

Espoo

Itäranta

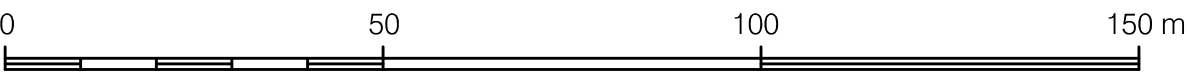
Asemakaavan muutos
Kaupunginosan rajan muutos

12. kaupunginosa,Tapiola
Korttelit 70-81, 83-85 ja 87,
katu-, liikenne-, virkistys- ja vesialueet
(ent. rakennuskaava-alueet)
Muodostuu uudet korttelit 12141,
12144-12147 ja 12149-12157

10. kaupunginosa,Otaniemi
Virkistysalue

MUUTETAAN ASEMAKAAVOJA:
Aluenro 0000T1
Aluenro 000T13
Aluenro 220823

Mittakaava 1:1000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ
JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.
(1, 2, 4, 6-10 §)

AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue, johon tulee rakentaa myös pysäköintilaitos.
(2-6, 8-13 §)

AR Rlvtalojen ja muiden kytkettyjen asuinraken-
nusten korttelialue.
(1, 2, 4, 6-10 §)

AO Erillispientalojen korttelialue.
(1, 2, 4, 6-10 §)

AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteli-
alue.
(1, 2, 4, 6-10 §)

VP-1 Puisto. Alueella sijaitsee kaupunkikuvallisesti
ja kulttuuriympäristön kannalta tärkeää niittyalue
ja sitä rajaavat reunavyöhykkeet. Puistoalueelta
tulee hoitaa ja uudistaa niin, että sen maisema-
arkkitehtoniset arvot säilyvät.
(1 §)

VP-2 Puisto. Alue on kaupunkikuvallisesti ja kulttuuri-
ympäristön kannalta tärkeä viheralue. Puisto-
aluetta tulee hoitaa ja uudistaa niin, että sen
maisema-arkkitehtoniset arvot säilyvät. Alueen
puusto toimii liito-oravien yhteysreitinä.
(1 §)

VL Lähivirkistysalue.
(1 §)

VL-1 Lähivirkistysalue. Aluetta on hoidettava ja uudis-
tettava niin, että sen maisemallisesti arvokas
metsäinen silhuetti ja luonteenomainen lajisto
säilyy. Alueen puusto toimii liito-oravien yhteys-
reitinä.
(1 §)

LPA Autopaikkojen korttelialue.
(1, 7, 9, 10 §)

LPA-1 Autopaikkojen korttelialue, jonka kautta saa
järjestää ajoyhteyden siihen rajautuvalle
AK-korttelialueelle.
(1, 7, 9, 10 §)

LPA-2 Autopaikkojen korttelialue, johon saa
rakentaa autotallirakennuksen.
(1, 7, 9, 10 §)

W Vesialue.

3 metriä kaava-alueen rajan
ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kahden korttelin välinen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän
poistamista.

12

TAP

12141

Korttelin numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin nimi.

Korttelin numero.

Likimääräinen korkeusasema. Korttelialueella
luo tarkoittaa pihan tai alueen osan pääasial-
lista korkeusasemaa annetun luvun kohdalla.

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan
korkeusasema.

Esbo

Österstranden

Detalplaneändring
Ändring av stadsdelsgränsen

Stadsdel 12, Hagalund
Kvarter 70-81, 83-85 och 87,
gatu-, trafik-, rekreations- och
vattenområden
(tid. byggnadsplaneområden)
Bildas nya kvarter 12141,
12144-12147 och 12149-12157

Stadsdel 10, Otnäs
Rekreatiomsområde

DETALJPLANERNA ÄNDRAS:
Områdesnr 0000T1
Områdesnr 000T13
Områdesnr 220823

Skala 1:1000



DETALJPLANE BETECKNINGAR
OCH -BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för flervåningshus.
(1, 2, 4, 6-10 §)

Kvartersområde för flervåningshus, där en
parkeringsanläggning ska byggas.
(2-6, 8-13 §)

Kvartersområde för radhus och andra kopplade
bostadshus.
(1, 2, 4, 6-10 §)

Kvartersområde för fristående småhus.
(1, 2, 4, 6-10 §)

Kvartersområde för bostads-, affärs- och
kontorsbyggnader.
(1, 2, 4, 6-10 §)

Park. I området ligger ett ängsområde med om-
givande randzoner, som är viktiga för stads-
bildn och kulturmiljön. Parkområdet ska skötas
och förnyas så att dess landskapsarkitektoniska
värdn bevaras.
(1 §)

Park. Området är med tanke på stadsbildn och
kulturmiljön ett värdefullt grönområde. Parkom-
rådet ska skötas och förnyas så att dess land-
skapsarkitektoniska värdn bevaras. Träden
utgör en förbindelseled för flygekorren.
(1 §)

Område för närrecreation.
(1 §)

Område för närrecreation. Området ska skötas
och förnyas så att dess för landskapet värdefulla
skogsskivellst och naturliga artbestånd bevaras.
Träden utgör en förbindelseled för flygekorren.
(1 §)

Kvartersområde för bilplatser.
(1, 7, 9, 10 §)

Kvartersområde för bilplatser, via vilket en kör-
förbindelse får ordnas till det angränsande
AK-kvartersområdet.
(1, 7, 9, 10 §)

Kvartersområde för bilplatser, där en garage-
byggnad får byggas.
(1, 7, 9, 10 §)

Vattenområde.

Linja 3 m utanför planområdets
gräns.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns mellan två kvarter.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av
område.

Kryss på beteckning anger att beteckningen
slopas.

12

TAP

12141

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin nimi.

Korttelin numero.

Likimääräinen korkeusasema. Korttelialueella
luo tarkoittaa pihan tai alueen osan pääasial-
lista korkeusasemaa annetun luvun kohdalla.

Rakennuksen vesikatn ylimmän kohdan
korkeusasema.

Rakennusala.

Rakennusala, jolla sallitaan pysäköinti-, varasto-,
ja aputilojen sekä teknisten tilojen rakentaminen
kaavaan merkityn likimääräisen pihatson ala-
puolelle kahteen kerrokseen.

Ohjeellinen pumpaamon rakennusala.

Muuntamon rakennusala.

Kioskin rakennusala.

Kansipiha.

Terassoitava piha, joka liittiiää kansipihan ja
ympäristön maaston luontevasti toisiinsa.

Ohjeellinen urheilu- ja virkistysalue.

Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi
varattu alueen osa.

Istutettava alueen osa, joka on pidettävä
huoltitlussa puistomaisessa tai luonnon-
varaisessa kunnossa osana kaupunki-
kuvallisesti tärkeää katuympäristöä tai
etupiha-alueita.

Ajoyhteys maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Maanalaista johtoa varten varattu
alueen osa.

Katu.
(1 §)

Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu
alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.

Sijainnitaan ohjeellinen ulkoilureitti.

Ohjeellinen ajoyhteys.

Kansipihalle johtava luiska.

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Suluissa olevat numerot osoittavat kortteilit,
joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Rakennus, joka on suojeltava sen kulttuurihis-
toriallisten, rakennustaiteellisten ja kaupunki-
kuvallisten arvojen vuoksi.

Suojelumääräys koskee julkisivuja ja vesikattoja,
sekä porrashuoneita. Niiden korjaustöissä tulee
säilyttää rakennuksen ominaispiirteet ja käyttää
alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja,
värejä ja rakentamistapoja.

Rakennus, joka on suojeltava sen kulttuurihis-
toriallisten sekä rakennustaiteellisten tai kaupunki-
kuvallisten arvojen vuoksi.

Suojelumääräys koskee julkisivuja ja vesikattoja.
Niden korjaustöissä tulee säilyttää rakennuksen
ominaispiirteet ja käyttää alkuperäisiä tai niitä vas-
taavia materiaaleja, värejä ja rakentamistapoja.

Rakennus, joka on suojeltava sen kulttuurihis-
toriallisten sekä rakennustaiteellisten tai kaupunki-
kuvallisten arvojen vuoksi.

Suojelumääräys koskee julkisivuja altamureineen
sekä vesikattoja. Niden korjaus- ja muutostöissä
tulee säilyttää rakennuksen ominaispiirteet.
Erityisesti julkisivumuutoksissa tulee kiinnittää
huomiota rakennuksen mitasuhteisiin, julkisivujen
materiaalien ja värien sekä muun rakennustavan
sopeuttamiseen ympäristöönsä.

Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnon-
suojelulan perusteella suojeltuja liito-oravien
lisäntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueella ei
saa suojittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät
tai hävittävät liito-oravien elinympäristöä.
Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnit-
elmista on neuvoteltava ympäristöviranomai-
sen kanssa.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen
tärkeä alue, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää.
Alueella sallitaan vain luonnon- ja maiseman-
hoidon kannalta välttämättömät toimenpiteet.

Korttelin piha-alueen ja puiston yhteensovittami-
seksi ja maisemallisen kokonaisuuden laadun
varmistamiseksi alueella sallitaan maaston
muokkaminen osana korttelin rakentamista.
Muutoksella ei saa kaataista puistossa kulkevaa
liito-oravien kulkuyhteyttä tai muuttaa olenai-
sesti säilytettävän puuston vesioluhteita.

1 §

Korttel-, katu- ja puistoalueita tulee säilyttää,
hoitaa ja tarvittaessa uudistaa alkuperäisen
suunnitelman tai toteutuksen luonteen mukai-
sesti. Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueelle
ominaisiin hienovaraisiin maastonmuotoliuhin,
luonteenomaisiin materiaaleihin, rakenteisiin,
pinnotteisiin, ulkovalaisimiin ym. rakennelmiin
sekä tyypillisiin kasvileihin ja istutusryhmiin.
Korttel-, katu- ja puistoalueiden välisten rajojen
ei tule näkyä maastossa. Toimintoja ei saa aidata
rakennelmin ennen altaamattomilla rajoilla.

Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään
seuraavasti:
- AK- ja AL-korttelialueella 1 ap / 150 k-m²
- AK-1-korttelialueella 1 ap / 130 k-m²
- AR-korttelialueella 1 ap / asunto
- AO-korttelialueella 2 ap / asunto

Autopaikat on sijoitettava tontille tai LPA-,
LPA-1- ja LPA-2-kortteliueille.

AK-1-korttelialueen autopaikat tulee sijoittaa
pysäköintilaitokseen, johon tulee toteuttaa
lisäksi 52 autopaikkaa ympäristön asuin kortte-
leita varten.

AK-1-korttelialueella polkupyöräpaikkoja (pp)
tulee toteuttaa vähintään 1 pp / 40 k-m².

Vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpai-
koista vähintään 80 % tulee sijoittaa katettuun,
lukkittavissa olevaan ja säästä suojattuun tilaan,
jonne on esteetön kulku kadulta tai pihalta.
Loput pyöräpaikoista saa sijoittaa ulkotilaan
lähelle keskeisiä kulkureittejä. Vähintään puo-
let ulkona sijaitsevista pyöräpaikoista tulee olla
katettuja. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla run-
kolukitusmahdollisuus.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta där parkerings-, lager- och bi-
utrymmen samt tekniska utrymmen får byggas
i två våningar under gårdsplanens ungefärliga
höjdläge som anges i planen.

Riktgivande byggnadsyta för pumpstation.

Byggnadsyta för transformator.

Byggnadsyta för kiosk.

Däcksgård.

Gård som ska terrasseras och som naturligt för-
binder gårdsdäcket med omgivningens terräng.

Riktgivande idrotts- och rekreatiomsområde.

Riktgivande för lek och utevistelse
reserverad del av område.

Områdesdel som ska planteras och som ska
bevaras i värdat parkliknande eller naturligt
tillstånd, som en del av den för stadsbildn
viktiga gatuniljön eller förgårdsområdet.

Körförbindelse till det underjordiska parkerings-
utrymmet.

För underjordisk ledning reserverad del
av område.

Gata.
(1 §)

För allmän gång- och cykeltrafik reserverad
del av område. Läget riktgivande, förbindelsen
bindande.

Till läget riktgivande friluftsled.

Riktgivande körförbindelse.

Körkamp till däcksgård.

För allmän gångtrafik reserverad del av område.

Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas
bilplatser får placeras på området.

Byggnad som skall skyddas på grund av sitt
kulturhistoriska, arkitektoniska och stadsbild-
mässiga värde.

Skyddsbestämmelsen gäller fasader och vatten-
tak samt trapphus. Vid reparation av dessa
skall byggnadens karaktärsdrag bevaras och
användas ursprungliga eller motsvarande mate-
rial och färger.

Byggnad som skall skyddas på grund av sitt
kulturhistoriska och arkitektoniska eller stads-
bildmässiga värde.

Skyddsbestämmelsen gäller fasader och vatten-
tak. Vid reparation av dessa skall byggnadens
karaktärsdrag bevaras och användas ursprung-
liga eller motsvarande material och färger.

Byggnad som skall skyddas på grund av sitt
kulturhistoriska och arkitektoniska eller stads-
bildmässiga värde.

Skyddsbestämmelsen gäller fasader, stängsel
och vattentak. Vid reparation och ändring av
dessa skall byggnadens karaktärsdrag bevaras.
Särskilt vid fasadändringar skall fästas uppmärk-
samhet vid att byggnadens proportioner, fasader-
nas material och färger samt det övriga bygg-
sättet harmonierar med sin omgivning.

Skyddad del av området där det finns med
stöd av naturskyddslagen skyddade fort-
plantnings- eller rastplatser för flygekorre.
I området får inte utföras åtgärder som för-
svagar eller förstör flygekorrens livsmiljö.
Om åtgärder och planer som rör området
ska förhandlas med miljönmyndigheten.

Område som är särskilt viktigt för naturens
mångfald och vars särdrag ska bevaras.
I området tilläts endast åtgärder som är nöd-
vändiga för skötseln av naturen och landskapet.

För att samordna kvarterets gårdsområde och
park och säkerställa landskapskvalitetens kvalitet
är det tillåtet att bearbeta terrängen i området
som en del av byggnandet av kvarteret. Bearbet-
ningen får inte bryta förbindelsen i parken för
flygekorren eller väsentligt ändra vattenbalansen
i det trädbestånd som ska bevaras.

Kvarters-, gatu- och parkområdena skall beva-
ras, skötas och vid behov förnyas i enlighet
med karaktären i den ursprungliga planen
eller utförandet. Skärskild uppmärksamhet skall
fästas vid för området typiska fästämsta terrängs-
bearbetningar, karakteristiska material, kons-
truktioner, ytbeläggningar, utomhusamaturer
m.fl. anläggningar samt vid typiska växter och
planteringsgrupper. Gränserna mellan kvarters-,
gatu- och parkområden skall inte synas i terrän-
gen. Tomtgränser som inte gåräts tidigare får
inte gåräts med konstruktioner.

Bilplatser (bp) skall byggas minst enligt
följande:
- på AK- och AL-kvartersområde 1 bp / 150 v-m²
- på AK-1-kvartersområde 1 bp / 130 v-m²
- på AR-kvartersområde 1 bp / bostad
- på AO-kvartersområde 2 bp / bostad

Bilplatserna ska placeras på tomten eller i kvar-
tersområdena LPA, LPA-1 och LPA-2.

Bilplatserna för AK-1-kvartersområdet ska place-
ras i en parkeringsanläggning, där det dessutom
ska finnas 52 bilplatser för det omgivande om-
rådets bostadskvarter.

I kvartersområdet AK-1 ska det byggas minst
1 cp / 40 v-m².

Minst 80 procent av de cykelplatser som uppfyl-
ler minimikravet ska placeras i ett läsbart, väder-
skyddat utrymme med tak, till vilket det finns fri
passage från gatan eller gården. Resten av cykel-
platserna får placeras utomhus, nära centrala
rutter. Minst hälften av de cykelplatser som finns
utomhus ska ha tak. På alla cykelplatserna ska
det gå att låsa cykelramen vid en ställning.

4 § Asemakaavaan merkityn rakennuskoikeuden
lisäksi saa rakentaa:
AK-1
- asuintojen ukopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- jätetuototilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- alueen sähköjaketun vaatimat muuntamo-
tlat
AK, AR, AO ja AL
- ns. maanpäällisen kellarin tilat 1960-luvun
rakennuksissa

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

5 § Korttelialueen AK-1 uudisrakennusten massoit-
telun, kattomuodon ja julkisivujen jäsentelyn,
materiaalien ja värien tulee luontua Tapiolan
kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle asuinalueelle.

Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla laadukasta
ja vähäeleistä tapiolamaiseen tapaan. Julkisivu-
jen tulee olla pääosin vaaleilla ja materiaalien
kestäviä ja korkealaatuisia. Myös rakennusten
katto teknisine iltoineen on rakennettava korkeas-
tasoisesti. Osana rakennusten arkkitehtuuria
toteutettavat terassit, altamuurit, katokset ja
varastot sekä parvekkeet saavat ulottua raken-
nusan ulkopuolelle.

6 § Pih-alueiden suunnittelussa ja uudistamisessa
tulee huomioida Tapiolan erityispiirteet ja käyttää
alueelle ominaisia materiaaleja, rakenteita, pinnot-
teita, kalusteita ja valaisimia. Erityistä huomiota
tulee kiinnittää kasvillisuuden määrään ja laatuun.

Korttelialueiden muutokset eivät saa olennaisesti
muuttaa sitä ympäröivien alueiden puuston kasvu-
olosuhteita.

Korttelialueen AK-1 kansipihan tulee liittyä luonte-
vasta ympäröivään maastoon. Tukimuurit materiaa-
leineen tulee olla samaa laatutasoa rakennusten
kanssa. Kansipihan rakenteiden kantavuutta ja
korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti
huomioon pihan istutuksiin tarvittavan kasvualus-
tan paksuus ja paino sekä pelastustoiminnan vaati-
mukset. Kansipihalle tulee olla ulkoillassa kulkeva
yhteys. Pysäköintipaikkojen osoittaminen kansi-
pihalle on kielletty. Pysäköintilaitoksen ilmanvaihto-
laitteet tulee integroida rakennuksiin ja piharaken-
teisiin.

7 § Pysäköintialueet tulee maastouttaa osaksi puis-
tomaista ympäristöä. Alueiden kunnostamisessa
tulee säilyttää olemassa olevaa puustoa ja auto-
paikat tulee sijoittaa luontevasti lomitain puukas-
villisuuden kanssa. Pysäköintialuetta ei saa aidata.

8 § Syväkeräys- ja muut jäteasiat tulee ympäroidä
pensasaidalla tai puusella aitauksella. Jossa on
ympäristöön sopiva, neutraali väritys sekä riittä-
vän korkea ja peittävä verhoilu. Jäteasiat tulee
sijoittaa tontille. AK-1-korttelialueella jätetuoto-
tilat tulee sijoittaa rakennukseen tai pihakannen
alaiseen tilaan.

9 § Pih-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia
hyötykäyttö- ja haidutusratkaisuja ohjaamalla
hulevesiä istutuksille.

Vettä läpäisemättömillä pinnolla tulevia hulevesiä
tulee viivytää alueella siten, että hulevesipainan-
teiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden
tulee olla 0,5 m³ jokaista 100 m² kohden. Hulevesi-
paintyneiden, -altaiden tai -säiliöiden kuluessa
viivytystilavuuden osalta 6 tunnin kuluessa
täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu
ylivuoto.

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

Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä
niden laatua parantavalla suodattavalla mene-
telmällä ja Espoon työmaavesioppaan ohjeita
noudattaen.

10 § Tonttien autopaikat, polkupyöräpaikat, jätetuot-
tilat, yhteiskäyttöiset tilat, hulevesijärjestelyt
ja leikkipaikat saa kiinteistönomistajien välisin
sopimuksin sijoittaa myös toisen kiinteistön
alueelle.

Puistoihin alkuperäisillä paikoilla sijoittuvien,
lähisten kiinteistöjen käytössä olevien varusteit-
en kuten pyykinkuvaustelineiden kunnossapito
on kiinteistön vastuulla. Mahdollisuuksien mukaan
ne tulee siirtää puistoalueelta kortteliuueille.

Alueen luonteeseen sopien kaupungin katuvalai-
simet saa sijoittaa myös kortteliuueen puolelle.

11 § Kortteliuueella AK-1 kaavan mukainen rakenta-
minen edellyttää alueella olevien maanalaisten
johtojen siirtämistä. Siirrosta on sovittava johtojen
omistajan kanssa.

12 § Kortteliuueen AK-1 aiempi toiminta on saattanut
aiheuttaa naapurien saastumista. Tarvittaessa
naaperä tulee tutkia ja puhdistaa kortteliuueen
käyttötarkoituksen sopivaksi.

13 § Kortteliuueelle AK-1 on laadittu kortteli-
suunnitelma.

Tällä asemakaava-alueella on kortteliueille laadittava erillinen tonttijako.

Pä detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgöras separat
tomtindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus
Esbo stadsplaneringscentral

Torsti Hokkanen

kaupunkisuunnittelujohtaja
st