AK. 16:48

Espoo | Esbo

Tietäjäntie | Siarvägen

Asemakaavan muutos | Detaljplaneändring

16. kaupunginosa, Pohjois-Tapiola
Osa korttelia 16063, katu- ja virkistysalueet

Stadsdel 16, Norra Hagalund
Del av kvarter 16063, gatu- och rekreationsområden

MUUTETAAN ASEMAKAAVAA:
Aluenro 212701

DETALJPLANEN ÄNDRAS:
Områdesnr 212701

Mittakaava 1:1000 | Skala 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
AK — Asuinkerrostalojen korttelialue. (1-8 §)	Kvartersområde för flervåningshus. (1-8 §)
3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
16 — Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
POH — Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
16063 — Korttelin numero.	Kvartersnummer.
1330 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
TIETÄJÄNTIE — Kadun nimi.	Namn på gata.
V — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
+21.0 — Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.	Högsta höjd för byggnads vattentak.
+7.5 kap — Kansipihan likimääräinen korkeusasema.	Ungefärlig höjd för gårdsdäck.
Rakennusala.	Byggnadsyta.
1330 — Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.	Beteckningen anger de byggnadsytor på vilka den med arabiskt tal angivna byggrätten placeras.
Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.	Körramp till underjordiskt utrymme.
Puilla ja pensailla istutettava alueen osa. Alueelle saa sijoittaa hulevesien hallintarakenteita, leikki- ja oleskelualueita ja niihin liittyvät pihakäytävät.	Del av område som ska planteras med träd och buskar. I området får det placeras anläggningar för dagvattenkontroll, lek- och vistelseområden och anslutande gångar
Katu.	Gata.
a I /ma — Rakennusala, jolle saa sijoittaa maanalaisen, pihakannen alaisen tai rakennuksen pohjakerrokseen rakennettavan paikoituslaitoksen. Merkinnän roomalainen luku ilmoittaa maanalaisen, pihakannen alla tai rakennuksen pohjakerroksessa olevien päällekkäisten pysäköintitasojen enimmäismäärän.	Byggnadsyta, på vilken det får placeras en parkeringsanläggning under jord, under ett gårdsdäck eller i byggnadens bottenvåning. Den romerska siffran i beteckningen anger största antalet parkeringsvåningar under jord, under gårdsdäcket eller i byggnadens bottenvåning.
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

PYSÄKÖINTI

1 § Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 ap / 95 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto.

Autopaikkojen kokonaismäärästä voidaan vähentää pysäköintitarvetta vähentävien toimenpiteiden perusteella enintään 10 %. Toimenpiteistä on erillinen ohje. Vähennysten määrä määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:
- 1 pp / 40 k-m².

Vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista 80 % tulee sijoittaa katettuun, lukittavissa olevaan ja säältä suojattuun tilaan, jonne on esteetön kulku kadulta tai pihalta.

Loput pyöräpaikoista saa sijoittaa ulkotilaan lähelle keskeisiä kulkureittejä. Vähintään puolet ulkona sijaitsevista pyöräpaikoista tulee olla kattetuja. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

KAUPUNKIKUVA, RAKENTAMISEN TAPA, PIHA-ALUEET JA KANSIPIHA

2 § Rakennuksen ja sen julkisivujen tulee olla selkeitä, pääväritäään vaaleita ja laadultaan korkeatasoisia sekä sovittaa ympäröivään RKY-alueeseen. Tietäjäntien julkisivua sisäänkäynnin yhteydessä tulee elävöittää koko rakennuksen korkuisella, köynnöksillä maisemoidulla syvennyksellä. Pysäköintitilojen julkisivut tulee toteuttaa yhteensopiviksi pääjulkisivujen kanssa niin materiaaleiltaan, väriltään kuin laatutasoltaan.

Mahdolliset ilmanvaihtokoneet tulee sijoittaa katolle julkisivuihin nähden sisäänvedettyinä ja toteuttaa laadukkaalla, rakennukseen ja sen ympäristöön sopivalla tavalla. Ilmanvaihtokonehuone voidaan toteuttaa kaavaan merkityn rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusaseman yläpuolelle.

Rakennuksen katolle tulee toteuttaa ekologisesti monimuotoinen viherkatto. Pysäköintilaitoksen ajorampin päälle tule toteuttaa ekologisesti monimuotoinen ketokatto. Viherkattojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kasvillisuuden monimuotoisuuteen, kaupunkikuvalliseen laatuun sekä hulevesien hallintaan.

Kansipihan rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino.

Tontin reuna-alueita tulee pehmentää kasvillisuuden avulla. Tontin rajalle tulee istuttaa pensaita ja puita. Muureja tulee elävöittää köynnöksillä. Pysäköintilaitokseen johtavan rampin seinät tulee aukottaa tai muuten käsitellä turvallisuutta ja kaupunkikuvaa kohentavasti.

Rakennuksen etelä- ja pohjoispäätyihin tulee toteuttaa kansipihalle ulkotilassa johtavat, kaupunkikuvallisesti korkeatasoiset yhteydet.

Pihan tulee olla vehreä. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava. Pihalle tulee istuttaa ekologisesti monimuotoista ja monikerroksellista kasvillisuutta. Istutusalueet tulee toteuttaa mahdollisimman laajoina, yhtenäisinä alueina. Alueella tulee suosia Tapiolalle tyypillisiä kasvilajeja ja -ryhmiä. Kansipihan suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota pienilmastoon. Piha-alueen tuulisuutta tulee vähentää istutusmassojen, maastonmuotoilujen ja piharakenteiden avulla.

MELU

3 § Kortteli sijaitsee osittain melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten tai meluesteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että melutason päiväohjearvo ei ylity.

Oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit tulee sijoittaa ja suojata siten, että melutason laskennallinen päiväohjearvo ei ylity.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

4 § Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat
- talotekniikan vaatimat tekniset tilat.

Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.

PARKERING

Minsta antalet bilplatser (bp) som ska byggas:

- 1 bp / 95 v-m², men minst 0,5 bp / bostad.

Det totala antalet bilplatser kan minskas med högst 10 % på basis av åtgärder som minskar parkeringsbehovet. Det finns en separat anvisning om sådana åtgärder. Hur mycket minimiantalet bilplatser får underskridas fastställs vid ansökan om bygglov.

Minsta antalet cykelplatser (cp) som ska byggas:
- 1 cp / 40 v-m².

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

Resten av cykelplatserna får placeras utomhus, nära centrala rutter. Minst hälften av de cykelplatser som finns utomhus ska ha tak. Alla cykelplatser ska ha möjlighet till ramläsning.

STADSBILD, BYGGSÄTT, GÅRDAR OCH GÅRDSDÄCK

Byggnaden och dess fasader ska vara tydliga, ha en ljus huvudfärg och hålla hög kvalitet samt passa in i den omgivande byggda kulturmiljön av riksintresse (RKY-område). Fasaden mot Slarvägen ska vid entrén livas upp genom en nisch med klängväxter som är lika höga som byggnaden. Parkeringsanläggningens fasad ska till material, färg och kvalitet vara förenliga med byggnadernas huvudfasader.

Eventuella ventilationsmaskiner på taket ska vara indragna från fasaderna och högklassiga samt passa ihop med byggnaden och dess omgivning. Ventilationsmaskinerna får byggas utan hinder av den högsta höjden för byggnads vattentak.

På byggnadens tak byggs ett ekologiskt mångsidigt grönt tak. På parkeringsanläggningens körramp ska ett ekologiskt mångsidigt ängstak byggas. Vid planeringen av gröna tak ska särskild uppmärksamhet ägnas åt växtlighetens mångfald, stadsbildens kvalitet och hanteringen av dagvatten.

När gårdsdäckets bärighet och höjdläge bestäms ska i synnerhet växttäckets tjocklek och vikt beaktas.

Tomtens utkanter ska mjukas upp med växtlighet. Vid tomtens gräns ska buskar och träd planteras. Murarna ska livas upp med klängväxter. Väggarna vid parkeringsanläggningens körramp ska ha öppningar eller på annat sätt behandlas så att säkerheten och stadsbilden förbättras.

Vid byggnadens södra och norra gavlar ska det byggas stadsbildsmässigt högklassiga förbindelser som leder till gårdsdäcket utomhus.

Gårdsplanen ska vara lummig. De obebyggda tomtdelar som inte används för vägar, parkering, lek eller vistelse ska planteras. På gården planteras ekologiskt mångsidig växtlighet i många skikt. Planteringsområdena ska vara så stora och enhetliga områden som möjligt. I området ska växtarter och växtgrupper som är typiska för Hagalund gynnas. Vid planeringen av gårdsdäcket ska man ägna uppmärksamhet åt mikroklimatet. Gårdsområdet ska skyddas från vind med hjälp av planteringsmassor, terrängformer och gårdskonstruktioner.

BULLER

Kvarter är beläget i en bullerzon. Lek- och vistelseområdena ska placeras i bullerskugga av byggnader eller bullerhinder så att riktvärdena för bullernivån dagtid inte överskrids.

Balkonger och terrasser som är avsedda för vistelse ska placeras och skyddas så att det kalkylerade riktvärdet för bullernivån dagtid inte överskrids.

EXTRA BYGGRÄTT

Utöver den byggrätt som antecknats i detaljplanen får det byggas:

- bostadsvisa förråd utanför bostäderna
- gemensamma utrymmen
- yta i trapphuset utöver 20 m² per våning om det ökar trivseln och dagsljuset i trapphuset
- lokaler för återvinning och fastighetsskötsel
- garage
- transformatorrum som krävs för eldistributionen i området
- tekniska utrymmen för hustekniken.

Dessa lokaler påverkar inte det minsta antalet bil- och cykelplatser.

HULEVEDET

5 § Hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttöja 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 läpäisemätöntäpintaa kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 2-6 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Hulevesiä saa hallitusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella.

KESTÄVÄ KEHITYS

6 § Kaava-alueella syntyviä purkumateriaaleja ja rakennusosia tulee kierrättää mahdollisimman tehokkaasti.

Rakennuksen rakenne- ja julkisivuratkaisuissa tulee suosia vähähiilisiä rakennusmateriaaleja sekä pitkäikäisiä, helposti huollettavia ja korjattavia materiaaleja.

Rakennus on suunniteltava energiatehokkaaksi.

KORTTELISUUNNITELMA

7 § Korttelialueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

VIHERKERROIN

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

DAGVATTNET

Vid dagvattenhanteringen ska man gynna lösningar för nyttoanvändning och avdunstning genom att leda dagvattnet till planteringar, biofiltreringsområden och/eller dagvattenkonstruktioner. Pågården ska beläggning som släpper igenom vatten gynnas.

Dagvattnet från ogenomträngliga ytor ska på området fördröjas i sänkor, bassänger eller magasin med en sammanlagd fördröjningskapacitet på 1 m³ per 100 m² ogenomtränglig yta. Dessa sänkor, bassänger eller magasin ska för fördröjningsvolymens del tömmas inom 2-6 timmar efter att de fyllts och de ska ha planerat bräddavlopp. Skyddigheterna gäller även dagvattnet under byggnadstiden.

Dagvatten från trafikområden ska i första hand behandlas med kvalitetsförbättrande filtreringsmetoder. Dagvatten får med markägarens godkännande kontrollerat ledas till rekreationsområdena

HÅLLBAR UTVECKLING

Rivningsmaterial och byggnadselementer som uppkommer inom planområdet ska återvinnas så effektivt som möjligt.

Byggnadens konstruktioner och fasader ska främja klimatvänliga, tåliga material som är lätta att underhålla och reparera.

Byggnaden ska planeras så att den är energieffektiv.

KVARTERSPLAN

För området har utarbetats en kvartersplan.

GRÖNKOEFFICIENT

För att garantera en tillräcklig grön areal och för att stöda naturens mångfald ska tomten uppfylla målsättningsnivån för grönytefaktorn och naturmätaren i Esbos verktyg för beräkning av grönytefaktor.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen tonttijako.

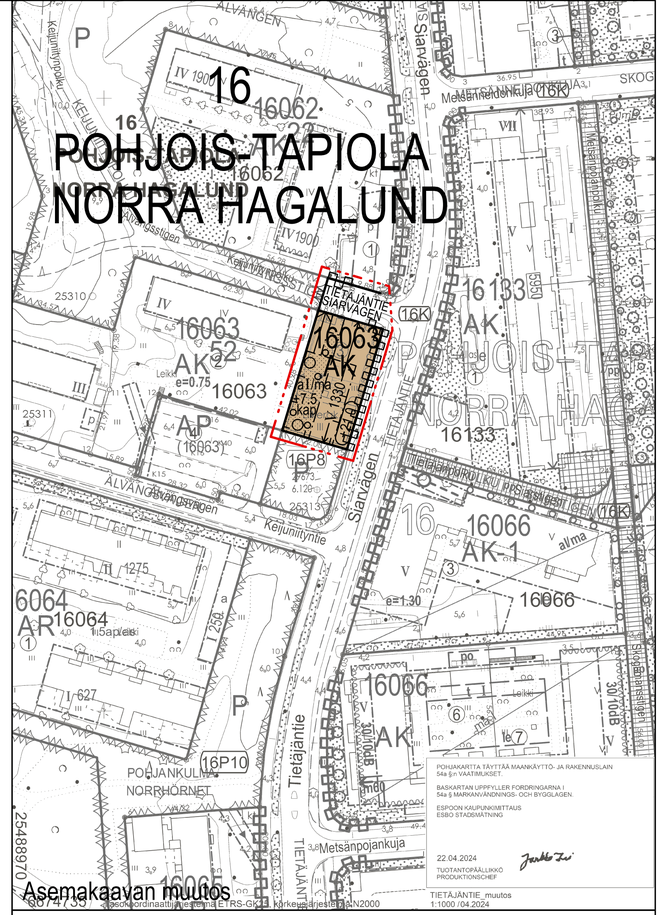
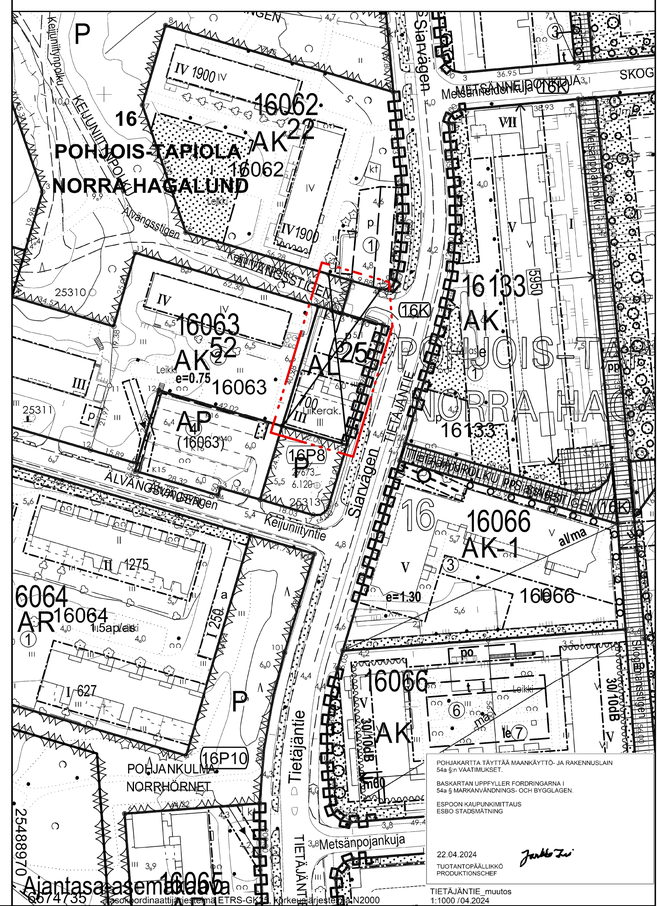
På detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgöras separat tomtindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus
Esbo stadsplaneringscentral

Torsti Hokkanen
kaupunkisuunnittelujohtaja
stadsplaneringsdirektör

Hyväksytty kaupunginhallituksessa 11.8.2025 (pöytäkirjan 221 §).
Godkänd i stadsstyrelsen den 11.8.2025 (221 § i protokollet).

	Kh		11.8.2025
/c	Ksl, muutettu	*Aino Kuusimäki*	21.5.2025
	Nähtävillä MRA 27 §		16.12.2024-28.1.2025
/b	Ksl, rajausta muutettu	*Aino Kuusimäki*	27.11.2024
/a	Ksl (Kaavaehdotus), palautti	*Aino Kuusimäki*	8.-22.5.2024
	Nähtävillä MRA 30 §		15.5.-14.6.2023
5452/2022	Ksj (OAS)	*Torsti Hokkanen*	2.5.2023

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 212704	Pltr.nro 7479	
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 5452/10.02.03/2022	
Tietäjäntie Asemakaavan muutos	Piirtäjä MHy	Päiväys 8.5.2024	
	Suunnittelija AKuu	Arkistotunnus 10 02	

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000