Espoo

Espoontori

Asemakaavan muutos

40. kaupunginosa, Espoon keskus
Osa korttelia 40183, liikenne- ja katualueet

MUUTETAAN VAHVISTETTUJA ASEMAKAAVOJA:

Aluenro 610808
Aluenro 611002
Aluenro 613800
Aluenro 613801

Mittakaava 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

AK — Asuinkerrostalojen korttelialue.
(1-5, 7-12, 14-22 §)

C-1 — Keskustatoimintojen korttelialue. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa myös julkisia ja yksityisiä palveluita, liike- ja toimistotilaa, hotelli- ja majoitustoimintaa, huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevia tiloja, sosiaalista toimintaa palvelevia tiloja sekä opetus- ja kulttuuripalveluiden tiloja. Alueelle tulee varata tilat joukkoliikenneterminaalin odotus- ja sosiaalitiloja varten.
(1-22 §)

LA — Joukkoliikenneterminaalin alue.
(2-3, 6, 11, 14-21 §)

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

40 — Kaupunginosan numero.

ESP — Kaupunginosan nimi.

40183 — Korttelin numero.

ASEMAKUJA — Kadun, katuaukion tai muun yleisen alueen nimi.

28300 — Rakennusoikeus kerrosalanelliömetreinä.

5830 — Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.

m450 — Merkinnän luku osoittaa, kuinka paljon korttelialueelle sallitusta kerrosalasta on ehdottomasti käytettävä liike-, toimisto- ja palvelutoihin katutasossa. Tilojen tulee avautua Siltakadun tai Siltatorin suuntaan. Tilat on suunniteltava niin, että niihin on suora kulku Siltakadulta, Siltatorilta tai Lindholminkäytävästä. Tilojen kohdalla kerroskorkeuden tulee olla huomattavasti muita kerroksia korkeampi ja riittävä myös siten, että erilaisten liiketilojen edellyttämät tekniset asennukset ovat mahdollisia.

m220 +16.0 — Merkinnän luku osoittaa, kuinka paljon korttelialueelle sallitusta kerrosalasta likimääräiselle tasolla +16.0 mpy on ehdottomasti käytettävä liike-, toimisto- tai palvelutiloihin. Tilan julkisivujen tulee luoda avoin vaikutelma Siltatorin ja Siltakadun suuntaan, eikä niissä sallita pitkiä ikkunattomia pintoja. Rakennusalalle saa sijoittaa iv-konehuoneen ja teknisiä tiloja kattopihan (kp-1) tasolla.

+23.5 — Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan likimääräinen korkeusasema.

+24.0 — Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin likimääräinen korkeusasema.

Rakennusala.

iv — Rakennusala, jolle saa sijoittaa iv-konehuoneen ja teknisiä tiloja kattopihan tasolla. Konehuoneen julkisivupintoja tulee elävöittää viherseinien, toiminnallisten seinäratkaisujen, kuten kiipeilyseinien ja/tai taiteen avulla.

ark — Arkadi. Vapaan tilan tulee olla vähintään 5 metriä korkea ja 3,5 metriä leveä. Tila on varattu jalankululle. Pilarien suunnittelussa tulee huomioida pyörätien näkemäalueet. Arkadin tulee olla hyvin valaistu.

po-1 — Sijainniltaan ohjeellinen alueen osa, jolle tulee toteuttaa liukuportaat terminaalin ja Espoonsillan välille yleistä jalankulkua varten. Liukuportaat tulee toteuttaa säältä suojaan.

po-2 — Sijainniltaan ohjeellinen alueen osa, jolle tulee toteuttaa ulkotiloissa sijaitseva porras-/luiskayhteys eri tasolla sijaitsevien kattopihojen välille. Rakenne tulee maisemoida istutuksilla.

kt — Ohjeellinen alueen osa, jolle tulee rakentaa joukkoliikenneterminaalia palveleva katos tai sisätila. Katoksen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja pääasiassa läpinäkyvää materiaalia. Katoksen alle saa sijoittaa torikojuja ja kevytrakenteisia myyntipisteitä ja terasseja siten, että terminaalin toiminnot ja kävely-yhteydet otetaan huomioon. Katoksen alapuolisen osan saa toteuttaa kokonaan sisätilana. Sisätilan tulee liittyä saumattomasti muun terminaalialueen tasoon. Mahdollisten seinärakenteiden tulee olla kevytrakenteisia ja läpinäkyvää materiaalia. Espoonsillan yhteydessä katoksen saa toteuttaa katettuna ulokkeena pyöräpaikkoja varten. Alueen osalle saa toteuttaa pyöräily-yhteyden Kamreerintien ja Asemakujan välille kävely-ympäristön ehdoilla.

kp-1 — Kattopiha, jonne saa sijoittaa palveluita, kuten pelikenttiä, terasseja ja myyntikojuja.

kp-2 — Kattopiha, joka on varattu asuinrakennuksen yhteiseen leikki- ja oleskelukäyttöön sekä istutuksille. Leikki- ja oleskelualueiden pinta-alan tulee olla yhteensä vähintään 10 m² jokaista 100 asuinkerrosneliömetriä kohden.

h — Ohjeellinen huoltotoiminnoille varattu alueen osa.

+10.3 jk-1 — Yleiseille jalankululle varattu alueen osa, joka yhdistää joukkoliikenneterminaalin ja Siltatorin toisiinsa. Luku merkinnän alussa osoittaa yhteyden likimääräisen korkeusaseman. Yhteys tulee toteuttaa esteettömyyden erikoistason mukaisesti. Yhteys tulee pohjoispäästään sovittaa luiskalla joukkoliikenneterminaalin korkotasoon. Vapaan tilan tulee olla kapeimmilta kohdiltaan vähintään 5,6 metriä leveä lukuun ottamatta välttämättömiä pilareita ja vähäisiä kavennuksia käytävän sisäänkäyntien kohdilla. Pilarin ja seinän välisen vapaan tilan tulee olla vähintään 1,5 metriä. Siltatorin ja terminaalin puolella tilan tulee olla vähintään 8 metriä leveä, vähintään 15 metrin matkalla. Tilan tulee olla keskimäärin vähintään 4,7 metriä korkea, pois lukien kulku-tilan poikittain ylittävän käytävä-/siltarakenteen ylityskohta, jossa alituskorkeus voi olla hetkellisesti 2,5 metriä. Tila tulee toteuttaa korkeatasoisesti ja yleisten alueiden laatutasoa vastaavasti sekä kaupunkikuvallisesti kutsuvana, mahdollisimman avarana ja valoisana, ja sitä tulee elävöittää taiteen keinoin. Tilan tulee rajautua pääasiassa liike- ja asiointitiloihin, joiden julkisivut tulee toteuttaa lasipintaisina.

+15.6 jk-2 — Yleiseille jalankululle varattu alueen osa, joka yhdistää eri puolilla kauppakeskusta olevat Espoonsillan ja Lindholmensillan toisiinsa. Luku merkinnän alussa osoittaa yhteyden likimääräisen korkeusaseman. Tilan tulee olla keskimäärin vähintään 6 metriä leveä. Tilaan saa sijoittaa istutuksia, vesiaiheita, portaita, tasonvaihtolaitteita koneistoineen, kahvila- ja ravintolatoimintojen tarjoiluualueita sekä tiedotus-, valvonta- ja esiintymistiloja sekä tilapäisiä myyntipaikkoja.

mav — Ohjeellinen maanalaisen väestönsuojatilan rakennusala.

sp — Ohjeellinen savunpoistorakenteen rakennusala.

vm — Ohjeellinen muuntamon rakennusala. Muuntamotilat tulee integroida osaksi rakennusmassaa. Muuntamon julkisivu tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti ympäristöön sovittaen ja osana rakennuksen julkisivua. Muuntamotilat tulee sijoittaa siten, että niihin on helppo pääsy.

aI/ma — Merkintä osoittaa korttelialueen, jolle saa rakentaa rakennuksen alaisen pysäköintilaitoksen. Tiloihin voidaan toteuttaa myös varasto- ja huoltotiloja, asukkaiden yhteistiloja, porrashuoneita, talotekniikan vaatimia teknisiä tiloja, väestönsuojatiloja ja alueen sähkönjakelun vaatimia muuntamotiloja. Merkinnän roomalainen luku osoittaa päällekkäisten tasojen enimmäismäärän.

u — Ulokkeen rakennusala, jonka kerrosala luetaan viereisen rakennusalan rakennusoikeuteen. Ulokkeen korkeus on sidottu viereisen rakennusalan kerroslukuun tai ylimpään korkeusasemaan. Vapaan alikulkukorkeuden on oltava vähintään 3,6 metriä. Katualueelle rakennettavat pilarit tai muut rakenteet on sijoitettava siten, että ne eivät aiheuta haittaa liikenteelle.

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.

Sijainniltaan ohjeellinen säilytettävä/istutettava puu tai puurivi.

Katu.
(3, 6, 15-21 §)

y — Kadun, torin tai liikennealueen ylittävä yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu silta, jonka alta saa toteuttaa pyöräily-yhteyden kävely-ympäristön ehdoilla.

y-1 — Kadun, torin tai liikennealueen ylittävä yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu silta. Alikulkukorkeudessa ajoradan kohdalla tulee huomioida erikoiskuljetusreitti. Sillan yhteyteen saa rakentaa katoksen liikuntaesteisten saattopaikan ja hissin välistä katutason kulkuyhteyttä varten.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Sijainniltaan ohjeellinen hissi yleistä jalankulkua ja pyöräilyä, Hissin yhteyteen saa rakentaa teknisiä kuiluja. Hissi tulee rakentaa mahdollisimman läpinäkyväksi. Hissille tulee olla esteetön, ympärivuorokautinen pääsy Espoonsillan tai Lindholminsillan tasoilta, Siltakadun ja kauppakeskuksen sisäänkäynnin tasoilta tai joukkoliikenneterminaalista

au — Aukiomainen alueen osa, joka tulee toteuttaa korkeatasoisesti ja yleisten alueiden laatutasoa vastaavaksi. Alue tulee yhteensovittaa viereisen katualueen kanssa. Portaiden pintamateriaalina tulee käyttää laatoitusta, kiveystä tai vastaavaa korkeatasoista, julkiseen ulkotilaan soveltuvaa materiaalia. Siltatorin kulkupinnat tulee toteuttaa luonnonkivestä. Tilaa tulee jäsentää puu- ja pensasistutuksin. Ulkokalusteiden ja tukimuurien tulee olla laadukkaita ja alueen yleisilmettä kohottavia. Valaistus tulee integroida portaisiin ja kulkuluiskiin. Alueelle saa sijoittaa viereisten liiketilojen terasseja, torikojuja ja kevytrakenteisia myyntipisteitä tai muita kaupunkitilaa elävöittäviä toimintoja siten, että kävely-yhteyksiä ei heikennetä.

ks — Aukiomainen katualueen osa, joka on toteutettava siten, että erityisesti kadun poikki johtavan jalankulkuyhteyden jatkuvuus ja turvallisuus korostuu. Alueen osan tulee muodostaa yhtenäinen ja tasapainoinen kokonaisuus vastakkaisten kortteleiden kanssa. Alueen materiaalina tulee käyttää pääasiassa luonnonkiveä.

PYSÄKÖINTI

1 § Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 ap / 130 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto
- liike- ja myymälätilat 1 ap / 50 k-m²
- toimistotilat 1 ap / 75 k-m²
- yksityiset palvelut, hotelli- ja majoitustoiminta, huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevat tilat 1 ap / 150 k-m²
- julkiset palvelut 1 ap / 200 k-m²
- viranomaisille 3 ap (C-1-korttelialue)
- HSL:n tarpeisiin 7 ap (C-1-korttelialue)

Liityntäpysäköintiä varten tulee varata tila 100 autopaikalle. Liityntäpysäköinti tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen yhtenäisenä kokonaisuutena. Liityntäpysäköintilaitoksessa kävely-yhteyksien tulee olla sujuvia ja turvallisia. Lisäksi sieltä tulee olla suora, esteetön kävely-yhteys joukkoliikenneterminaaliin.

Jos tontille rakennetaan valtion tukemia opiskelija-asuntoja, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 40 %.

Edellä mainittujen vähennysten lisäksi autopaikkojen kokonaismäärää voidaan vähentää pysäköintitarvetta vähentävien toimenpiteiden perusteella enintään 30 %. Vähennysten määrä määritellään rakentamisluvan yhteydessä.

Muiden toimintojen kuin asumisen osalta vaadituista autopaikoista on rakennettava vähintään kaksi liikkumisesteisen autopaikkaa ensimmäisitä 50 autopaikkaa kohden, sen jälkeen yksi paikka lisää kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohden.

Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset autopaikat tulee osoittaa pysäköintilaitoksesta.

Pysäköintilaitoksesta tulee olla ajoyhteydet Asemakujan ja Kamreerintien suuntiin.

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 pp / 40 k-m²
- tuetut palveluasunnot 0,5 pp / asunto
- muut käyttötarkoitukset 1 pp / 100 k-m²

Asuinrakennuksen kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan, jonne on esteetön kulku kadulta.

Liityntäpyöräpysäköintiä varten tulee varata 150 pyöräpaikalle laadukas sisätila, joka on helposti ja pyöräillen saavutettavissa, ja jonka lattiapinta-alasta 10 % on varattu erikoispyörille. Tilasta tulee olla suora sisäyhteys kauppakeskukseen.

Liike- ja myymälätilojen pyöräpaikat ja liityntäpysäköinnin pyöräpaikat voidaan yhdistää vuorottaiskäyttöperiaatteen mukaisesti siten, että puolet liityntäpysäköinnin pyöräpaikoista voidaan laskea myös liike- ja myymälätilojen pyöräpaikoiksi.

Liike- ja myymälätilojen vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita sisäänkäyntien läheisyydessä, liityntäpysäköinnissä tai lukittavissa olevassa tilassa henkilökunnan käyttöön.

Kauppakeskuksen asiakaspysäköintiä palvelevista pyöräpaikoista osa pyöräpaikoista voidaan sijoittaa LA-alueelle ja yleiselle katualueelle erillisin sopimuksin. Asiakaspysäköintiä palvelevista pyöräpaikoista yhteensä vähintään 50 paikkaa tulee sijoittaa siltatasolle molemmin puolin kauppakeskusta.

C-1-korttelialueen pyöräpaikat tulee suunnitella kiinteistöjen yhtenäisenä järjestelynä ja toteuttaa korttelialueelle laaditun kokonaissuunnitelman mukaan.

Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

2 § Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- kaupan huoltotilat
- pysäköintitilat
- talotekniikan vaatimat tekniset tilat
- yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäyntiporrashuoneet
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat
- Lindholminkäytävän tilan
- ulkotilassa olevat yleistä kulkua palvelevat hissit
- liityntäpyöräpysäköinnin vaatiman kulkuyhteyden katutasolta kellariin
- AK-korttelialueella maantasokerrokseen sijoittuvat kadulle avautuvat liike-, toimisto- ja palvelutilat, joita ei ole kaavamääräyksin määrätty ehdottomasti toteutettaviksi
- kt-merkitylle alueen osalle torikojut ja kevytrakenteiset myyntipisteet sekä joukkoliikenneterminaalia palvelevan sisätilan

Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.

KAUPUNKIKUVA JA JULKISIVUT

3 § Yleiset alueet (kadut, LA-alue)

Alueelle tulee luoda omaleimainen, korkealaatuinen ja kaupunkikuvallisesti tunnistettava identiteetti, joka tukeutuu Espoon keskuksen alueen kulttuurihistoriaan laadukkaiden materiaalien ja lämpimien värisävyjen kautta. Valaistuksen tulee lisätä turvallisuuden tunnetta. Alueelle on istutettava puita ja pensaita.

Kaikki korttelialueet

Rakennusten ja rakennelmien julkisivut tulee toteuttaa materiaaleiltaan ja käsittelyiltään korkealaatuisina. Niiden tulee muodostaa hallittu kokonaisuus olevan ja rakentuvan ympäristön kanssa. Julkisivuja tulee jäsennellä materiaaleiltaan ja massoittelultaan erilaisiin osiin siten, että ne muodostavat kaupunkikuvallisesti korkealaatuisen kokonaisuuden. Niissä tulee käyttää pääasiassa lämpimiä, alueen kulttuurihistoriaan kytkeytyviä värisävyjä.

Katutason kerroksen tulee elävöittää kaupunkikuvaa ja tuoda esiin kerroksen toiminnallisuutta. Sen tulee erottua ylemmistä kerroksista aukotukseltaan ja julkisivujen jäsentelyperiaatteiltaan. Katutason julkisivujen tulee luoda avonainen vaikutelma, eikä niissä sallita pitkiä ikkunattomia pintoja, ellei niitä toteuteta viherrakenteen tai taiteen keinoin. Siltakadun ja Siltatorin puolelle katutason julkisivuihin tulee sijoittaa näyteikkunallisia tiloja. Katutason kerroksen julkisivukäsittelyssä tulee huomioida ihmisen mittakaava, materiaalin tuntu, viihtyisyys ja valaistus. Asemakujan ja joukkoliikenneterminaalin puolen julkisivuja tulee elävöittää taiteen ja valaistuksen keinoin, tai vaihtoehtoisesti niitä tulee jäsennellä ympäristöön sopivalla köynnös- tai viherseinällä.

Kadulle aukeavien porrashuoneiden ja liiketilojen sisäänkäyntien sijoittelussa tulee huomioida jalankulkureitit. Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin. Siltakadun puolella sisäänkäyntien tulee olla sisäänvedettyjä.

AK-korttelialue

Asuinrakennuksella tulee olla sen muusta julkisivusta tai massoittelusta poikkeava selkeä ja yhtenäinen jalustaosa, joka liittyy yhtenäisesti kauppakeskuksen katutason julkisivuun. Asuinrakennuksessa tulee olla tunnistettava, tasapainoinen ja kaupunkikuvaa rikastuttava, osittain sisäänvedetty ja selvästi havaittava huippuosa.

Asuinrakennus ei saa olla Espoontornia korkeampi.

Asuinrakennukseen ei saa sijoittaa koko julkisivun kattavaa yhtenäistä parvekelinjaa. Parvekejulkisivu ei saa olla täysin lasinen, vaan sitä tulee rytmittää muulla julkisivumateriaalilla.

Asuinrakennuksen parvekkeita, maantasoterasseja ja asuntopihoja saa ulottaa rakennusalan ja korttelialueen ulkopuolelle sekä katualueelle arkadin kohdalla enintään 2,5 metriä. Parvekkeita ei saa sijoittaa asuinrakennuksen Siltakadun puoleiseen päätyyn.

Asuinrakennuksen porrashuoneista on oltava suora yhteys sekä kadulle että oleskelupihalle. Asemakujan puoleisen sisäänkäynnin yläpuolelle tulee toteuttaa katos tuulisuuden haittojen ehkäisemiseksi.

C-1-korttelialue

Julkisivupintaan asti ulottuvien pysäköintilaitoksen/-tilojen julkisivujen tulee olla rakennuksen pääjulkisivujen laatutason mukaisia ja muodostaa kaupunkikuvallisesti yhtenäinen kokonaisuus. Pysäköintilaitoksen/-tilojen julkisivuissa tulee kiinnittää erityistä huomiota valaistukseen ja ajovalojen suuntaamiseen siten, ettei valo häiritse viereisiä asuinhuoneistoja. Pysäköintitilojen tuloilmanotto ja savunpoistorakenteet tulee integroida rakennuksiin.

Espoontornin julkisivut ja kattomuodot tulee pääsääntöisesti säilyttää viereisten rakennusten vesikattojen tasosta ylöspäin. Julkisivujen ja kattomuotojen korjausten ja mahdollisten muutostöiden tulee olla rakennuksen alkuperäisiin ominaispiirteisiin sopivia. Korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee olla yhteydessä kaupunginmuseoon.

KATTOPIHAT

4 § Kattopihojen yleisilmeen tulee olla vehreä, ja niille tulee istuttaa puita ja pensaita. Kattopihan rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa huomioon pihan istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino.

Asuinrakennuksen kattopihaa (kp-2) rajaavien teknisten tilojen seiniä tulee elävöittää viherseinien ja/tai taiteen avulla.

Kattopihat tulee suunnitella kiinteistöjen yhtenäisenä järjestelynä ja toteuttaa korttelikohtaisesti laadittujen kokonaissuunnitelmien mukaan.

Kattopihan yhteydessä sijaitseviin asuntoihin tulee rakentaa asuntokohtainen piha ja sisäänkäynti. Niiden yksityisyys tulee turvata esimerkiksi istutuksilla tai terasseilla. Asuntokohtaiset pihat saa aidata pensasaidoin ja istutuksin ja/tai rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla.

Tuulisuuden haittoja tulee ehkäistä kattopihoilla kerroksellisten puu- ja pensasistutusten sekä pergolarakenteiden, sisäänvetojen ja katosten avulla.

Kattopihoille toteutettavien meluesteiden ja muiden kaiteiden tulee olla materiaaleiltaan ja käsittelyltään korkealaatuisia ja mahdollisimman läpinäkyviä. Näiden rakenteiden tulee muodostaa kaupunkikuvallisesti yhtenäinen kokonaisuus rakennuksen julkisivun kanssa.

KORTTELEIDEN LIITTYMINEN YLEISIIN ALUEISIIN

5 § Rakennuksen seinän ja katualueen välinen tila tulee yhteensovittaa katusuunnitelman mukaisen toteutuksen kanssa. Katualueisiin liittyvät korttelinosat tulee toteuttaa korkeatasoisesti ja yleisten alueiden laatutasoa vastaavaksi.

Rakentamisen saa ulottaa kiinni rakennusalan rajaan.

ESTEETTÖMYYS

6 § Kaikki yleiset alueet, yleiseille jalankululle varatut alueen osat sekä joukkoliikenneterminaali ja sen odotustila tulee toteuttaa esteettömyyden erikoistason mukaisesti.

LA-alueelle tulee rakentaa vähintään yksi, jatkuva ja esteettömyyden erikoistason mukainen kävely-yhteys Kamreerintien ja Asemakujan välille.

Siltatorilta ja joukkoliikenneterminaalista tulee toteuttaa esteettömyyden erikoistason mukaiset yhteydet kauppakeskukseen ja Lindholminkäytävään.

MELU JA ILMANLAATU

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

Oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

Mikäli asuinhuoneiston julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, tulee asuinhuoneiston avautua myös sellaiseen suuntaan, jolla asuinhuoneiston julkisivuun kohdistuva ulko-oleskelualueiden päiväaikainen melutason ohjearvo ei ylity.

Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, julkisivulle ei saa sijoittaa asuinhuoneiston ainoaa parveketta.

Rakennukseen ei saa sijoittaa lepoon tai nukkumiseen tarkoitettuja tiloja, jotka rajautuvat LA-alueeseen.

Teknisten laitteiden aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Haettaessa rakentamislupaa tulee esittää meluselvitys, jolla osoitetaan, etteivät ohjearvot ylity.

Tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Tuloilman puhdistamiseen tulee käyttää tarkoituksenmukaisia ja riittävän tehokkaita suodattimia tai ottaa korvausilma riittävän korkealta tai korttelialueen keskeltä.

Pysäköintilaitoksen poistoilma tulee johtaa riittävän etäälle kattopihan oleskelualueista ja asuntojen ilmanotosta.

Asunnot on varusteltava koneellisella viilennyksellä.

TÄRINÄ JA RUNKOMELU

8 § Kortteli 40183 sijaitsee tärinä- ja runkomelualueella. Rakennukset tulee suunnitella siten, että rakennusten sisätiloissa saavutetaan melun, runkomelun ja tärinän osalta tilojen käyttötarkoitusten edellyttämät olosuhteet.

PALOMUURI

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

JÄTEHUOLTO

10 § Jätehuolto tulee sijoittaa sisätiloihin.

AK-korttelialueen jätehuollon ajoyhteys tulee toteuttaa C-1-korttelialueen huoltopihan kautta.

YHTEISJÄRJESTELY

11 § Kiinteistöjen välisin sopimuksin toiselle tontille saa sijoittaa:

- autopaikat
- liityntäpyöräpysäköinnin
- C-1-korttelialueen pyöräpaikat
- jätehuoltotilat
- väestönsuojat

Maanalaiset tilat saa rakentaa yhtenäisinä laitoksina kiinteistörajoista riippumatta siten, että tonttien välisiä rajaseiniä ei tarvita.

Ajoyhteydet maanalaisiin tiloihin ja pysäköintitiloihin saa järjestää toisen tontin kautta.

VIHERKATOT

12 § Rakennuksissa, joiden kattokulma on 1:10 tai loivempi, katot tulee toteuttaa viherkattorakenteina, joilla sallitaan puurakenteiset oleskelupatiot ja aurinkoenergian tuotanto. Iv-konehuoneiden ja teknisten tilojen vesikatot tulee toteuttaa mahdollisimman suurelta osin viherkattoisena.

Kaavamääräys koskee uudisrakentamista.

VIHERKERROIN

13 § Tonttien riittävän viherpinta-alan takaamiseksi, hulevesien hallitsemiseksi, luonnon monimuotoisuuden tukemiseksi ja kaupunkikuvan parantamiseksi tulee korttelialueen muodostaman kokonaisuuden täyttää Espoon viherkerrointyökalun ja luontolaskurin tavoitetason. C-korttelialueella viherkertoimen tavoitetaso on 0,7.

Kaavamääräys koskee uudisrakentamista.

HULEVEDET

14 § Uudisrakentaminen

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden.

Ennen vuotta 2025 valmistuneet rakennukset

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 0,5 m³ jokaista 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden.

Kaikki rakentaminen

Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viimeistään 24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

Hulevesien hallinnan ratkaisut tulee suunnitella kiinteistöjen yhteisenä järjestelynä ja rakentaa korttelikohtaisesti laadittujen kokonaissuunnitelmien mukaan.

Kattopihan alueilla sekä aukioilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille, hulevesiä viivyttäville viherkatoille tai kaupunkikuvallisesti korkealaatuisiin hulevesirakenteisiin.

Liikennöidyillä alueilla ja pysäköintilaitoksen pysäköintitasoilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä tai vaihtoehtoisesti alueiden hulevedet tulee käsitellä öljynerottimella.

Rakentamislupavaiheessa tulee esittää työmaaaikainen hulevesien hallintasuunnitelma. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

MAANALAISET PUTKET JA JOHDOT

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

RAKENTAMINEN JA POHJAVESI

16 § Katuun ja kunnallistekniikan rakentamiseen liittyvät pohjanvahvistustyöt ja luiskat saattavat ulottua kiinteistön puolelle. Kiinteistöllä rakentaminen ei saa vaikeuttaa katurakenteiden toteuttamista tai viimeistelyä. Kiinteistön puolella toteutettavien ratkaisujen tulee ottaa huomioon kaikki katualueelta tulevat voimat. Rakennuksen seinät ja maanalaiset rakenteet on tehtävä tarvittaessa maapainetta ja vaakavoimia kestäviksi, mikäli yleisten alueiden ja kunnallistekninen rakentaminen sitä edellyttävät.

Työnaikainen rakentaminen tai pysyvien rakenteiden ulottaminen pohjavedenpinnan alapuolelle edellyttää pohjavedenhallintaselvityksen laatimista.

SULFIDISAVI

17 § Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista. Maamassat tulee käsitellä niin, ettei happamia valumavesiä joudu vesistöihin. Lisätietoja valvovalta ympäristöviranomaiselta.

PILAANTUNEET MAAT

18 § Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtäviä rakentamistai kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava.

RADAN LÄHELLE RAKENTAMINEN

19 § Radan läheisyyteen rakentamisesta ei saa aiheutua turvallisuusriskiä tai haittaa radan stabiliteetille eikä muuta haittaa rautatielle tai junaliikenteelle.

Rakenteet tulee suunnitella huomioiden radasta aiheutuvat vaakakuormat.

Rakentamislupahakemuksen yhteydessä tulee esittää rata-aluetta hallinnoivan tahon hyväksyntä edellä mainittujen asioiden huomioimisesta.

RAKENTAMISEN VAIHEISTUS

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

MAAMASSAT JA PURKUMATERIAALIT

21 § Alueella tulee kierrättää kaava-alueen rakentamisessa muodostuvia ja käytettäviä massoja ja materiaaleja mahdollisimman tehokkaasti. Kaava-alueella on sallittu rakentamisen aikaisten massojen välivarastointi- ja käsittelytoiminta rakentamisen etenemisen mahdollistamissa puitteissa huomioiden toiminnan ympäristövaikutukset, tarvittavat viranomaisluvat ja -Ilmoitukset sekä rakentamisen vaiheistus.

TÄYDENTÄVÄT ASIAKIRJAT

22 § Alueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

	/b	Ksl, rajausta muutettu	Outi Reitmaa
		Nähtävillä MRA 32 §	5.2.-5.3.2024
10868/2021	/a	Ksl, muutettu	Miika Ruokonen 17.1.2024
	/d	Ksl, muutettu (Kiltakallio I 610808)	Liisa Ikonen 5.3.2014
		Nähtävillä MRA 27 §	14.10.-12.11.2013
	/b	Ksl, muutettu	Liisa Ikonen 25.9.2013
		Nähtävillä MRA 30 §	15.4.-16.5.2013
735/2012	/a	Kp	Tarsti Hokkanen 18.3.2013

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 613802	Pilr.nro 7457	
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 10868/10.02.03/2021	
Espoontori Asemakaavan muutos	Piirtäjä TP	Päiväys 18.3.2013	
	Suunnittelija MR, OR	Arkistotunnus 10 02	

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000