

## Espoo

## Ahertajankulma II

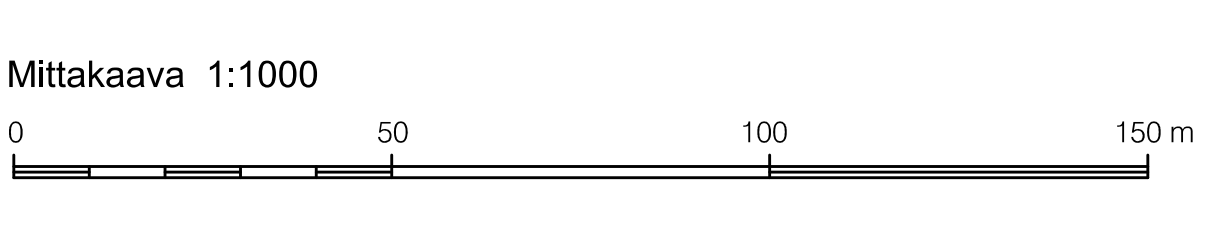
### Asemakaavan muutos

12. kaupunginosa, Tapiola
Korttelit 12137 ja 12250, osa korttelia 12249, katu-, liikenne- ja virkistysalueet. Poistuu kortteli 12250.

#### ASEMAKAAVANMERKINTÖJÄ JA -MAARÄYKSIÄ:

**MUUTETAAN ASEMAKAAVOJA:**  
Aluenro 210900

Aluenro 213500



<p><b>ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MAARÄYKSIÄ:</b></p> <p><b>K-1</b> Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa myös asuntoja, opetus- ja kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja sekä lähipalvelu- ja työtiloja. Asuintiloja saa rakentaa ainoastaan niille osoitetulle rakennuslalle (as). (1-2, 4-6, 8-20 §)</p> <p><b>AH</b> Asumista palveleva korttelialue. Alueelle 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 §)</p> <p><b>VP</b> Puisto.</p> <p><b>VP-1</b> Metsäpuisto, jota on hoidettava niin, että sen metsäinen silhuetti ja luonteenomainen lajisto säilyy. (7 §)</p> <p><b>LPA</b> (12241, 12249) Autopaikkojen korttelialue. Suluiissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. (2, 3, 9, 12, 15-17 §)</p> <p><b>3 metrin</b> kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.</p> <p>Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.</p> <p>Kahden korttelin välinen raja.</p> <p>Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.</p> <p><b>12</b> Kaupunginosan numero.</p> <p><b>TAP</b> Kaupunginosan nimi.</p> <p><b>12137</b> Korttelin numero.</p> <p><b>AHERTAJANTIE</b> Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.</p> <p><b>5650</b> Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.</p> <p><b>as 2950</b> Asuinhuoneistojen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.</p> <p><b>IV</b> Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.</p> <p><b>+41.0</b> Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.</p>	
---	--

	Rakennusala.	
	Rakennusta ei saa purkaa, suojelu koskee rakennuksen ulkoista hahmoa. Rakennuksen muutos- ja korjaustyöt tulee sovittaa rakennuksen alkupe-räiseen arkkitehtuuriin. Muutos- ja korjaustöistä on neuvoteltava rakennussuojeluviranomaisen kanssa.	
	Kansipihan liikimääräinen korkeusasema.	
	Auton säilytyspaikan rakennusala.	
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa maanalaisen rakennuksen tai pihakannen alaisen paikoituslaitoksen kaavaan merkityn rakennusoikeuslu-vun ja kerrosluvun estämättä. Merkinnän roo-malainen luku ilmoittaa maanalaisen, pihakan-nen tai rakennuksen alla olevien päällekkäisten pysäköintitasojen enimmäismäärän.	
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa maanalaisen tilan vaatimien ilmastointi- ja hätäpoistumiskui-lujen sekä teknisen huollon vaatimien kullujen maanpäälliset rakenteet.	
	Katu.	
	Katuaukio/Tori. (14 §)	
	Ajoyhteys.	
	Pysäköimispaikka.	
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. (15 §)	
	Maakaasujohtoa varten varattu alueen osa. (15-16 §)	
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvollittymää.	
	Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.	
	Alueen osa, jonka puustoinen luonne maisema-kuvassa tulee säilyttää. Puusto tulee suojata työmaa-aikana.	
	Istutettava alueen osa.	

	<b>PYSÄKÖINTI</b>	
<b>1 §</b>	Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:	
	- asunnot 1 ap / 110 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto	
	- toimitilat 1 ap / 100 k-m²	
	- toimittilat 1 ap / 100 k-m²	
	- liiketilat 1 ap / 100 k-m²	
	- kulttuuritilat 1 ap / 100 k-m²	
	- opetustilat 1 ap / 200 k-m²	
	Autopaikkojen kokonaisuudmäärästä voidaan vähentää pysäköintitarvetta vähentävien toimenpiteiden perusteella enintään 30%. Toimenpi-teistä 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 sijoit-taa katettuun, lukittavissa olevaan ja säältä suojattuun tilaan, jonne on esteetön kulku kadulta tai pihalta.	
	Loput asumisen pyöräpaikoista saa sijoittaa ulkotilaan lähelle keskeisiä kulkureittejä. Vä-hintään puolet ulkona sijaitsevista pyöräpai-koista tulee olla katettuja. Kaikissa asumisen pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmah-dollisuus.	

Toimisto-, toimi-, liike-, kulttuuri- ja opetusti-lojen vähimmäisvaatimusten mukaisista pyö-räpaikoista vähintään puolet tulee sijoittaa katettuun tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa.

2 § Tonttien autopaikat, ajoyhteydet, jätehuoltoilat, pelastustiet ja väestösuojat saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toisille tontteille.

3 § Pysäköintialueet tulee maisemoida osaksi puisto-maista ympäristöä. Alueiden rakentamisessa tulee säilyttää olemassa olevaa puustoa ja auto-paikat tulee sijoittaa luontevasi lomittain puu-kasvillisuuden kanssa. Pysäköintialuetta ei saa aidata.

#### LISÄRAKENNUSOIKEUS

4 § Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- viherhuoneet
- porrashuoneiden 20 m² yllittävän osan kus-sakin kerroksessa, mikäli se lisää porras-huoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta
- jätehuoltoilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- alueen sähköjakelun vaatimat muuntamo-tilat

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

#### KELLARITILAT

5 § Korttelin 12137 toimistorakennuksen maanalai-siin kellaritiloihin saa rakentaa pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

6 § Asuinrakennuksen ensimmäiseen kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja.

KAUPUNKIKUVA, RAKENTAMISEN TAPA, PIHA-ALUEET JA KANSIPIIHA

7 § Puistoalueita tulee säilyttää, hoitaa ja tarvittaessa uudistaa alkuperäisen suunnitelman tai toteutuk-sen luonteen mukaisesti. Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueelle ominaisiin hienovaraisiin maas-tonmuotoiluihin, luonteenomaisiin materiaaleihin, rakenteisiin, pinnoitteisiin, ulkovalaisimiin ym. rakennelmiin sekä tyypillisiin kasvitajiihin ja istutus-ryhmiin.

8 § Lähelle puistoa rakennettaessa puiston puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla.

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

10 § Korttelialueen K-1 uudisrakennusten massoit-telun, kattomuodon, julkisivujen jäsentelyn, materiaalien ja värien tulee luontaa Tapiolan kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle alueelle.

Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla laadukasta ja värähteleistä Tapiolamaiseen tapaan. Julkisivu-jen tulee olla pääosin vaaleita ja materiaalien kestäviä ja korkealaatuisia. Myös rakennusten katto teknisine tiloineen on rakennettava korkea-tasoisesti. Osana rakennusten arkkitehtuuria toteutettavat terassit, altamuurit ja katokset saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle.

Uudisrakennusten huoneistojen tulee olla pää-osin läpitalon huoneistoja.

Uudisrakennuksiin tulee toteuttaa hulevesiä viivytävä ja haihduttava viherkatto.

Alueen kaikki rakentaminen, kunnostaminen ja muu mlljõõn muokkaaminen tulee luontevasi sopeuttaa Tapiolan vattakunnallisesti merkittä-vään kulttuurihistorialliseen ympäristöön.

Pihakannen laajuus tulee minimoida. Maanva-raiselle piha-alueelle tulee istuttaa suureksi kasvavia puita. Pihan miellyttävään pienilmas-toon tulee kiinnittää erityisiä huomiota.

Kansipihan ilmeen tulee olla vehreä. Kansipiha samoin kuin muut piha-alueet tulee rakentaa viihtyisäksi mm. istutettavilla pienpuilla, pensail-la ja maanpeltekasveilla. Alueella tulee suosia Tapiolalle tyypillisiä kasvilajeja ja -ryhmiä. Kansi-pihan rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määrittäläessä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan istutuksiin tarvittavan kasvualueen pak-suus ja paino sekä pelastustoiminnan vaatimuk-set. Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin. Pih-a-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaoista riip-pumatta.

Kansipihalle tulee olla ulkotilassa kulkeva yh-teys. Kansipihan tulee liittyä ilman suuria taso-eroja ympäröivään maastoon. Kansirakentami-ssa syntyvät tasoterot tulee sovittaa luonte-vasi maisemaan ensisijaisesti luiskaamalla tai terassoimalla ja istuttamalla. Tukimuurit mate-riaalineen tulee olla samaa laatutasoa raken-nusten kanssa.

Ajoramppi ja piha tulee suunnitella ja toteuttaa laadukkaana kokonaisuutena. Ajoramppi tulee kattaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti esimerkiksi viherkannella tai maisemoida luon-tevasi esimerkiksi ympäristöilaitteen keinoin. Ajoluiskan rakenteissa ja materiaaleissa tulee pyrkiä melua vaimentaviin ratkaisuihin.

12 § Syväkeräys- ja muut jäteastiat tulee ympäröidä puisella aitauksella, jossa on ympäristöön sopiva, neutraali väritys sekä riittävän korkea ja peittävä verhoilu. Jätealtaukset tulee sijoittaa tontille, LPA- tai AH-korttelialueille.

TORIALUE

13 § Torialue tulee toteuttaa korkealaatuisesti ympäristön kaupunkikuvaan soveltuen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää sujuviin ja turvalliisiin kulkureitteihin. Tontin ja katualueen korot tulee sovittaa yhteen.

14 § Pelustasajan 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 huomioltava ne suunnittelussa tai sopia johtojen siirrosta johtojen omistajan kanssa. Hulevesiviemärin johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa uusia kiinteitä rakenteita, puita tai svyjuurisia pensaita.

16 § Ennen alle viiden metrin etäisyydellä maa-kaasuputkesta tehtävien maankaivuutöiden, rakentamisen, varastoinnin tai muiden vastaavien toimenpiteiden aloittamista tulee olla yhteydessä putken omistajaan.

#### HULEVEDET

17 § Vettä läpäisemättömiltä pinnolta tulevia hule-vesiä tulee viivytää alueella siten, että viivytys-painanteiden , -altaiden tai -säiliöiden mitoitus-tilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² koh-den. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöi-den tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyt-tymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla mene-telmällä ja Espon työmaaavesioppaan ohjeita noudattaen. Hulevesien hallinnan ratkaisut tulee tehdä kort-telikohtaisesti 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 viherkerrointyö-kalulla laadittu laskelma alueen vihertehokkuu-desta. Viherkertoimen tavoiteluku on 0,8.

#### PILAANTUNEET MAAT

Maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimen-piteitä ja tarvittaessa kunnostettava.

#### KORTTELISUUNNITELMA

20 § Korttelialueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

<i>fb</i>	Ksl. rajausta muutettu	<i>Virpi Pulkkanen</i>	
	Nähtävillä MRA 27 §		26.6.-8.8.2023
<i>fa</i>	Ksl (Kaavaehdotus)	<i>Virpi Pulkkanen</i>	7.6.2023
	Nähtävillä MRA 30 §		7.12.2020-11.1.2021
5398/2020	Ksj (OAS)	<i>Tarsti Hokkanen</i>	23.11.2020

	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbø stadsplaneringscentral	Alue 213501	Pie.pro. 7428
	Maastokuva 1:1000	Asemakuva 1:1000	Asenumero 5398/10.02.03/2020
<b>Ahertajankulma II</b> Asemakaavan muutos	Piirittäjä MHY	Pläiväys 7.6.2023	
	Suunnittelija VP	Arkkistotunnus 10 02	
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinaatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			