Espoo	Esbo
Leppävaaran keskus	**Alberga centrum**
Asemakaavan muutos	Detaljplaneändring
51. kaupunginosa, Leppävaara Korttelit 51133, 51253, 51254, 51310 Osa korttelia 51311-51312, katu- ja liikennealueet Muodostuu uudet korttelit 51128 ja 51129 Poistuu korttelit 51134 ja 51146	Stadsdel 51, Alberga Kvarter 51133, 51253, 51254, 51310 Del av kvarter 51311-51312, gatu- och trafikområden Bildas nytt kvarter 51128 och 51129 Kvarter 51134 och 51146 faller bort
MUUTETAAN VAHVISTETTUJA ASEMAKAAVOJA:	DE FASTSTÄLLDA DETALJPLANERNA ÄNDRAS:
Aluenro 110600 Hyväksytty 16.6.1982	Områdesnr 110600 Godkänd 16.6.1982
Aluenro 110601 Hyväksytty 24.4.1985	Områdesnr 110601 Godkänd 24.4.1985
Aluenro 110700 Hyväksytty 13.6.1984	Områdesnr 110700 Godkänd 13.6.1984
Aluenro 110800 Hyväksytty 14.6.1999	Områdesnr 110800 Godkänd 14.6.1999
Aluenro 111400 Hyväksytty 17.5.1999	Områdesnr 111400 Godkänd 17.5.1999
Aluenro 114900 Hyväksytty 18.1.1999	Områdesnr 114900 Godkänd 18.1.1999
Aluenro 115500 Hyväksytty 19.1.2004	Områdesnr 115500 Godkänd 19.1.2004
Aluenro 115601 Hyväksytty 15.4.2002	Områdesnr 115601 Godkänd 15.4.2002
Aluenro 115602 Hyväksytty 16.3.2005	Områdesnr 115602 Godkänd 16.3.2005
Aluenro 115603 Hyväksytty 26.2.2007	Områdesnr 115603 Godkänd 26.2.2007
Aluenro 117500 Hyväksytty 14.11.2012	Områdesnr 117500 Godkänd 14.11.2012
Mittakaava 1:1000	Skala 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AK Asuinkerrostalojen korttelialue. (1-9, 11-20 §)

PV-1 Huvi- ja viihdepalvelujen sekä liikerakennusten korttelialue. (1, 3-5, 9, 12, 14, 16, 17, 19 §)

Y Yleisten rakennusten korttelialue. (1, 4, 5, 7, 13-17 §)

YO Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. (1, 5, 7, 11, 13-17 §)

KL Liikerakennusten korttelialue. (1, 3, 5, 9, 12, 14, 16, 17, 19 §)

KL-1 Hotellirakennusten korttelialue. (1-3, 7-9, 11-14, 16, 17, 19, 20 §)

KT-1 Toimistorakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa oppilaitoksen. (1-4, 7, 9, 11-14, 16-20 §)

KM-1 Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön sekä kulttuuri- ja kirjastopalveluita. (1, 3, 4, 5, 9, 12, 14, 16, 17, 19 §)

KM-2 Liikerakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön sekä viihdepalvelutilojatiloja. (1, 3-5, 9, 12, 14, 16, 17, 19 §)

VP Puisto. (10, 12, 17 §)

LR Rautatiealue. (5, 17, 19 §)

LA-1 Joukkoliikenneterminaalin alue. (5, 9, 16, 17, 19 §)

LP Yleinen pysäköintialue. (7, 17 §)

LPA Autopaikkojen korttelialue. (5, 9, 12, 16, 17 §)

EV Suojaviheralue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

51 Kaupunginosan numero.

LEP Kaupunginosan nimi.

51133 Korttelin numero.

LINNATUL Kadun, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

1500 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

km 11100 (+9.5) Merkintä osoittaa rakennusalalle sallitun liiketilojen ja vähittäiskaupan suuryksikön rakennusoikeuden. Suluissa oleva merkintä ilmoittaa sen likimääräisen tason, johon tiloja saa sijoittaa.

m (+7.5 +11.5) Alueen osa, jossa liike- ja palvelutiloja saa sijoittaa kellariin tai pihakannen alaisiin tiloihin suluissa olevan numeron ilmoittamille likimääräisille tasoille. Tiloja saa sijoittaa yhteen tai useampaan päällekkäiseen tasoon.

y 3300 (+15.5) Merkintä osoittaa rakennusalalle sallitun kulttuuri- ja kirjastopalveluiden rakennusoikeuden. Suluissa oleva merkintä ilmoittaa likimääräisen tason, jonka yläpuolelle tiloja saa sijoittaa.

m10% Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta rakennusoikeudesta saadaan käyttää liike-, palvelu- ja myymälätiloja varten.

II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun tai maanpäällisten pysäköintitasojen enimmäismäärän.

m400 Alleviivattu merkintä osoittaa ehdottomasti toteutettavan liiketilan kerrosalan neliömäärän.

kt10% Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta rakennusoikeudesta saadaan käyttää toimistotiloja varten.

m (+5.0) Alueen osa, jossa liike- ja myymälätiloja saa sijoittaa kellariin suluissa olevan numeron ilmoittamalle likimääräiselle tasolle.

p (+26.5) Alueen osa, jossa pysäköintipaikkojasaa sijoittaa katolle likimääräiselle tasolle +26.5.

+9.0 Rakenteiden tai maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

+30.5 Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

+37.0 Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

1500+m300 Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.

Rakennusala.

ajo Ajoyhteys.

y-ajo Ajoyhteys korttelin 51128 ja u-1-alueen välillä noin + 27.0 tasolla.

y Kadun ylittävä kevyen liikenteen yhteys.

y-2 Kadun, joukkoliikenneterminaalin ja rautatiealueen ylittävä jalankulkusillan osa, joka liittyy alapuolella sijaitsevaan jalankulku- ja pyöräilyalueeseen. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

y-3 Kahden rakennuksen välisen ylikulkusillan rakennusala noin + 21.0 tasolla.

pyp Sijainniltaan ohjeellinen polkupyörien säilytyspaikan rakennusala.

m600 Merkinnän luku ilmoittaa kuinka paljon merkinnän osoittamien rakennusalojen kerrosalasta tulee yhteensä ehdottomasti rakentaa liike-, palvelu- tai toimistotiloina. Tilat tulee rakentaa kadun puoleiseen katutasoon.

I ka400 Merkinnän osoittamille alueen osille saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa Viaporintorin pihakannen tasoon liittyviä kahvila- tms. rakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään arabialaisen numeron ilmoittama ja kerrosluku pihakannen tasosta laskettuna enintään roomalaisen luvun ilmoittama.

a III/ma Rakennusala, jolle tulee rakentaa rakennuksen tai pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen, joukkoliikenteen saattoliikennepaikka, teknisiä tiloja, varastoja, porrashuoneita, huoltotiloja ja jätehuoneita. Ensimmäinen kerroksen vapaakorkeus tulee olla vähintään 4,6 metriä. Lisäksi saa rakentaa väestönsuojatiloja kaavan merkityn kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä. Merkinnän roomalainen luku osoittaa päällekkäisten tasojen enimmäismäärän, johon merkintä kohdistuu.

ma-ajo Maanalainen ajoyhteys.

ma Maanalainen tila.

v Valokatteinen tila. Alueen osa, jolle saa rakentaa valokatteen ja rakennusten välisiä jalankulkusiltoja siten, että vapaa alikulkukorkeus on vähintään 3,6 metriä.

v-1 Alueen osa, jolle saa rakentaa valokatteen. Katteen alapuolisen tilan saa varustaa julkisivurakenteella. Muodostuvan käytävätilan tai talvipuutarhan saa rakentaa asemakaavassa ilmoitetun rakennusoikeuden lisäksi seuraavin edellytyksin:
- tilan tulee olla valokatteinen tai vastaavalla tavalla luonnonvaloa saava.
- julkisivurakenteen tulee olla laajalta osin läpinäkyvä.
- tilan tulee palvella osana katettua jalankulkuyhteyttä.

Tilaan saa sijoittaa istutuksia, vesiaiheita, portaita, hissejä, tasonvaihtolaitteita koneistoineen, tiedotus-, valvonta-, kahvila-, ravintola- ja esiintymistiloja aputiloineen.

v-2 Alueen osa, jolle saa likimääräisen tason + 28 yläpuolelle rakentaa valokatteen. Alueelle saa rakentaa jalankulkusillan viereisten rakennusten toisen kerroksen tasolle. Jalankulkusillan ja sivuilla sijaitsevien rakennusten väliin tulee jäädä avointa tilaa noin kahden metrin verran. Jalankulkusillan alapohja tulee olla arkkitehtoniselta laadultaan korealuokkainen ja välitila tulee valaista korkeatasoisesti.

kat Katos. Arkadikäytävät yhdistävä katos, joka tulee toteuttaa arkadien laatutasoa vastaavasti.

kat-1 Katos. Katoksen tai muun maanalaiseen tilaan johtavan ajoluiskaa arkkitehtonisin keinoin korostavan rakenteen rakennusala. Katos tai rakenne tulee olla vähintään 4,2 metriä korkea. Pilareita ei saa sijoittaa näkemän esteeksi eikä katualueelle.

ark Arkadi. Rakennuksen ja jalankulku ja pyöräilyreitin väliin tulee jättää katutasoon liittyvä 4 metriä leveä ja vähintään 3,3 metriä korkea tila. Arkadin pilarit tulee sijoitta kiinni rakennusalan rajaan siten, että muodostuu jatkuva jalankulkukäytävä.

Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.

u Ulokkeen rakennusala, jonka kerrosala luetaan viereisen rakennusalan rakennusoikeuteen. Alikulkukorkeuden on oltava vähintään 5,5 metriä. Läkkitorilla sijaitseva kortteliin 51135 kuuluvan ulokkeen alikulkukorkeus on oltava vähintään 3 metriä. Katu- tai liikennealueelle rakennettavat pilarit tai muut rakenteet on sijoitettava siten, että ne eivät aiheuta haittaa liikenteelle.

u (alleviivattu) Ulokkeen rakennusala, joka tulee toteuttaa. Kerrosala luetaan viereisen rakennusalan rakennusoikeuteen. Alikulkukorkeuden on oltava vähintään 3,6 metriä. Katu- tai liikennealueelle rakennettavat pilarit tai muut rakenteet on sijoitettava siten, että ne eivät aiheuta haittaa liikenteelle.

u-1 Alueen osa, johon saa rakentaa viereisten KM- ja KL- korttelialueiden rakennuksiin toisen ja kolmannen kerroksen tasolla liittyvän ulokkeen, jonka alapuolinen vapaa korkeus tulee olla vähintään 5 metriä maanpinnasta. Ulokkeen vaatimat kantavat rakennusosat saa rakentaa tarkoituksenmukaisiin kohtiin kuitenkin siten, että alapuolella sijaitseva joukkoliikenneterminaali huomioidaan sijoittelussa. Ulokkeen kattopinta-alasta vähintään 30 % tulee toteuttaa viherkantena, joka on varustettava istutuksin ja tuulelta suojatulla oleskelualueella. Ulokkeen kerrosala luetaan KL-korttelin rakennusalan rakennusoikeuteen. Rakennukseen tulee sijoittaa KL- ja KM-korttelialueita ja jalankulkusiltaa yhdistävä kävely-yhteys. Käytävän valokatteisen osan saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi ja muut määräykset jotka koskee Sellon kakkososan käytäviä.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

+4.0 Alueelle on rakennettava melueste ennen korttelien 51129 ja 51133 rakennusten käyttöön ottoa. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen yläreunan likimääräisen korkeuden laskettuna viereisen tontin tasauksesta.

32dB Merkintään sisältyvä ensimmäinen numeroarvo ilmaisee, että kyseisen rakennusalan sivun puoleisten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja asuinhuoneissa havaittavan äänitason A-painotettu erotus on vähintään numeroarvon mukainen.

le Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Istutettava alueen osa.

Istutettava puurivi.

hu-1 Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, ojan, kosteikon tai muun rakenteen.

hu-2 Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, ojan, kosteikon tai muun rakenteen. Rakenteen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkealaatuinen.

Katu.

Katuaukio/Tori.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.

p Pysäköimispaikka.

pp Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

pp Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Niillä osin, kun pp- alue sijoittuu aII/ma-alueen päälle tulee noudattaa §10:tä.

a Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.

a-1 Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.

a-2 Kadun tai liikennealueen alittava katu.

y-1 Kadun, joukkoliikenneterminaalin ja rautatiealueen ylittävä jalankulkusilta, jonka saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Vapaa alikulkukorkeuden on rata- ja katualueella oltava vähintään 7 metriä. Sillan on oltava lämmintä tilaa ja sillalta on oltava avoimet näkymät ulos sivuilta ja pohjoispäädystä. Sillalta tulee rakentaa porras- ja hissiyhteydet joukkoliikenneterminaaliin, rautatiealueelle, jalankulku- ja pyöräilyalueelle. Sillan tulee liittyä viereisten korttteleiden tiloihin ja niiden yhteyteen sijoitettuihin liityntäpysäköintitiloihin. Sillan muotokielen tulee tukea alueen identiteettiä ja olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoista. Sillan yhteyteen tulee rakentaa liike- ja oleskelutiloja. Liiketilaa tulee rakentaa vähintään 200 k-m².

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

sm Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue.

● Yleistä jalankulkua varten rakennettava, sijainniltaan ohjeellinen hissi, jonka yhteyteen saa rakentaa porrashuoneen asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.Hissiä ja porrashuonetta voidaan käyttää sekä yhteytenä eri jalankulkutasoilta kiinteistön eri tasoilla sijaitseviin asiakastiloihin että yhteytenä jalankulkutasolta toiselle riippumatta asiakastilojen aukioloajoista. Hissin ja porrashuoneen seinät tulee rakentaa mahdollisimman läpinäkyviksi.

1 § PYSÄKÖINTI

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
YO ja Y
- 1 ap / 100 k-m²

AK, KT-1 ja KL-1
- Asunnot 1 ap / 160 k-m², kuitenkin vähintään 0,4 ap/asunto
  Valtion tukemat opiskelija-asunnot: vain liikkumisesteisten autopaikat
- Toimistot 1 ap / 160 k-m²
- Hotelli, oppilaitos, liike- ja palvelutilat 1 ap / 200 k-m²
  Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %.
  Autopaikat tulee toteuttaa vuorottaispysäköintiperiaatteella keskitetysti yhtenäisessä pysäköintilaitoksessa.

PV-1, KM-1, KM-2 ja KL
- Kulttuuri-, kirjasto-, viihde- ja vapaa-ajan palvelut 1 ap / 200 k-m²
- Toimistot 1ap / 85 k-m²
- Hotelli 1 ap / 150 k-m²
- Liiketilat 1ap / 50 k-m²

Asuinrakennusten korttelialueella tulee rakentaa vähintään yksi liikkumisesteisten autopaikka 30 autopaikkaa kohden. Muille toiminnoille on rakennettavavähintään kaksi liikkumisesteisen autopaikkaa ensimmäistä 50 autopaikkaa kohden, sen jälkeen yksi paikka lisää kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohden. Liikkumisesteisten autopaikat tulee sijoittaa niiden käytettävyyden kannalta tarkoituksenmukaisesti.

Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.

Autopaikkoja ei saa sijoittaa piha-alueelle.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

AK, KT-1 ja KL-1
- Asunnot 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa.
- Toimistot ja työtilat 1 pp / 50 k-m². Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan.
- Oppilaitos, liike- ja palvelutilat 1 pp / 50 k-m². Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista on sijoitettava katettuun tilaan.
- Hotelli 1 pp / 700 k-m² .

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

2 § AJOYHTEYDET

Kulku kortteleille 51133 ja 51129 tulee järjestää ma-ajo ja aII/ma alueiden kautta. Sisäänajo LPA-korttelille 51128 tulee järjestää ma ja y-ajo alueiden kautta. Ulosajon voi järjestää myös suoraan Linnatullinkadulle länteen päin, jolloin tulee huomioida bussiliikenteen sujuvuus ja riittävät näkemät.

3 § LISÄRAKENUSOIKEUS

AK- korttelialueella:
Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:
-asuntojen ulkopuoliset varastotilat.
-asukkaiden yhteistilat.
-viherhuoneet, jotka liikenteen melualueella korvaavat parvekkeet.
-umpinaiseksi rakennettavat luhtikäytävätilat liikenteen melualueella.
-porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.
-yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäytäväporrashuoneet.

KM-1,KM-2 ja PV-1-korttelialueilla:
- yleisen jalankululle varatut alueen osat sekä näihin liittyvät hissit ja porrashuoneet.

AK-, KT-1, KL-1, KM-1, KM-2-korttelialueilla:
-jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat - maan-, kannen tai rakennuksen alaiset huolto-, ajo- ja pysäköintitilat.
-alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat.

Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.

4 § KAUPUNKIKUVA

Kortteli 51128:

Pysäköintitalon julkisivut tulee toteuttaa materiaaleiltaan laadukkaina ja yleisilmeeltään vaaleina. Rakennus tulee liittyä arkkitehtuuriltaan ympäröivään rakennuskantaan. Pysäköintilaitoksen katosta vähintään 50 % tulee toteuttaa viherkattona.

Korttelit 51129 ja 51133:

Korttelien 51129 ja 51133 arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja täyttää kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimukset. Julkisivut on toteutettava materiaaleiltaan ja käsittelyiltään korkealaatuisina. Rakennusten julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja. Alimpien kerrosten julkisivuissa ei sallita pitkiä ikkunattomia pintoja. Saman korttelin rakennukset tulee sovittaa yhteen yhtenäisellä kokonaisperiaatteella massoittelun, mittasuhteiden, julkisivu- jäsentelyn ja -värityksen osalta. Viereisten rakennusten julkisivujen tulee kadun puolella poiketa toisistaan siten, että julkisivujen päämateriaalin sävy tuo riittävää vaihtelua. Korttelin 51133 sisäpihan värimaailma tulee olla vaalea ja harmoninen. Rakennusten sisäänkäyntejä ja niiden ympäristöä tulee korostaa. Yli XII- kerroksisten rakennusten julkisivuja tulee jäsentää vertikaalisuunnassa ja kahden alimman kerroksen julkisivukäsittelyn tulee muodostaa rakennuksille kaupunkimaista jalustaa.

Korttelin 51133 toimistorakennuksissa osa ensimmäisen kerroksen pitkästä sivusta tulee toteuttaa voimakkaasti sisäänpäin vedettynä siten, että muodostuu arkaditila sisäänkäyntien yhteyteen.

Korttelien 51129 ja 51133 rakennusten kattolinjojen tulee muodostaa kaupunkikuvassa erottuva, päätyräystäistään viereisiin rakennuksiin liittyvä, visuaalisesti yhtenäinen linja. Kattoterassit tulee sovittaa osaksi kattolinjaa. Terassien kattolinjan yläpuolelle saa ulottaa läpinäkyviä kaiteita ja katoksia. Ullakkoja ei saa rakentaa kattolinjan yläpuolelle.

Korttelin 51133 toimistorakennusten katoille tulee toteuttaa viherkatto. Korttelin 51129 hotellirakennuksen 1. kerroksisen osan katolle tulee toteuttaa viherkatto.

Korttelit 51310 ja 51311:

Liikerakennusten julkisivumateriaalina käytetään lasia ja metallia siten, että julkisivuissa on laajoja läpinäkyviä osia.
Viihde- ja vapaa-aikarakennusten ja julkisten rakennusten julkisivujen tulee kaupunkikuvaa rikastaen ja omaa toimintaansa ilmentäen poiketa liikerakennusten ilmeestä.
Liike- ja myymälätilojen julkisivut, jotka liittyvät viereiseen jalankulkutasoon, rakennetaan laajalta osin läpinäkyväksi näyteikkunafasadiksi. Rakennuslautakunta voi hyväksyä muun kuin edellämainitun materiaalin, mikäli siten syntyy korkealaatuista, kaupunkikuvaan sopivaa julkisivua.

Kortteli 51254:

Julkisivujen tulee olla pääasiassa vaaleita. Ullakko saa osittain ulottua julkisivupintaan, mikäli siten syntyy korkealaatuista, kaupunkikuvaan sopivaa julkisivua.

Kortteli 51311:

Viaporintorille ja Soittoniekanaukiolle saa sijoittaa pihakannen alaisia tiloja palvelevia, ilmanvaihtoon, valaistukseen, savunpoistoon, poistumisteihin tms. varattuja rakennelmia, sekä viereiseen rakennusalaan liittyviä sisäänkäyntitiloja ja ulkoterasseja ja näitä varten tarvittavia rakennelmia.

Rakennukset, niiden osat tai rakennelmat on sijoitettava siten, etteivät ne haittaa liikennettä, eivät heikennä aukion kaupunkikuvallista vaikutelmaa eivätkä aiheuta häiritsevää varjostusta.

Korttelit 51310 ja 51312:

- Tonttien välisessä rajaseinässä saa olla ikkunoita ja muita aukkoja, ellei naapuritontilla ole tällä kohtaa rakennusalaa.
- Saa rakentaa rakennuksen tai pihakannen alaisia pysäköinti-, huolto-, varasto- ja teknisiä tiloja sekä palvelutiloja autopesua tai vastaavaa pysäköintilaitokselle ominaista toimintaa varten. Tilojen alimman sallitun tason likimääräinen korkeusasema on -2, ottaen huomioon sen, mitä määrätään pykälässä § 16.
Tilat saa rakentaa kaikki korttelit käsittävänä yhtenäisenä laitoksena kiinteistöjen rajoista riippumatta siten, että
- tonttien välisiä rajaseiniä ei tarvitse rakentaa.
- tilat saa ulottaa ilman rajaseiniä tonttiin liittyvien katu- ja liikennealueiden alle siellä, missä maanalaisen tilan rakentaminen tai ajoyhteys maanalaiseen tilaan on asemakaavamerkinnällä sallittu.
- korttelialueisiin liittyvien tilojen rakentaminen kadun, liikennealueen tai torin alle ei saa vaikeuttaa kadun ja katualueelle tulevien kunnallisteknisten laitteiden toteuttamista, kunnossapitoa eikä huoltoa.
- ajoyhteydet huoltotiloihin ja pysäköintilaitoksiin saa järjestää toisen tontin kautta kiinteistöjen välisin sopimuksin.
- palvelu-,huolto-, varasto-, tekniset ja pysäköintitilat erotetaan toisistaan.

Korttelit 51310 ja 51312:

Ullakolle saa sijoittaa rakennusoikeuteen luettavia pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Ullakon saa rakentaa kiinni julkisivupintaan. Tällöin ullakon julkisivun ja vesikaton leikkauspiste ei saa ylittää kaavamerkinnällä osoitettua julkisivun ja vesikaton leikkauspisteen ylintä sallittua korkeusasemaa.

5 § RAKENTAMISEN TAPA

LR
Rautatiealueelle saa sijoittaa raideliikenteen tarvitsemia rakenteita, asemasillan ja katosten kantavat rakenteet sekä asemasillalle johtavat portaat, koneportaat ja hissit. Laiturialueet tulee varustaa riittävin suojakatoksin säätä vastaan. Edellä mainittujen rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia. Sillalta on oltava avoimet näkymät rata-alueelle. Sillan sisätilojen tulee olla pienilmastoltaan miellyttävä riippumatta ulkoilman sääolosuhteista. Radan päälle tai läheisyyteen rakentamisesta ei saa aiheutua turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille tai muuta haittaa rautatielle tai junaliikenteelle. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää rautatiealuetta hallinnoivan tahon hyväksyntä edellä mainittujen asioiden huomioimisesta.

LA-1
Joukkoliikenneterminaalin kattona olevan ulokkeen alapohjan tulee olla arkkitehtoniselta laadultaan korkealuokkainen ja välitila tulee valaista korkeatasoisesti. Joukkoliikenneterminaaliin sijoitettavat pilarit tulee sijoittaa siten, etteivät ne estä terminaalissa tapahtuvaa liikennöintiä ja liikkumista. Joukkoliikenneterminaalin maanalaisiin tiloihin saa sijoittaa kioski-, myymälä-, yms. tiloja enintään 200 k-m².
Alueelle tulee sijoittaa vähintään 500 polkupyöräpysäköintipaikkaa.
Joukkoliikenneterminaalin suunnittelussa tulee huomioida terminaalitoimintojen lisäksi viranomaisten tarvitsema tila.
Joukkoliikenneterminaalin kattona olevan ulokkeen alapohjan tulee olla arkkitehtoniselta laadultaan korkealuokkainen ja välitila tulee valaista korkeatasoisesti.

Kortteli 51133:

Vanha maantien puoleisten rakennusten ensimmäisen kerroksen katuun rajoittuvien tilojen tulee olla muita kerroksia korkeampia siten, että tilat ovat joustavasti monikäyttöisiä.

Korttelit 51129 ja 51133:

AK-kortteleissa asukkaiden yhteiskäyttöön tulevaa kerhotilaa tulee rakentaa vähintään 0,5 % kerrosalasta. AK-korttelialueella kerhotilat voidaan toteuttaa koko korttelialueen yhteisenä tai kahtena erillisenä tilana tontin rajoista riippumatta.

Korttelit 51253 ja 51254:

Tontille saa rakentaa kaksi asuntoa korttelissa sijaitsevan laitoksen henkilökuntaa varten. Asunnoille on rakennettava huoneistokohtainen muusta tonttialueen käytöstä riittävästi erotettu ulko-oleskelualue.

6 § PIHA-ALUEET JA KANSIPIHA

Kortteli 51133:

Kansipihan ilmeen tulee olla vehreä ja viihtyisä ja käytettyjen materiaalien korkeatasoisia. Kansipihalle tulee istuttaa puita ja pensaita. Kansipihojen tilanmuodostumista tulee edistää maastonmuotoilulla ja istutuksilla. Kansipihoilla tulee varmistaa riittävät leikki- ja oleskelualueet. Niiden sijoittamisessa tulee varmistaa riittävä päivänvalon saanti eri aikaan päivästä ja suotuisat pienilmastolliset olosuhteet. Kansipihan rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä pelastustoiminnan vaatimukset.
Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet ja porrasyhteydet sekä alueen muuntamot tulee integroida rakennuksiin tai piharakenteisiin. Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet, tulee sijoittaa riittävän etäälle pihan oleskelualueista ja asuntojen ilmanotosta. Piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta riippumatta.
Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan. Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla.

Kortteli 51129:

Kansipihan ilmeen tulee olla vehreä ja viihtyisä ja käytettyjen materiaalien korkeatasoisia. Kansipihalle tulee istuttaa puita ja pensaita. Kansipihan rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino.
Asuinkerrostalon leikki- ja oleskelutilat tulee sijoittaa kerrostalon pohjoispuolella sijaitsevan I-kerroksisen rakennusosan päälle ja kerrostalon kattolinjan sisäpuolella sijaitsevaan terassiin.

7 § HULEVEDET

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia 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 12-24 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.
Kansipiha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille, hulevesiä viivyttäville viherkatoille tai kaupunkikuvallisesti korkealaatuisiin hulevesirakenteisiin. Hulevesien hallinnan ratkaisut tulee tehdä korttelikohtaisesti yhtenäisenä.
Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta.

8 § YHTEISJÄRJESTELYT

Tontin jätehuoltotilat, väestönsuojat sekä leikki- ja oleskelualueet voidaan sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.
Kaukaloiden, tunneleiden mahdolliset ponttiseinien ankkurit saa ulottaa tontin puolelle, elleivät tontille tulevat tai siellä sijaitsevat pysyvät tai työnaikaiset rakenteet sitä estä.

9 § PALOMUURI

Palomuurin tai muun saman turvallisuustason takaavan ratkaisun ei tarvitse sijaita tontin rajalla vaan se voidaan sijoittaa rakenteellisesti ja toiminnallisesti tarkoituksenmukaisesti.

10 § YLEISET ALUEET

Yleisillä alueilla tulee maanalaisen tilan yläpohjarakenteet toteuttaa siten, että ne sallivat vähintään 1,5 metrisen kasvualustan katupuiden istuttamiseksi ja putkien sijoittamisen pysäköintilaitoksen rakenteiden päälle.
Alueiden alapuolelle toteutettavien rakenteiden hyötykuormina käytetään ajoneuvoliikenteen liikennekuormia.

11 § MAANALAISET JOHDOT

Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää alueella olevien maanalaisten johtojen siirtämistä. Siirrosta on sovittava johtojen omistajan kanssa.

12 § MUUNTAMO

Alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat tulee sijoittaa kiinteistöihin. Tilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Puistoon ei saa sijoittaa muuntamoita.

13 § MELU

Korttelit 51129 ja 51133 sijaitsevat melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja meluesteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.
Kortteliin 51129 asuinkerrostalon katolle tulee toteuttaa leikki- ja oleskelualue, jossa valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.
Korttelissa 51133 KT-1 -korttelialueen rakennukset muodostavat esteen melun leviämiselle AK-korttelialueelle. Korttelin 51133 asuinrakennuksia ei saa ottaa käyttöön ennen kuin KT-1-korttelialueen rakennukset ovat rakennettu.
Oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.
Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen äänitaso, julkisivulle ei saa sijoittaa asunnon ainoaa parveketta. Viherhuoneissa päiväaikana keskiäänitaso saa olla enimmillään 45 dB.

Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen äänitaso, asuntojen tulee avautua myös hiljaisemmalle julkisivun osalle, jolla melutason ohjearvot eivät ylity. Mikäli korttelin 51133 KT-1-korttelialueelle sijoitetaan oppilaitos, tulee Turuntien ja Ratsukadun puoleisilla julkisivuilla huomioida ääneneristävyys, jotta sisätilojen melutason ohjearvo ei ylity.
Rakentaminen tulee toteuttaa vaiheittain siten, että asuntojen julkisivuille ja ulko-oleskelualueille kohdistuva melutaso ei ylitä valtioneuvoston asettamia ohjearvoja.
YO- ja Y korttelialuilla tulee täyttyä käyttötarkoituksen mukaiset melun ohjearvot.

14 § TÄRINÄ JA RUNKOMELU

Raideliikenteen maaperään aiheuttama tärinä ja runkomelu tulee huomioida rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa.

15 § ILMANLAATU

Tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Tuloilma on suodatettava käyttäen parasta käytettävissä olevaa tekniikkaa. Tuloilman otto tulee sijoittaa katolle tai puhdasilmaisimmalle puolelle. Tuloilman ottoa ei saa sijoittaa maanalaiseen tilaan johtavan ajoyhteyden läheisyyteen.

Korttelit 51310 ja 51311:

Korvausilman sisäänottoaukkojen sijoittamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien ilman epäpuhtauksien johdosta.

16 § POHJAVESI

Alueen pohjaveden pinta on paikoin lähellä maanpintaa. Kellaritilojen rakentaminen edellyttää rakennuskohtaista pohjaveden hallintaselvitystä, joka tulee tehdä rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

17 § SULFIDISAVI

Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista.

18 § PILAANTUNEET MAAT

Kortteli 51133:
Maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava.

19 § TUULISUUDEN HUOMIOMINEN

Yleisten ja korttelialueiden oleskelualueiden, sisäänkäyntien sekä joukkoliikenteen pysäkkialueille tulee toteuttaa tuulensuojaisia alueita.

20 § KORTTELISUUNNITELMA

Korttelialueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen tonttijako.

På detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgöras separat tomtindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus
Esbo stadsplaneringscentral

Torsti Hokkanen
Torsti Hokkanen
kaupunkisuunnittelujohtaja
stadsplaneringsdirektör

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa . . (pöytäkirjan §).
Godkänd i stadsfullmäktige den . . (§ i protokollet).

/b	Ksl, rajausta muutettu		4.11.2020
/a	Ksl (Kaavaehdotus), palautti	Tiina Piironen	27.5.-10.6.2020
	Nähtävillä MRA 30 §		3.4.-3.5.2018
922/2015	Ksj (OAS)	Torsti Hokkanen	5.3.2018
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 110617	Piir.nro 7229
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 922/10.02.03/2015
	Leppävaaran keskus	Piirtäjä ME	Päiväys 27.5.2020
	Asemakaavan muutos	Suunnittelija TPi	Arkistotunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000