Espoo

Ruukinhuhta

Asemakaavan muutos

42. kaupunginosa, Saunalahti Kortteli 42004, virkistys-, ja erityisalueet

MUUTETAAN VAHVISTETTUA ASEMAKAA:
Aluenro 420121 Hyväksytty 16.6.2014

Mittakaava 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

KTY-1 — Toimitilarakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa opetus-, palvelu-, kulttuuri-, liike-, toimisto- ja tutkimustiloja sekä ympäristöhäiriötä tuottamattomia työ- ja verstastiloja. Korttelialueelle ei saa rakentaa asuntoja.

Korttelialueelle osoitettua rakennusoikeutta saa toteuttaa seuraavasti:

Opetustiloja tai opetustoimintaa tukevia toimisto-, tutkimus- ja palvelutiloja tulee rakentaa vähintään 30% rakennusoikeudesta ja saa rakentaa enintään 65% rakennusoikeudesta.

Toimisto- ja tutkimustiloja tulee rakentaa vähintään 30% rakennusoikeudesta ja saa rakentaa enintään 65% rakennusoikeudesta.

Palvelu-, kulttuuri- ja liiketiloja saa rakentaa enintään 30% rakennusoikeudesta. Näistä vähittäiskaupan tiloiksi saa rakentaa enintään 2000 k-m². Kortteliin ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä eikä tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksikköä. Yksittäisen liiketilan suurin sallittu koko on 1000 k-m². (1-4, 6-15 §)

TT-1 — Teollisuusrakennusten korttelialue. Korttelialueelle osoitettua rakennusoikeutta saa käyttää enintään 5% liiketiloihin ja enintään 45% toimistotiloihin. Korttelialueelle osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa autopaikkoja varten rakentaa pysäköintitalon, jonka laajuus saa olla enintään 20% tontin pinta-alasta. (1-3, 9-10 §)

pp/h-1 — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu. Alueelle saa toteuttaa ulko-oleskelualueita vain, mikäli valtioneuvoston asettamat melun ohjearvot eivät ylity niillä. (5, 7 §)

Katu.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

42 — Kaupunginosan numero.

SAU — Kaupunginosan nimi.

42004 — Korttelin numero.

KIVIRUUKIN — Kadun, katuaukion, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

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

Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala.

13263 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

tp — Rakennusalan osa, jolle saa sijoittaa vain toimisto-, tutkimus- ja pysäköintirakennuksia, opetustoimintaa tukevia toimisto- tutkimus ja palvelurakennuksia sekä muita käyttötarkoitukseltaan liikennemelualueelle soveltuvia rakennuksia.

a-1 — Sijainniltaan ohjeellinen pysäköintilaitoksen rakennusala.

m — Alleviivattu merkintä osoittaa ehdottomasti käytettävän merkinnän/määräyksen. Sijainniltaan ohjeellinen rakennusalan osa, jolla tulee maantasokerroksessa rakentaa viereisen aukion tai kadun suuntaan avautuvia palvelu- tai liiketiloja tai rakennusten aulatiloja suurimmalla osalla kyseisen aukion tai kadun puoleisen julkisivun pituudesta. Palvelu- ja liiketiloja tulee rakentaa yhteensä vähintään 1000 kerrosneliömetriä merkinnällä osoitetuille rakennusalan osille. Rakennusalan osalla ei saa toteuttaa maanpäällisiä pysäköintilaitoksia.

ma — Maanalainen tila.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

+11.0 — Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

pp/h-2 — Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla saattoliikenne ja huoltoajo on sallittu. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova. Yhteyden tulee olla vähintään 8 metriä leveä. Alue tulee toteuttaa korkeatasoisena, kaupunkimaisena ja sitä tulee jäsennellä puu- ja pensasistutuksin. Alueen ylle saa toteuttaa rakennusten välisiä kapeita siltoja KTY-1 -korttelialueen kiinteistöihin ja niiden rakennusaloihin kuuluvina ulokkeina, joiden vapaan alikulkukorkeuden tulee olla vähintään 4.2 metriä.

pp/t-1 — Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova. Alue tulee toteuttaa korkeatasoisena, kaupunkimaisena ja sen toteutuksessa tulee huomioida alueella kulkevan tulvareitin toimintavarmuus.

pp/t-2 — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova. Alueelle saa sijoittaa enintään 20 pysäköintipaikkaa. Alueen yleisilmeen tulee olla vehreä ja alue tulee jäsennellä puu- ja pensasistutuksin. Alueella tulee säilyttää tai istuttaa kookkaaksi kasvavaa puustoa. Alue tulee toteuttaa korkeatasoisena ja kaupunkimaisena.

Istutettava alueen osa.

Sijainniltaan ohjeellinen puilla ja pensailla istutettava alueen osa. Alueella tulee säilyttää tai istuttaa kookkaaksi kasvavaa puustoa.

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

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Tulvareitti. Alueelle ei saa sijoittaa veden virtausta tai tulvareitin huoltoa estäviä rakenteita tai puita.

pu — Ohjeellinen pumppaamon rakennusala.

jl — Ohjeellinen joukkoliikenteelle / raideliikenteelle varattu alueen osa.

sv-1 — Suojavyöhyke.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

1 § Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- toimistotilat 1 ap / 75 k-m²
- liiketilat 1 ap / 100 k-m²
- kulttuuritilat 1 ap / 200 k-m²
- opetustilat 1 ap / 200 k-m²
- tutkimus- ja kehitystilat 1 ap / 130 k-m²

Asemakaava-alueelle saa sijoittaa 200 autopaikkaa liityntäpysäköintiä varten. Pysäköintipaikoilta tulee olla lyhyt ja sujuva yhteys metroasemalle.

Vaadituista autopaikoista on rakennettava vähintään kaksi liikkumisesteisten autopaikkaa ensimmäistä 50 autopaikkaa kohden, sen jälkeen yksi paikka lisää kutakin 50 autopaikkaa kohden. Liikkumisesteisten autopaikat tulee sijoittaa niiden käytettävyyden kannalta tarkoituksenmukaisesti.

Kaavan edellyttämästä vähimmäisautopaikkamäärästä voidaan antaa enintään 10 % kevennys, jos autopaikat toteutetaan keskitetysti nimeämättöminä.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- toimistotilat 1 pp / 80 k-m²
- liiketilat 1 pp / 50 k-m²
- opetustilat 1 pp / 50 k-m²
- kulttuuritilat 1 pp / 50 k-m²
- tutkimus- ja kehitystilat 1 pp / 100 k-m²

Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista on sijoitettava katettuun tilaan.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

2 § Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- energiahuollon tilat ja alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat
- pysäköintitilat
- polkupyörän säilytystilat
- väestönsuojatilat

Näitä tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Rakennuksessa saa olla kaksi päällekkäistä kellarikerrosta. Kellarikerroksiin saa rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi, huomioiden pääkäyttötarkoituksen mukaisen auto- ja pyöräpaikkavaateen.

RAKENTAMISEN TAPA

3 § Korttelissa 42004:

Ilmansuunniltaan otollisille seinäpinnoille saa toteuttaa kaupunkikuvallisesti laadukkaita ja arkkitehtuuriin sovitettuja aurinkoenergian keräimiä sekä viherseiniä teknisesti luontevilla julkisivurakenteilla.

Etelään ja lounaaseen suuntaaville julkisivuille saa toteuttaa kaupunkikuvallisesti laadukkaita ja arkkitehtuuriin sovitettuja ylilämmöltä suojaavia ratkaisuja teknisesti luontevilla julkisivurakenteilla.

Mikäli pysäköintilaitokset rakennetaan vaiheittain, ne tulee toteuttaa niin, että ne ovat myöhemmin tarpeen mukaan korotettavissa tai laajennettavissa mahdollisen rakentamisen vaiheistuksen edellyttämällä tavalla. Pysäköintilaitosten julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoiset ja vastata laatutasoltaan ympäröiviä rakennuksia. Pysäköintilaitosten kattoja saa hyödyntää oleskelualueina mikäli valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden melun ohjearvot täyttyvät. Muutoin ne tulee koko laajuudessaan toteuttaa viherkattoina ja/tai niille tulee sijoittaa aurinkoenergian keräimiä.

Vain välttämättömät alueen osat saa aidata kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein.

Pihojen ilmeen tulee olla vehreä, pihoille ja kansipihoille tulee istuttaa puita ja pensaita. Piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta riippumatta. Pihatilojen tulee liittyä materiaaleiltaan luontevasti viereisiin aukioihin ja katuihin sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattuihin alueen osiin.

Pysäköintialueet tulee jäsennellä puu- ja pensasistutuksin.

Lintujen törmäysriskin välttämiseksi rakennuksissa ei saa käyttää yli 20 metrin korkeudella yli kerroksen korkuisia kirkkaita lasipintoja. Korkeita lasipintoja voidaan käyttää, jos lasit on kuvioitu tai lasien edessä on rakenne-elementtejä, jotka vähentävät lintujen törmäysriskiä. Korkeimpien rakennusten yläosien valaistuksella ei saa aiheuttaa haittaa linnuille. Yläosia saa valaista siten, että törmäysriskiä ei aiheudu.

4 § KTY-1 korttelialueella:

Korttelialueesta tulee suunnitella kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja yhtenäinen kokonaisuus, jossa kunkin rakennuksen arkkitehtuuri ilmentää sen käyttötarkoitusta. Korttelialueelle tulee toteuttaa muita rakennuksia matalampi tila, joka toimii korttelin sisäisenä kohtaamispaikkana ja valopihana. Rakennukset ja rakenteet tulee suunnitella korkeatasoiseksi osaksi KTY-1 -korttelialueen kokonaisarkkitehtuuria. Korttelialuella pääasiallinen julkisivumateriaali on tiili, jota tulee käyttää etenkin Ruukintien ja Kiviruukinaukion puoleisilla sekä jalankulkutasoon liittyvillä julkisivuilla.

Liiketiloja ei saa toteuttaa irrallisina matalina rakennuksina, vaan ne tulee sijoittaa korttelin rakennusten osiksi esimerkiksi kivijalkaan.

Rakennusten julkisivuja tulee jäsentää materiaalein, värein ja rakennusosin siten, että muodostuu kaupunkikuvallisesti vaihteleva ja laadukas rakennusryhmä. Maantasokerroksen julkisivujen käsittelyssä tulee huomioida jalankulkutason mittakaava, avoimuus, materiaalituntu ja valaistus. Kiviruukinaukion jalankulkutasoon liittyvät julkisivut tulee rakentaa laajoilta osiltaan läpinäkyviksi näyteikkunoiksi. Täydentävät rakennusmateriaalit ja detaljit tulee värityksellään sovittaa pääasiallisen julkisivun väritykseen.

Teknisten tilojen, kylmien tilojen ja rakenteiden julkisivut tulee näkyviltä osin suunnitella ja toteuttaa rakennusten julkisivujen laatutasoa vastaaviksi ja niiden arkkitehtuuriin sopiviksi.

Erillisten huolto- ja talousrakennusten kattopinnat tulee toteuttaa hulevesiä viivyttävänä ja haihduttavana viherkattorakenteena. Viherkatto tulee suunnitella kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti.

Katoille saa toteuttaa oleskelualueita, mikäli valtioneuvoston asettamat ohjearvot täyttyvät melun osalta.

Avovarastointi alueella on kielletty. Alueelle saa toteuttaa enintään 20 maantasopysäköintipaikkaa liikuntaesteisten, vieraspysäköinnin ja saattoliikenteen tarpeisiin.

YLEISET ALUEET

5 § Kiviruukinaukio ja Kiviruukinpiennar tulee jäsennellä puu- ja pensasistutuksin.

Kiviruukinaukion kulkupinnan pintamateriaalina tulee käyttää kiveystä, laatoitusta tai vastaavaa laadukasta julkiseen ulkotilaan soveltuvaa materiaalia. Laadukkailla kierrätetyillä materiaaleilla saa elävöittää aukion kaupunkikuvaa.

ENERGIATALOUS

6 § Rakentamisen suunnittelun yhteydessä tulee tarkastella korttelin ja rakennuksen tasolla uusiutuvien energialähteiden ja ylijäämäenergian hyödyntämisen, alueellisen tai korttelikohtaisen jäähdytys- tai viilennysratkaisun sekä uusiutuvan energian tuotannon mahdollisuudet.

Kaava-alueella sallitaan maalämpö- ja maakylmäjärjestelmien rakentaminen. Tontin rajautuessa yleiseen alueeseen järjestelmät voidaan sijoittaa tontin rajalle. Maalämpökaivoja voidaan porata myös viistosti yleisten alueiden alle maanomistajan sijoitusluvalla. Energiantuotanto ei saa haitata yleisten alueiden puustoa, kunnallistekniikkaa tai muuta käyttöä. Järjestelmien rakentamisessa on huomioitava Kivenlahden metrotunnelin ja -aseman tarvitsemat suojaetäisyydet.

YHTEISJÄRJESTELYT

7 § Tonttien jätehuoltotilat, autopaikat ja niiden ajoyhteydet, pyöräpaikat, hulevesijärjestelyt, huoltoreitit sekä pelastustiet saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toisen kiinteistön alueelle.

Ruukintieltä sekä Kiviruukinkadulta saa kultakin kadulta toteuttaa enintään yhden liittymän korttelin 42004. Korttelin suunnittelu on sovitettava yhteen kiinteistöjen välillä siten, että tonteille järjestetään yhteisillä liittymillä tarkoituksenmukaiset ajoyhteydet näiltä kaduilta.

Korttelin 42004 autopaikat ja pysäköintirakennukset tulee pääsääntöisesti sijoittaa Kiviruukinkadun puolelle siten, että ne hyödyntävät Kiviruukinkadun puoleista tonttiliittymää.

Kiviruukinpientareen katualueelle saa alueen omistajan luvalla rakentaa korttelin 42004 pyöräpysäköintipaikkoja.

PALOMUURI

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

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

9 § Korttelin 42004 teollisuusrakennusten korttelialueella (TT-1) sijaitsee vaarallisia kemikaaleja laajamittaisesti käsittelevä ja varastoiva laitos. TT-1 -korttelialueen rakennukset ja rakenteet on sijoitettava yhtenäiseksi seinämäksi siten, että ne muodostavat suojaisan vaarallisten kemikaalien lastauspihan korttelialueen luoteisosiin. Kyseiset tuotantolaitokset ja varastot on toteutettava ja varustettava tarvittavalla tekniikalla niin, ettei niiden toiminnasta tai onnettomuustilanteesta aiheudu vakavaa haittaa kaavakartalla merkityn sv-1 -suojavyöhykkeen ulkopuolelle.

Kortteli 42004 tulee varustaa yleisellä, puhekuulutuksen mahdollistavalla suurtehohälyttimellä huomioiden kemikaalitoiminnan turvallisuusnäkökohdat.

Alue on vaarallisten kemikaalien laajamittaisen teollisen käsittelyn ja varastoinnin laitoksen konsultointivyöhykettä. Rakennuslupaa haettaessa sekä ulko-oleskelualueita suunniteltaessa tulee konsultoida ympäristönsuojeluviranomaista, pelastusviranomaista sekä turvallisuus- ja kemikaalivirastoa. Jalankululle, pyöräilylle, pysäköinnille ja ulko-oleskelulle tarkoitetut alueet tulee suunnitella siten, että niille ei toteuteta onnettomuustilanteessa poistumista tai pelastustoimintaa estäviä rakenteita.

Tuloilman suodatukseen, sijoitteluun ja suljettavuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien sekä korttelin 42004 vaarallisten kemikaalien laajamittaisen teollisen käsittelyn ja varastoinnin onnettomuusriskien vuoksi. Tuloilman otto tulee sijoittaa mahdollisimman etäälle päästölähteistä siten, että vältetään ilmateitse kulkeutuvien liikenne- ja kemikaalipäästöjen kulkeutumista sisätiloihin.

HULEVEDET

10 § 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. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

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

Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta.

MELU

11 § Vaiheittain rakennettaessa rakentaminen tulee toteuttaa siten, että melutasot eivät ylitä valtioneuvoston asettamia ohjearvoja.

Rakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että valtioneuvoston asettamat sisätilojen käyttötarkoituksen mukaiset melutason ohjearvot eivät ylity.

Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai meluesteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

SULFIDISAVI

12 § Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista. Maamassat tulee käsitellä niin, ettei happamia valumavesiä joudu vesistöihin.

POHJAVESI

13 § Alueen pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa. Ennen vallitsevan pohjaveden pinnan alapuolelle rakentamista on laadittava pohjaveden hallintaselvitys. Pohjaveden pilaantuneisuus on selvitettävä ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa puhdistettava.

PILAANTUNEET MAAT

14 § Maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava.

KORTTELISUUNNITELMA

15 § Korttelialueelle on laadittu korttelisuunnitelma. Kiviruukinaukiolle on laadittu lähiympäristösuunnitelma.

/b	Ksl, muutettu	*Jussi Partanen*	
	Nähtävillä MRA 27 §		31.5.-29.6.2021
5852/2020 /a	Ksl (Kaavaehdotus)	*Jussi Partanen*	28.4.-12.5.2021
	Nähtävillä MRA 30 §		29.6.-25.8.2020
2308/2020	Ksj (OAS)	*Torsti Hokkanen*	15.6.2020

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral		Alue 420123	Piir.nro 7345
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten		Mittakaava 1:1000	Asianumero 5852/10.02.03/2020
Ruukinhuhta Asemakaavan muutos		Piirtäjä TP	Päiväys 28.4.2021
		Suunnittelija JP	Arkistotunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000