

Espoo

Heikintori

Asemakaavan muutos

12. kaupunginosa, Tapiola
Osa korttelia 12002 ja katualueet

MUUTETAAN ASEMAKAAVOJA:

Aluenro 210310

Aluenro 210400

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:
DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:



Palvelurakennusten korttelialue. Alueelle saa toteuttaa myös liiketiloja, toimistoja ja hotellimajoitusta.
(1—2, 4—8, 10—11 §)



Asuinkerrostalojen korttelialue.
(1—11 §)



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

12
TAP
12002

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

KAUPPA

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

4500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

III

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

VIIIu1/3

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Esbo

Heikintori

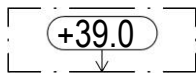
Detaljplaneändring

Stadsdel 12, Tapiola
Del av kvarter 12002 och gatuområden

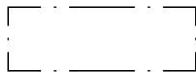
DETALJPLANERNA ÄNDRAS:

Områdesnr 210310

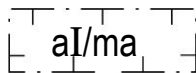
Områdesnr 210400



Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.



Rakennusala.



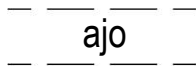
Rakennusala, jolle saa sijoittaa maanalaisen pysäköintilaitoksen. Merkinnän roomalainen luku ilmaisee maan alla olevien päällekkäisten pysäköintitasojen määrän.



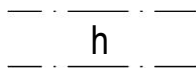
Ajoyhteys maanalaiseen pysäköintilaitokseen ja huoltopihalle.



Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.



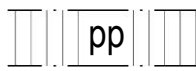
Ohjeellinen ajoyhteys.



Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.



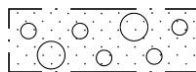
Ohjeellinen alueen osa, jolla sijaitsee Heikintorin sisällä kulkeva yleiselle jalankululle tarkoitettu keskikäytävä, joka on käytettävissä rakennuksen aukioloaikoina. Läpikulkuyhteys on sitova.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



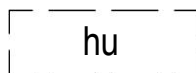
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



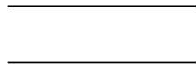
Puilla ja pensailla istutettava alueen osa.



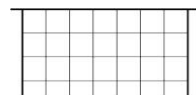
Istutettava puurivi.



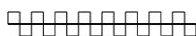
Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, ojan, säiliön, kosteikon tai muun rakenteen.



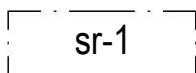
Katu.



Katuaukio/Tori.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



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

Rakennusta ei saa laajentaa eikä korottaa lukuun ottamatta uuden käyttötarkoituksen edellyttämien teknisten laitteistojen, uusien ulkovaipparakenteiden ja taloteknisten asennusten edellyttämiä laajennuksia ja korotuksia. Muutokset tulee sopeuttaa hyvin rakennuksen arkkitehtuuriin.

Julkisivujen uudet verhoilut ja julkisivurakenteiden värit tulee toteuttaa rakennuksen alkuperäisten ratkaisujen mukaisesti. Ikkunat ja lasiseinärakenteet tulee toteuttaa rakennuksen alkuperäisen toteutuksen mukaisesti.

Ensimmäisen kerroksen lasijulkisivujen avoimuus tulee rakennuksen käyttötarkoitus huomioiden säilyttää.

Julkisivujen alkuperäiset Heikintori-valomainokset sekä hannunvaakunatunnukset on säilytettävä tai toteutettava uudelleen alkuperäisen mallin mukaisina alkuperäisillä paikoillaan. Uudet kyltit ja valomainokset on toteutettava alkuperäisille alisteisina.

Eteläjulkisivun poistumistieportaat on säilytettävä tai rakennettava uudelleen alkuperäisen ratkaisun mukaisesti.

Ikkunoiden markiisit ja sisäänkäyntien katokset tulee toteuttaa rakennuksen alkuperäisten ratkaisujen mukaisesti.

Heikintorin alkuperäisiä tila- ja julkisivuratkaisuja tulee säilyttää ja tehtyjä muutoksia palauttaa alkuperäisen toteutuksen mukaisiin ratkaisuihin. Sisäänkäyntien edusta rakennuksen sisällä tulee avata sisätiloissa koko julkisivun korkeudelta alkuperäisen toteutuksen mukaisesti. Sisätilojen kierreportaat tulee säilyttää.

Tapionraitti tulee säilyttää julkisena kävely-yhteytenä Heikintorin sisällä, ja sen avointa luonnetta tulee tukea. Rakennukseen on mahdollista lisätä ensimmäisen kerroksen keskikäytävään kytkeytyvä sisäänkäynti Tuulikanteleelta.

Keskikäytävän laattalattia sekä keskikäytävän yllä oleva keltainen sisäkatto tulee uusita alkuperäisen kaltaisilla materiaaleilla ja väreillä.

PYSÄKÖINTI

1 §

Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot (AK) 1 ap / 130 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto
- palvelutilat 1 ap / 200 k-m²
- liiketilat 1 ap / 150 k-m²
- toimistot 1 ap / 75 k-m²
- hotelli- ja huoneistohotelli 1 ap / 150 k-m²

POLKUPYÖRÄPAIKAT

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- Asunnot 1 pp / 40 k-m²
- Liike-, palvelu- ja toimistotilat 1 pp / 100 k-m²
- Huoneistohotelli 1 pp / 80 k-m²
- Hotelli 1 pp / 200 k-m²

Vähimmäisvaatimuksen mukaisista asuntojen ja huoneistohotellin pyöräpaikoista vähintään 80 % tulee sijoittaa katettuun, lukittavissa olevaan ja säältä suojattuun tilaan, jonne on esteetön kulku kadulta tai pihalta. Loput pyöräpaikoista saa sijoittaa ulkotilaan lähelle keskeisiä kulkureittejä. Vähintään puolet ulkona sijaitsevista pyöräpaikoista tulee olla katettuja.

Heikitorin polkupyöräpaikoista vähintään 30 % tulee sijoittaa katettuun, lukittavissa olevaan ja säältä suojattuun tilaan. Heikintorin polkupyöräpaikkoja saa sijoittaa kaupungin yleisille alueille.

Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

2 §

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

AK-korttelialueella

- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat
- talotekniikan vaatimat tekniset tilat

P-korttelialueella

- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat
- talotekniikan vaatimat tekniset tilat

Yleisillä katuaukioilla / toreilla lisäksi:

- maanalaiset tilat ja kulkuyhteydet

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

MELU

3 §

Kortteli 12002 sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten tai meluesteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että melutason päiväohjearvo ei ylitä.

KAUPUNKIKUVA, RAKENTAMISEN TAPA JA PIHA-ALUEET

4 §

Yleistä:

Alueen kaikki rakentaminen, kunnostaminen ja muu miljööön muokkaaminen tulee luontevasti sopeuttaa Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Uudisrakennus:

Uudisrakennuksen massoittelun, julkisivujen jäsentelyn ja materiaalien tulee sopeutua viereisiin rakennuksiin ja luontua Tapiolan kaupunkikuvaan. Julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita ja materiaalien kestäviä ja korkealaatuisia. Aurinkopaneeleja ja -kennoja saa integroida julkisivuihin asemakaavassa määrätystä vaaleasta väryksestä poiketen. Rakennuksen arkkitehtuurin tulee olla omaleimaista ja laadukasta. Myös rakennuksen katto teknisine tiloineen on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti. Uudisrakennuksiin tulee toteuttaa hulevesiä viivyttävää ja haihduttavaa viherkattoa. Viherkaton suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kasvillisuuden monimuotoisuuteen, kaupunkikuvalliseen laatuun sekä hulevesien hallintaan.

Ullakkokerros tulee rakentaa sisäänvedettynä. Ullakkokerroksessa tulee sijaita ainoastaan asukkaiden yhteistiloja ja ilmanvaihdon vaatimat tekniset tilat.

ULKOALUEET

5 §

Aukoiden, pihojen ja muiden ulkoalueiden toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota Tapiolalle luonteenomaisiin materiaaleihin, rakenteisiin, pinnoitteisiin, ulkovalaisimiin ja muihin rakennelmiin sekä tyypillisiin kasvilajeihin ja istutusryhmiin.

Toisiinsa rajautuvat tontit, korttelialueet ja yleiset alueet tulee sovittaa yhteen ulkoalueiden pintamateriaalien, korkotason ja yleisen ilmeen osalta ja häivyttää hallinta- ja omistusrajojen näkymistä maastossa. Aitaaminen on sallittu vain vaarallisen maastokohdan tai korkeuseron niin vaatiessa. Alueiden läpi kulkevien pyöräilyn ja kävelyn reittien jatkuvuus tulee suunnittelussa ja toteutuksessa varmistaa.

HULEVEDET

6 §

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 viivytysohjauksien, -alaiden, tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1,0 m³ jokaista 100 m² kohden. Viivytysohjauksien, -alaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 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 käsitellä niiden halua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

MAANALAISET JOHDOT

- 7 § 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.

Maanalaisen huoltopihan ajotunnelin (ma-ajo) korkeusasema tulee suunnittelussa ja toteutuksessa varmistaa sellaiseksi, että alueella oleviin vesihuoltolinjoihin ei kohdistu törmäysriskiä ja että ne ovat helposti huollettavissa ja kunnossapidettävissä.

YHTEISJÄRJESTELYT

- 8 § Tonttien autopaikat, polkupyöräpaikat, jätehuoltotilat sekä ajo- ja kulkuyhteydet saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toiselle tontille.

Yleisen katuaukion / torin alle saa sijoittaa maanalaisia tiloja siten, että niistä ei aiheudu haittaa alueen muulle maankäytölle, istutuksille, rakenteille tai maanalaisille johdoille. Yleiselle alueelle sijoittuvista ympäristön kiinteistöjen käyttöön tulevista maanalaisista tiloista tulee sopia kaupungin ja kiinteistöjen kesken.

VIHERKERROIN

- 9 § Tonttien riittävän viherpinta-alan takaamiseksi, hulevesien hallitsemiseksi ja kaupunkikuvan parantamiseksi tulee esittää viherkerrointyökalulla laadittu laskelma alueen vihertehokkuudesta. Vihertehokkuuden tavoiteluku on AK-korttelialueella 0,9.

KESTÄVÄ RAKENTAMINEN

- 10 § Alueen rakentamisesta muodostuvia massoja ja purkumateriaaleja tulee kierrättää mahdollisimman tehokkaasti.

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

Uudisrakennus on suunniteltava energiatehokkaaksi. Maalämpöä tulee mahdollisuuksien mukaan käyttää hyödyksi. Julkisivuja ja kattotasanteita saa hyödyntää aurinkoenergian tuotantoon rakennuksen arkkitehtuuriin integroituna.

KORTTELISUUNNITELMA

- 11 § Korttelialueille on laadittu korttelisuunnitelma.

176/2024 /a	Ksl (Kaavaehdotus)	Aino Kuusimäki	
	Nähtävillä MRA 30 §		7.10.–5.11.2024
5422/2017	Ksj (OAS)	Torsti Hokkanen	23.9.2024
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 210434	Piir. nro. 7550
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 176/10.02.03/2024
Heikintori Asemakaavan muutos		Piirtäjä MHy	Päiväys 11.3.2026
		Suunnittelija AKuu	Arkistotunnus 10 02
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			