Espoo

Kivenlahdentulli

Asemakaavan muutos

34. kaupunginosa, Espoonlahti
Kortteli 34006

MUUTETAAN VAHVISTETTUA ASEMAKAAVAA:
Aluenro 412500 Hyväksytty 12.8.2019

Esbo

Stensvikstullen

Detaljplaneändring

Stadsdel 34, Esbovik
Kvarter 34006

DEN FASTSTÄLLDA DETALJPLANEN ÄNDRAS:
Områdesnr 412500 Godkänd 12.8.2019

Mittakaava 1:1000 Skala 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

KTY-1 — Toimitilarakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa toimitiloja, liikunta- ja hyvinvointipalveluja, pysäköintilaitoksen sekä hotellin. (1-22 §)

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

ESP — Kaupunginosan nimi.

34 — Kaupunginosan numero.

34006 — Korttelin numero.

12500 — Rakennusoikeus kerrosalanellömetreinä.

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

Rakennusala.

12000 — Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.

kl-1 — Rakennusala, jolle saa sijoittaa hotellin.

LPA-1 (ALUE) — Keskitetyn aluepysäköinnin rakennusala, jolle saa rakentaa pysäköintilaitoksen rakennusoikeuden lisäksi.
Maanalaisia tiloja saa toteuttaa enintään kahteen tasoon.

map-1 — Rakennusala, jolle saa sijoittaa metroon liittyviä ilmanvaihto- ja paineentasauskuiluja sekä hätäpoistumistien maanalaisista tiloista.
(5, 10, 13, 15, 22 §)

aII/ma-1 — Rakennusala, jolle saa rakentaa rakennuksen tai pihakannen alaisen tai maanalaisen pysäköintilaitoksen. Tiloihin voidaan toteuttaa myös varasto- ja huoltotiloja, asukkaiden yhteistiloja, porrashuoneita, jätehuoltotiloja, talotekniikan vaatimia teknisiä tiloja, väestönsuojatiloja ja alueen sähkönjakelun vaatimia muuntamotiloja. Merkinnän roomalainen luku osoittaa päällekäisten tasojen enimmäismäärän.

vm — Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

35dB — Merkintään sisältyvä numeroarvo ilmaisee, että kyseisen rakennusalan sivun puoleisten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja asuinhuoneissa havaittavan äänitason A-painotettu erotus on vähintään numeroarvon mukainen.

Puilla ja pensailla istutettava alueen osa.

Aukiomainen alueen osa. Alueen pintamateriaalina tulee käyttää laatoitusta, kiveystä tai vastaavaa korkeatasoista puolijulkiseen ulkotilaan soveltuvaa materiaalia. Tukimuurien materiaaleineen tulee olla samaa laatutasoa rakennusten kanssa. Alueelle tulee istuttaa puita ja pensaita. Alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta riippumatta. Alueelle saa järjestää maantasopolkupyöräpysäköintiä. Aukiolle tulee varata tilaa palovesiasemien toteuttamiseksi.

u-2 — Ulokkeen rakennusala. Uloke voidaan toteuttaa tason +24,5 yläpuolelle.

ajo-1 — Ajoyhteys metron huolto- ja pelastusajoliikenteelle sekä hotellin huolto- ja saattoliikenteelle. Alueelle tulee varata tilaa metron huoltoajoneuvon pysäköinnille.

y-1 — Kadun ylittävä jalankulkuyhteys. Vapaan alikulkukorkeuden tulee olla vähintään 7,0 metriä ajoradan kohdalla erikoiskuljetusten reitin vuoksi.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

1 § Liityntäpysäköinnin mahdollistaessa alueen kaikki pysäköintipaikat voivat olla alueellisessa vuorottaiskäytössä.

Autopaikkojen vähimmäisvaatimus asemakaava-alueella:

- toimitilat 1 ap / 500 k-m²
- hotelli 1 ap / 500 k-m²
- liikunta- ja hyvinvointipalveluiden tilat 1 ap / 500 k-m²

Tälle asemakaava-alueelle saadaan sijoittaa 700 autopaikkaa liityntäpysäköintiä varten.

2 § Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään seuraavasti:

- hotelli 1 pp / 300 k-m² sisäänkäyntien läheisyyteen.

- toimitilat 1 pp / 50 k-m². Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.
- liikunta- ja hyvinvointipalveluiden tilat 1 pp / 100 k-m² sisäänkäyntien läheisyyteen.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

3 § Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- maanalaisessa kaavassa määritellyt tilat
- julkisen liikenteen käyttöön rakennettavat tilat ja yhteydet
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat

- huolto- ja lastaustilat
- pysäköintitilat kokonaisuudessaan
- talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut kerrosluvun estämättä

- sähkönjakelunverkon vaatimat muuntamotilat
- väestönsuojatilat
- liikuntatoiminnan porrashuoneet ja hissikuilut

- hotellirakennuksen ylimpään kerrokseen tai ylimmän kerroksen yläpuolelle kaikille avoimia palvelutiloja

Nämä tilat työtiloja lukuun ottamatta eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.

KAUPUNKIKUVA

4 § Rakentamisen tulee massoittelultaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytettävien materiaalien ja värien osalta muodostaa hallitu ja harmoninen kokonaisuus olevan ja rakentuvan ympäristön kanssa. Rakennusten tulee olla värimaailmaltaan vaalea. Julkisivumateriaalien tulee olla korkeatasoisia ja aikaa kestäviä sekä detaljoinnin viimeistelyä. Rakennusten kadunpuoleiset julkisivut tulee suunnitella siten, etteivät ne muodosta umpinaista vaikutelmaa. Katutason julkisivujen tulee erottua muista kerroksista aukotuksen ja julkisivun jäsentelyn osalta. Kadunpuoleisten kerrosten suunnittelussa tulee korostaa tilan avoimuutta ja valoisuutta. Julkisivun osaa tulee jaksottaa niin, että se muodostaa elävän ja mielenkiintoisen kokonaisuuden. Sisäänkäyntejä tulee korostaa lasiseiniillä sekä muusta julkisivusta erottuvalla käsittelyllä.

Pysäköintilaitos tulee sovittaa osaksi rakennettua tai rakentuvaa kokonaisuutta. Pysäköintilaitoksen julkisivujen tulee olla yhtenäiset, materiaaleiltaan ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoiset sekä antaa pääosiltaan umpinaisen vaikutelman. Pysäköintilaitoksen kattotasanne tulee kattaa viherkatolla tai vaihtoehtoisesti vähintään 1/2 vapaasta kattoalasta tulee hyödyntää aurinkoenergian tuotannossa.

Pysäköintilaitoksen ja toimitilarakennuksen julkisivut tulee jäsennellä vaaka- ja pystysuunnassa pienempiin, materiaaleiltaan, massoittelultaan tai käsittelyiltään erilaisiin osiin.

Vanhan Jorvaksentien puoleinen julkisivu tulee käsittelyltään olla rikkaampi kuin rakennusten Länsiväylän puoleinen julkisivu.

Yli 12-kerroksisen rakennuksen tulee sopia Kivenlahden olevien tornien ilmeeseen. Rakennuksen vertikaalista luonnetta tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin, kuten massoittelulla, aukotuksella ja materiaalivaihtelulilla. Rakennuksen alimman tai kahden alimman kerroksen tulee muodostaa rakennuksen muusta julkisivusta tai massoittelusta poikkeava selkeä ja yhtenäinen jalustaosa. Katutason tuulisuuden vähentämiseksi tulee suosia katoksia tai sisäänvetoja. Rakennuksessa tulee olla tunnistettava ja kaupunkikuvaa rikastuttava, osittain sisäänvedetty ja selvästi havaittava huippuosa.

5 § Metron liittyvien kuilurakennusten julkisivujen tulee olla materiaaleiltaan ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoiset, viimeistellyt sekä ympäristöönsä sopivat.

6 § Alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat, muut tekniset tilat ja laitteet tulee integroida osaksi muuta rakennusmassaa tai käsitellä osana rakennuksen arkkitehtuuria. Niiden julkisivujen laatutason tulee vastata rakennuksen julkisivujen laatutasoa.

Alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat saa sijoittaa kiinteistöihin. Tiloihin tulee olla pääsy yleiseltä alueelta.

RAKENTAMISEN VAIHEISTUS JA YHTEISJÄRJESTELYT

7 § Mikäli asemakaavan mukainen kokonaisuus rakentuu vaiheittain, tulee mahdolliset väliaikaiset ratkaisut toteuttaa laadukkaasti ja kaupunkikuvaa eheyttävästi.

8 § Autopaikat tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen tai kannen alle. Autopaikkoja ei saa sijoittaa piha-alueille. Autopaikkoja saa kiinteistönomistajien välisin sopimuksin sijoittaa myös toisen kiinteistön alueelle. Ajoyhteydet huolto- ja pysäköintitiloihin saa järjestää toisen tontin kautta.

9 § Tonttien pihajärjestelyt, piharakennukset ja -katokset, jätehuoltotilat, huoltoajoyhteydet, pelastusreitit sekä hulevesijärjestelyt saa kiinteistönomistajien välisin sopimuksin sijoittaa myös toisen kiinteistön alueelle.

10 § Palomuurin tai muun saman turvallisuustason takaavan ratkaisun ei tarvitse sijaita korttelialueen/tontin rajalla, vaan se voidaan sijoittaa rakenteellisesti ja toiminnallisesti tarkoituksenmukaisesti.

11 § Alueen väestösuojatilat voidaan sopimuksin toteuttaa metron maanalaisissa tiloissa.

TUULISUUDEN HUOMIOIMINEN

12 § Tuulisuus tulee huomioida yleisten ja korttelialueiden oleskelualueiden, sisäänkäyntien suunnittelussa. Mahdollisten tuulensuojarakenteiden tulee olla kaupunkikuvallisesti ja materiaaleiltaan korkeatasoisia.

HULEVEDET

13 § Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

Viherkatto lasketaan läpäiseväksi pinnaksi.

TEKNISET JA ERITYISMÄÄRÄYKSET, POHJAVEDET JA PERUSTAMINEN

14 § Kaava-alueella sallitaan maalämpö- ja maakylmäjärjestelmien rakentaminen. Järjestelmien rakentamisessa on huomioitava metrotunnelin ja -aseman tarvitsemat työtilat ja suojaetäisyydet.

15 § Alueen pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa.
Korttelin 34006 länsiosan poikki kulkee pohjois-eteläsuuntainen kalliohARjanne joka on kynnys erillisten pohjavesialtaiden välissä. Alueen eri pohjavesialueiden erottamisrakenteet tulee toteuttaa alueellisena kokonaisratkaisuna, säilyvänä kalliona tai vesitiivilnä muurirakenteena +8,0 tasoon.

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

17 § Kaukaloiden, tunneleiden ja vesihuoltolinjojen mahdolliset ponttiseinien ankkurit saa ulottaa tontin puolelle, elleivät tontille tulevat tai sillä sijaitsevat pysyvät tai työnaikaiset rakenteet sitä estä.

18 § Korttelialueelle toteutettavat rakennukset ja rakenteet tulee suunnitella katupenkereeseen rajoittuvilta osin siten, että katupenkereen maanpaine huomioidaan maanpainetta kestävänä seinärakenteena.

19 § Katualueelta on mahdollista osoittaa teknisen huollon kannalta välttämätön huoltoajoreitti.

MAANALAINEN ASEMAKAAVA JA METRO

20 § Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava, Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli, jonka määräykset tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa.

Rakennushankkeissa on huomioitava metrotunnelin ja -aseman tarvitsemat tilat ja suojaetäisyydet. Korttelialueella tulee ennen rakentamista selvittää, tarvittaessa laskelmin, rakentamisen ja rakennusten mahdolliset vaikutukset metron rakenteisiin.

21 § Rakennusvaiheen kaikissa töissä tulee huomioida metron tilat ja metroliikenne, eivätkä ne saa aiheuttaa häiriötä metroliikenteelle tai metron rakenteille.

MELU JA ILMANLAATU

22 § Tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Tuloilma on suodatettava käyttäen parasta käytettävissä olevaa tekniikkaa. Tuloilma otto tulee sijoittaa katolle tai puhdasilmaisimmalle puolelle.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen tonttijako.

På detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgöras separat tomtindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus

Esbo stadsplaneringscentral

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
kaupunkisuunnittelujohtaja
stadsplaneringsdirektör

Hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa . . (pöytäkirjan §).
Godkänd i stadsplaneringsnämnden den . . (§ i protokollet).

	Ksl, muutettu	*Paltsa Salama*	
	Nähtävillä MRA 27 §		11.1.-9.2.2021
5827/2020 /a	Ksl (Kaavaehdotus)	*Paltsa Salama*	16.12.2020
	Nähtävillä MRA 30 §		24.8.-7.9.2020
3461/2020	Kp (OAS)	*Torsti Hokkanen*	10.8.2020

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 412501	Pltr.nro 7341
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 5827/10.02.03/2020
Kivenlahdentulli Asemakaavan muutos	Piirtäjä ASi	Päiväys 16.12.2020
	Suunnittelija PSa	Arkistotunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000