoisuuden tukemiseksi tulee korttelialueen tonttien muodostaman kokonaisuuden täyttää Espoon viherkerrointyökälyn ja luontolaskurin tavoitetasot.

VALAISTUS

- 7 § Valaistuksen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida lepakoiden elinolosuhteiden säilyttäminen.

/b	Ksl, muutettu	Hugo Leppäsyvä	
	Nähtävillä MRA 27 §		2.3.-31.3.2026
/a	Ksl (Kaavaehdotus)	Hugo Leppäsyvä	11.2.2026
	Nähtävillä MRA 30 §		26.6.-8.8.2023
10832/2021	Ksj (OAS)	Torsti Hokkanen	12.6.2023
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 511102	Piir. nro. 7564
	Asemakaavayksikkö Detalijplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 10832/10.02.03/2021
Finns		Piirtäjä SLa	Päiväys 11.2.2026
Asemakaavan muutos		Suunnittelija HLe	Arkistotunnus 10 02
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			