Espoo

Maininkipuisto

Asemakaavan muutos

34. kaupunginosa, Espoonlahti
Kortteli 34056, 34330, 34331,
virkistys-, liikenne- ja
katualueet
Muodostuu uusi kortteli 34070

MUUTETAAN ASEMAKAAVOJA:
Aluenro 410100
Aluenro 410300
Aluenro 410700
Aluenro 412700

Mittakaava 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

AK — Asuinrakennusten korttelialue. (1-3, 5-16 §)

KL — Liikerakennusten korttelialue. (1, 5, 11-15 §)

AH-1 — Asuinrakennusten piha- ja huoltotoimintojen korttelialue. Alueella tulee järjestää pääosa 34330 AK- korttelialueen asuinrakennusten yhteiskäsitä leikki- ja oleskelupihoista sekä ajoyhteys kaikille kiinteistöille. (5, 11-13 §)

VP — Puisto.

VP-1 — Puisto. Alueen puusto ja kasvillisuus tulee säilyttää pääosaissa luonnonmaisena ja aukkopaikat osaksi täydennysistuttaa. Alueella on liito-oravan ydinalue ja ekologinen latvusyhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää ja reunapuusto suojata työmaa-aikana. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Alueella oleva kauspuro tulee huomioida alueen suunnittelussa ja hyödyntää osana hulevesien hallintaa. (16 §)

LPA-1 — Autopaikkojen korttelialue. Pysäköintilaitoksen yhteyteen saa sijoittaa lisäksi teknisiä-, huolto- ja varasto-, yhteis- sekä jätehuollon tiloja. Pysäköintilaitoksen katolle saa toteuttaa myös oleskelupihatoimintoja, meluesteitä ja pienilmastolliset olosuhteet huomioiden. Roomalainen numero ilmoittaa sallittujen pysäköintikerrosten lukumäärän. (1-2, 4-6, 10-16 §)

LP-1 — Yleinen pysäkköintialue. Alueen läpi tulee mahdollistaa ajoyhteys korttelin 34056.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Ristiä merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

34 — Kaupunginosan numero.

ESP — Kaupunginosan nimi.

34330 — Korttelin numero.

MAININKI — Kadun, tien, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

3050 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

aI/ma — Roomalainen luku ilmoittaa pysäköintilaitoksen maanpinnan alapuolisten kerrosten enimmäismäärän.

Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala

+23.0 — Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauspinnan ylin korkeusasema.

+17.0 — Maaston tai pihan likimääräinen korkeusasema

6450 — Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.

m400 — Liiketila. Maantason kerrokseen tulee rakentaa liike-, ravintola-, palvelu-, toimisto-, koulutus-, työ- yms. tiloja vähintään annetun kerrosalan verran. Tilat tulee toteuttaa sellaisin lvis-ratkaisuin, että tilojen käytö useampien eri käyttötarkoitusten mukaisesti on mahdollista ilman merkittäviä rakenteellisia muutoksia. Kerros-korkeuden on oltava vähintään 4,5 m. Tilat tulee suunnitella siten, että niihin on suora pääsy kadulta tai torilaueelta. Tilojhin ei saa järjestää huoltoliikennettä kortteliphan kautta. Liiketilojen yhteydessä maantasokerrokseen julkisivut tulee toteuttaa näyteikkunamaisina.

m80 — Liiketila. AK-korttelialueella maantason kerrokseen saa rakentaa liike-, ravintola-, toimisto-, koulutus-, työ-, kerho- yms. tiloja annetun kerrosalan verran. Tilat tulee toteuttaa sellaisin lvis-ratkaisuin, että tilojen käytö useampien eri käyttötarkoitusten mukaisesti on mahdollista ilman merkittäviä rakenteellisia muutoksia. Tilat tulee suunnitella siten, että niihin on suora pääsy kadulta tai torialueelta. Tilojhin ei saa järjestää huoltoliikennettä kortteliphan kautta. Liiketilojen yhteydessä maantasokerrokseen julkisivut tulee toteuttaa näyteikkunamaisina.

kap-1 — Toiminnallisen katto- tai kansiphan rakennusala. Katto- tai kansiphan kantavat rakenteet tulee toteuttaa siten, että sen istuttaminen vehreäksi pienpuu- ja pensaslistutuksin on mahdollista. Rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määritteläessä tulee ottaa huomioon tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino. Katon oleskelualueet tulee suojata melulta. Kattophalle saa rakentaa kasvihuoneita ja multa pieniä rakennelmia ja sinne tulee toteuttaa myös säältä ja tuulelta suojaavia rakenteita, jotka tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin. Korttelissa 34330 kattophia tulee toteuttaa asuinkorttelialueen AK 34330 yhteiseen leikki- tai oleskelukäyttöön. Kattophan toiminnallisen pinta-alan (voi sisältää myös kasvillisuutta) tulee olla vähintään 500 m². Kattophalle tulee olla esteetön yhteys liikmääräisestä maantasolta (+13,0 mpy). Kattophan yleisilmeen tulee olla vehreä ja sen tulee monipuolistaa korttelipihan (AH-1) toiminnallisuutta.

kap-2 — Kattophan rakennusala, jolle saa sijoittaa kattophihan asuinkorttelin yhteiseen oleskelukäyttöön. Kattophalle tulee olla esteetön yhteys rakennuksen porrashuoneesta. Kattophan yleisilmeen tulee olla vehreä ja monipuolistaa korttelipihan toiminnallisuutta. Katon kantavat rakenteet tulee toteuttaa siten, että sen istuttaminen vehreäksi on mahdollista. Rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määritteläessä tulee ottaa huomioon tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino. Katon oleskelualueet tulee suojata tuulisuudelta seinillä tai kaiteilla, jotka sovitetaan rakennuksen arkkitehtuuriin. Korttelissa 34331 katolle saa sijoittaa terassin ja oleskelualueita. Multa osin, tai mikäli katolle ei osoiteta pihatoimintoja, tulee katto toteuttaa viherkattona.

a1/kap — Pihakannenalainen tila, johon saa sijoittaa pysäköintilaitoksen. Roomalainen numero ilmoittaa sallittujen pysäköintitasojen enimmäismäärän. Pysäköintiin liittyvät tilat saa toteuttaa annetun kerrosalan lisäksi. Korttelissa 34056 autopaikkoja saa sijoittaa osaksi myös viereiselle asuinrakennuksen rakennusalalle pysäköintilaitoksen yhteydessä. Pihakannelle ajon yhteydessä tulee varmistua riittävistä näkemistä katualueen jalankulkualueelle.

Korttelin 34056 kadun puoleiset maanpinnan yläpuolella olevat seinät tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina ja pääosin viherseininä, niin että julkisivujen yhteyteen toteutetaan käynnöistutuksia.

me — Metron maanpäällisten tilojen rakennusala.

h — Liiketiloja ja kiinteistöjen jätehuoltoa palvelevan huoltopaikan ohjeellinen rakennusala.

ja — Ohjeellinen jätehuoneen sijainti. Jätteenkerays tulee järjestää kortteln yhteisenä kiinteistöjen välisin sopimuksin.

Rakennuksen / pysäköintilaitoksen ilkmäärällinen sisäänkäynti, jonka yhteyteen tulee sijoittaa hissi.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Ohjeellinen kulkuaukko.

32dB — Merkintään sisältyvä numeroarvo ilmaisee, että kyseisen rakennusalan sivun puolelisten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja asuinhuoneissa havaittavan äänitason A-painotettu erotus on vähintään numeroarvon mukainen. (9 §)

eko-1 — Alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa ja mahdollisesti täydennysistuttaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys.

le — Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueiksi varattu korttelialueen osa.

nä — Alueen osa, jossa tulee huolehtia riittävästä näkymästä maantason kerroksessa.

Puilla ja pensailla istutettava alueen osa.

i-1 — Istutettava alueen osa, joka muodostaa maisemakuvallisesti tärkeän reunavyöhykkeen. Korttelin 34330 puiston (VP-1) puoleiset korttelin osat tulee liittää luontevasti osaksi puiston korkeussaemia ja sovittaa maisemallisesti osaksi Horisontilinja-nimistä kaltin varren puistokokonaisuutta. Alue tulee toteuttaa puiston kasvillisuutta ja puustoa täydentävänä vehreänä vyöhykkeenä, jolle tulee istuttaa puita ja pensaita. Aluetta ei saa aidata puistoalueelta vastaan. Alueelle saa sijoittaa hulevesien vilvytysrakenteita.

i-2 — Istutettava alueen osa. Alueelle tulee istuttaa pienpuita ja pensaita. Katuun rajautuva korttelinreuna tulee toteuttaa yhtenäisenä korkeatasoisena tukimuurina, joka tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin. Sisäänkäyntien yhteyteen saa toteuttaa erottuvan sisäänkäyntialueen katoksin tai pergolarakenteln.

i-3 — Istutettava alueen osa. Alueelle tulee istuttaa nätty- tai pensaskasvillisuutta ja alue tulee tuloksita siten, että se liittyy luontevasti ilman suuria leikkautuvia tasoeroja puistoalueen ja kadun korkeusasemiin. Alueen reunoilla sallitaan tarvittaessa matala tukimuuri. Alueen osa ja istutukset tulee suunnitella siten, että korttelialue liittyy mahdollisimman luonnollisesti viereiseen puistoalueeseen.

i-4 — Istutettava alueen osa. Alueelle tulee istuttaa runkopuita ja pensaita. Alue tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena.

i-5 — Ohjeellinen istutettava alueen osa, jolle tulee istuttaa puita. Alueelle saa sijoittaa hulevesien vilvytysrakenteita.

i-6 — Ohjeellinen istutettava alueen osa, joka muodostaa maisemakuvallisesti tärkeän reunavyöhykkeen. Alueelle tulee istuttaa puita ja pensaita. Alue tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena.

i-7 — Alueen osa, jolla oleva puusto ja maaston muodot tulee säilyttää nykyllaisina. Alueen puusto toimii osana liito-oravan latvusyhteyttä.

i-8 — Ohjeellinen alueen osa, jolla olevaa puustoa ja puuryhmiä tulee säilyttää ja hyödyntää niitä osana vehreän korttelipihan toiminnallista kokonaisuutta.

Istutettava puurivi.

hu-1 — Sijainnittaan ohjeellinen hulevesien vilvytämiseen varattu alueen osa, jolle saa sijoittaa hulevesien vilvyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, ojan, säiliön, kosteikon tai muun rakenteen. Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, puistomaisena ratkaisuna.

hu-2 — Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa maanalaisen hulevesien vilvyttämineen ja puhdistamiseen varatun altaan, säiliön tai muun rakenteen.

Katu.

Tori. Kulkupinnan pintamateriaalina tulee käyttää laatoitusta. Kiveystä tai vastaavaa korkeatasoista julkiseen ulkotilaan soveltuvaa materiaalia. Ulkokalusteiden tulee olla laadukkaita ja alueen yleisilmettä kohottavia. Alueelle tulee istuttaa pulta.

pp — Jalankululle ja polkupyörällyle varattu katu.

jk — Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.

jk-1 — Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu porrastal liukkuryteys korttelialueella. Yhteyden tulee olla vähintään 5 metriä leveä, tilallisesti avara ja kivetty. Yhteyden tulee mahdollistaa myös polkupyörien talutus ja yhteys tulee sovittaa kaupunkikuvallisesti osaksi korttelin puistonpuoleista julkisivukokonaisuutta.

jk-2 — Ohjeellinen jalankulkuyhteys LPA 34070 pysäköintilaitokseen.

jk — Sijainnittaan ohjeellinen jalankululle varattu alueen osa.

Sijainnittaan ohjeellinen ulkoilureitti.

vm — Ohjeellinen muuntamon rakennusala. Rakennus tulee sovittaa ympäristöönsä ja toteuttaa kaupunkikuvallisesti laadukkaasti. Korttelissa 34330 rakennus tulee integroida pysäköintilaitoksen yhteyteen.

ajo — Ajoyhteys. Sijaintl ohjeellinen, yhteys siitova.

ajo-1 — Ajoyhteys. Ajoyhteys tulee sovittaa maastoon olevaa puustoa säilyttäen. Ajoyhteyden ajoradan leveys saa olla enintään 5 metriä.

p-1 — Ohjeellinen yleiselle pysäköinnille varattu alueen osa.

p-2 — Ohjeellinen korttelin sisäiselle saatto-, huolto- ja vieraspysäköinnille varattu alue.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

+1.2 — Melueste. Alueelle on rakennettava melueste ennen korttelien rakennusten käyttöönottoa. Merkintä osoittaa esteen likmäärälisen sijainnin ja lukuarvo sen yläreunan likmäärälisen korkeuden katutason maanpinnan (AH-1), pihakannen (34056) tai kattophan (34330, kap-1) tasoista.

s-1 — Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai häviittävät liito-oravan elinympäristöä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristövirkanomaisen kanssa.

ju-1 — Tornirakennuksen julkisivuyöhyke, jossa rakennuksen kaupunkikuvalliseen hahmoon on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennuksen tulee olla maamerkkimäinen ja arkkitehtuurin erityisen korkealaatuikkaista. Rakennuksen julkisivujen suunnittelussa tulee hyödyntää Espoon korkean rakentamisen periaatteita ja läsäntää rakennusmassoja ja julkisivuja siten, että ne ilmentävät tornin ympäristöönsä ja kaupunkikuvassa. Kattophalle tulee toteuttaa sisäänkäyntejä tulee käyttää tällumuurausta. Julkisivujen tulee olla detaljoituja ja niissä tulee huomioida jalankulkijan tason vaihtelevia ja inhimillisen mittakaavan muodostaminen.

ju-2 — Pysäköintilaitoksen julkisivut tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina. Julkisivumateriaalin tulee olla pääasiassa tiilipintainen (tiilimuuraus tai sellainen tiililaatta, jossa saumat eivät näy). Kadun ja puiston puoleisten pitkien julkisivujen mittakaavaa tulee keventää erityisesti maantason kerroksissa, ja julkisivujen jäsentelyn tulee olla detaljoitua sekä vaihtelevaa värisävytykseltään ja tekstuuriltaan. Puiston puoleiset julkisivut tulee lisäksi pääosin toteuttaa viherseininä, niin että julkisivujen yhteyteen toteutetaan käynnöistutuksia.

ju-3 — Julkisivun osa, jolle tulee sijoittaa parvekevyöhykkeet kaupunkikuvallisesti yhtenäisellä perlaatteella. Rakennuksen kattomuodon tulee olla yhtenäinen ja laskeva rakennuksen pituussuunnassa.

u-1 — Ulokkeen rakennusala. Uloke tulee rakentaa siihen liittyvän viereisen asuinrakennuksen osaksi siten, että sen alapuolelle jää vähintään kaksi ja enintään neljä kerrosta korkea kulkuaukko. Maanpäällisiä kantavia rakenteita saa sijoittaa ulokkeen alla enintään 1m päähän korttelirajoista. Ulokkeen rakennusala lasketaan osaksi viereisen korttelin 34070 kerrosalaa. Rakennuksen suunnittelussa tuse ulokkeen alla varautua alapuolisen raitin valaistukseen.

u-2 — Ulokkeen rakennusala, jolle saa rakentaa rakennuksen liittyvän tuulisuutta vähentävän katoksen. Katoksen tulee olla vähintään +4,6 metriä torin maanpintaa korkeammalla.

Alueelle tulee toteuttaa ajamisen estävä matala tukimuuri tai pollareita.

1 §

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

Korttelelssa 34056 ja 34070:
- asunnot 1 ap / 110 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto
- liiketilat 1 ap / 100 k-m²

Korttelelssa 34330 ja 34331:
- asunnot 1 ap / 130 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto
- liiketilat 1 ap / 100 k-m²

Kaikissa korttelelssa:

Korttelin kaikki asukasautopaikat tulee toteuttaa kaavassa osoitetuihin pysäköintilaitoksiin (LPA) tai erillseen asemakaavaan merkityn pihakannen alaiseen tilaan (lima).

Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimaillita toteutettavaa vuokraasuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %.

Liikkumisesteisten paikat:

Asunnoille on rakennettava vähintään yksi liikkumisesteisten autopaikka 30 autopaikkaa kohden. Muille toimnnoille on rakennettava vähintään kaksi liikkumisesteisten autopaikkaa ensimmäisiltä 50 autopaikkaa kohden, sen jälkeen yksi paikka lisää kutakin alkavaa 50 autopaikka kohden. Liikkumisesteisten autopaikat tulee sijoittaa niiden käytettävyyden kannalta tarkoituksenmukaisesti.

Liikuntaesteisten autopaikat määritestään korttelikohtaisesti. Rakennuslupaa haettaessa esitettään liikuntaesteisten autopaikkojen kokonaisuunnitelma.

Pysäköintilaitoksessa tulee mahdollistaa sähköautojen latauspisteiden sijoittaminen.

Asuinkerrostalojen porrashuoneiden 20 m² ylittävää osaa ei lasketa autopaikkamitoituksen.

POLKUPYÖRIEN PYSÄKÖINTIPAIKAT

Polkupyörien pysäköintipaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1pp / 40 k-m²
- liiketilat 1pp / 40 k-m²

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

RAKENTAMINEN

2 §

Kärteistöjen väestönsuojat, jätehuolto-, huolto- ja muut tekniset tilat saa järjestää kärteistöjen välisin sopimuksin korttelkohtaisesti yhteisinä.

KAUPUNKIKUVA JA JULKISIVUT

3 §

Korttelialuella kaikki julkisivut tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti ja ympäristöönsä sopien. AK.-korttelialueella rakennusten julkisivujen värimaailman tulee muodalla pääasiassa alueelle tyypillistä vaaleaa väritystä. Eri rakennusaikojen julkisivujäsentelyn tulee poiketa viereisellä rakennusalalla käytetystä jäsentelystä.

Korttelelssa 34330 ja 34331 Espoonlahdenranta -kadun ja Täkkitorin puolella, asuinrakennusten maantasokerros / allimmat kerrokset tulee käsitellä yleimmistä kerroksista poikkeavana jäsentelytällain ja väritykseltään ja näiden tulee muodostaa jalustamainen ja visuaalisesti yhtenäinen kokonaisuus. Niissä katuun tai yleiseen jalankulkualueeseen rajautuvien rakennusten julkisivujen käsittelyssä tulee käyttää tällumuurausta. Julkisivujen tulee olla detaljoituja ja niissä tulee huomioida jalankulkijan tason vaihtelevia ja inhimillisen mittakaavan muodostaminen.

Korttelelssa 34330 ja 34331 asuinrakennuksiin tulee järjestää sisäänkäynnit sekä pihan, että kadun puolelta ja korttelelssa 34070 pihan ja LPA-1-alueen puolelta. Porrashuoneiden kadun tai torin puoleisten sisäänkäyntien tulee erottua katujulkisivussa korostettuna. Mikäli rakennuksen sisäänkäynnnillinen julkisivu tulee kärnl katu- tai torilaueeseen, tulee porrashuoneen sisäänkäynti toteuttaa sisäänvedettynä. Sisäänkäyntejä tulee korostaa sisäänvedoin, värein, materiaalein, julkisivujäsentelyn detaljein tai taldeaihein. Korttelipihan puolella porrashuoneiden sisäänkäynttien edustalle tulee jättää riittävästi pihan huoltoajoneuvetä varten. Kerrosten tilaa ja näkemiä.

Kortteleiden mahdolliset piharakennukset ja alle kolmekerroksiset rakennukset tai rakennuksen osat tulee toteuttaa viherkattoisina.

Korttelelssa 34331 ja 34070 asuinrakennusten katon tulee olla pitkussuunnaan nähden vinokatto. Rakennusten katon korkeusasemat tulee yhteensovittaa.

4 §

Pysäköintilaitosten kaikki julkisivut tulee käsitellä kaupunkikuvallisesti korkealuokkaisina ja yhtenäisinä. Julkisivujen tulee muodostaa asuinrakennusten suuntaan autonvalojen ja pysäköintilaitoksen ulosnäkyvää valaistusta peittävä julkisivupinta.

Pysäköintilaitos tulee olla kokonaan katettu ja katto tulee toteuttaa viherkattona tai sitä tulee vaihtoehtoisesti hyödyntää aurinkoenergian tuotannossa. Meluntorjunta huomioiden, kattoja voidaan hyödyntää myös pihatoimlnnoille ja virkistykseen.

Pysäköintilaitoksissa tulee huomioida riittävä sammutusveden saanti. Vedensaannin riittävyydessä tulee huomioida sähköautojen lisääntyminen tulevaisuudessa. Vedensaannin mitoitusvaatimuksesta tulee esittää rakennusluvan yhteydessä pelastusviranomaisen kannanotto.

5 §

Rakentamattomat tontin osat tulee kadun tai torin puolella istuttaa tai käsitellä samoilla materiaaleilla ja perlaatteilla, kuin niihin suoraan liittyvät yleiset alueet on toteutettu tai asemakaavan yhteydessä laadittujen perlaatteiden mukaisesti. Virkistys- ja puistoalueisiin tai jalankulun ja pyöräilyn raitteihin rajautuvat tontinosat tulee istuttaa ja istutukset tulee suunnitella siten, että korttelialue liittyy mahdollisimman luontevasti ympäröiviin alueisiin.

Mahdolliset alueen vaihelttalsen rakentamisen aikaiset väliaikaiset ratkaisut tulee toteuttaa laadukkaasti ja kaupunkikuvaa eheyttävästi. Korttelikohtaiset ja työmaa-aikaiset hulevesiratkaisut tulee suunnitella etukäteen.

6 §

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- Asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat
- Porrashuoneen 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen vilhtäsyyttä ja luonnonvalolsuutta
- Jätehuolton ja kärnteistönhoidon tilat, pysäköintilat ja niihin johtavat ajoramplt, talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kulut sekä väestönsuojattlat
- Yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäytäväporrashuoneet
- Annetun kerrosluvun ala- ja yläpuolelle saa sijoittaa rakennuksen teknisiä, yhteis- ja aputiloja siten, että vaikutukset eivät ole merkittäviä rakennuksen korkeuteen ja ne on sovitettava luontevasti ja korkeatasoisesti osaksi rakennuksen arkkitehtuuria

- Katettuja, rakennukseen integroituja polkupyörien säilytystiloja

Em. tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- ja polkupyöräpaikkoja.

7 §

Korttelialueelle tulee toteuttaa vähintään 1,5 % annetusta kerrosalasta asukkaiden kokoontumis-, harraste-, sauna- ja muita vastaavia toimnnallisia yhteisiötoja. Edellä mainitut tilat, sekä varastotilat saa rakentaa sopimuksin korttelipihakohtaisesti yhteisinä. Tilat tulee pääsääntöisesti sijoittaa keskeisesti siten, että ne sijoittuvat leikki- ja oleskelualueiden lähelle ja ovat hyvin ja esteettömästi saavutettavissa.

8 §

Korttelelssa 34330 ja 34331 asuinrakennuksen alimmassa kerroksessa ja ju-1-merkityllä rakennusalalla alimmissa jalustaosan kerroksissa sallitaan asumiselle häiriötä aiheuttamattomia liike-, palvelu-, toimisto-, koulutus-, työ- yms. tiloja, jotka saa rakentaa annetun asunkerrosalan verran annetun asunkerrosalan puitteissa.

MELU, ILMANLAATU JA TUULISUUS

9 §

Kortteli sijaitsee osaksi melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja melusteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että valtioneuvoston asettamat ulkooleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity. Parvekkeet on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että ulkooleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity. Valtheittain rakennettaessa rakentaminen tulee toteuttaa siten, että melutasot eivät ylitä valtioneuvoston asettamia ohjearvoja.

Mikäli asuinhuoneiston julkisivuun kohdistuu yli 65 dB:n päivä-ekvivalentin keskiäänitaso, tulee asuinhuoneiston avautua myös sellaiseen suuntaan, jolla asunnon julkisivuun kohdistuva ulkooleskelualueiden päiväaikainen melutason ohjearvo ei ylity.

Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB:n päiväaikainen keskiäänitaso, julkisivulle ei saa sijoittaa parvekkeita.

Korttelissa 34056 Vanavesi -kadun puoleiselta julkisivulla parvekevyöhyke tulee rakentaa vähintään 1,5 metriä leveänä yhtenäisenä ja kiinteänä pääysieinänä, jotta julkisivuun kohdistuva ulko-oleskelualueiden päiväaikainen melutason ohjearvo ei ylity.

Tuulisuuden vaikutukset tulee huomioida erityisesti 16-kerroksisten rakennuksen kohdalla ja ne tulee selvittää tarkemmin rakennuslupahakemuksen yhteydessä ja tarvittaessa huomioida vaikutusten minimoinli tarvittaessa massoitteluila ja tuulta ohjaavilla rakenteilla ja istutuksilla. Korttelihojen leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa sellaiseen osaan pihaa, jolla saavutetaan parhaat pienilmastolliset olosuhteet.

10 §

Rakennusten tulolilman suodatukseen ja sijoittuun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Tuloilma tulee suodattaa ja sen puhdistamiseksi tulee käyttää tarkoituksenmukaisia ja riittävän tehokkaita suodattimia ja ottaa korvausilma korttelipihan ja puhtaamman ilman puolelta, riittävän korkealta. Korttelelssa 34330 ja 34331 asuinrakennusten korvausilmaa ei saa ottaa kadun puolelta.

Korttelissa 34331, 34056 ja 34070 kaikkien asuntojen tulee avautua myös korttelipihan puolelle.

Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet tulee sijoittaa riittävän etäälle pihan leikki- ja oleskelualueista ja asuntojen ilmantostta. Laitteiden sijoittamisessa tulee huomioida myös, että poistoilma ei suuntaudu asuinrakennuksen tai Horisonttilinja -ratiin suuntaan.

PIHAT JA YHTEISJÄRJESTELYT

11 §

Korttelelden piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä ja käytettävyyden kannalta toimivana kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Leikki-, oleskelu- ja istutettavat alueet sekä kulkureitit ja ajoyhteydet tulee järjestää korttelin sisällä yhteisinä kiinteistöjen välisin sopimuksin. Tontteja ei saa aidata toista asuintontlta vastaan. Mahdolliset asuntokohtaiset pihat tulee sovittaa piha-alueen mittakaavaan ja ne tulee rajata rakennusten ja pihan arkkitehtuurin sopivalla tavalla. Korttelialueella tulee varmistaa riittävät mitoitukset turvalliselle liikenteelle ja melulta suojatuille leikki- ja oleskelualueille. Leikki- ja oleskelupaikoiksi soveltuvia ulkotiloja voidaan sijoittaa myös melu- ja tuulisuus huomioiden myös matalampien rakennusosien katoille (kap-2) ja pysäköintilaitoksen katolle (kap-1).

Korttelipihojen ilmeen tulee olla vehreä ja vilhtyisä ja käytettyjen materiaalien korkeatasoisia. Korttelipihoille tulee istuttaa puita ja pensaita. Nälä tulee varmistaa riittävät ja monipuoliset leikki- ja oleskelualueet ja näiden sijoittamisessa tulee varmistaa suotuisat pienilmastolliset olosuhteet ja riittävä päivänvalon saanti.

Korttelipihoilla tulee järjestää turvallinen ja leikki- ja oleskelupaikolsta erotettu huoltoajoyhteys jokaiselle rakennukselle. Huoltoajoneuvon turvalliselle kääntämiselle tulee varata riittävä tilavaraus.

Korttelissa 34330 tulee korttelipihan ulkopuolelta AH-1-alueen osalla järjestää lyhyttä aisloirä-, saatto- ja huoltoliikennettä palvelevat autopaikat (h, p-2).

Korttelin 34056 kansiphalle tulee istuttaa pienpuita ja pensaita. Mahdollisten istutusaltaiden tulee olla matalia. Kansiphan rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määritteläessä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan istutuksän tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä pelastustoiminnan vaatimukset.

HULEVEDET

12 §

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee vilvyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden vilvytystilavuuden tulee olla 1,5 m³ jokaista 100 m² läpäisemätöntä pintanelömetriä kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee lyhyimmän vilvytystilavuuden osalta 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella haittu yllvuoto. Vetvoltteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

Hulevesien hallinnan perlaateratkaisut tulee tehdä korttelkohtaisesti yhtenäisinä. Korttelialueilla tulee mahdollisuuksien mukaan suosia luonnonmukaisia hulevesienkäsittelymenetelmiä ja hulevesiä tulee ensisijaisesti ohjata pihaalueen istutusalueille. Mahdolliset alueen vaihelttalsen rakentamisen aikaiset väliaikaiset ratkaisut tulee toteuttaa laadukkaasti ja kaupunkikuvaa eheyttävästi. Korttelikohtaiset ja työmaa-aikaiset hulevesiratkaisut tulee suunnitella etukäteen.

Viherkaton vilvytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan vilvytystarpeesta.

Liikennöidyllä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä näihin laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

Pysäköintiin osoitetuilla alueilla hulevedet on käsiteltävä öljyn- ja hiekanerotuksella, ennen niiden johtamista hulevesien vilvytysrakenteisiin. Lisäksi rakentamisen aikaiset työmaavedet on käsiteltävä esimerkiksi vilvyttämällä siten, ettei haitallisia kiintoaineskuormitusta kulkeudu vastaanottaviin vesistöihin.

13 §

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää pohjavedenhallintasuunnitelma.

Mahdolliset happamat sulfaattimaat tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista. Maamassat tulee käsitellä niin, ettei happamia valumavesiä joudu vesistöihin. Lisätietoja valvovalta ympäristöviranomaiselta.

Korttelissa 34056 maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava.

Lähelle Höyrylaivantien ja Espoonlahdenrannan katualueen ja puiston rajaa rakennettaessa on huomioitava seinärakenteen erityisvaatimukset ja kestävyys maapaineita ja katurakenteita sekä liikenteen aiheuttamaa kuormitusta vastaan. Paaluperusteisissa rakennuksissa maanpaineen aiheuttama veto seinän ja paaluanturoiden paalulhin tulee ratkaista rakennuksen runkorakalsulla. Määräys koskee korttelialueita LPA-1 34070, AK ja LPA-1 34330 ja AK 34331.

MAANALAINEN ASEMAKAAVA JA METRON RAJOITTEET

14 §

Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava, MATINKYLÄ-KIVENLAHTI / METROTUNNELIN MATTBY-STENSVIK, jonka määräykset tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa. Korttelli 34330 ja 34056 sijaitsevat osaksi metron rajoitevyöhykkeellä. Rajoitevyöhykkeelle rakennettaessa, tulee rakennuskupavaiheessa pyytää lausunto Länsimetro OY:ltä / metroliikennettä operoivalta tahoilta. Korttelissa 34330 raideliikenteen (metron) maaperään aiheuttava tärinä tulee tarvittaessa huomioida rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa.

Rakennushankkeessa on huomioitava metrotunnelin tarvitsemat suojaetäisyydet. Rakennusvalheen kaikissa tilessä tulee huomioida metron tilat ja metroliikenne. Metron tilojen yläpuolella tai niiden välittömässä läheisyydessä olevilla alueilla rakennettaessa tai louhitaessa tulee ottaa huomioon maanalaisten tilojen rakenteet ja suojaetäisyydet siten, että niistä ei aiheudu mitään haittaa metroliikenteelle, maanalaisille tiloille, rakentelille tai vesihuollon verkostoille.

Kallionrakennustöiden sijoittuessa korkeussuunnassa enemmän kuin 1.0 m kallionpinnan tason alapuolelle tulee mahdollisesti vaikutukset metron tiloihin selvittää kallliomeekaanisin laskelmin rakennuslvan yhteydessä.

Kaikki tason +9.0 mpy alapuolella olevat väliaikaiset tai pysyvät rakenteet tulee toteuttaa vesitiviinä. Mitään kulvatukseen liittyvää toimenpidettä ei saa tehdä tason +9.0 mpy alapuolella.

15 §

Alueen kärteistöjen energiahuollon suunnittelussa tulee toteuttaa kestävän kehityksen mukaisia ratkaisuja. Rakennukset on suunniteltava energiatehokkaiksi ja rakentamisen suunnittelun yhteydessä tulee tarkastella myös rakennuksen tasolla uusiutuvien energiälähteiden ja yhjälämäenergian hyödyntäminen, jäähdytys- tai villelmnyratkaisun sekä uusiutuvan energian tuotannon mahdollisuudet. Rakennusten suunnittelussa tulee huomioida kokonaisvaltainen energiataloudellisuus ja pasiivisen aurinkoenergian hyödyntäminen sekä yllämmöllä suojautuminen passiivisiin keinoin.

16 §

Korttelelssa 34056 ja 34070 VP-1/s-1-alueseen rajautuvat reunat tulee rajata kärnsiältä aidalla rakentamisen ajaksi VL-alueen maaston ja puuston suojelemiseksi. VL-alueen reuna-puusto ja sen juuristo t