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:

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. Alueille ei saa sijoittaa katoksia tai pysäköintipaikkoja olemassa olevien katosten ja pysäköintipaikkojen lisäksi. (2, 6, 7, 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.

Ristiä 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.

+41.0 — Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader, där det också får byggas lokaler för undervisnings- och kulturverksamhet samt för närservice och arbete. Bostäder får utgöra högst 35 % av byggrätten.
(1-5, 7-14 §)

Kvartersområde som betjänar boendet. På området får inte placeras skärmtak eller bilplatser utöver befintliga skärmtak och bilplatser.
(2, 6, 7, 10-12 §)

Park.

Skogpark som skall skötas så att dess skogiga silhuett och karakteristiska artbestånd bevaras.
(6 §)

Kvartersområde för bilplatser.
Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
(2, 3, 7, 10-12 §)

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns mellan två kvarter.

Kryss på beteckning anger att beteckningen skopas.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

Högsta höjd för byggnads vattentak.

Rakennusala. — Byggnadsyta.

+23.5 kap — Kansipihan tikimääräinen korkeusasema. — Ungefärlig höjd för gårdsdäck.

kt — Auton säilytyspaikan rakennusala. — Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.

a II ima — Rakennusala, jolle saa sijoittaa maanalaisen rakennuksen tai pihakannen alaisen paikoitushalloksen kaavaan merkityn rakennusoikeuksiin ylittämättä kerrosluvun estämättä. Merkinnän roomalainen luku ilmoittaa maanalaisen, pihakannen tai rakennuksen alla olevien päällekkäisten pysäköintitasojen enimmäismäärän. — Byggnadsyta, på vilken det, utan hinder av byggrätten och våningstalet, får placeras en underjordisk byggnad eller en parkeringsanläggning under ett gårdsdäck. Den romerska siffran i beteckningen anger största antalet parkeringsvåningar under jorden, gårdsdäcket eller byggnaden.

map — Rakennusala, jolle saa sijoittaa maanalaisen tilan vaatimien ilmastointi- ja hätäpoistumiskuilujen sekä teknisen huollon vaatimien kuilujen maanpäälliset rakenteet. — Byggnadsyta för konstruktioner ovan jord för schakt för ventilation, nödutgång och teknisk service som behövs för de underjordiska utrymmena.

Katu. — Gata.

Katuaukio/Tori. — Öppen plats/Torg.

ajo — Ajoyhteys. — Körförbindelse.

p — Pysäköimispaikka. — Parkeringsplats.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. — För underjordisk ledning reserverad del av område.

Maakaasujohtoa varten varattu alueen osa. — Områdesdel som reserverats för en naturgasledning.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. — Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Maanalaisin tiloihin johtava ajoluiska. — Körramp till underjordiskt utrymme.

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
- tolmittilat 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%. Toimenpiteistä on 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
- tolmittilat 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 katoksia tai pysäköintipaikkoja olemassa olevien katosten ja pysäköintipaikkojen lisäksi. (2, 6, 7, 10-12 §)

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 runkolukituksmahdollisuus.

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

Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa.

Osuutom ska det anvisas platser för kortvarig cykelparkering utomhus.

2 §

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

Tomtemas bilplatser, körförbindelser, soputrymmen, räddningsvägar och skyddsrum får på basen av avtal mellan fastigheterna också placeras på annan tomt.

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.

Parkeringsområdena skall inlemmas som en del av den parklika miljön. Vid byggandet av områden ska all existerande trädbestånd bevaras och bilplatserna skall på ett naturligt sätt inplaceras mellan träden. Parkeringsområde för inte inhägnas.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

4 §

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- asuntojen ulkopuolliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- viherhuoneet
- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvalaisuutta
- jätehuoltotilat ja kiinteistöhuoltotilat
- pysäkkitilat
- alueen sähköinjaksolun vaatimat muuntamotilat

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

EXTRA BYGGRÄTT

Utöver den byggrätt som antecknats i detaljplanen får det byggas:

- bostadsvisa förråd utanför bostäderna
- gemensamma utrymmen
- vinterträdgårdar
- yta i trapphuset utöver 20 m² per våning om det ökar trivsELn och dagljuset i trapphuset
- lokaler för återvinning och fastighetsskötsel
- garage
- transformatorrum som krävs för elidistribution i området

För de lokaler som byggs utöver byggrätten krävs inte bil- och cykelplatser.

KELLARITILAT

5 §

Korttelin 12137 toimistorakennuksen maanalaisin kellaritilahin saa rakentaa pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

KÄLLARUTRYMMEN

I de underjordiska källarutrymmena i en kontorsbyggnad i kvarter 12137 får det byggas utrymmen för det huvudsakliga användningsändamålet.

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.

STADSBILD, BYGGSÄTT, GÅRDSPLANER OCH GÅRDSDÄCKET

Parkområdena skall bevaras, skötas och vid behov förnyas i enlighet med karaktären i den ursprungliga planeneller uttförandet. Skärskild uppmärksamhet skallfästas vid för området typiska finstämda terrängsbearbetningar, karakteristiska material, konstruktioner, ytbeläggningar, utomhusarmaturer m.fl. anläggningar samt vid typiska växtarter och planteringsgrupper.

7 §

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

Gränserna mellan kvarters-, gatu- och parkområden skall inte synas i lärngen. Tomtgränser får inte gårdas med konstruktioner.

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 kestävä ja korkealaatuisia. Myös rakennusten katto tekniseine tiloineen on rakennettava korkeatasoiseksi. Osana rakennusten arkkitehtuuria toteutettavat terassit, altamuurit, 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 kulttuurihistoriallisseen ympäristöön.

I kvartersområdet AL-1 ska de nya byggnadernas byggnadskroppar, takformer samt fasadernas disposition, material och färgsättning harmoniera med Hagalunds kulturhistoriskt värdefulla område.

Arkitekturen ska vara högklassig och okonstlad så att den harmonierar med Hagalunds stadsbild. Fasaderna ska huvudsakligen vara ljusa och av högklassigt och hållbart material. Även byggnadernas tak med tekniska utrymmen ska hållas en hög kvalitet. Terrasser, stärngesmurar, skärmtak och förråd som integreras i byggnadernas arkitektur får sträcka sig utanför byggnadsytan.

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 vihryttäviksi mm. istutettavilla pienpuilla, pensailla ja maanpeitekasveilla. Alueella tulee suosia Tapiolalle tyypillisiä kasvilajeja ja -ryhmiä. Kansipihan rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määritettäessä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan istuksiin 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 syntyviin tasoerot tulee sovittaa luontevasti maisemaan ensisijaisesti luiskamalla tai terassoimalla ja istuttamalla. Tukimuurit materiaaleineen tulee olla samaa laatutasoa rakennusten kanssa.

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

Gårdsdäckets omfattning bör minimeras. På gårdsområden på marken ska det planteras träd som växer sig stora.

Gårdsdäcket ska ge ett lummigt intryck. Gårdsdäcket och de andra gårdsområdena ska vara trivsamma och planteras med bland annat små träd, buskar och marktäckare. I området ska växtarter och växtgrupper som är typiska för Hagalund gynnas. När gårdsdäckets bärighet och höjdlägge bestäms ska i synnerhet tjockleken och vikten på växtdäcket som behövs för gårdens planteringar samt räddningsverksamhetens krav beaktas. Anordningarna för ventilation i parkeringsanläggningarna ska integreras i byggnaderna och gårdsplanens konstruktioner. Gårdsområdet ska planeras och byggas som en enhetlig helhet oberoende av en eventuell tomtindelning.

Till gårdsdäcket ska det finnas en utomhusförbindelse. Gårdsdäcket ska ansluta till omgivningen utan stora nivåskillnader. Nivåskillnaderna mellan gårdsdäcket och omgivningen ska på ett naturligt sätt anpassas till landskapet i första hand med ramper eller terrassering och plantering. Stödmurar och deras material ska hålla samma kvalitetsnivå som husen.

Körrampen och gården ska planeras och genomföras som en högklassig helhet. Körrampen ska täckas så att utseendet är högklassigt till exempel med ett växttak eller småtträs naturligt in i landskapet, till exempel med miljövänstens medel. I Körrampens konstruktioner och material ska man sträva till bullerdämpande lösningar.

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.

Djupbehållare och andra sopkärl ska inhägnas med ett tillräckligt högt och täckande plank, vars färgsättning är neutral och smälter in i miljön. Återvinningsinhägnaderna ska placeras på tomten eller i kvartersområdena LPA eller AH.

MAANALAISET JOHDOT

11 §

Alueella olevien maanalaisten johtojen päälle ei saa rakentaa. Rakentamiseen rytyttävän on selvitettävä alueella siten, että vikvytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoituslähtöasuiden tulee olla 1 m² jokaista 100 m² kohden. Vikvytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täytymiseestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä näiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä ja Espoon työmaavesioppaan ohjeita noudattaen.

Hulevesien hallinnan ratkaisut tulee tehdä korttelikohtaisesti yhtenäisenä.

Liikennöityillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä näiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

UNDERJORDISKA LEDNINGAR

Ovanpå de i området förefintliga underjordiska ledningarna får inte byggas. Den som börjar bygga ska utreda de underjordiska ledningarnas exakta läge och beakta dessa vid planeringen eller avtala om flyttning av ledningarna med dessas ägare.

HULEVEDET

12 §

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tuleva hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että vikvytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoituslähtöasuiden tulee olla 1 m² jokaista 100 m² kohden. Vikvytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täytymiseestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä näiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä ja Espoon työmaavesioppaan ohjeita noudattaen.

Hulevesien hallinnan ratkaisut tulee tehdä korttelikohtaisesti yhtenäisenä.

Liikennöityillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä näiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

DAGVATTNET

Dagvattnet från ogenomträngliga ytor ska fördröjas i planområdet i sänkor, bassänger eller magasin med en sammanlagd kapacitet på 1 m³ per 100 m² ogenomtränglig yta. Dessa sänkor, bassänger eller magasin ska tömmas 12 timmar efter att de fyllts och de ska ha planerat bräddavlopp.

Bygytidens dagvatten ska behandlas med en filtreringsmetod som förbättrar vattenkvaliteten och stadens anvisningar för vattnet på en byggplats ska följas.

Dagvattenhanteringen ska ordnas enhetligt i kvarteret.

Dagvatten från trafikområden ska i första hand behandlas med kvalitetsförbättrande filtreringsmetoder.

KORTTELISUUNNITELMA

13 §

Korttelialueille on laadittu korttelisuunnitelma.

KVARTERSPLAN

För området har utarbetats en kvartersplan.

VIHERKERROIN

14 §

Korttelin riittävän viherpinta-alan takaamiseksi, hulevesien hallitsemiseksi ja kaupunkikuvan parantamiseksi tulee esittää viherkerrointyökalulla laadittu laskelma alueen vihertehokkuudesta. Viherkertimen tavoitelukku on 0,8.

GRÖNKOEFFICIENT

För att en tillräcklig grön areal ska kunna garanteras i kvarteret, dagvatten behärskas och stadsbilden förbättras ska en kalkyl över områdets gröneffektivitet som gjorts upp med hjälp av ett grönkoefficientverktyg presenteras. Måltalet för grönkoefficienten är 0,8.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen tonttijako.

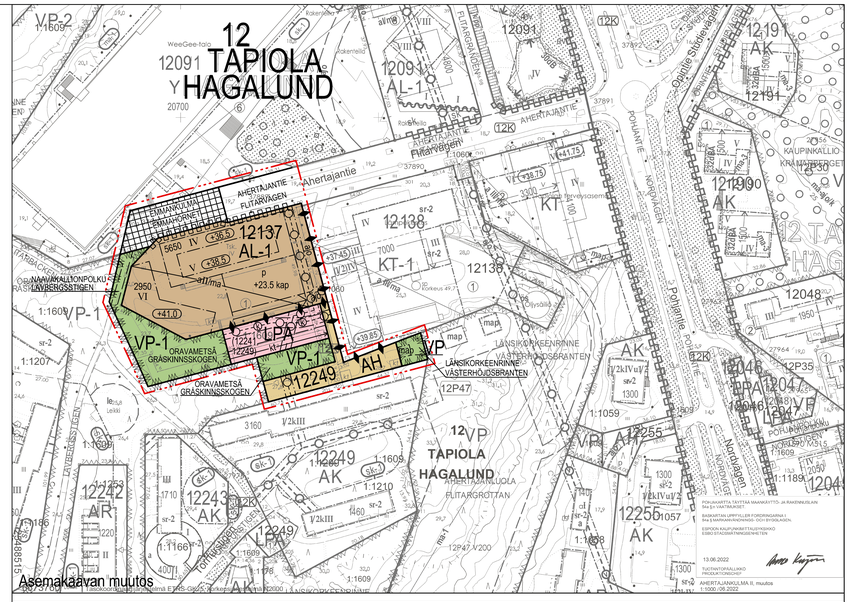
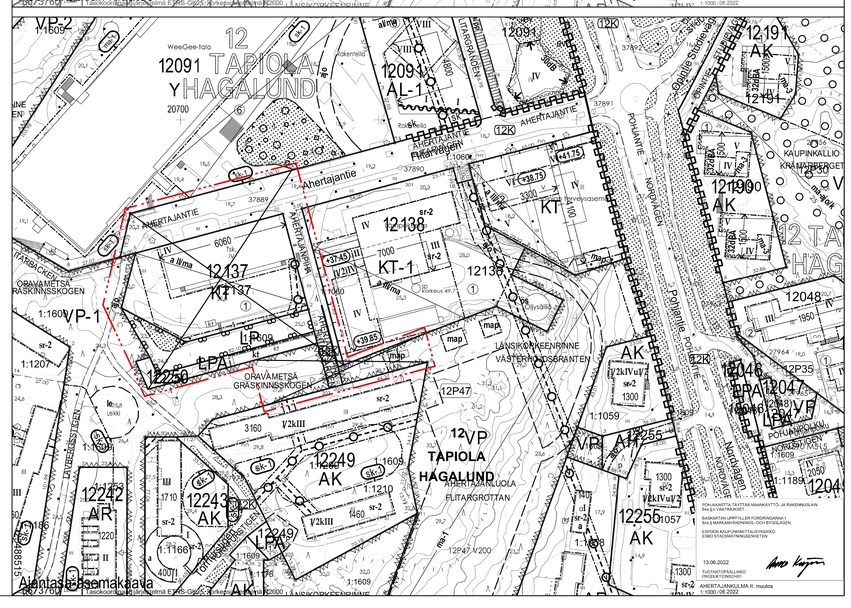
På detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgöras separat tomtindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus
Esbo stadsplaneringscentral

Torsti Hokkanen
kaupunkisuunnittelujohtaja
stadsplaneringsdirektör

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

	Nähtävillä MRA 27 §		26.6.-8.8.2023
/a	Ksl (Kaavaehdotus)	*Virpi Pulkkanen*	7.6.2023
	Nähtävillä MRA 30 §		7.12.2020-11.1.2021
339/2020	Ksl (OAS)	*Torsti Hokkanen*	23.11.2020

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Aluenro 213501	File no. 7428
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asiakirjanro 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