

Espoo

Masalankuja

Asemakaavan muutos
Kaupunginosan rajan muutos

51. kaupunginosa, Leppävaara
54. kaupunginosa, Kilo

Korttelit 54155–54156, osa korttelia 51180,
Erityis- ja katualueet

MUUTETAAN ASEMAKAAVOJA:
Aluenro 130300
Aluenro 111100

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:
DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

KTY-1

Toimitilarakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa liikuntatiloja. Toimistorakentamista saa olla enintään 40 % tontin rakennusoikeudesta. Liikerakentamista saa olla enintään 10 % tontin rakennusoikeudesta. Toimisto- ja liikerakentamisen yhteenlaskettu osuus saa olla enintään 40 % tontin rakennusoikeudesta. (1-8 §)

KTY-2

Toimitilarakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa liikuntatiloja. Toimistorakentamista saa olla enintään 50% tontin rakennusoikeudesta. Liikerakentamista saa olla enintään 10 % tontin rakennusoikeudesta. Toimisto- ja liikerakentamisen yhteenlaskettu osuus saa olla enintään 40 % tontin rakennusoikeudesta. (1-8 §)

EV

Suojaviheralue.

EV-1

Suojaviheralue, jolla sijaitsee kulkuyhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä sekä lepakoiden siirtymäreitti. Alueen puustoa tulee säilyttää ja tarvittaessa hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi toteutuu puustoinen liito-oravan kulkuyhteys.

Esbo

Masabygränden

Detaljplaneändring
Ändring av stadsdelsgränsen

Stadsdel 51, Alberga
Stadsdel 54, Kilo

Kvarter 54155–54156, del av kvarter 51180,
special- och gatuområden

DETALJPLANERNA ÄNDRAS:
Områdesnr 130300
Områdesnr 111100



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

54
KIL
54155

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

FRIISIN

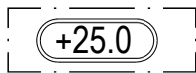
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

4050

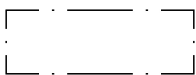
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

$e=0.50$

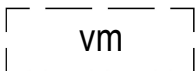
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



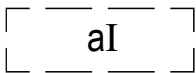
Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema.



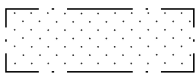
Rakennusala.



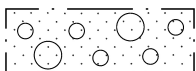
Ohjeellinen muuntamon rakennusala.



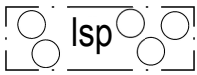
Auton säilytyspaikan rakennusala. Rakennusalalle saa sijoittaa pysäköintiä rakennuksen osaksi enintään roomalaisen luvun ilmoittaman kerrosmäärän.



Istutettava alueen osa.



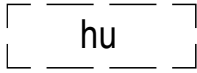
Puilla ja pensaila istutettava alueen osa.



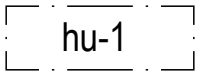
Luonnonmukaisena säilytettävä puustoinen alueen osa, jolla maisemallisesti merkittävä puusto ja sen kasvuolosuhteet tulee säilyttää. Puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla.



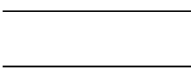
Istutettava puurivi.



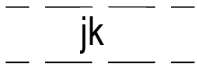
Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, ojan, kosteikon tai muun rakenteen.



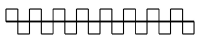
Alueen osa, jolle tulee toteuttaa hulevesien ja pintavesien johdattamiseen varattu avo-oja. Oja tulee pitää avoimena.



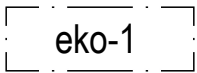
Katu.



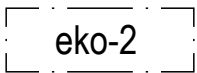
Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä sekä lepakoiden siirtymäreitti. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Valaistuksen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida lepakoiden käyttämä siirtymäreitti.



Alueen osa, jolla on ekologista merkitystä lepakoiden siirtymäreittinä.

PYSÄKÖINTI

1 §

Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- toimisto-, työ- ja liiketilojen kerrosala 1 ap / 50 k-m²
- varasto- ja teollisuustilojen kerrosala 1 ap / 200 k-m²
- liikuntapalveluiden kerrosala 1 ap / 200 k-m²

Rakennusoikeuden lisäksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Korttelialueilla tulee rakentaa yksi liikkumisesteisten autopaikka alkavaa 25 autopaikkaa kohden ensimmäisen 50 autopaikan osalta, sen jälkeen yksi liikkumisesteisten autopaikka alkavaa 50 autopaikkaa kohden.

Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.

Pysäköintitilat tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena tontin rajoista ja rakentamisen vaiheistuksesta riippumatta samanaikaisesti uudisrakennusten kanssa. Pysäköintialue tulee jäsentää läpiajoa hillitseväksi.

Ajoyhteydet huolto- ja pysäköintitiloihin saa järjestää toisen tontin kautta.

POLKUPYÖRÄPAIKAT

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- Toimisto- ja liiketilat 1 pp / 70 k-m²
- Teollisuus-, varasto- ja liikuntatilat 1 pp / 200 k-m²

Rakennusoikeuden lisäksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa polkupyöräpaikkoja.

Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista on sijoitettava katettuun tilaan.

Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

2 §

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- jätehuollon ja kiinteistöhoidon tilat
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat
- pysäköintitilat
- polkupyörän säilytystilat

TOIMINNOT

3 §

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

Tonttien jätehuoltotilat, huoltoajoyhteydet, pelastusreitit ja hulevesijärjestelyt saa kiinteistöjen välisin rasitesopimuksin sijoittaa myös naapurikiinteistön alueelle. Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.

Avovarastointi alueella on kielletty.

KAUPUNKIKUVA JA YMPÄRISTÖ

4 §

Rakennusten ja rakenteiden tulee olla kaupunkikuvallisesti laadukkaita, myös mahdollisten rakentamisen aikaisten väliaikaisten ratkaisujen osalta.

Mainostornien tai vastaavien rakenteiden sijoittaminen alueelle on kielletty. Valomainokset on sijoitettava rakennusten seiniin siten, ettei niistä ole ympäröivälle asutukselle haittaa.

Rakennusten ilmanvaihto- ja jäähdytyslaitteiden ulkoyksiköitä ei saa sijoittaa Friisinmäentien ja Masalantien puoleisille julkisivuille eikä korttelin 51180 itäreunan julkisivuille viereisten asuintonttien suuntaan.

Korttelissa 54156 piha-alueet tulee suunnitella kiinteistöjen yhteisenä järjestelynä ja rakentaa korttelikohtaisesti laadittujen kokonaissuunnitelmien mukaan.

Korttelissa 51180 rakennusten massoitellussa on huomioitava Masalantien varren pientaloasutus. Rakennukset ja pihat on suunniteltava korttelin maastonmuodot huomioiden.

VIHERKERROIN

5 §

Riittävän viherpinta-alan takaamiseksi ja luonnon monimuotoisuuden tukemiseksi tulee tonttien täyttää Espoon viherkerrointyökalun ja luontolaskurin tavoitetasot. Korttelissa 51180 ja 54155 laskennat tehdään tonttikohtaisesti ja korttelissa 54156 korttelialueen tonttien muodostamana kokonaisuutena.

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 hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 12–24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Liikenneöyten alueiden hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

Korttelissa 54156 hulevesien hallinnan ratkaisut tulee suunnitella kiinteistöjen yhteisenä järjestelynä ja rakentaa korttelikohtaisesti laadittujen kokonaissuunnitelmien mukaan.

Hulevesien hallinnassa tulee huomioida alueella sijaitsevien avo-ojien rooli laajemman alueen kuivatuksessa. Alueen hulevesiä ei saa johtaa Turunväylän kuivatusojiin.

Työmaalta poistettavat vedet tulee käsitellä ja johtaa siten, ettei niistä aiheudu vesistön, pohjaveden tai muun ympäristön pilaantumisen vaaraa tai haittaa rakennetun ympäristön rakenteille.

MAAPERÄ JA RAKENNETTAVUUS

7 §

Korttelissa 54156 maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava.

Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee kortteleissa 54155 ja 54156 todentaa maaperänäyttein ennen rakentamisen aloittamista. Maamassat tulee käsitellä niin, ettei happamia valumavesiä tai kiintoainesta joudu vesistöihin. Lisätietoja valvovalta ympäristöviranomaiselta.

Kellarin rakentaminen korttelissa 54155 ja korttelin 54156 Turunväylän puoleisella rakennusalueella on kielletty.

Rakentamisesta ei saa aiheutua haittaa Turunväylän tai sen meluesteen stabiliteetille. Korttelin 54155 sekä korttelin 54156 Turunväylän puoleisen rakennusalueen osalta tulee rakennuslupahakemuksen yhteydessä esittää tiealuetta hallinnoivan tahon hyväksyntä stabiliteetin huomioimisesta.

Maalämpökaivojen rakentamisessa tulee huomioida Turunväylän stabiliteetti ja pohjavesiolosuhteet.

LEPAKOT

8 §

Valaistuksen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida lepakoiden käyttämä siirtymäreitti.

5140/2020 /a	Ksl (Kaavaehdotus)	Kati Kivelä	
	Nähtävillä MRA 30 §		8.3.-7.4.2021
5140/2020	Ksj (OAS)	Torsti Hokkanen	22.2.2021
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 130308	Piir. nro. 7548
	Asemakaavayksikkö Detaljiplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 5140/10.02.03/2020
Masalankuja Asemakaavan muutos		Piirtäjä ME	Päiväys 3.6.2026
		Suunnittelija KKi	Arkistotunnus 10 02
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			