Espoo

Rusthollinrinne

Asemakaavan muutos

31. kaupunginosa, Kaitaa
Kortteli 31015 ja katualue
Muodostuu uudet korttelit
31158-31162
Poistuu kortteli 31015

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

Mittakaava 1:1000

0 50 100 150 m

Esbo

Rusthållsbrinken

Detaljplaneändring

Stadsdel 31, Kaitans
Kvarter 31015 och gatuområde
Bildas de nya kvarterna
31158-31162
Kvarter 31015 faller bort

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

Skala 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

Asuinkerrostalojen korttelialue.

AK — Asuinkerrostalojen korttelialue. (1-15 §)

AH — Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue. (4, 6, 8-15 §)

KTY-1 — Toimitilarakennusten korttelialue, jolle tulee sijoittaa laboratoriotoiminnan tiloja vähintään 8000 k-m². (1-3, 5-15 §)

VP-1 — Puisto. Alueelle rakennetaan sisällöllisesti monipuolinen kaupunginosapuisto, joka palvelee eri käyttöryhmiä oleskelu-, lähiliikunta- ja leikkipuistona.

LPA-1 (ALUE) — Keskitetyn aluepysäköinnin korttelialue, jolle tulee rakentaa pysäköintilaitos. (1-15 §)

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

31 — Kaupunginosan numero.

KAI — Kaupunginosan nimi.

31159 — Korttelin numero.

RUSTHOLLARI — Kadun, katuaukion, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

25000 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

25000 — Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.

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

ma-1I — 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.

Rakennusala.

pk — Päiväkodin rakennusala.

Istutettava alueen osa, sijainti ohjeellinen.

Puilla ja pensailla istutettava alueen osa, sijainti ohjeellinen.

le — Leikki- ja oleskelualue, sijainti ohjeellinen.

le/pk — Päiväkodin leikki- ja oleskelualue, sijainti ohjeellinen.

Istutettava puuryhmä.

ma-1III — Rakennuksen tai kansipihan alainen tila, johon saa sijoittaa auton säilytyspaikkoja, polkupyörän säilytyspaikkoja, väestönsuoja-, porrashuone-, huolto-, varasto- ja teknisiä tiloja.

kap — Toiminnallinen kattopiha. Kattopihan suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkikuvalliseen laatuun, yhteisöllisyyteen ja toiminnallisuuteen / virkistykseen sekä hulevesien hallintaan.
Kattopihan yleisilmeen tulee olla vehreä ja sille tulee istuttaa pienpuita ja pensaita. Katon kantavat rakenteet tulee toteuttaa siten, että sen istuttaminen vehreäksi puu- ja pensasistutuksin on mahdollista. Kasvualustan paksuuden tulee olla vähintään 300 mm. Rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa huomioon tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino.
Katon oleskelualueet tulee suojata tuulisuudelta seinillä / kaiteilla.
Kattopihalle tulee sijoittaa liikunta-, leikki- ym. toimintoihin liittyviä rakenteita.
Katolle saa rakentaa viherkattoisia talousrakennuksia ja katoksia sallitun rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisäksi sekä aurinkoenergian tuottamiseen ja varastointiin 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 viereisistä rakennuksista.
Kattopihan tulee olla asukkaiden yhteisessä käytössä.

ykap XI — Yleinen toiminnallinen kattopiha.
Kattoipihalle tulee sijoittaa alueen asukkaille avoimia toimintoja, kuten leikki- ja liikuntapaikkoja.
Katolle saa sijoittaa em. toimintoihin liittyviä viherkattoisia talousrakennuksia tai katoksia, viherkattoisen asukassaunan sekä aurinkoenergian tuottamiseen ja varastointiin käytettäviä laitteita kerrosluvun sitä estämättä.
Katon oleskelualueet tulee suojata tuulisuudelta seinillä / kaiteilla. Kaikki rakennelmat, rakenteet ja laitteet tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin.
Katolle tulee olla esteetön kulkuyhteys.
Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun kattopihan tasosta alaspäin.
Vähintään kaksi pysäköintikerrosta on rakennettava maan alle ja maan päälle saa rakentaa enintään kahdeksan pysäköintikerrosta Malleniuksenkujan tasosta.

vik-1 — Viherkatto.
Viherkaton suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kasvillisuuden monimuotoisuuteen, kaupunkikuvalliseen laatuun sekä hulevesien hallintaan. Yhteyden porrashuoneesta viherkattolle tulee olla esteetön mikäli sinne toteutetaan myös oleskelutoimintoja.
Kasvualustan keskimääräisen paksuuden tulee olla vähintään 150 mm. Rakenteiden kantavuutta määriteltäessä tulee ottaa huomioon tarvittavan kasvualustan paksuus ja kuormitus.
Katolle saa sijoittaa aurinkoenergian tuottamiseen ja varastointiin käytettäviä laitteita. Kaikki rakennelmat ja laitteet tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin.

vik-2 — Viherkatto.
Viherkaton suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkikuvalliseen laatuun sekä hulevesien hallintaan. Rakenteiden kantavuutta määriteltäessä 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 varastointiin käytettäviä laitteita. Kaikki rakennelmat ja laitteet tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin.

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 rasvaneroittelukaivolla ja rakennuksen katon ylimmän tason yläpuolelle 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 muodostu umpinaisiksi ja liittävät tilat toiminnallisesti ja visuaalisesti ympäristöönsä.

u — Uloke, jonka vapaan alikulkukorkeuden on oltava vähintään 4,4 m. Ulokkeen tukirakenteita ei saa sijoittaa katualueelle.

ajo-h — Rakennukseen jätettävä kulkuaukko / huoltoajoyhteys, jonka vapaan ajokulkukorkeuden on oltava vähintään 4,4 m Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.

ma-ajo — Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska, sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.

Katu.

pp — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti, yhteys sitova.

p — Pysäköimispaikka, joka tulee jäsentää pensasistutuksin.

jk — Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa. Yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.

ajo/h — Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

vm — Muuntamo, tiiliverhoiltu, sijainti ohjeellinen.

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.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa hissin.

po — Rakennusala, jolle saa sijoittaa portaat.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

ju-1 — Rakennuksen julkisivu, joka tulee toteuttaa erityisen korkealuokkaisesti ja kaupunkikuvalliseksi kokokohdaksi.

Alueen osa, jolla sijaitsee aukio. Alue tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti viherrakentamisen keinoin. Vehreän aukion tulee toimia porttialueena puiston ja katutilan välillä.Tältä alueen osalta saa osoittaa kulkuyhteyksiä sitä rajaaviin rakennuksiin.

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 kaupunkitilaa elävöittävinä. Tukimuurien materiaaleineen tulee olla laadukkaita ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia. Aukio tulee jäsentää puu- ja pensasistutuksin. Alueella sallitaan ainoastaan saattoliikenne ja huoltoajo. Pysäköintipaikkojen osoittaminen aukiolle on kielletty. Aukiolle saa osoittaa pyöräpysäköintiä. Aukiolle ei saa sijoittaa jätehuollon tiloja. Ilmanvaihtokoneet ja -putket , savunpoistoluukut sekä muut tekniset laitteet tulee integroida ympäröivään rakennukseen, tukimuureihin, pihakalusteisiin (penkit ym.) tai toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina itsenäisinä elementteinä. Laitteiden ja rakenteiden tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

s-1 — Ohjeellinen suojeltava alueen osa, jolla oleva avokallio ja puusto tulee säilyttää, sijainti ohjeellinen. Alueen puusto ja muu kasvillisuus tulee suojata työmaa-aikana.

1 § AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Autopaikkoja 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 mainittujen vähennysten lisäksi autopaikkojen kokonaismäärää voidaan vähentää pysäköintitarvetta vähentävien toimenpiteiden perusteella enintään 30 %. Toimenpiteistä on erillinen ohje. Vähennysten määrä määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Rakennusoikeuden lisäksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Vaadituista autopaikoista on rakennettava liikkumisesteisten autopaikkoina AK -kortteleissa vähintään yksi autopaikka 30 autopaikkaa kohden ja KTY-1 -korttelissa vähintään kaksi liikkumisesteisen autopaikkaa ensimmäistä 50 autopaikkaa kohden, sen jälkeen yksi paikka lisää kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohden. Liikkumisesteisten autopaikat tulee sijoittaa niiden käytettävyyden kannalta tarkoituksenmukaisesti.

Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset autopaikat liikuntaesteisten autopaikkoja lukuun ottamatta tulee sijoittaa pysäköintilaitoksiin 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 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 lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa.

2 § KAAVAAN MERKITYN RAKENNUSOIKEUDEN LISÄKSI SAA RAKENTAA

AK-korttelialueet:
- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- viherhuoneet, jotka liikenteen melualueella korvaavat parvekkeet
- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäytäväporrashuoneet
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat
- asuinrakennusten ja pysäköintilaitoksen katoilla olevat talousrakennukset, varastot ja -katokset, ylimmän kerroksen yläpuolella.

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

Toimitilakortteli:
Toimitilakorttelissa lastaus- ja huoltotaskut sekä pysäköintilaitokseen johtava rakennuksen sisäinen ajoramppi.

3 § ASUIN -JA TOIMITILARAKENNUSTEN RAKENTAMISEN TAPA

Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeisteltyjä 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 julkisivuiltaan, kattomuodoltaan ja väritykseltään olla kortteleittain 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, parvekelinjoilla ja materiaalivaihteluilla.

XVI-XVIII -kerroksisten asuinrakennusten huiput 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 katopihoille, yhteyden tulee olla esteetön. Näitä tiloja saa sijoittaa ylimmän kerroksen yläpuolelle kerrosluvun estämättä.

XIII-kerroksisissa ja sitä korkeammissa rakennuksissa tulee olla ensimmäisessä kerroksessa sisäänkäynteihin ja rakennukseen liittyvien ulkooleskelualueiden yhteydessä sisäänveto 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 katujulkisivusta. Pääsisäänkäyntejä tulee korostaa katoksilla, tehostemateriaaleilla ja väreillä.

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

Katualueen reunaan tai sen välittömään läheisyyteen rakennettaessa tulee rakennuksen ja painumattomaksi perustetun katualueen väli rakentaa rakennushankkeeseen ryhtyvän toimesta niin, että maanpinnan mahdollinen painuminen tontilla, katualueella ja puistossa estetään.

Asuinrakennuksissa sallitaan asuntoihin liittyvät työtilat.

Rakennusten yli kahden neliömetrin (2 m²) kokoiset parvekkeet tulee lasittaa.

Ulokkeet ja parvekkeet saavat ulottua katualueelle/rakennusalan ulkopuolelle 2,5 m. Niiden kantavia rakenteita ei saa ulottaa katualueelle. Katualueilla vapaan alikulkukorkeuden on oltava vähintään 4,4 m.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennuksen arkkitehtuuria.

Tekniset tilat saa sijoittaa kerroksiin ylimmän kerroksen yläpuolelle kerrosluvun estämättä.

Lintujen törmäysriskin välttämiseksi rakennuksissa ei saa käyttää yli 20 metrin korkeudella yli kerroksen korkuisia kirkkaita lasipintoja. Korkeita lasipintoja voidaan käyttää, jos lasit on kuvioitu tai lasien edessä on rakenne-elementtejä, jotka vähentävät lintujen törmäysriskiä. Korkeimpien talojen yläosien valaistuksella ei saa aiheuttaa haittaa linnuille. Yläosia saa valaista siten, että törmäysriskiä ei aiheudu.

4 § RAKENTAMISEN VAIHEISTAMINEN

Mikäli toimitilakortteli tai pysäköintilaitokset rakennetaan vaiheittain, ne tulee toteuttaa niin, että ne ovat myöhemmin tarpeen mukaan laajennettavissa tai korotettavissa mahdollisen rakentamisen vaiheistuksen edellyttämällä tavalla.

Rakennettaessa vaiheittain on korttelimuuntamo rakennettava korttelin ensimmäiseksi valmistuvaan rakennukseen. Toimitalon muuntamo tulee integroida huoltotilojen yhteyteen.

5 § MELU

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

Parvekkeet, terassit ja oleskeluun tarkoitetut kattopihat 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 tälle kohdistuu yli 55 dB päiväaikainen keskiäänitaso, tulee rakennuslupavaiheessa esittää ratkaisu, jolla asunnon tuuletusikkunan 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 pyrkiä huomioimaan aurinkoenergian tuotantomahdollisuudet arkkitehtuuriin integroiduilla järjestelmillä.

7 § MAALÄMPÖ

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

8 § VARASTOT JA KATOKSET

Erillisiä varastoja, talousrakennuksia ja katoksia saa sijoittaa vain kattopihoille ja niiden julkisivujen tulee olla kaupunkikuvalliselta 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 viihtyisä ja käytettyjen materiaalien korkeatasoisia. Kaikki välttämättömien huolto-, kulku, oleskelu- ja leikkialueiden ulkopuolelle jäävät alueet tulee istuttaa. Maanvaraiselle pihalle tulee istuttaa suurikokoiseksi kasvavaa puustoa ja pensaita. Kansipihoille tulee istuttaa pienpuita ja pensaita.

Piha-alueiden tulee liittyä luontevasti ympäristön maastoon ja rakenteisiin.

Piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa korttelikohtaisesti yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta riippumatta.

Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan.

Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuurin sopivalla tavalla.

Päiväkodin piha tulee aidata rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla.

Kansipihan rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä huoltoliikenteen ja palo- ja pelastustoiminnan vaatimukset.

Kansipihan tulee liittyä ilman suuria tasoeroja ympäröivään maastoon.

Ilmanvaihtolaitteet ja -putket, savunpoistoluukut sekä muut tekniset laitteet tulee integroida ympäröiviin rakennuksiin, tukimuureihin, pihakalusteisiin (penkit ym.) tai toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina itsenäisinä elementteinä. Laitteiden ja rakenteiden tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

Rakennuksista tulee olla esteetön kulku kadulle ja pihalle.
Maantasopihoille ei saa sijoittaa varastotiloja, katoksia, jätehuollon tiloja jätteiden syväkeräysjärjestelmiä tai talousrakennuksia.

Mahdollisten tukimuuri- ja porttirakenteiden tulee olla kaupunkikuvalliselta tasoltaan asuin- tai toimitilarakennuksia vastaavia.

Tonttien leikkipaikat, jätehuoltotilat, autopaikat, pelastustiet, asumista palvelevat yhteis- ja aputilat sekä hulevesijärjestelyt saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa toisen kiinteistön alueelle.

Mahdollisten pelastusreittien vaatimat nostopaikat tulee sijoittaa tontille.

MAANALAISET JOHDOT JA PUTKET

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

HULEVESIEN KÄSITTELY

11 § 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.
Hulevesien hallinnan ratkaisut tulee tehdä korttelikohtaisesti yhtenäisinä.

SULFIDISAVI

12 § Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista.
Lisätietoja antaa Espoon ympäristökeskus.

KIINTEISTÖN MUODOSTUS

13 § Asemakaavan alueella voidaan lainsäädännön salliessa muodostaa 3D-kiinteistöjä.

TULVARISKIN JA POHJAVEDEN HUOMIOIMINEN

14 § 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 tulvariskin takia.

Kellarit ja maanalaiset rakenteet on vesieristettävä vähintään + 2.8 m (N 2000) tasoon asti.

PILAANTUNEET MAAT

15 § Maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava.
Lisätietoja antaa Espoon ympäristökeskus.

16 § Kaava-alueelle on laadittu lähiympäristösuunnitelma, alue- ja korttelisuunnitelmat sekä energiasuunnitelma.
Koko Finnoon alueelle on laadittu design-käsikirja.

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).

593/2020 /a	Ksl (Kaavaehdotus)	*Pasi Mäkinen*	
	Nähtävillä MRA 30§		9.9.-8.10.2019
5019/2018	Ksj (OAS)	*Torsti Hokkanen*	26.8.2019

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 440714	Ptr.nro 7277
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 593/10.02.03/2020
Rusthollinrinne Asemakaavan muutos	Piirtäjä ASi	Päiväys 26.5.2021
	Suunnittelija PM	Arkistotunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000