Espoo

Esbo

Louhentori

Louhitorget

Asemakaavan muutos

Detaljplaneändring

16. kaupunginosa, Pohjois-Tapiola
Katu- ja virkistysalueet
Muodostuu uusi kortteli 16060

Stadsdel 16, Norra Hagalund
Gatu- och rekreationsområden
Bildas ett nytt kvarter 16060

MUUTETAAN ASEMAKAAVAA:
Aluenro 212900

DETALJPLANEN ÄNDRAS:
Områdesnr 212900

Mittakaava 1:1000

Skala 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ
JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

AK — Asuinkerrostalojen korttelialue. (1-8, 10-11 §)

VP — Puisto. (9, 10 §)

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

16 — Kaupunginosan numero.

POH — Kaupunginosan nimi.

16060 — Korttelin numero.

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

4100 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Rakennusala.

+13.0 kap — Kansipihan likimääräinen korkeusasema.

a1 lma — Rakennusala, jolle saa sijoittaa maanalaisen pysäköintilaitoksen. Merkinnän roomalainen luku ilmaisee maan alla olevien päällekkäisten pysäköintitasojen määrän.

nä — Näkemäalueeksi varattu alueen osa. Rakennuksen toteutuksessa tulee ottaa huomioon vaadittu näkemäalue.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Puilla ja pensailla istutettava alueen osa.

Katu.

Gata.

Katuaukio/Tori. (9 §)

Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti.

p — Pysäköimispaikka, ohjeellinen sijainti.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

eko-1 — Alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy liito-oravien kulkuyhteys.

eko-2 — Alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravien elinalueiden välillä. Katualueen yli tulee toteutua puustoinen liito-oravien kulkuyhteys.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

1 § Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 ap / 85 k-m²

Vähimmäisvaatimuksen mukaisista autopaikoista vähintään 5 % tulee toteuttaa vieraspysäköintipaikkoina.

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

Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.

Autopaikkoja ei saa sijoittaa kansipihalle.

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 pp / 40 k-m²

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

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

LISÄRAKENNUSOIKEUS

2 § 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

Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.

KAUPUNKIKUVA, RAKENTAMISEN TAPA, PIHA-ALUEET JA KANSIPIHA

3 § Rakennusten massoittelun, julkisivujen jäsentelyn ja materiaalien tulee luontua Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön. Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin valkoisia Louhenpuiston puoleista pitkää julkisivua lukuun ottamatta. Materiaalien tulee olla kestäviä ja korkeatasoisia. Tukimuurien materiaaleineen tulee olla samaa laatutasoa rakennusten kanssa.

Parvekkeiden tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia ja osa rakennuksen arkkitehtuuria ja julkisivumaailmaa. Louhentien ja Louhentorin puoleiset parvekkeet tulee toteuttaa osittain umpinaisina.

Pysäköintilaitoksen ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin.

Pihan ilmeen tulee olla vehreä. Piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisinä kokonaisuuksina mahdollisesta tonttijaosta riippumatta. Miellyttävään pienilmastoon tulee kiinnittää erityistä huomiota. Oleskelu- ja leikki-alueet tulee sijoittaa pienilmastollisesti parhaille pihan osille. Leikkipihat on jäsennettävä viihtyisiksi ulkotiloiksi istutuksien, pinta-materiaalien ja kalustuksen avulla sekä huomioiden olevia maastonmuotoja. Pihatilaa tulee jäsentää monimuotoisilla puu- ja pensas-istutuksilla. Piha-alueille tulee istuttaa suureksi kasvavia puita. Alueen suunnittelussa tulee huomioida riittävä varjostava korkea kasvillisuus lisääntyvien hellejaksojen vuoksi.

Kansipihalle tulee olla porrasyhteys Louhentielltä. Kansipihan tulee liittyä ilman suuria tasoeroja Louhenpuistoon eikä pihatason yläpuolelle kohoavia, puistoa rajaavia istutusaltaita sallita. Tukimuurit materiaaleineen tulee olla samaa laatutasoa rakennusten kanssa.

Kansipihaa on madallettava Louhentien suuntaan muurimaisen vaikutelman vähentämiseksi. Kansipihan reuna Louhentien puolella saa nousta enintään korkeusasemaan +12.3.

MELU

4 § Kortteli 16060 sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten tai meluesteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että melutason päiväohjearvo ei ylity.

Meluesteen kaupunkikuvalliseen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomioita ja sen tulee luontua Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön. Pitkää umpinaista muuria ei sallita.

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

HULEVEDET

5 § Hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja 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 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. Työmaalta poistettavat vedet tulee käsitellä ja johtaa siten, ettei niistä aiheudu vesistön, pohjaveden tai muun ympäristön pilaantumisen vaaraa tai haittaa rakennetun ympäristön rakenteille. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää työmaavesien hallintasuunnitelma.

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

KESTÄVÄ RAKENTAMINEN

6 § Uudisrakennukset on suunniteltava energiatehokkaiksi. Maalämpöä tulee mahdollisuuksien mukaan käyttää hyödyksi.

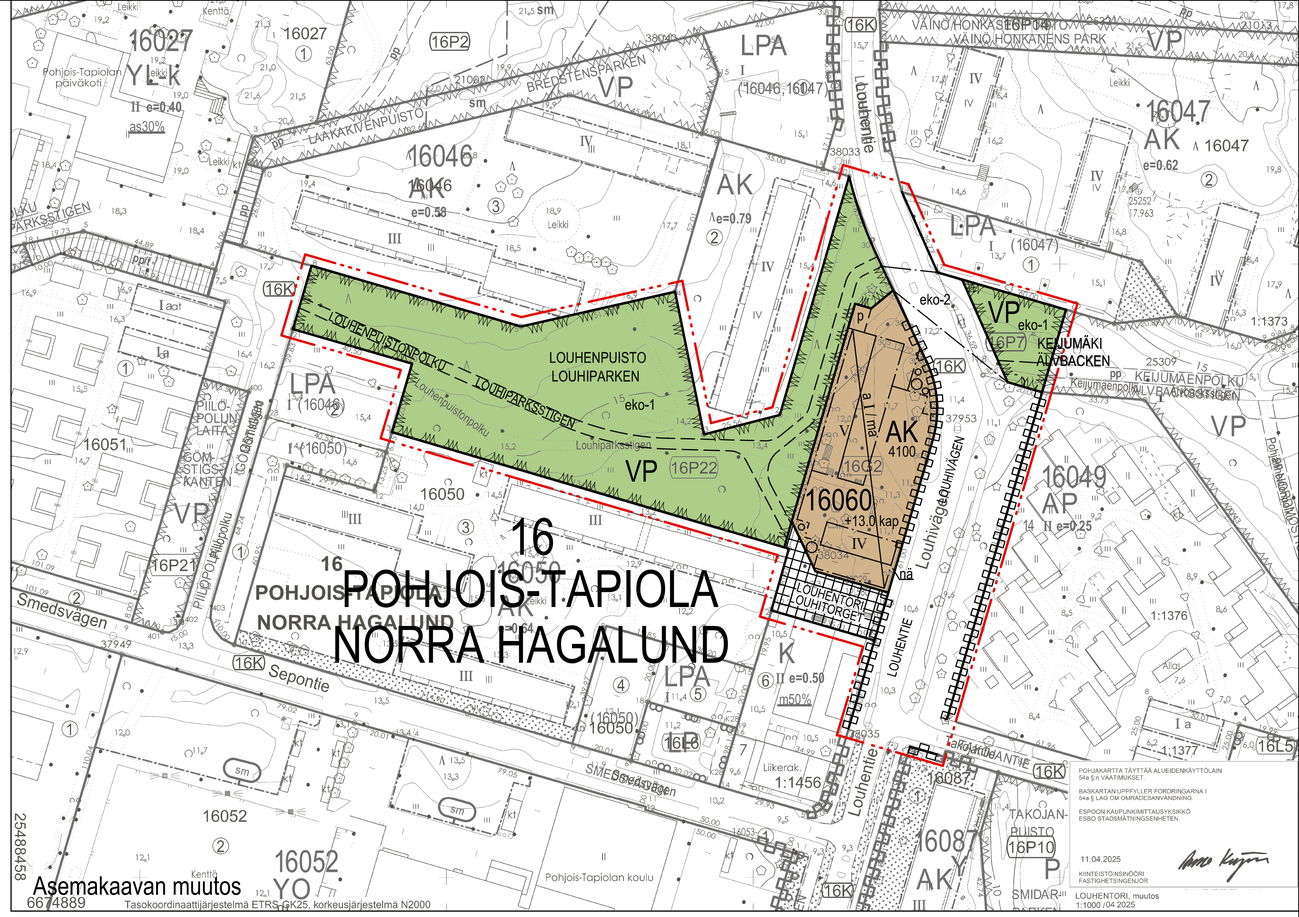
Uudisrakennusten rakenne- ja julkisivuratkaisuissa tulee suosia vähähiilisiä rakennusmateriaaleja sekä pitkäikäisiä, helposti huollettavia ja korjattavia materiaaleja.

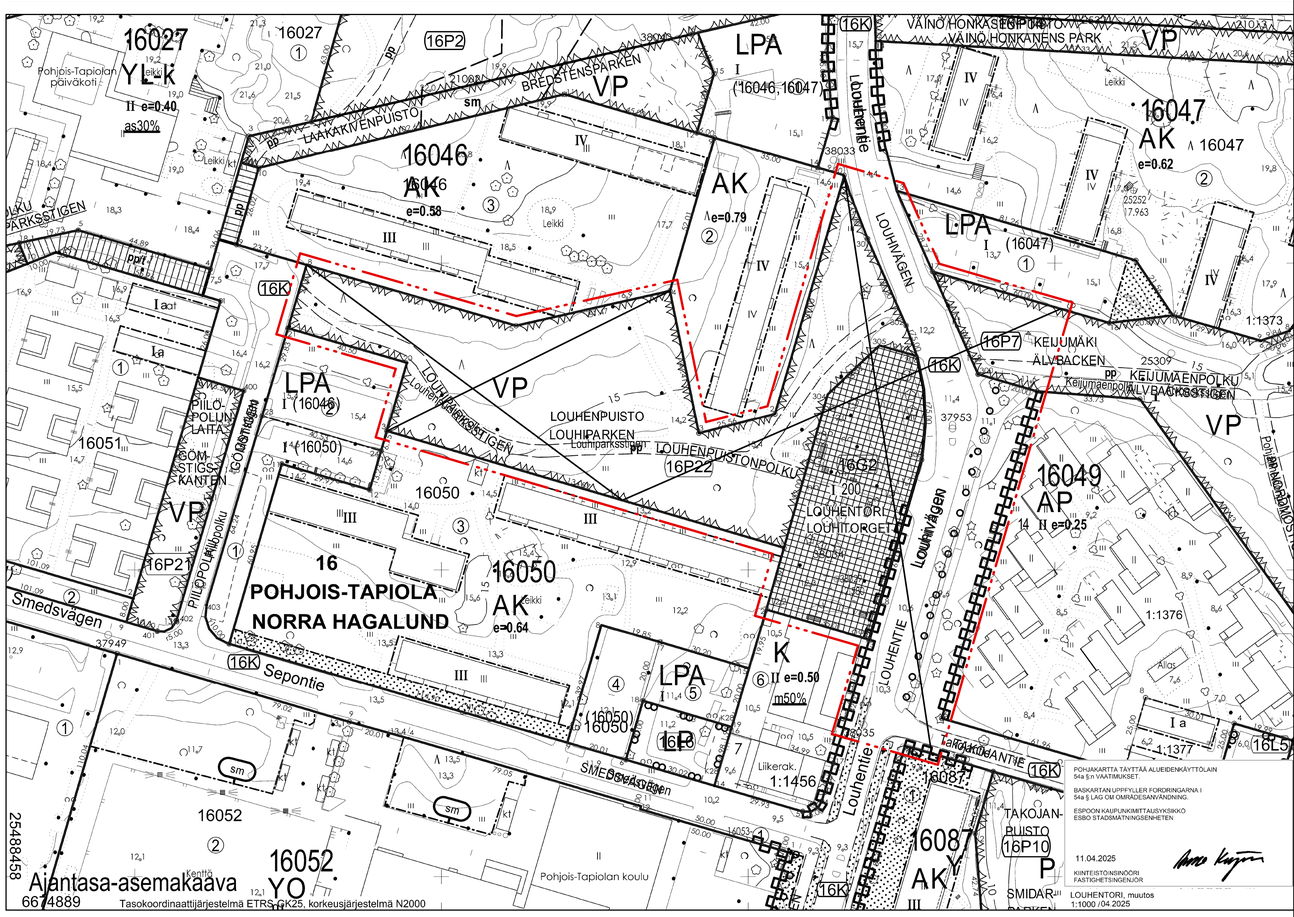
Asuinkerrostalojen kattopinnoille tulee sijoittaa aurinkoenergian tuottamiseen käytettäviä laitteita.

VIHERKERROIN

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

Vihertehokkuuden tavoitetaso on:
- AK-korttelialueilla 0,9





MAANALAISET JOHDOT

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

YLEISET ALUEET

9 § Puistossa oleva maisemallisesti arvokas puusto tulee säilyttää.

Puisto- ja katualueet tulee toteuttaa alueen kulttuurihistoriallisia arvoja kunnioittaen käyttäen alueelle ominaisia materiaaleja ja suunnitteluperiaatteita.

Louhentorin avokalliota sekä alkuperäistä puistosuunnitelmaa noudattavaa kasvillisuutta, laatoitusta, portaita sekä muita rakenteita tulee säilyttää mahdollisimman paljon.

Katuympäristön tulee olla yleisilmeeltään vehreä. Kaupunkitilan luonnetta tulee tuoda esiin korkeatasoisen viherrakentamisen keinoin.

Louhentorin läpi tulee osoittaa esteetön jalankulun ja pyöräilyn reitti.

RAKENTAMISEN AIKAISET TOIMENPITEET

10 § Alueella ei saa tehdä paalutuksia, räjäytyksiä, tärinää tai muita impulssimaista melua aiheuttavia töitä 15.3.-30.9. välisenä aikana lintujen ja liito-oravien pesimä- ja levähdysrauhan turvaamiseksi. Liito-oravan kannalta merkittävä puusto tulee suojata rakentamisen aikana.

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

KORTTELISUUNNITELMA

11 § Korttelialueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

la	Ksl (Kaavaehdotus)	Hanna Kiema	
	Nähtävillä MRA 30 §		27.5.-25.6.2024
1589/2024	Ksj (OAS)	Torsti Hokkanen	13.5.2024
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 212903	Pltr.nro 7545
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 1589/10.02.03/2024
Louhentori Asemakaavan muutos		Piirtäjä HKi	Päiväys 21.5.2025
		Suunnittelija HKi	Arkistotunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000