Espoo

Kivenlahdentulli

Asemakaavan muutos

34. kaupunginosa, Espoonlahti
Kortteli 34006

MUUTETAAN VAHVISTETTUA ASEMAKAAVAA:
Aluenro 412500 Hyväksytty 12.8.2019

Mittakaava 1:1000

Esbo

Stensvikstullen

Detaljplaneändring

Stadsdel 34, Esbovik
Kvarter 34006

DEN FASTSTÄLLDA DETALJPLANEN ÄNDRAS:
Områdesnr 412500 Godkänd 12.8.2019

Skala 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

KTY-1	Toimitilarakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa toimitiloja, liikunta- ja hyvinvointipalveluja, opetustoimintaa palvelevia tiloja, pysäköintilaitoksen sekä hotellin. (1-24 §)	Kvartersområde för verksamhetsbyggnader där kontor, idrotts-, motions- och friskvårdstjänster, undervisningslokaler, en parkeringsanläggning och ett hotell får placeras. (1-24 §)
	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 delområde.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
ESP	Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
34	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
34006	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
12500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
XXII	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.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
12000	Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.	Beteckningen anger de byggnadsytor på vilka den med arabiskt tal angivna byggrätten placeras.
kl-1	Rakennusala, jolle saa sijoittaa hotellin.	Byggnadsyta där hotell får placeras.
LPA-1	Rakennusala, jolle saa rakentaa pysäköintilaitoksen rakennusoikeuden lisäksi. Maanalaisia tiloja saa toteuttaa enintään kahteen tasoon. Pysäköintilaitoksen rakenteet tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että kerroslukua voidaan kasvattaa vaiheittain. Pysäköintilaitos tulee suunnitella siten, että sieltä on mahdollisuus järjestää ajoyhteys Länsiväylän suuntaan.	Byggnadsyta där en parkeringsanläggning får byggas utöver byggrätten. Under jord får högst två våningar byggas. Parkeringsanläggningen ska konstrueras så att nya våningar kan byggas efterhand. Från parkeringsanläggningen ska det gå att ordna en körförbindelse mot Västerleden.
map-1	Rakennusala, jolle saa sijoittaa metroon liittyviä ilmanvaihto- ja paineentasauskuiluja sekä hätäpoistumistien maanalaisista tiloista. (6, 11, 15, 18, 24 §)	Byggnadsyta för till metron hörande ventilations- och tryckutjämningsschakt samt för nödutgång från underjordiska utrymmen. (6, 11, 15, 18, 24 §)
aII/ma-1	Rakennusala, jolle saa rakentaa rakennuksen tai pihakannen alaisen tai maanalaisen pysäköintilaitoksen. Tiloihin voidaan toteuttaa myös varasto- ja huoltotiloja, asukkaiden yhteistiloja, porrashuoneita, jätehuoltotiloja, talotekniikan vaatimia teknisiä tiloja, väestönsuojatiloja ja alueen sähkönjakelun vaatimia muuntamotiloja. Merkinnän roomalainen luku osoittaa päällekäisten tasojen enimmäismäärän.	Byggnadsyta på vilken en parkeringsanläggning får placeras under gårdsdäcket eller under jord. I lokalerna får också förråd och utrymmen för underhåll och gemenskap, trapphus, återvinningsrum, tekniska utrymmen, skyddsrum och transformatorrum som krävs för eldistributionen i området byggas. Den romerska siffran anger högsta antalet våningar.
vm	Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon. (3, 7, 12, 22-23 §)	Byggnadsyta där transformator får placeras. (3, 7, 12 22-23 §)
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggytan som byggnaden ska tangera.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	Puilla ja pensailla istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras med träd och buskar.
	Aukiomainen alueen osa. Alueen pintamateriaalina tulee käyttää laatoitusta, kiveystä tai vastaavaa korkeatasoista puolijulkiseen ulkotilaan soveltuvaa materiaalia. Tukimuurien materiaaleineen tulee olla samaa laatutasoa rakennusten kanssa. Alueelle tulee istuttaa puita ja pensaita. Alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta riippumatta.	
u-2	Ulokkeen rakennusala. Uloke voidaan toteuttaa tason +24,5 yläpuolelle.	Byggnadsyta för ett utsprång. Burspråket kan byggas ovanför nivån 24,5 m.ö.h.
ajo-1	Ajoyhteys metron huolto- ja pelastusajoliikenteelle sekä hotellin huolto- ja saattoliikenteelle. Alueelle tulee varata tilaa metron huoltoajoneuvon pysäköinnille. Alueelle saa rakentaa pysäköintilaitoksen ajoluiskan.	Körförbindelse för service- och räddningsfordon till metron samt för service och lämning och hämtning vid hotellet. På området ska det reserveras plats för parkering av servicefordonen till metron. I området får en ramp till parkeringsanläggningen byggas.
y-1	Kadun ylittävä jalankulkuyhteys. Vapaan alikulkukorkeuden tulee olla vähintään 7,0 metriä ajoradan kohdalla erikoiskuljetusten reitin vuoksi.	Gångväg över gatan. Den fria höjden ska vara minst 7,0 meter ovan om körbanan på grund av att denna är en led för specialtransporter.
(34006,34014)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

1 § Kaikki pysäköintipaikat tulee olla vuoroittaiskäytössä.
Autopaikkojen vähimmäisvaatimus asemakaava-alueella:

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

Tälle asemakaava-alueelle saadaan sijoittaa 700 autopaikkaa liityntäpysäköintiä varten.

2 § Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään seuraavasti:

- hotelli 1 pp / 300 k-m² sisäänkäyntien läheisyyteen.
- toimitilat 1 pp / 50 k-m². Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.
- opetustoimintaa palvelevat tilat 1 pp / 50 k-m². Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa tilassa.
- liikunta- ja hyvinvointipalveluiden tilat 1 pp / 100 k-m² sisäänkäyntien läheisyyteen.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

3 § Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- maanalaisessa kaavassa määritellyt tilat
- julkisen liikenteen käyttöön rakennettavat tilat ja yhteydet
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- huolto- ja lastaustilat
- pysäköintitilat
- talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut kerrosluvun estämättä
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat
- väestönsuojatilat
- hotellirakennuksen ylimpään kerrokseen tai ylimmän kerroksen yläpuolelle kaikille avoimia palvelutiloja

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

4 § Pysäköintilaitoksen ja liikuntakeskuksen tulee hahmottua omina rakennuksinaan.

5 § Rakentamisen tulee massoittelultaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytettävien materiaalien ja värien osalta muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus olevan ja rakentuvan ympäristön kanssa. Rakennusten tulee olla värimaailmaltaan vaalea. Julkisivumateriaalien tulee olla korkeatasoisia ja aikaa kestäviä sekä detaljoinnin viimeisteltyä. Rakennusten katutason julkisivut tulee suunnitella siten, etteivät ne muodosta umpinaista vaikutelmaa. Katutason julkisivujen tulee erottua muista kerroksista aukotuksen ja julkisivun jäsentelyn osalta. Katutason kerrosten suunnittelussa tulee korostaa tilan avoimuutta ja valoisuutta. Julkisivun osaa tulee jaksottaa niin, että se muodostaa elävän ja mielenkiintoisen kokonaisuuden. Sisäänkäyntejä tulee korostaa lasiseinillä sekä muusta julkisivusta erottuvalla käsittelyllä. Tontille tulee varata riittävästi väljyyttä pääsisäänkäyntien yhteyteen.

Pysäköintilaitos tulee sovittaa osaksi rakennettua tai rakentuvaa kokonaisuutta. Pysäköintilaitoksen julkisivujen tulee olla yhtenäiset, materiaaleiltaan ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoiset sekä antaa pääosiltaan umpinaisen vaikutelman. Pysäköintilaitoksen kattotasanne tulee kattaa viherkatolla tai vaihtoehtoisesti sitä tulee hyödyntää auringoenergian tuotannossa, jolloin 2/3 vapaasta kattoalasta tulee kattaa aurinkopaneelein.

Pysäköintilaitoksen ja toimitilarakennuksen julkisivut tulee jäsennellä vaaka- ja pystysuunnassa pienempiin, materiaaleiltaan, massoittelultaan tai käsittelyiltään erilaisiin osiin. Osa rakennuksen Vanhan Jorvaksentien puoleisesta julkisivusta tulee toteuttaa ympäristöön sopivalla köynnösseinällä tai muulla viherseinärakenteella. Köynnöskasvien kasvualustalle tulee varata riittävästi tilaa. Vanhan Jorvaksentien puoleinen julkisivu tulee käsittelyltään olla rikkaampi kuin rakennusten Länsiväylän puoleinen julkisivu.

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

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

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

RAKENTAMISEN VAIHEISTUS JA YHTEISJÄRJESTELYT

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

Alueella sijaitsevaa varttunutta/täysikasvuista puustoa tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Rakentamisen eri vaiheissa saa poistaa vain työn alla olevien hankkeiden kannalta olennaiset puut, jotta alue pysyy rakennustöistä huolimatta mahdollisimman vehreänä. Säilytettävät puut tulee suojata työmaa-aikana.

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

10 § Tonttien leikkipaikat ja muut pihajärjestelyt, piha rakennukset ja -katokset, jätehuoltotilat, huoltoajoyhteydet, pelastusreitit, asumista palvelevat yhteis- ja aputilat sekä hulevesijärjestelyt saa kiinteistönomistajien välisin sopimuksin sijoittaa myös toisen kiinteistön alueelle.

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

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

13 § Alueen väestösuojatilat voidaan sopimuksin toteuttaa metron maanalaisissa tiloissa.

TUULISUUDEN HUOMIOIMINEN

14 § Tuulisuus tulee huomioida yleisten ja korttelialueiden oleskelualueiden, sisäänkäyntien sekä joukkoliikenteen pysäkkialueiden suunnittelussa. Mahdollisten tuulensuojarakenteiden tulee olla kaupunkikuvallisesti ja materiaaleiltaan korkeatasoisia.

HULEVEDET

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

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

Viherkatto lasketaan läpäiseväksi pinnaksi.

TEKNISET JA ERITYISMÄÄRÄYKSET, POHJAVEDET JA PERUSTAMINEN

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

17 § Alueen pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa. Maanalaisten tilojen vesitiiviiden rakenteiden yläreunan tulee olla tasossa + 8,0 mpy.

18 § Korttelin 34006 länsiosan poikki kulkee pohjoiseteläsuuntainen kallioharjanne, joka on kynnys erillisten pohjavesialtaiden välissä. Kalliokannas tulee säilyttää vesitiiviinä tason +8,0 alapuolella.

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

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

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

MAANALAINEN ASEMAKAAVA JA METRO

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

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

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

MELU JA ILMANLAATU

24 § Metroasemaan liittyvät tekniset kuilut sekä niiden tekniset ja rakenteelliset ratkaisut tulee toteuttaa siten, että melutasot asuintalojen sisätiloissa eivät ylitä asumisterveydelle asetettuja ohjearvoja.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen tonttijako.

På detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgöras separat tomtindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus
Esbo stadsplaneringscentral

Torsti Hokkanen
Torsti Hokkanen
kaupunkisuunnittelujohtaja
stadsplaneringsdirektör

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa . . (pöytäkirjan §).
Godkänd i stadsfullmäktige den . . (§ i protokollet).

3461/2020 /a	KsI (Kaavaehdotus)	*Paltsa Salama*	
	Nähtävillä MRA 30 §		24.8.-7.9.2020
4695/2015	Kp (OAS)	*Torsti Hokkanen*	10.8.2020

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 412501	Pltr.nro 7341
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 3461/10.02.03/2020
Kivenlahdentulli Asemakaavan muutos	Piirtäjä ASi	Päiväys 16.12.2020
	Suunnittelija PSa	Arkistotunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000