

# Espoo

## Tapiolan jalkapallostadion

Asemakaavan muutos  
Kaupunginosan rajan muutos

12. kaupunginosa, Tapiola  
Osa korttelia 12135, katu- ja  
virkistysalueet

15. kaupunginosa, Niittykumpu  
Katualue

### MUUTETAAN VAHVISTETTUJA ASEMAKAAVOJA:

Aluenro 210800 Hyväksytty 21.06.1972  
Aluenro 210803 Hyväksytty 23.04.2012  
Aluenro 211100 Hyväksytty 04.06.1987  
Aluenro 211201 Hyväksytty 29.04.2013  
Aluenro 211900 Hyväksytty 03.11.1977

Mittakaava 1:1000



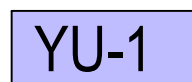
### ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



Asuinkerrostalojen korttelialue.  
(1-7, 16-24 §)



Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. (1, 4, 8-10, 16-23 §)



Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. (1, 4, 8-14, 16-24 §)



Liikerakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa hotellin. (1, 4, 15-23 §)



Puisto. (25 §)



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.  
(25 §)



Yleinen pysäköintialue. (25-26 §)



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



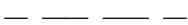
Kaupunginosan raja.



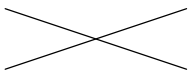
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

12

Kaupunginosan numero.

TAP

Kaupunginosan nimi.

12276

Korttelin numero.

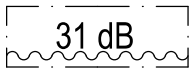
KOIVU-MANKK

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

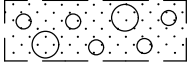
3350

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VI(ak 5500)	Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen. Roomalainen luku ilmoittaa pysäköintikannen päälle sallittavan asuinrakennuksen kerrosten enimmäismäärän ja sulkeissa oleva arabialainen luku sallitun asuinrakentamisen rakennusoikeuden enimmäismäärän. Rakennusoikeus on osoitettu kortteliin merkityn rakennusoikeuden lisäksi.
kl 10%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta tulee käyttää toimisto-, liike-, kahvila- ja ravintolatilana.
VIII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
16.0m	Rakennuksen julkisivujen enimmäiskorkeus metreinä.
	Rakennusala.
ka	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa katsomon, urheilutoimintaa tukevia apu- ja huolto-tiloja sekä alueen sähköjakelua palvelevia muuntamoita rakennusoikeuden estämättä. Rakennusalalle toteutettavat tilat tulee rakentaa osaksi katsomon arkkitehtuuria.
	Ohjeellinen rakennusala.
vm	Ohjeellinen muuntamon rakennusala.
et-1	Rakennusala, jolle saa sijoittaa maakaasun painevähennysaseman. Asema aitoineen on maaisoitava sopivalla värityksellä ja istutuksilla maastoon.
kap	Kansipiha.
+8.0 kap	Kansipihan likimääräinen korkeusasema.
lpa I	Rakennusala, jolle saa sijoittaa rakennuksen tai kannen alaisia autopaikoitustiloja kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.



Merkintään sisältyvä 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.



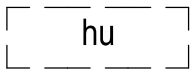
Sijainniltaan ohjeellinen puilla ja penssilla istutettava alueen osa.



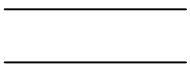
Alueen osa, jonka metsäinen / luonnontilainen / puustoinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Puuttomia alueita tulee kehittää siten, että ne liittyvät osaksi metsäistä / luonnontilaista / puustoista aluetta. Puusto tulee suojata työmaa-aikana.



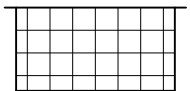
Istutettava puurivi.



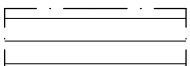
Sijainniltaan ohjeellinen hulevesien viivyttämiseen varattu alueen osa. Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, puistomaisena ratkaisuna. Hulevesien viivyttämiseen käytettävällä alueen osalla sallitaan myös muita, rinnakkaisia käyttötarkoituksia, jotka eivät estä alueen käyttämistä hulevesien viivyttämiseen tulvatapahtuman aikana.



Katu. (25 §)

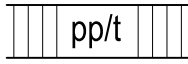


Katuaukio / tori. Alueelle saa rakentaa aukiota / toria aktivoivia leikki-, oleskelu- tai lähiliikunta- paikkoja. Alue tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti viherrakentamisen keinoin ja sovittaa yhteen korttelialueella sijaitsevan katuaukion / torin kanssa. Alueelle tulee istuttaa puuryhmiä ja sen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota miellyttävän pienilmaston syntymiseen. Alueella sallitaan ainoastaan huoltoajo. Pysäköintipaikkojen osoittaminen aukiolle / torille on kielletty. Pyöräpysäköintiä saa osoittaa aukiolle / torille. Jätehuollon tiloja ei saa sijoittaa yleiselle aukiolle / torille.

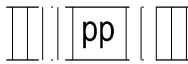


Alueen osa, jolla sijaitsee katuaukio / tori. Alue tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti viherrakentamisen keinoin ja sovittaa yhteen yleisen katuaukion / torin kanssa. Mah-

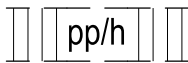
dolliset tasoerot on rakennettava korkeatasoisesti ja kaupunkitilaa elävöittävinä. Alueella sallitaan ainoastaan huoltoajo. Pysäköintipaikkojen osoittaminen aukiolle / torille on kielletty. Pyöräpysäköintiä saa osoittaa aukiolle / torille. Jätehuollon tiloja ei saa sijoittaa yleiselle aukiolle / torille. Ilmanvaihtokoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakenteisiin.



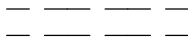
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu / tie, jolla tontille ajo on sallittu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.



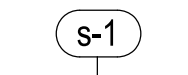
Ulkoilureitti. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.



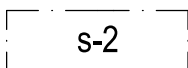
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

(12276-12283)

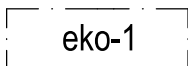
Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.



Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnon-suojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.



Suojeltava tykkitie. Alueella ja sen rajasta 3 m vyöhykkeelle tehtävistä toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.



Alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys.

## PYSÄKÖINTI

1 §

Pysäköintilaitokseen, YU-1 kortteliin, on rakennettava vähintään 850 autopaikkaa. Kaikki nämä autopaikat ovat nimeämättömiä ja vuorottaiskäytössä.

AK-korttelit:

Autopaikkoja on rakennettava 1 ap / 130 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,4 ap / asunto.

Rakennusoikeuden lisäksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Jos tontille rakennetaan valtion tukemia opiskelija-asuntoja, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 40 %. Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %.

Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset autopaikat tulee osoittaa pysäköintilaitoksesta nimeämättöminä vuorottaispysäköintiperiaatteella erillisin sopimuksin. Korttelialueelle saa sijoittaa lisäksi le-paikkoja ja taloyhtiön vieraspaikkoja.

KL-1 ja YU-korttelit:

Autopaikkoja on rakennettava 1 ap / 200 k-m<sup>2</sup>.

Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset autopaikat tulee osoittaa pysäköintilaitoksesta nimeämättöminä vuorottaispysäköintiperiaatteella erillisin sopimuksin. Korttelialueelle saa sijoittaa lisäksi le-paikkoja.

Vaadituista autopaikoista on rakennettava vähintään kaksi liikkumisesteisten autopaikkaa ensimmäistä 50 autopaikkaa kohden, sen jälkeen yksi paikka lisää kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohden.

AK-kortteleissa polkupyöräpaikkoja on rakennettava 1 pp / 30 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto, yksiöissä ja opiskelija-asunnoissa 1,5 pp / asunto. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa.

YU-1-korttelialueelle on rakennettava vähintään 0,1 polkupyöräpaikkaa stadionin katsojapaikkaa kohti ja YU-korttelialueille vähintään yhtä monta pyöräpaikkaa kuin autopaikkaakin, ja pyöräpaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien läheisyyteen.

Kaikki polkupyöräpaikat tulee toteuttaa runkolukittavina ja vähintään neljännes paikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan.

Polkupyöräpaikkoja saa sijoittaa myös yleisille alueille erillisin sopimuksin.

## LISÄRAKENNUSOIKEUS

2 § Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

AK-korttelialueella ja ak-rakennusalalla:

- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- viherhuoneet, jotka liikenteen melualueella korvaavat parvekkeet
- umpinaiseksi rakennettavat luhtikäytävätilat liikenteen melualueella
- porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittävän osan kuskakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäytäväporrashuoneet
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat
- tekniset tilat

Korttelialueelle saa rakentaa katoksia rakennusalan ulkopuolelle.

YU-korttelialueella:

- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat
- tekniset tilat
- väestönsuojatilat
- katsomotilat
- lämmittämättömät aulatilat
- varastotilat
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- sosiaalitilat
- ulkoliikunta-alueita palvelevat yleiset puku- ja pesutilat sekä huoltotilat

## MELU

3 § Kortteli 12277 sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai melusteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

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, asuinhuoneiston tulee avautua myös hiljaisemmalle julkisivun osalle, jolla ulko-oleskelualueiden päiväaikainen melutason ohjearvo ei ylity.

Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päivä-

aikainen äänitaso, julkisivulle ei saa sijoittaa parvekkeita.

Viherhuoneissa päiväaikana keskiäänitaso saa olla enimmillään 45 dB.

#### KAUPUNKIKUVA, RAKENTAMISEN TAPA, PIHA-ALUEET JA KANSIPIHA

- 4 § Uudisrakentamisen arkkitehtuurin ja materiaalien tulee olla korkealaatuisia ja rakentamisen tulee luontua Tapiolan kaupunkikuvaan ja Jousenpuiston rakentamiseen. Rakennusten tulee olla julkisivuiltaan pääosin vaaleita. Julkisivutehosteina tulee käyttää puuverhouksia tai lämpimän sävyisiä pintoja. Julkisivuihin saa sijoittaa aurinkopaneeleita, jotka on sovitettu osaksi rakennuksen arkkitehtuuria ja kaupunkikuvaa.
- Pohjaolosuhteista johtuen kellarien rakentaminen alueelle on kielletty. Alimpien kerrosten julkisivupintojen käsittelyyn ja pihoihin sekä aukiuihin liittymiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota umpinaisen vaikutelman vähentämiseksi.
- Ilmanvaihtokoneet, aurinkopaneelit ja muut tekniset laitteet tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennuksen arkkitehtuuria. Tilat saa sijoittaa rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle kaavaan merkityn kerrosluvun estämättä.
- Myös rakennusten katot teknisine tiloineen on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti. Piharakennuksiin ja katoksiin tulee toteuttaa viherkatto.

#### AK-KORTTELIALUEET

- 5 § Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava. Pihalle on istutettava suureksi kasvavia puita. Pihalle saa sijoittaa Koivu-Mankkaan tien melulta suojaavia rakenteita.
- 6 § Piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhteinäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta tai vaiheittaisesta toteutuksesta huolimatta. Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan. Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla.
- 7 § Korttelin 12277 rakennusten tulee muodostaa yhdessä stadionin kanssa suurmaisemassa hahmottuva kokonaisuus.

Asuinrakennusten ylimpiin kerroksiin tulee toteuttaa asukkaiden yhteistiloja.



## YU-KORTTELIALUEET

- 8 § Yli 30 metrin mittaiset julkisivut tulee jäsentää osiin pituusvaikutelman vähentämiseksi joko porrastaen, syvennyksin, ulokkein, viherseinin tai julkisivumateriaalin tai värin vaihdolla.
- 9 § Kortteleiden piha-alueiden tulee liittyä julkiseen katuaukioon / toriin ilman laadullisia rajoja.
- 10 § Korttelialueet on rakennettava siten, ettei alueella tapahtuvasta toiminnasta aiheudu viereisille asuinrakennuksille kohtuutonta melu-, valo-, tai vastaavaa haittaa.
- 11 § Monitoimihallin katolle tulee toteuttaa viherkatto tai lähiliikuntatoimintoja. Katolle tulee olla ulkotilassa kulkeva yhteys.
- 12 § Stadionin yhteyteen rakennettava asuinrakennus tulee sovittaa rakenteellisesti ja muodoltaan stadionin katsomorakenteeseen. Rakennus tulee sovittaa arkkitehtonisesti osaksi stadionia katon ja julkisivujen käsittelyltään.
- Rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle saa rakentaa asukkaiden yhteistiloja kaavaan merkityn rakennusoikeuden ja kerrosluvun esittämättä.
- Rakennuksen kautta tulee kansipihan tasossa mahdollistaa stadionin palo- ja pelastussuunnitelman edellyttämät hätäpoistumistieyhteydet.
- 13 § Kansipihan ilmeen tulee olla vihreä. Kansipihan rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino. Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin.
- Pysäköintipaikkojen osoittaminen kansipihalle on kielletty. Kansipihalle tulee olla ulkotilassa kulkeva julkinen yhteys.
- 14 § Pysäköintitilojen julkisivut tulee toteuttaa rakennuksen pääjulkisivun laatutason mukaisina / vastaavasti.

## KL-1-KORTTELIALUEET

- 15 § Hotellin majoitustiloja ei saa sijoittaa ensimmäiseen kerrokseen.

## HULEVEDET

16 § Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m<sup>3</sup> jokaista 100 m<sup>2</sup> kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Veloitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

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

Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta.

Veloitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

## MAANALAISET JOHDOT

17 § Korttelialueella / 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.

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

## SULFIDISAVI

18 § Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista.

## POHJAVESI

19 § Alueen pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa. Ennen vallitsevan pohjaveden pinnan alapuolelle rakentamista on laadittava pohjaveden hallintaselvitys.

## TULVA

20 § Uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariski. Ylin tulvakorko alueella on +2,8 ja aaltoiluvara 20 cm. Korkeustason +3,0 (N2000) alle rakennettaessa merivesi voi vaurioittaa rakenteita. Sen alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan

vaurioituvia rakenteita ilman asianmukaista vesieristystä. Kadut ja pelastustiet tulee rakentaa vähintään korkeustasolle +3,0 (N2000).

## YHTEISJÄRJESTELYT

- 21 § Tonttien leikkipaikat, jätehuoltotilat, autopaikat, hulevesijärjestelyt, huoltoreiitit, pelastustiet sekä asumista palvelevat yhteis- ja aputilat saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toisen kiinteistön alueelle.

## ENERGIAHUOLTO

- 22 § Korttelialueille ja katuaukioille / torialueille saa sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia alueen energiahuollon tarpeisiin. Rakennusten sijoittamisesta katuaukioille / torialueille on sovittava alueen maanomistajien kanssa ja rakennukset tulee sovittaa luontevaksi osaksi ympäristöä. Yleisille alueille sijoitettavat rakennukset ja rakenteet saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Energiahuollon tarpeita palvelevien rakennusten ja rakennelmien tulee olla pääasiallisilta julkisivumateriaaleiltaan, värimaailmoiltaan ja laatusoltaan yhteneväisiä alueen muun rakentamisen kanssa. Rakennukset tai rakennelmat tulee sovittaa alueen kaupunkikuvaan.

- 23 § Tontin rajautuessa virkistys- tai katualueeseen maalämpökaivot voidaan sijoittaa tontin ja virkistys- tai katualueen rajalle. Maalämpökaivoja voidaan porata myös viistosti virkistys- tai katualueen alle maanomistajan sijoitusluvalla. Energiantuotanto ei saa haitata virkistys- tai katualueen puustoa tai muuta käyttöä.

## KORTTELISUUNNITELMA

- 24 § Korttelialueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

## ESTEETTÖMYYS

- 25 § Yleiset alueet tulee toteuttaa esteettömyyden erikoistasoa noudattaen. Vaatimus ei koske toiminnallisia alueita.

## PYSÄKÖINTIALUEET

- 26 § Pysäköintialueet tulee jäsentää puin ja pensain. Jalankulkuyhteyksien tulee olla selkeät ja turvalliset. Jalankulkualueiden materiaalin tai värityksen tulee poiketa liikennealueen materiaaleista.

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).

5579/2020 /b	Ksl (muutettu)	<i>Toni Saastamoinen</i>	
	Nähtävillä MRA 27 §		29.6.-25.8.2020
/a	Ksl (kaavaehdotus)	<i>Toni Saastamoinen</i>	10.6.2020
	Nähtävillä MRA 30 §		16.12.2019-20.1.2020
4613/2019	Ksj (OAS)	<i>Torsti Hokkanen</i>	2.12.2019
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 210807	Piir.nro 7260
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asiainumero 5579/2020
Tapiolan jalkapallostadion Asemakaavan muutos		Piirtäjä TSa	Päiväys 10.6.2020
		Suunnittelija TSa	Arkistotunnus 10 02
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			