AK. 12:90

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:

K-1	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa myös asuintiloja, opetus- ja kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja sekä lähipalvelu- ja työtiloja. Asuintiloja saa rakentaa ainoastaan niille osoitetuille rakennusalaille (as). (1-2, 4-6, 8-20 §)	Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader, där det också får byggas bostäder samt lokaler för undervisnings- och kulturverksamhet, närservice och arbete. Bostäder får endast byggas på den byggnadsyta som anvisats för dem (as). (1-2, 4-6, 8-20 §)
AH	Asumista palveleva korttelialue. Alueille ei saa sijoittaa katoksia tai pysäköintipaikkoja olemassa olevien katosten ja pysäköintipaikkojen lisäksi. Alueella sijaitsevat pysäköintipaikat, katokset ym. rakenteet saa tarvittaessa siirtää ja järjestellä uudelleen. (2, 7-9, 12, 15-17 §)	Kvartersområde som betjänar boendet. På området får inte placeras skärmtak eller bilplatser utöver befintliga skärmtak och bilplatser. Bilplatser, skärmtak och andra konstruktioner på området får vid behov flyttas och omorganiseras. (2, 7-9, 12, 15-17 §)
VP	Puisto.	Park.
VP-1	Metsäpuisto, jota on hoidettava niin, että sen metsäinen silhuetti ja luonteenomainen lajisto säilyy. (7 §)	Skogspark som skall skötas så att dess skogiga silhuett och karakteristiska artbestånd bevaras. (7 §)
LPA (12241, 12249)	Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. (2, 3, 9, 12, 15-17 §)	Kvartersområde för bilplatser. Siffrorna inom parenteser anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området. (2, 3, 9, 12, 15-17 §)
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Kahden korttelin välinen raja.	Gräns mellan två kvarter.
	Ristiä merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen skopas.
12	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
TAP	Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
12137	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
AHERTAJANTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
5650	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
as 2950	Asuinhuoneistojen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt för bostäder i kvadratmeter våningsyta.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallittun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
+41.0	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.	Högsta höjd för byggnads vattentak.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
sr	Rakennusta ei saa purkaa, suojelu koskee rakennuksen ulkoista hahmoa. Rakennuksen muutos- ja korjaustyöt tulee sovittaa rakennuksen alkuperäiseen arkkitehtuuriin. Muutos- ja korjaustöitä on neuvoteltava rakennussuojeluviranomaisen kanssa.	Byggnaden får inte rivas, skyddet gäller byggnadens yttre skepnad. Byggnadens ändrings- och reparationsarbeten ska anpassas till byggnadens ursprungliga arkitektur. Ändringar och reparationer ska förhandlas med byggnads skyddsmyndigheten.
+23.5 kap	Kansipihan liikmäärälinen korkeusasema.	Ungefärlig höjd för gårdsdäck.
kt	Auton säilytyspaikan rakennusala.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
all/ma	Rakennusala, jolle saa sijoittaa maan-, rakennuksen- tai pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen. Merkinnän roomalainen luku ilmoittaa tasojen enimmäismäärän.	Byggnadsyta, på vilken det, får placeras en parkeringsanläggning under jorden, byggnad eller ett gårdsdäck. Den romerska siffran i beteckningen anger största antalet våningar under jorden, gårdsdäcket eller byggnaden.
map	Rakennusala, jolle saa sijoittaa maanalaisen tilan vaatimien ilmastointi- ja hälytyslaitteistokuilujen 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. (14 §)	Öppen plats/Torg. (14 §)
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
P	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Sijainnittaan ohjeellinen ulkoilureitti.	Till läget riktgivande friluftsled.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. (15 §)	För underjordisk ledning reserverad del av område. (15 §)
K	Maakaasujohtoa varten varattu alueen osa. (15-16 §)	Områdesdel som reserverats för en naturgasledning. (15-16 §)
	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.
	Alueen osa, jonka puustoinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Puusto tulee suojata työmaa-aikana.	Områdesdel, vars trädbevuxna karaktär i landskapet ska bevaras. Träden ska skyddas under byggtiden.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras.

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 %. 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
- 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 tähelle leskeisiä 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.

Byggnadsyta.

Byggnaden får inte rivas, skyddet gäller byggnadens yttre skepnad. Byggnadens ändrings- och reparationsarbeten ska anpassas till byggnadens ursprungliga arkitektur. Ändringar och reparationer ska förhandlas med byggnads skyddsmyndigheten.

Ungefärlig höjd för gårdsdäck.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.

Byggnadsyta, på vilken det, får placeras en parkeringsanläggning under jorden, byggnad eller ett gårdsdäck. Den romerska siffran i beteckningen anger största antalet våningar under jorden, gårdsdäcket eller byggnaden.

Byggnadsyta för konstruktioner ovan jord för schakt för ventilation, nödutgång och teknisk service som behövs för de underjordiska utrymmena.

Gata.

Öppen plats/Torg. (14 §)

Körförbindelse.

Parkeringsplats.

Till läget riktgivande friluftsled.

För underjordisk ledning reserverad del av område. (15 §)

Områdesdel som reserverats för en naturgasledning. (15-16 §)

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Körramp till underjordiskt utrymme.

Del av område som ska planteras.

PARKERING

Minsta antalet bilplatser (bp) som ska byggas:

- 1 bp / 110 v-m² för bostäder, men minst 0,5 bp / bostad

- 1 bp / 100 v-m² för kontorslokaler
- 1 bp / 100 v-m² för verksamhetslokaler
- 1 bp / 100 v-m² för affärslokaler
- 1 bp / 100 v-m² för kulturlokaler
- 1 bp / 200 v-m² för undervisningslokaler

Det totala antalet bilplatser kan minskas med högst 30 % på basis av åtgärder som minskar parkeringsbehovet. Det finns en separat anvisning om sådana åtgärder. Hur mycket minimantalet bilplatser får underskridas fastställs vid ansökan om bygglov.

Minsta antalet cykelplatser (cp) som ska byggas:

- 1 cp / 40 v-m² för bostäder
- 1 cp / 100 v-m² för kontorslokaler
- 1 cp / 100 v-m² för verksamhetslokaler
- 1 cp / 100 v-m² för affärslokaler
- 1 cp / 100 v-m² för kulturlokaler
- 1 cp / 100 v-m² för undervisningslokaler

Minst 80 % av de cykelplatser som uppfyller minimikravet för bostäder ska placeras i ett låsbart, väderskyddat utrymme med tak, till vilket det finns fri passage från gatan eller gården.

Resten av cykelplatserna för bostäder får placeras utomhus, nära centrala nuter. Minst hälften av de cykelplatser som finns utomhus ska ha tak. På alla cykelplatserna för bostäder ska det gå att låsa cyklarnam vid en stillöning.

Minst hälften av de cykelplatser som uppfyller minimikraven för kontors- , verksamhets-, affärs-, kultur- och undervisningslokaler ska placeras i utrymmen med tak. Dessutom ska det anvisas platser för kortvarig cykelparkering utomhus.

2 §

Tonttien autopaikat, ajoyhteydet, jäteruoltotilat, pelastustiet ja väestönsuojat saa kiinteistöjen viläisin sopimuksin sijoittaa myös toisille tonteille.

3 §

Pysäköintialueet tulee maisemolda osaksi pulstomaista 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 kuusakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- alueen sähköinjaekelun 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.

6 §

Asuinrakennuksen ensimmäiseen kerokseen ei saa sijoittaa asuntoja.

KAUPUNKIKUVA, RAKENTAMISEN TAPA, PIHA-ALUEET JA KANSIPIHA

7 §

Puistoalueita tulee säilyttää, hoitaa ja tarvittaessa uudistaa alkuperäisen suunnitelman tai toteutuksen kuinteen mukaisesti. Erityistä huomista tulee kiinnittää alueelle ominaisiin hienovaraisiin maastomuotoilukiihi, luonteenomaisiin materiaaleihin, rakenteisiin, pinnoitteisiin, ulkovalaisimiin ym. rakennelmiin sekä tyypillisiin kasvilajeihin ja istutusryhmiin.

8 §

Lähelle puistoa rakennettaessa puiston puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aitalla.

9 §

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

10 §

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

Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla laadukasta ja vähäleistä tapiolamaiseen tapaan. Julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita ja materiaalien vestiivä ja pinnoiltaisia. Myös rakennusten katto teknisine tiloineen on rakennettava korkeatasoisesti. Osana rakennusten arkkitehtuuria toteuttettavat kerassit, altamuurit ja katokset saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle.

Uudisrakennusten huoneistojen tulee olla pääosin läpitalon huoneistoja.

Uudisrakennuksiin tulee toteuttaa hulevesiä vikyttävä ja hahduttava viherkatto.

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

11 §

Pihakannen laajuus tulee minimoida. Maanvaraiselle piha-alueelle tulee istuttaa suureksi kasvavia puita. Pihan mielyttävään pienilmastoon tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Kansipihan ilmeen tulee olla vehreä. Kansipiha samoin kuin muut piha-alueet tulee rakentaa vihtyisäksi mm. istutettavilla pienpuilla, pensailla ja maanpeitekasvevilla. Alueella tulee suosia Tapiolalle tyypillisiä kasvilajeja ja -ryhmiä. Kansipihan rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määrittelässä 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 riipumatta.

Kansipihalle tulee olla ulkotilassa kulkeva yhteys. Kansipihan tulee liittyä ilman suuria tasoeroja ympäröivään maastoon. Kansirakenteemässa syntyvät tasoerot tulee sovittaa luontevasti maisemaan ensisijaisesti luiskaamalla 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 korkeatasoisesti esimerkiksi viherkannella tai maisemoida luontevasti esimerkiksi ympäristöaiteen keinoin. Ajoluiskan rakenteissa ja materiaaleissa tulee pyrkiä metua vaimentavin ratkaisuihin.

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

Parkeringsområdena skall inlemmas som en del av den parkliika miljön. Vid byggandet av områdena skall existerande trädbestånd bevaras och bilplatserna skall på ett naturligt sätt inplaceras mellan träden. Parkeringsområde får inte inhägnas.

TORGAMÅDE

13 §

Torialue tulee toteuttaa korkealaatuisesti ympäristön kaupunkikuvaan sovelluen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää sujuvän ja turvallisiin kulkureitteihin. Tontin ja katualueen korot tulee sovittaa yhteen.

14 §

Pelastusajon tontille saa järjestää Emmankulman aukion kautta.

MAANALAISET JOHDOT

15 §

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. Hulevesivlemärin johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa uusia kiinteitä rakenteita, puita tai syväjuurisia pensaita.

16 §

Ennen alle viiden metrin etäisyydellä maakaasuputkesta tehtävien maankaivutöiden, rakentamisen, varastoinnin tai muiden vastaavien toimenpiteiden aloittamista tulee olla yhteydessä putken omistajaan.

HULEVEDET

17 §

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tuleva 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 täyttymiseestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.
Rakentamisen alkaiset hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä ja Espoon työmaavesiohppaan ohjeita noudattaen.
Hulevesien hallinnan ratkaisut tulee tehdä kortteltikohtaisesti yhtenäisenä.

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

VIHERKERROIN

18 §

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

19 §

PILAANTUNEET MAAT

Maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueille tehtävää rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava.

KORTTELISUUNNITELMA

20 §

Korttelialueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen tonttijako.

Pä detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgöras separat tomtindelning.

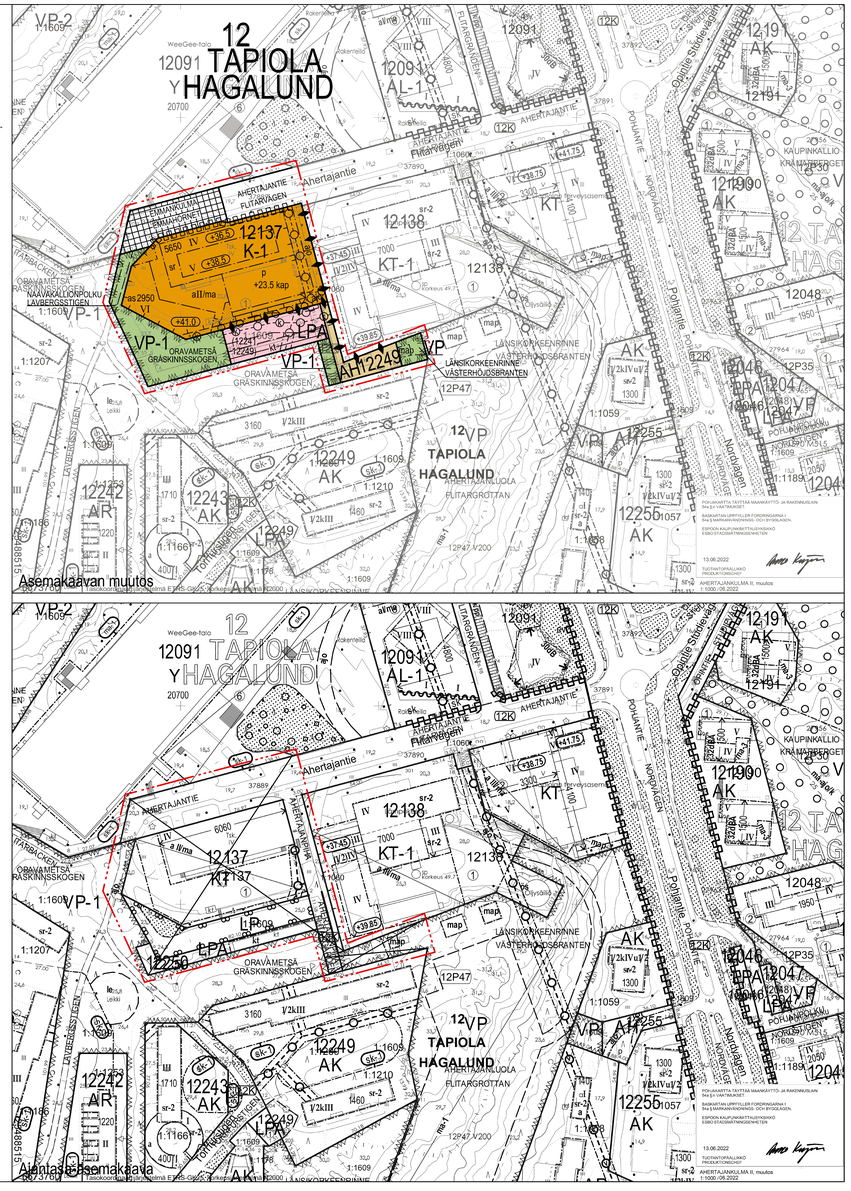
Espoon kaupunkisuunnittelukeskus
Esbo stadsplaneringscentral

Torsti Hokkanen

kaupunkisuunnittelujohtaja
stadsplaneringsdirektör

Hyväksytty kaupunginhallituksessa 9.9.2024 (pöytäkirjan 211 §).
Godkänd i stadsstyrelsen den 9.9.2024 (211 § i protokollet).

	Kh		9.9.2024
/b	Ksl, rajausta muutettu	*Virpi Pulkkanen*	24.4.-8.5.2024
	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
0398/2020	Ksj (OAS)	*Torsti Hokkanen*	23.11.2020

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 213501	File no 7428
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Diarienumero 5398/10.02.03/2020
Ahertajankulma II Asemakaavan muutos	Piirtäjä MHy	File-form 7.6.2023
	Suunnittelija VP	Arkistoformat 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000