Espoo

Rusthollinrinne

Asemakaavan muutos

31. kaupunginosa, Kaitaa
Kortteli 31015 ja katualue
Muodostuu uudet korttelit 31159-31162
Poistuu kortteli 31015

MUUTETAAN VAHVISTETTUJA ASEMAKAAVOJA:
Aluenro 430600 Hyväksytty 24.6.1971
Aluenro 440703 Hyväksytty 11.2.1987

Esbo

Rusthållsbrinken

Detaljplaneändring

Stadsdel 31, Kaitans
Kvarter 31015 och gatuområde
Bildas de nya kvarterna
31159-31162
Kvarter 31015 faller bort

DE FASTSTÄLLDA DETALJPLANERNA ÄNDRAS:
Områdesnr 430600 Godkänd 24.6.1971
Områdesnr 440703 Godkänd 11.2.1987

Mittakaava 1:1000

Skala 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AK — Asuinkerrostalojen korttelialue. (1-15 §)
Asuinkerrostadshus kvartersområde. (1-15 §)

AH — Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue. (1, 3, 4, 6, 8-15 §)
Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet. (1, 3, 4, 6, 8-15 §)

KTY-1 — Toimitilarakennusten korttelialue, jolle tulee sijoittaa laboratoriotoiminnan tiloja vähintään 8000 k-m². (1-15 §)
Kvartersområde för lokalbyggnader där det ska placeras minst 8 000 v-m² lokaler för laboratorieverksamhet. (1-15 §)

VP-1 — Puisto. Alueelle rakennetaan sisällöllisesti monipuolinen kaupunginosapuisto, joka palvelee eri käyttöryhmiä oleskelu-, lähiliikunta- ja leikkipuistona.
Park. I området byggs det en mångsidig stadsdelspark som betjänar olika användargrupper för vistelse, närridrott och lek.

LPA-1 (ALUE) — Keskitetyn aluepysäköinnin korttelialue, jolle tulee rakentaa pysäköintilaitos. (1-15 §)
Kvartersområde för centraliserad områdesparkering där en parkeringsanläggning ska byggas. (1–15 §)

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Osa-alueen raja.
Gräns för del område.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
Riktgivande gräns för område eller del av område.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

31 — Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

KAI — Kaupunginosan nimi.
Namn på stadsdel.

31159 — Korttelin numero.
Kvartersnummer.

RUSTHOLLARI — Kadun, katuaukion, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Namn på gata, öppen plats, park eller annat allmänt område.

25000 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

25000 — Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.
Beteckningen anger de byggnadsytor på vilka den med angivna byggrätten placeras.

VIII — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

ma-11 — Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun ja muun määräyksen, AK -korttelissa tilaan saa sijoittaa lisäksi asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia aputiloja sekä asukkaiden yhteistiloja. Tilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.
Det understrukna talet anger det våningstal och den bestämmelse som oviilkorligen ska tillämpas. I AK -kvarteret får dessutom biutrymmen som stöder boende utanför bostäderna samt gemensamhetslokaler placeras. Dessa lokaler får byggas utöver den angivna byggrätten.

Rakennusala.
Byggnadsyta.

pk — Päiväkodin rakennusala.
Daghem byggnasyta.

Istutettava alueen osa, sijaitsi ohjeellinen.
Ungefärligt placerad områdesdel som ska planteras.

Pulla ja pensailla istutettava alueen osa, sijaitsi ohjeellinen.
Ungefärligt placerad områdesdel som ska planteras med träd och buskar.

Leikki- ja oleskelualue, sijaitsi ohjeellinen.
Lek- och vistelseområde, placeringen är vägledande.

Päiväkodin leikki- ja oleskelualue, sijaitsi ohjeellinen.
Lekplats och siltplats, placeringen är vägledande.

Istutettava puuryhmä.
En grupp träd som ska planteras

ma-11III — Rakennuksen tai kansiphan alainen tila, johon saa sijoittaa auton säilytyspaikkoja, polkupyörän säilytyspaikkoja, väestönsuoja-, porrashuone-, huolto-, varasto- ja teknisiä tiloja.
Ett utrymme under en byggnad eller ett gårdsdäck där det är tillåtet att placera bilplatser, förvaringsplatser för cyklar, skyddsrum, trapphus, lager samt rum för underhåll och teknik.

kap — Toiminnallinen kattopiha. Kattopihan suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkikuvalliseen lasituun, yhteisöllisyyteen ja toiminnallisuuteen / virkistykseen sekä hulevesien hallintaan.
Kattopihojen yhteyden tulee olla vehreä ja sille tulee istuttaa pienpuita ja pensaita. Katon kantavat rakenteet tulee toteuttaa siten, että istuttaminen vehreälle puu- ja pensaisistutuksin on mahdollista. Kasvualustan paksuuden tulee olla vähintään 300 mm. Rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määritettäessä tulee ottaa huomioon tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino. Katon oleskelualueet tulee suojata tuulisuudelta seinällä / kaiteella.
Kattopihalle tulee sijoittaa liikunta-, leikki- ym. toimintoihin liittyviä rakenteita.
Kattotile saa rakentaa viherkattoisia talousrakennuksia ja katoksia sallitun rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisäksi sekä aurinkoenergian tuottamiseen ja varastoinnin käytettäviä laitteita. Kaikki rakennelmat, rakenteet, laitteet ja IV-kanavat tulee sovittaa kattopihan toimintoihin sekä rakennuksen arkkitehtuuriin.
Kattopihalle tulee olla esteetön yhteys sekä sen alla sijaitsevista että vierekkäistä rakennuksista. Kattopihan tulee olla asukkaiden yhteisessä käytössä.
Funktionell takterrass.
Vid planeringen av takterrassen ska särskild uppmärksamhet ägnas åt stadsbildens kvalitet, samhörighet och funktionalitet / rekreation samt hanteringen av dagvatten.
Takterrassens lättryck ska vara lummigt och det ska planteras träd och buskar på den. Takets bärande konstruktioner ska byggas så att det är möjligt att plantera träd och buskar på taket. Växtunderlaget ska vara minst 300 millimeter tjockt. När takterrassens bärighet och höjdlige bestäms ska tjockleken och vikten på det växtunderlag som behövs beaktas. Vistelseplatserna på taket ska skyddas mot blåst med väggar / räcken. På takterrassen ska det placeras konstruktioner för idrott, lek och andra funktioner.
På taket får utöver den tillåtna byggrätten och våningstalet byggas ekonomibyggnader och skärmtak med grönа tak samt anordningar som använts för produkion och lagring av solenergi. Alla konstruktioner, anordningar och luftväxlingskanaler ska anpassas till takterrassens funktioner och byggnadens arkitektur.
Takterrassen ska vara tillgänglig, både från våningarna under och från angränsande byggnader. Takterrassen ska vara gemensam för invånarna.

ykap X1 — Yleinen toiminnallinen kattopiha. Kattopihalle tulee sijoittaa alueen asukkaille avoimia toimintoja, kuten lekki- ja liikuntapaikkoja.
Kattotile saa sijoittaa em. toimintojen liittyviä viherkattoisia talousrakennuksia tai katoksia, viherkattoisen asukassaunan sekä aurinkoenergian tuottamiseen ja varastoinnin käytettäviä laitteita kerrosluvun sitä estämättä.
Katon oleskelualueet tulee suojata tuulisuudelta seinällä / kaiteella. Kaikki rakennelmat, rakenteet ja laitteet tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin.
Kattotile tulee olla esteetön kulkuyhteys.
Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun katto-pihan tasoa alaspäin.
Vähintään kaksi pysäköintikerrosta on rakennettava maan alle ja maan päälle saa rakentaa enintään kahden pysäköintikerrosta Malleriukseenkjan tasosta.
Allmän, funktionell takterrass.
På taketmarssen ska det placeras funktioner som är öppna för invånarna i området, såsom lek- och lättsplatser.
På taket får utan hinder av våningsstalet byggas ekonomibyggnader och skärmtak samt en bastu för invånarna, alla med grönа tak, samt anordningar som används för produktion och lagring av solenergi.
Vistelseplatserna på taket ska skyddas mot blåst med väggar/räcken. Alla konstruktioner och anordningar ska anpassas till byggnadens arkitektur.
Takterrassen ska vara tillgänglig.
Den romerska siffran visar det största tillåtna antalet våningar i en byggnad eller i en byggnadsdel under taketmarssens nivå.
Minst två parkeringsvåningar ska byggas under marken och högst åtta parkeringsvåningar får byggas ovanför markytan på Malleriusgränsdens nivå.

vik-1 — Vihertakto. Vihertakon suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kasvillisuuden monimuotoisuuteen, kaupunkikuvalliseen lasitusn sekä hulevesien hallintaan. Yhteyden porrashuoneesta viherkatolle tulee olla esteetön mikäli sinne toteutetaan myös oleskelutoimintoja.
Kasvualustan keskimääräisen paksuuden tulee olla vähintään 150 mm. Rakenteiden kantavuutta määritettäessä tulee ottaa huomioon tarvittavan kasvualustan paksuus ja kuormitus.
Katolle saa sijoittaa aurinkoenergian tuottamiseen ja varastoimiin käytettäviä laitteita. Kaikki rakennelmat ja laitteet tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin.
Grönа tak.
Vid planeringen av grönа tak ska särskild uppmärksamhet ägnas åt växtlighetens mångfald, stadsbildsmässig kvalitet och hanteringen av dagvatten. Förbindelsen från trapphuset till det grönа taket ska vara tillgänglig om man kan vistas på taket.
Växtäckets tjocklek ska vara minst 150 mm i snitt. Konstruktionernas bärförmåga ska anpassas till det befintliga växtäckets tjocklek och tyngd.
På taket får apparatur för produkion och lagring av solenergi placeras. Alla konstruktioner och anordningar ska anpassas till byggnadernas arkitektur.

vik-2 — Vihertakto. Vihertakon suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkikuvalliseen lasitusn sekä hulevesien hallinnaan. Rakenteiden kantavuutta määritettäessä tulee ottaa huomioon tarvittavan kasvualustan paksuus ja kuormitus. Yhteyden porrashuoneesta viherkatolle tulee olla esteetön, mikäli sinne toteutetaan myös oleskelutoimintoja. Katolle saa sijoittaa aurinkoenergian tuottamiseen ja varastoinnin käytettäviä laitteita. Kaikki rakennelmat ja laitteet tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin.
Grönа tak.
Vid planeringen av grönа tak ska särskild uppmärksamhet ägnas åt stadsbildens kvalitet och hanteringen av dagvatten. Konstruktionernas bärförmåga ska anpassas till det behövliga växttäckets tjocklek och tyngd. Förbindelsen från trapphuset till det grönа taket ska vara tillgänglig om man kan vistas på taket. På taket får apparatur för produkion och lagring av solenergi placeras. Alla konstruktioner och apparater ska anpassas till byggnadens arkitektur.

krl 350 — Rakennusalan osa, johon on rakennettava ensimmäisessä kerroksessa vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran, sisäkorkeudeltaan vähintään 4 m korkeata, kahvila-, ravintola- tai liiketilaa, joka on varustettava rasvanerottelukaivolla ja rakennuksen katon ylimmän tason ylipuolelle johdettavalla ilmastointihormilla. Alle 100 m²:n kahvila-, ravintola- tai liiketilat voivat olla vähintään 3 m korkeita.
Kahvila-, ravintola- ja liiketilojen liittymiseen katutilaan tulee kiinnittää erityistähuomiota mm. käyttämällä korkeita suuria ikkunapintoja niin, että pohjakerrokset eivät muodosta umpinaisiksi ja liittävät tilat toiminnallisesti ja visuaalisesti ympäristöönsä.
Den del av byggnadsytan på vilken det på första våningen ska byggas en kafé-, restaurang- eller affärslokal med en inre höjd på minst 4 m som minst motsvarar det tal som anger våningsplan. Lokalen ska förses med en fettavskiljningsanordning och en luftkonditioneringskanal som leds ovanför byggnadens översta nivå. Kafé-, restaurang- eller affärslokaler som är mindre än 100 m² får vara minst 3 m höga.
Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt att kafé-, restaurang- och affärslokalerna ansluts till gatunummret bland annat genom att höga stora fönsteytor används så att bottenvåningarna inte blir slutna och så att lokalerna funktionellt och visuellt ansluts till sin omgivning.

au — Aukiomainen korttelialueen osa.
Alue tulee toteuttaa korkeatasoisesti piha- ja viherrakentamisen keinoin. Kulkupinnan pintamateriaalina tulee käyttää laatoitusta, kiveystä tai vastaavia korkeatasoisia materiaaleja. Ulkokalusteiden tulee olla laadukkaita ja alueen yleisilmettä kohottavia. Mahdolliset tasoerot on rakennettava korkeatasoisesti ja kaupunkikuvallisia elävöittäviä. Tukimuurien materiaalieinen tulee olla laadukkaita ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia. Aukio tulee jäsentää puu- ja pensaistutuksin. Alueella sallitaan ainoastaan saattolikenne ja huoltoajo. Pysäköintipaikkojen osoittaminen aukiolle on kielletty. Aukiolle saa osoittaa pyöräpysäkkejä. Aukiolle ei saa sijoittaa jätehuoltoon tiloja. Ilmanvaihtokoneet ja -putket, savunpoistokuukut sekä muut tekniset laitteet tulee integroida ympäröiviään rakennuksen, tukimuureihin, pihakalusteisiin (penkit ym.) tai toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina itsenäisinä elementeinä. Laitteiden ja rakenteiden tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.
Den utgörs av gårdsdäck och öppna ytor som ska förses med en fast beläggning av hög kvalitet och som ska ge en trivsam och representativ prägel åt området. Gårdsdäcken ska förses med en fast beläggning av hög kvalitet och som ska ge en trivsam och representativ prägel åt området. Gårdsdäcken ska förses med en fast beläggning av hög kvalitet och som ska ge en trivsam och representativ prägel åt området. Gårdsdäcken ska förses med en fast beläggning av hög kvalitet och som ska ge en trivsam och representativ prägel åt området.

ma-ajo — Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska, sijaitsi ohjeellinen, yhteys sitova.
Ungefärligt placerad körramp till underjordiska utrymmen.

Katu.
Gata.

pp — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.

Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti, yhteys sitova.
Till läget riktgivande friluftsled, förbindelsen bindande.

p — Pysäköimispaikka, joka tulee jäsentää pensaistutuksin.
Parkeringsplats som ska indelas med buskar.

Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa, Yhteys sitova, sijaitsi ohjeellinen.
Områdesdel för intern fotgängartrafik. Förbindelsen är bindande, placeringen är ungefärlig.

ajoi/h — Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
Ungefärligt placerad områdesdel för intern servicetrafik.

vm — Muuntamo, tilliverhoiltu, sijaitsi ohjeellinen.
Transformator, tegelbeklädnad, placeringen ungefärlig.

34dB — 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.
Siffran som ingår i beteckningen uppger att ytterväggarna, fönstren och konstruktionerna på denna sida av byggnadsytan ska vara sådana att den ekvivalenta A-vägda skillnaden mellan trafikens ljudnivå vid fasaden och ljudnivån i lägenheterna är minst det angivna antalet decibel.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa hissin.
Byggnadsyta där en hiss får placeras.

po — Rakennusala, jolle saa sijoittaa portaat.
Byggnadsyta där en trappa får placeras.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

ju-1 — Rakennuksen julkisivu, joka tulee toteuttaa erityisen korkealaatuisesti ja kaupunkikuvallisesti kokokohdaksi.
Fasad som ska vara särskilt högklassig och utgöra en lokal höjdpunkt i stadsbilden.

au-v — Alueen osa, jolla sijaitsee aukio.
Alue tulee toteuttaa korkeatasoisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti viherrakentamisen keinoin. Vehreän aukion tulee taimia portitalueena puiston ja katutilan välillä.Tätä alueen osalta saa osoittaa kulkuyhteyksiä sitä rajaaviin rakennuksiin.
Området får en öppen plats.
Området ska passa in i stadsbilden på ett högklassigt sätt med hjälp av parkanläggning. Den grönskande öppna platsen ska utgöra en portrum mellan parken och gatuområdet. Från denna områdesdel får förbindelseleder anvisas till de byggnader som avgränsar området.

au — Alue tulee toteuttaa korkeatasoisesti piha- ja viherrakentamisen keinoin. Kulkupinnan pintamateriaalina tulee käyttää laatoitusta, kiveystä tai vastaavia korkeatasoisia materiaaleja. Ulkokalusteiden tulee olla laadukkaita ja alueen yleisilmettä kohottavia. Mahdolliset tasoerot on rakennettava korkeatasoisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina. Aukio tulee jäsentää puu- ja pensaistutuksin. Alueella sallitaan ainoastaan saattoliikenne ja huoltoajo. Pysäköintipaikkojen osoittaminen aukiolle on kielletty. Aukiolle saa osoittaa pyöräpysäkkejä. Aukiolle ei saa sijoittaa jätehuoltoon tiloja. Ilmanvaihtokoneet ja -putket, savunpoistokuukut sekä muut tekniset laitteet tulee integroida ympäröiviään rakennuksen, tukimuureihin, pihakalusteisiin (penkit ym.) tai toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina itsenäisinä elementeinä. Laitteiden ja rakenteiden tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.
Den utgörs av gårdsområdet som har karaktär av en öppen plats.
Området ska genomföras högklassigt genom gårdsbyggnad och parkanläggning. Trafikområdenas beläggning ska vara platta, stenläggning eller motsvarande högklassiga material. Utemöblerna ska vara högklassiga och förhöja områdets allmänna framtoning. Nivåskillnader ska övervbyggas högklassigt och så att det livar upp stadsmunnet. Stödmurarna och deras material ska vara högklassiga och stadsbilden ska vara högklassig. Den öppna platsen ska struktureras med träd- och buskplanteringar. I området tillåts endast trafik för lämning och hämtning samt servicetrafik. På den öppna platsen tillåts inte bilplatser. På den öppna platsen får det anvisas cykelparkering. På den öppna platsen får det inte placeras utrymmen för avfallshantering. Ventilationsanordningar och ventilationsrör, rökluckor och andra tekniska anordningar ska integreras i omgivande byggnader, stödmurar, gårdsmöbler (bänkar osv.) eller genomföras som kvalitativa självständiga element i stadsbilden. Anordningarna och konstruktionerna ska bildа en enhetlig helhet.

s-1 — Ohjeellinen suojeltava alueen osa, jolla oleva avokallio ja puusto tulee säilyttää, sijaitsi ohjeellinen. Alueen puusto ja muu kasvillisuus tulee suojata työmaa-aikana.
En ungefärligt placerad områdesdel där bergshällarna och trädbeståndet ska bevaras. Trädbeståndet och den övriga växtlighetenn ska skyddas under byggtiden.

1 § AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 ap / 110 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto
- toimistot 1 ap / 75 k-m²
- laboratoriotilat 1 ap / 225 k-m²
- liiketilat 1 ap / 100 k-m²
- päiväkodit 1 ap / 200 k-m²

Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %. Jos tontille rakennetaan valtion tukemia opiskelija-asuntoja, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 40 %.

Edellä mainitujen vähennysten lisäksi autopaikkojen kokonaismäärää voidaan vähentää pysäköintiarvetta vähentävien toimenpiteiden perusteella enintään 30 %. Toimenpiteistä on erillinen ohje. Vähennysten määrä määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Rakennusoikeuden lisäksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Vaadittuista autopaikoista on rakennettava liikkumiseesteisen autopaikoista AK -korttelissa vähintään yksi autopaikka 150 mm. Rakenteiden kantavuutta määritettäessä tulee ottaa huomioon tarvittavan kasvualustan paksuus ja kuormitus.
Katolle saa sijoittaa aurinkoenergian tuottamiseen ja varastoimiin käytettäviä laitteita. Kaikki rakennelmat ja laitteet tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin.

Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset autopaikat liikuntaesteisten autopaikkoja lukuun ottamatta tulee sijoittaa pysäköintialtoiksiin LPA-alueille tai ma -kirjaimilla osoitetuille alueille. Asuinkorttelien pihoille saa sijoittaa ainoastaan liikuntaesteisten autopaikkoja sekä saattopaikkoja lyhytaikaiseen pysäköintiin. LPA-korttelin pihalle (p) saa sijoittaa päiväkodin saattopaikat sekä yleiseen käyttöön vähintään 30 autopaikkaa.

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto
- toimistot ja liiketilat 1 pp / 50 k-m²
- laboratoriotilat 1 pp / 150 k-m²
- päiväkodit 1 pp / 100 k-m²

Kaikki asuntojen ja vähintään puolet muiden tilojen vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaisen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa.

2 § KAAVAAN MERKITYN RAKENNUSOIKEUDEN LISÄKSI SAA RAKENTAA

AK-korttelialueet:
- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- viherhuoneet, jotka liikenteen melualuealla korvaavat parvekkeet
- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- yli 8-kerroksisiin rakennuksiin edellytttämät lisäuloskäytävä/porrashuoneet
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat

- asuinrakennusten ja pysäköintilaitoksen kotoilla olevat talousrakennukset, varastot ja -katokset, ylimmän kerroksen yläpuolella.

Näitä tiloja saa rakentaa enintään 25 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Toimitilakorttelit:
Toimitilakorttelissa lastaus- ja huoltoratsikut sekä pysäköintilaitokseen johtava rakennuksen sisäinen ajorampp.

Alla tillplatser enligt minimikravet, med undantag av bilplatserna för invalidförare, ska placeras i parkeringsanläggningar på LPA-områden eller i områden med beteckningen ma. På bostadskvarterens gårdar får endast bilplatser för invalidförare samt korttidsplatser för lämning och hämtning placeras. På gården (p) i LPA-kvarteret får det placeras platser för hämtning och lämning vid daghemmet samt minst 30 bilplatser för allmänt bruk.

Minsta antalet cykelplatser (cp) som ska byggas:
- en cp / 30 v-m² för bostäder, men minst två per bostad
- en cp / 50 v-m² för kontors- och affärslokaler
- en cp / 150 v-m² för kontorslokaler.
- en cp / 100 v-m² för daghem

Alla cykelplatser för bostäder och minst hälften för andra lokaler enligt minimikravet ska placeras i låsbara utrymmen med tak. Dessutom ska det anvisas platser för kortvarig cykelparkering utomhus.

3 § ASUIN -JA TOIMITILARAKENNUSTEN RAKENTAMISEN TAPA

Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeistelyjä ja niiden tulee olla rakennuspaikkaan ja ympäristöön sopivia.

Rakennusten julkisivuja tulee jäsentää materiaalein, värein ja rakennusosin siten, että muodostuu kaupunkikuvallisesti vaihteleva ja laadukas rakennusryhmä. Julkisivujen tulee olla pääosin rapattuja, värillistä betonia tai paikalla muurattua poltettua tiiltä.

Asuinrakennusten kahden alimman kerroksen julkisivut tulee tehdä paikalla muuratusta poltetusta tiilestä.

Maantasokerroksia tulee elävöittää sateelta, lumelta, tuulelta ja auringolta suojaavilla katoksilla, arkadeilla ja syvennyksillä.

Asuinrakennusten julkisivuissa ei saa olla isoja ikkunattomia pintoja eikä selvästi erottuvia elementtisaumoja.

Asuinrakennusten tulee julkisivullaan, kattomuodoltaan ja väritykseltään olla kortteleiltaan yhteensopivia, mutta yksilöllisiä.

Rakennusten massoittelua tulee kortteleittain pyrkiä porrastamaan korkeus-, leveys- ja syvyyssuunnassa.

XIII-kerroksisten ja sitä korkeampien asuinrakennusten vertikaalia ilmettä tulee korostaa eri tavoin, kuten massoittelulla, aukotuksella, parveke-lelinjoilla ja materiaalivalinteulla.

XVI-XVIII -kerroksisten asuinrakennusten hulput tulee suunnitella siten, että rakennukset toimivat maamerkkeinä ja ovat kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia. Huippuja tulee korostaa kaupunkikuvallisesti erottuvilla omaleimaisilla muodoilla.

Asuntojen yhteiskäyttöisiä tiloja tulee sijoittaa ylempiin kerroksiin siten, että niistä on yhteys katsophoille, yhteyden tulee olla esteetön. Näitä tiloja saa sijoittaa ylimmän kerroksen yläpuolelle kerrosluvun estämättä.

XIII-kerroksisissa ja sitä korkeammissa rakennuksissa tulee olla ensimmäisessä kerroksessa sisäänkäyntejä ja rakennuksen liittyvien ulkooleskelualueiden yhteydessä sisäänvetoi tai katos suojaamassa tuulisuudelta.

Katutason kerroksen tai alimpien kerrosten tulee olla kaupunkikuvaa elävöittäviä sekä erottua ylemmistä kerroksista aukotuksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta. Materiaalien tulee olla laadukkaita.

Rakennusten pääsisäänkäynnin tulee erottua kadutjulkisivusta. Pääsisäänkäynnistä tulee korostaa katoksilla, tehostematerjaalseilla ja väreillä.

Mikäli maantasokerroksen sijoitetaan varastoja tai muureja, tulee julkisivujen olla myös näiltä osin ilmeeltään ja laatutasoltaan rakennuksen sopivia.
Toimitilakorttelin lastausrampin ja -pihan muurin tulee olla kaupunkikuvaltaan korkeatasoinen ja julkisivultaan toimitilarakennusta vastaava. Huoltopihan tulee olla suljettu.

4 § BIL- OCH CYKELPLATSER

Minsta antalet bilplatser (bp) som ska byggas:

- 1 bp / 110 v-m² bostäder, men minst 0,5 bp per bostad
- 1 bp / 75 v-m² för kontor
- 1 bp / 225 v-m² för laboratorielokaler
- 1 bp / 100 v-m² för affärslokaler
- en bp / 200 v-m² för daghem

Om det på tomten byggs hyresbostäder med 40-årigt statligt räntestödssystem kan bilplatserna för dessa minskas med 20 %. Om det på tomten byggs statsstödda studentbostäder kan bilplatserna för dessa minskas med 40 %.

Utöver de ovan nämnda minskningarna kan det totala antalet bilplatser minskas med högst 30 % på grundval av åtgärder som minskar parkeringsbehovet. Det finns en separat anvisning om sådana åtgärder. Hur mycket minimiantalet bilplatser får underskridas fastställs vid ansökan om bygglov.

För de lokaler som byggs utöver byggrätten krävs inte bilplatser.

I AK -kvarteren ska minst en bilplats per 30 cdlägatorieka bilplatser reserveras för invalidförare. I KTY-1-kvarteret ska minst två av de 50 första obligatoriska bilplatserna reserveras för invalidförare, och därefter en plats per påbörjade 50-tal bilplatser. Bilplatserna för invalidförare ska placeras ändamålsenligt med tanke på användarheten.

Alla bilplatser enligt minimikravet, med undantag av bilplatserna för invalidförare, ska placeras i parkeringsanläggningar på LPA-områden eller i områden med beteckningen ma. På bostadskvarterens gårdar får endast bilplatser för invalidförare samt korttidsplatser för lämning och hämtning placeras. På gården (p) i LPA-kvarteret får det placeras platser för hämtning och lämning vid dagherrmet samt minst 30 bilplatser för allmänt bruk.

Minsta antalet cykelplatser (cp) som ska byggas:
- en cp / 30 v-m² för bostäder, men minst två per bostad
- en cp / 50 v-m² för kontors- och affärslokaler
- en cp / 150 v-m² för kontorslokaler.
- en cp / 100 v-m² för daghem

Alla cykelplatser för bostäder och minst hälften för andra lokaler enligt minimikravet ska placeras i låsbara utrymmen med tak. Dessutom ska det anvisas platser för kortvarig cykelparkering utomhus.

5 § MELU

AK-kortteleita sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten tai melueisteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

Parvekkeet, terassit ja oleskeluun tarkoitetut katutopihat on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, asuinhuoneiston tulee avautua myös hiljaisemmalle julkisivun osalle. Mikäli tältäkin kohdistuu yli 55 dB päiväaikainen keskiäänitaso, tilee rakennuspavaliheassa esittää ratkaisu, jolla asumon tuuletuskunan kohdalla 55 dB päiväaikainen keskiäänitaso ei ylity.
Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, julkisivulle ei saa sijoittaa parvekkeita.
Viherhuoneissa päiväaikana keskiäänitaso saa olla enintään 45 dB.

6 § AURINKOENERGIA

Rakennuksen kattopintojen suuntauksessa ja muotoilussa tulee huomioida aurinkoenergian tuotantomahdollisuudet arkkitehtuurin integroidulla järjestelmällä.

7 § MAALÄMPÖ

Tontin rajautuessa puiston maalämpökaivot voidaan sijoittaa tontin ja puiston rajalle. Maalämpökaivoja voidaan porata myös viistosti puiston alle maanomistajan sijoitusluvalla. Energiantuotanto ei saa haitata puiston puustoa tai muita käyttöä.

8 § VARASTOT JA KATOKSET

Erillisiä varastoja, talousrakennuksia ja katoksia saa sijoittaa vain kattopihoille ja niiden julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisella tasoltaan asuinrakennuksia vastaavia.

Erillisissä talousrakennuksissa ja katoksissa tulee olla viherkatto.

9 § PIHAT, PIHAKANNET JA PELASTUSREITIT

Piha-alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota yksityisen ja julkisen tilan rajaamiseen. Pihan tulee olla osa puiston maisemallista kokonaisuutta mutta erottua selvästi yksityisenä tilana.

Pihan ja puiston välisten kulkureittien tulee olla selkeitä, hallitsematon kulku tulee estää.

Kulun ohjaamisessa sekä pihan rajaamisessa tulee hyödyntää maisema-arkkitehtonisia keinoja kuten maastonmuotoilua, istutuksia tai viherrakenteita.

Piha-alueiden ilmeen tulee olla vehreä ja vihtyisä ja käytettyjen materiaalien korkeatasoisia. Kaikki välttämättömien huolto-, kulku, oleskelu- ja leikkialueiden ulkopuolelle jäävät alueet tulee istuttaa. Maanvaraiselle pihalle tulee istuttaa suurikokoisekssi kasvavaa puistoja ja pensaita. Kansipihoilelle tulee istuttaa pienpuita ja pensaita.

Piha-alueiden tulee liittyä luontevasti ympäristön maastoon ja rakenteisiin.

Piha-aluet tulee suunnitella ja toteuttaa korttelikohtaisesti yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tontti/jaosta riippumatta.

Tontteja ei saa aidata tolsta asuintonttia vastaan.

Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuurin sopivalla tavalla.

Päiväkodin piha tulee aidata rakennuksen arkkitehtuurin sopivalla tavalla.

Kansipihan rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määritettäessä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä huoltoliikenteen ja palopelastustoiminnan vaatimukset.

Kansipihan tulee liittyä ilman suuria tasoeroja ympäröiviään maastoon.

10 § MAANALAISET JOHDOT JA PUTKET

Alueella on maanalaisia johtoja ja putkia. Kaavan mukainen rakentaminen saattaa edellyttää johtojen siirtoja. Siirroista on sovittava johtojen omistajien kanssa.

Louhinta ja rakentaminen HSY:n jätevesitunnelin läheisyydessä tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että se ei aiheuta haittaa tai vahinkoa tunnelille.

11 § HULEVESIEN KÄSITTELY

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden vähyrtystilavuus 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 hallitu ylivuoto. Vettyvältot koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.
Hulevesien hallinnan ratkaisut tulee tehdä korttelikohtaisesti yhtenäisinä.

12 § KIINTEISTÖN MUODOSTUS

Asemakaavan alueella voidaan lainsäädännön salliessa muodostaa 3D-kiinteistöjä.

13 § TULVARISKIN JA POHJAVEDEN HUOMIOMINEN

Uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariski. Alle +3,0 (N2000) rakennettaessa merivesi voi vaurioittaa rakenteita. Ylin tulvakorko alueella on + 2,8 m.
Kadut ja pelastustiet tulee rakentaa min. +3,0 m (N 2000) korkeuteen kulvariskin takia.

Kellarit ja maanalaiset rakenteet on vesieristettävä vähintään + 2,8 m (N 2000) tasoon asti.

14 § PILAANTUNEET MAAT

Suunnittelualueella on tehty pilaantuneisuus selvitys ympäristöteknistä raporttia varten. Alueelle todettujen alemman ohjearvon