

Espoo

Finns

Asemakaavan muutos

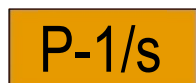
70. kaupunginosa, Espoonkartano  
Kortteli 70001, katu-, liikenne- ja  
virkistysalueet

Muodostuu uusi kortteli 70051

MUUTETAAN ASEMAKAAVOJA:  
Aluenro 511100

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ  
JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

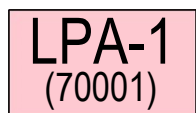
DETALJPLANEKETECKNINGAR OCH -  
BESTÄMMELSER:



Palvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään. Alueelle saa sijoittaa opetus- ja koulutustiloja sekä niihin liittyviä toimisto-, liike-, majoitus-, työ-, asunto- ja huoltotiloja. (1-5, 7 §)



Lähivirkistysalue, jonka metsäinen luonne tulee säilyttää. Alueella sijaitsee kulkuyhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee säilyttää ja tarvittaessa hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi toteutuu puustoinen liito-oravien kulkuyhteys.



Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään arkeologiseen kohteeseen. Alueella on muinaismuistolailla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. (2, 5-6 §)



Yleinen pysäköintialue. Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään arkeologiseen kohteeseen. Alueella on muinaismuistolailla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. (2, 5 §)



Suojaviheralue, jonka metsäinen luonne tulee säilyttää. Alueella sijaitsee kulkuyhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee säilyttää ja tarvittaessa hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi toteutuu puustoinen liito-oravien kulkuyhteys.



Muinaismuistoalue, jolle saa sijoittaa arkeologisen puiston. Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään arkeologiseen kohteeseen. Alueella on muinaismuistolailla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alueiden kaivaminen, peittäminen, muuttaminen tai muu niihin kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Alueen läpi kulkevat ekologiset yhteydet turvataan. (2 §)

Esbo

Finns

Detaljplaneändring

Stadsdel 70, Esbogård  
Kvarter 70001 gatu-, trafik- och  
rekreationsområdet

Bildas nytt kvarter 70051

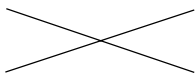
DETALJPLANERNA ÄNDRAS:  
Områdesnr 511100



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

70

Kaupunginosan numero.

ESP

Kaupunginosan nimi.

70001

Korttelin numero.

FINNSIN

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

II

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

II(1/4)

Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

700

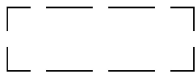
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennuksen korkeuden.



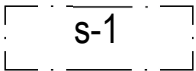
Rakennusala.



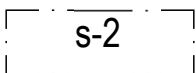
Ohjeellinen rakennusala.



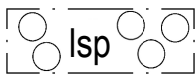
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



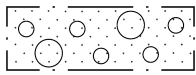
Kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas Finnsin keskuspiha, jonka ominaispiirteitä tulee vaalia osana kansakouluympäristöä. Keskuspihan avoin luonne sekä näkymät ympäröiville rakennuksille tulee säilyttää. Kulkuväyliä, materiaaleja ja istutuksia tulee hoitaa ja tarvittaessa uudistaa siten, että kokonaisuuden kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Istutuksissa tulee käyttää kansakouluajalle luonteenomaista lajistoa. Alueelle ei saa rakentaa rakennuksia tai rakenteita.



Suojeltava alueen osa. Ennen katto- ja/tai ullakkorakenteisiin kohdistuvien korjaustöiden aloittamista tulee laatia lepakkoselvitys. Mahdolliset lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikat tulee huomioida ennen katto- ja/tai ullakkorakenteisiin kohdistuvien korjaustöiden aloittamista. Lisätietoja valvovalta ympäristöviranomaiselta.



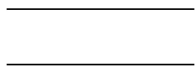
Alueen osa, jonka maisemallisesti merkittävä puusto, luonnontilainen kasvillisuus ja niiden kasvuolosuhteet tulee säilyttää. Puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla.



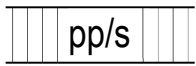
Puilla ja pensailla istutettava alueen osa.



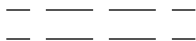
Säilytettävä pensasaita.



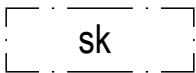
Katu.



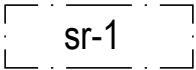
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jonka historiallisesti ja maisemallisesti arvokas luonne ja geometria avo-ojineen tulee säilyttää.



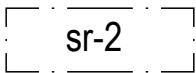
Ulkoilureitti. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.



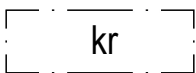
Historiallisesti ja maisemallisesti arvokas katu, jonka luonne ja geometria avo-ojineen tulee säilyttää.



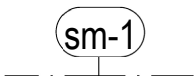
Suojeltu rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä on säilytettävä rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja ominaispiirteet. Suojelumääräys koskee julkisivuja, vesikattoja ja sisätiloissa säilyneitä vanhimpia piirteitä. Rakennuksen sisätiloissa tulee säilyttää alkuperäiset ikkunat ja väliovet, lautalattiat ja paneelikatot. Tilajärjestys on suositeltavaa säilyttää alkuperäisenä tai palauttaa lähemmäs alkuperäistä tilannetta. Muutos- ja korjaustöistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.



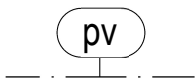
Suojeltu rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä on säilytettävä rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja ominaispiirteet. Suojelumääräys koskee julkisivuja ja vesikattoja. Muutos- ja korjaustöistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.



Säilytettävä maakellari.



Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.



Vedenhankinnalle tärkeä ensimmäisen luokan pohjavesialueen raja. Korttelialueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita. Öljy- tai muiden pohjavettä likaavien aineiden säiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maanpäälle vesitiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan aineen suurin määrä. Määräys koskee myös rakentamisen aikaista tilannetta. Alueelle ei saa asentaa maanalaista öljysäiliötä. Viemäriverkoston kuntoa on tarkkailtava ja mahdolliset vuodot korjattava välittömästi.

Haitallista pohjaveden purkautumista tai haitallisia muutoksia pohjavedenpinnan korkeuteen ei saa aiheuttaa rakentamisen vuoksi. Alueelle rakentamista ja muita toimenpiteitä rajoittaa ympäristösuojelulain 17 § (pohjaveden pilaamiskielto) ja vesilain 3 luvun 2 § (yleinen luvanvaraisuus). Ympäristö- ja rakennuslautakunnan on tarpeen vaatiessa pyydettävä asiasta asianomainen alueellisen ympäristökeskuksen lausunto.

Moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueet tulee päällystää pohjavesisuojauksen sisältävällä rakenteella ja niiden valumavesi tulee johdattaa pohjavesialueen ulkopuolelle.

## 1 § PYSÄKÖINTI

P-1/s-korttelialueella autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 150 k-m<sup>2</sup>.

P-1/s-korttelialueella tulee rakentaa yksi liikkumisesteisten autopaikka alkavaa 50 autopaikkaa kohden.

P-1/s-kortteleissa tulee toteuttaa pyöräpysäköintipaikkoja vähintään 1 pp / 100 k- m<sup>2</sup>. Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista paikoista tulee sijaita katetussa tilassa.

Auto- ja pyöräpysäköintiä saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toisen kiinteistön alueelle.

## 2 § KULTTUURIYMPÄRISTÖ JA -MAISEMA

Aluetta tulee säilyttää, hoitaa ja uudistaa niin, etteivät sen kulttuurihistorialliset arvot, vaihtelevat maastonmuodot, luonne suurmaisemassa tai pitkät avoimet näkymät vaarannu. Erityistä huomiota tulee kiinnittää hienovaraisiin maastonmuotoiluihin. Alueella tulee käyttää perinteisiä kulttuuriympäristön kasvilajeja ja luonnonmukaista kasvillisuutta.

Maisemallisesti ja luonnonympäristön kannalta arvokas puusto ja muu kasvillisuus tulee säilyttää. Mahdollisesti kaadettavien puiden tilalle tulee istuttaa uusia, kookkaaksi kasvavia puita. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tontin puustokartoitus.

## 3 § RAKENTAMISEN TAPA

Uudisrakennukset tulee toteuttaa mittakaavaltaan siten, että rakennusten massoittelu ja muodot muodostavat harmonisen ja kulttuurihistorialliseen ympäristöön sopivan kokonaisuuden.

Rakennusten julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeisteltyä. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön soveltuvia materiaaleja kuten puu. Rakennusten julkisivuväriytyksen tulee soveltua kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön.

Kaikissa rakennuksissa on käytettävä harjakattoa. Rakennusten kattokulmien tulee muodostaa luonteva ja ehyt kokonaisuus maisemassa. Rakennusten pääasiallisena kattomateriaalina tulee käyttää harmaata saumattua peltiä. Erillisiä vesikaton yläpuolelle nousevia konehuoneita ei sallita.

## 4 § HULEVEDET

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 hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m<sup>3</sup> jokaista 100 m<sup>2</sup> läpäisemätöntä pintaa kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Viivytys- ja käsittelyvelvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

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

## 5 § POHJAVESI

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

## 6 § VIHHERKERROIN

Riittävän viherpinta-alan takaamiseksi ja luonnon monimuotoisuuden tukemiseksi tulee korttelialueen tonttien muodostaman kokonaisuuden täyttää Espoon viherkerrointyökalun ja luontolaskurin tavoitetasot.

## 7 § VALAISTUS

Valaistuksen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida lepakoiden elinolosuhteiden säilyttäminen.

|                                                                                                   |                                                                 |                      |                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|
|                                                                                                   |                                                                 |                      |                                   |
|                                                                                                   |                                                                 |                      |                                   |
|                                                                                                   |                                                                 |                      |                                   |
|                                                                                                   |                                                                 |                      |                                   |
|                                                                                                   |                                                                 |                      |                                   |
|                                                                                                   |                                                                 |                      |                                   |
|                                                                                                   |                                                                 |                      |                                   |
|                                                                                                   |                                                                 |                      |                                   |
|                                                                                                   |                                                                 |                      |                                   |
|                                                                                                   |                                                                 |                      |                                   |
|                                                                                                   | Nähtävillä MRA 27 §                                             |                      |                                   |
| /a                                                                                                | Ksl (Kaavaehdotus)                                              | Hugo Leppäsyvä       |                                   |
|                                                                                                   | Nähtävillä MRA 30 §                                             |                      | 26.6.-8.8.2023                    |
| 10832/2021                                                                                        | Ksj (OAS)                                                       | Torsti Hokkanen      | 12.6.2023                         |
|                | Espoon kaupunkisuunnittelukeskus<br>Esbo stadsplaneringscentral | Alue<br>511102       | Piir. nro.<br><b>7564</b>         |
|                                                                                                   | Asemakaavayksikkö<br>Detaljplaneenheten                         | Mittakaava<br>1:1000 | Asianumero<br>10832/10.02.03/2021 |
| Finns<br>Asemakaavan muutos                                                                       |                                                                 | Piirtäjä<br>SLa      | Päiväys<br>11.2.2026              |
|                                                                                                   |                                                                 | Suunnittelija<br>HLe | Arkistotunnus<br>10 02            |
| Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000 |                                                                 |                      |                                   |