

Espoo

Ruukinhuhta

Asemakaavan muutos

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

MUUTETAAN VAHVISTETTUA ASEMAKAA:
Aluenro 420121 Hyväksytty 16.6.2014

Mittakaava 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

C-1 Keskustatoimintojen korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa opetus-, palvelu-, kulttuuri-, liike-, toimisto- ja tutkimustiloja sekä ympäristöhäiriötä tuottamattomia työ- ja verastiloja. Korttelialueelle ei saa rakentaa asuntoja.

Korttelialueelle osoitettua rakennusoikeutta saa toteuttaa ja jakaa mahdollisille tonteille seuraavasti:

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

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

Palvelu-, kulttuuri- ja liiketiloja saa rakentaa enintään 30% rakennusoikeudesta. (1-4, 6-15 §)

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

VP-1 Puisto, jolle ei melun takia saa sijoittaa oleskeluun tarkoitettuja alueita. (5, 7 §)

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

Katu.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

42 SAU 42004
Kaupunginosan numero.
Kaupunginosan nimi.
Korttelin numero.

KIVIRUKIN
Kadun, katuaukion, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

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

Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala.

13263 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

ma Maanalainen tila.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

+11.0 Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

RAKENTAMISEN TAPA

3 § Korttelissa 42004:

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

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

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

Vain välttämättömät alueen osat saa aidata kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein.

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

Pysäköintialueet tulee jäsenellä puu- ja pensasistutuksin.

4 § C-1 korttelialueella:

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

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

Istutettava alueen osa.

Puilla ja pensalla istutettava alueen osa.

Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

Tulvareitti. Alueelle ei saa tehdä veden virtausta estäviä rakenteita.

Ohjeellinen pumpptaamon rakennusala.

Ohjeellinen joukkoliikenteelle / raideliikenteelle varattu alueen osa.

SV-1 Suojavyöhyke, jolle sijoitettavien rakennusten ja oleskelualueiden suunnittelussa tulee huomioida korttelin 42004 vaarallisten kemikaalien laajamittaisen teollisen käsittelyn ja varastoinnin onnettomuusriskit. Suojavyöhykkeelle ei saa sijoittaa onnettomuusriskeille herkkiä toimintoja. Rakennusten tilojen sijoittelussa sekä ilmanoton ja pelastustoiminnan suunnittelussa tulee huomioida onnettomuusriskit.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

1 § Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

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

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

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

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

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

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

Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista on sijoitettava katettuun tilaan.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

2 § Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- energiahuollon tilat ja alueen sähköjakelun vaatimat muuntamoitlat
- pysäköintitilat
- polkupyörän säilytystilat
- väestösuojatilat

Näitä tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- ja polkupyöräpaikkoja.

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

7 § Tonttien jätehuoltotilat, autopaikat ja niiden ajo-yhteydet, pyöräpaikat, hulevesijärjestelyt, huoltoreiitit sekä pelastustiet saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toisen kiinteistön alueelle.

Ruukinteltä sekä Kiviruukinkadulta saa kullakin kadulta toteuttaa enintään yhden liittymän kortteliin 42004. Korttelin suunnittelu on sovittava yhteen kiinteistöjen välillä siten, että tonteille järjestetään yhteisillä liittymillä tarkoituksenmukaiset ajoyhteydet näiltä kaduilta.

VP-1 -alueelle saa alueen omistajan luvalla rakentaa korttelin 42004 pyöräpysäköintipaikkoja.

PALOMUURI

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

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

9 § Konsultointivyöhyke: Alue on korttelin 42004 vaarallisten kemikaalien laajamittaisen teollisen käsittelyn ja varastoinnin onnettomuusriskien vaikutusalueella. Rakennuslupaa haettaessa sekä ulko-oleskelualueita suunniteltaessa tulee konsultoida ympäristönsuojeluviranomaista, pelastusviranomaista sekä turvallisuus- ja kemikaalivirasta.

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

HULEVEDET

10 § Vettä läpäisemättömillä pinnoilla tulevia hulevesiä tulee viivytää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitus-tilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12-24 tunnin kuluessa täytymisestäään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

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

Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta.

MELU

11 § Kortteli 42004 sijaitsee osin melualueella. Rakentaminen tulee toteuttaa jokaisessa rakennusvaiheessa siten, että melutasot eivät ylitä valtioneuvoston asettamia ohjearvoja.

Opetustilojen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että opetustiloissa sisätilojen melutason ohjearvot eivät ylity.

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

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

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

YLEISET ALUEET

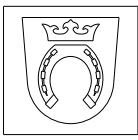
5 § Kiviruukinaukio ja VP-1 -alue tulee jäsenellä puu- ja pensasistutuksin.

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

ENERGIATALOUS

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

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

5852/2020	<i>la</i>	Ksl (Kaavaehdotus)	<i>Jussi Partanen</i>
		Nähtävillä MRA 30 §	29.6.-25.8.2020
2308/2020		Kp (OAS)	<i>Torsti Hokkanen</i>
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 420123	Piir.nro 7345
	Asemakaavayksikkö Detalplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 5852/10.02.03/2020
	Ruukinhuhta	Piiritäjä TP	Päiväys 28.4.2021
	Asemakaavan muutos	Suunnittelija JP	Arkiستotunnus 10 02
	Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinaatsystem	ETRS-GK25FIN , korkeusjärjestelmä	höjdsystem N2000