

Espoo

Jerikonpolku

Asemakaavan muutos

31. kaupunginosa **Kaitaa**
Osa korttella 31125

MUUTETAAN VAHVISTETTUA
ASEMAKAAVAA:
Aluenumero 442400 Hyväksytty 30.1.2019

Mittakaava 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA
-MÄÄRÄYKSIÄ:

AK

Asuinkeuhkoston korttelialue.
(1-13 §)

**LPA-1
(ALUE)**

Kaikkien aluepysäyttämien korttelialue, jolle tulee rakentaa pysäköintilaitos. Aluepysäyttämien korttelialueella sijaitsevaan pysäköintilaitokseen tulee osoittaa Finrossilla maanalaisten ajoväylien (ma-aj) kautta. Hankkeen kuitauksen kautta saa osoittaa ainoastaan korttelialueen huoltokiemerit.
(2-4, 6-13 §)

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kortteliin, kortteliosaan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

31

Kaupunginosan numero.

KAI

Kaupunginosan nimi.

31125

Korttelin numero.

5400

Rakennuskoikeus kerrosalaneliömetreinä.

XII

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

+20.0

Kansijäseniä liikimääräinen korkeusarvo.

AK

Rakennusala.

m15%

Pohjakorkeksen pinta-alasta käytettävä 15% myymälä- ja palvelutiloja varten.

kapIV

Kansijäseniä.
Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun kansijäseniä koskeissa tapauksissa.

le-1

Merkintä osoittaa sen rakennusalan, jolla kansijäseniä tulee toteuttaa sillä reunustavien asuinkeuhkoston asukkaiden oleskelu- ja leikkipihana toimivana kattopihana. Yhteyden porrashuoneista tulee olla esteetön. Kattopihan oleskelu-alueet tulee suojata riittävästi tuulisuudella rakennusten arkkitehtuurin soveltuvin osin ja kaitein. Kattopihan tulee olla vehreä. Kattopihan kantavat rakenteet tulee toteuttaa siten, että sen istuttaminen vehreäksi on mahdollista.

t-1

Talusrakennuksen rakennusala, sijainnista ohjeellinen. Jätkäojen tulee olla kaupunkivallilla tasoltaan asuinrakennusta vastaava ja katon vierhakat.

hu

Pulla ja penssillä istutettava alueen osa. Sijainnista ohjeellinen.

hu

Ohjeellinen alueen osa, jolle hulevesien viiyttäminen on sallittu.

hu

Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.

hu

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvollittymää.

1.2

Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen liikimääräisen sijainnin ja lukuarvon sen yläreunan liikimääräisen korkeusarvoon kansijäseniä koskeissa tapauksissa.

ju

Rakennuksen julkisivun osa, joka tulee toteuttaa erityisen korkealaatuisesti ja kaupunkivallilla teeksi kokohokohdaksi osana korttelin kokonaisuutta.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnit 1 ap / 110 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto.
Jos tontille rakennetaan vaillon tukemaa 40 vuoden keuhkuvallilla toteutettava vuokra-asuntovaltuutus, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %.
- liikkeet: 1 ap / 50 k-m².

Kaikki autopaikat tulee sijoittaa kapIV-merkinnällä osoitetulle alueelle. Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisiin sopimuksiin.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnit 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto.
Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat tulee sijoittaa katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi lyhytaikaisille pyöräpysäköintialueille tulee osoittaa tilaa ulkoilussa.
- liikkeet: 1 pp / 50 k-m², joista vähintään puolet tulee sijoittaa katettuun tilaan.

Rakennuskoikeuden lisäksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Esbo

Jerikostigen

Detaljplaneändring

Stadsdel 31, Kaitans
Del av kvarter 31125

DEN FASTSTÄLLDA
DETALJPLANEN ÄNDRAS:
Områdesnr 442400 Godkänd 30.1.2019

Skala 1:1000

KAAVAAN MERKITYN RAKENNUSOIKEUDEN LISÄKSI SAA RAKENTAA

2 §

Asemakaavan merkityn rakennuskoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- porrashuoneiden 20 m² ylitävien osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihteyttä ja luonnonvaloisuutta
- jätteenkäsittely- ja kiinteistöhoitoon tilat
- pysäköintitilat
- vii 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät liisä-uloskäytävöporrashuoneet
- alueen sähköjakelun vaatimat maunantilat

Näitä tiloja saa rakentaa enintään 15 % kaavaan merkitysrakennuskoikeudesta. Näitä tilat eivät mitoiteta auto- ja polkupyöräpaikoja.

RAKENTAMISEN TAPA

3 §

Rakennuksen julkisivun tulee olla laadukkaita ja viihteyttä ja niiden tulee olla rakennuspaikan ja ympäristön sovitteita.

Asuinrakennuksen julkisivun tulee olla pääosin ruoppausta tai viihteyttä tukevia, puhtaaksi-muurattuja pölyttöjä tilia tai keramiikkalaattoja. Julkisivussa ei saa olla isoja ikkunatoma pintoja eikä selvästi erotuvia elementtisaumia.

Asuinrakennuksen tulee julkisivullaan, kattomuodollaan ja väriyhteyksillään olla korttelitilain yhteydessä, mutta yksilöllisiä, erityisesti julkisivun viihteyksen osalta.

XII-kerroksisen rakennuksen tulee olla massoitteuttua hoikka ja rakennuksen vertikaalia ilmetä tulee korostaa eri tavoin, kuten massoitteulla, aukotuksella, parvekeilla ja materiaalivaihtelulla.

XII-kerroksessa rakennuksessa asuintien yhteyksillä tiloja tulee sijoittaa ylempien kerroksiin. Näitä tiloja saa sijoittaa ylimmän kerroksen yläpuolelle kerrosluvun estämättä.

XII-kerroksessa rakennuksessa tulee myös olla ensimmäisessä kerroksessa sisäänkäyntieihin ja rakennuksen liittyviin ulko-oleskelualueisiin liittyen sisäänveto tai katos suojaamassa tulla-alueella.

XII-kerroksessa rakennuksessa tulee maantasokerroksen pinta-alasta käyttää 15 % myymälä- ja palvelutiloja varten.

Asuinrakennuksen katutaso kerroksen tai alimman kerroksen tulee olla kaupunkivallaa elävöittävä sekä erottaa ylempien kerroksista aukotuksen ja julkisivun jäsentelyn osalta. Materiaalien tulee olla laadukkaita.

Pääsisäänkäynnin tulee erottaa katujulkisivusta.

Liike- ja palvelutilat tulee sijoittaa asuinrakennuksen maantasokerrokseen ja niiden tulee avautua katujen suuntaan.

Mikäli maantasokerrokseen sijoitetaan talousrakennuksia, varastoja tai muurajoja, tulee julkisivun olla myös näitä osin ilmeellään ja laatuolosuhteiden rakennukseen sovitteita.

Rakennukset saa rakentaa kiinni tontin rajaan.

Katualueen reunan tai sen välittömään läheisyyteen rakennettaessa tulee rakennuksen ja painu- mottomaksi perustetun katualueen väli rakentaa rakennuskoikeuteen ryhtyvän toiminnan niin, että maanpinnan mahdollinen painuminen tontilla ja katualueella estetään.

Rakennuksissa, jotka rajautuvat pengerrytetyyn katuun, tulee katupenkereen maanpaine huomioida maanpaineita kestävästi seinärakenteena. Paikallisissa rakennuksissa maanpaineen aiheuttama veto seinän paalunanturauksiin, tulee ratkaista rakennuksen runkorakenteilla.

Rakennuksessa sallitaan asuntoihin liittyvät työtilat.

Asuinrakennuksen massoitteuttua tulee pyrkiä porrastamaan korkeus-, leveys- ja syvyyssuunnassa.

Asuinrakennuksen vii kahden nelimetrin (2 m²) kokoiset parvekkeet tulee laittaa.

Parvekkeita, maantasoterasseja ja asuntopihajoja saa asuinrakennuksessa ulottaa kaavan rakennusalan ulkopuolelle enintään 2,5 m.

Parvekkeet saavat ulottaa katualueelle 2,5 m siten, että niiden vaivat alkukorkeus on 4,4 m. Niiden kantavia rakenteita ei saa ulottaa katu- alueelle.

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

Tekniset tilat saa sijoittaa kerroksiin asemakaavan osoittaman rakennuskoikeuden lisäksi tai ylimmän kerroksen yläpuolelle kerrosluvun estämättä.

Lintujen törmäys riskin välttämiseksi rakennuksessa ei saa käyttää yli 20 metrin korkeudella vii kerroksen korkeissa ikkunoissa lasipintoja. Korkeita lasipintoja voidaan käyttää, jos lasit on kuvioitu tai lasien edessä on rakennus-elementtejä, jotka vähentävät lintujen törmäyksiä.

Korkean talon yläosien valaistuksella ei saa aiheuttaa häiriöä limelle. Yläosia saa valaista siten, että törmäyksiä ei aiheudu.

MELU JA ILMANLAATU

4 §

Korttelin 31125 sijaitsevat katualueella, Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja tilat meluesteiden muodostamaan melukäytävään siten, että ulko-oleskelualueiden melutaso ohjautuu ei-tyy.

Parvekkeet ja terassit on suojattava meluolosuhteiden kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että ulko-oleskelualueiden melutaso ohjautuu ei-tyy.

Tuulilman suodattamiseen ja sijoitukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Tuulilma on suodatettava käyttäen parasta käytännössä olevaa tekniikkaa. Tuulilman otto tulee sijoittaa rakennuksen sille puolelle, jolla ilmanlaatu on puhtain.

AURINKOENERGIA

5 §

Rakennuksen kattopintojen suuntauksessa ja muotoilussa tulee pyrkiä huomioimaan aurinkoenergian tuotantomahdollisuudet arkkitehtuurin integroimalla järjestämällä.

PIHAT, PIHAKANNET JA PELASTUSREITIT

6 §

Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan.

Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennusten arkkitehtuurin sopivalla tavalla.

Mahdollisten tukimuurirakenteiden tulee olla kaupunkivallalla tasoltaan asuinrakennuksia vastaavia.

Piha-alueiden tulee liittyä luontevasti ympäristön maastoon ja rakenteisiin. Piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijäsenä riippumatta.

Tonttien leikkipaikat, jätteenkäsittely, autopaikat, pelastustiet, asuntia palvelevat yhteis- ja apu- tilat sekä hulevesijärjestelyt saa kiinteistöjen välisiin sopimuksiin sijoittaa toisen kiinteistön alueelle.

Kansijäseniä ilmeen tulee olla vehreä.

Kansijäseniä rakenteiden kantavuutta ja korkeus- tasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomi- oon pihan istutuksiin tarvittavan kasvualueen paksuus ja paino.

Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet tulee integ- roida rakennuksiin ja piharakenteisiin.

Istutettavassa puustossa käytettävä myös koim- maisia lajeja.

Pulla ja penssillä tulee rajata tontin rajoja sekä kulkuväylien ja sisäänkäyntien yhteydessä.

Matalaa maanpääntepensaita käytetään laiskissa joissa ovat 1.2-1.3.

Korttelin rakentamattomat osat tulee istuttaa.

MAANALAISET JOHDOT JA PUTKET

7 §

Alueella on maanalaista johtoja ja putkia. Kaavan mukainen rakentaminen saattaa edellyttää johtojen ja putkien siirtoja. Siirroista on sovittava johtojen ja putkien omistajien kanssa.

HULEVESIEN KÄSITTELY

8 §

Vettä läpäsäätämällä pinoilla tulevia hulevesiä tulee viivytellä alueella siten, että viivytyspa- nanteiden, -alaiden tai -säiliöiden mitoitteu- den tulee olla yksi kuutiometri (1 m³) jokaista vet- tä läpäsäätämällä sataa pintaneliömetriä (100 m²) kohden.

Viivytyspainanteiden, -alaiden tai -säiliöiden tu- lee tyhjätyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymise- tään ja näihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

Hulevesien käsittelyalueet saa kiinteistöjen välisiin sopimuksiin sijoittaa myös toisille tontteille.

Hulevesirakenteet tulee sovittaa maaston mah- dollisimman paljon olevaa puustoa säästäten.

Vierhakat viivytystarve on 2/3 vettä läpäsäät- tämisen pinnan viivytystarpeesta.

Rakennuksen yhteydessä tulee esittää korttel- alueen hulevesisuunnitelma.

SULFIDISAVI

9 §

Mahdolliset sulfidivahvistukset tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista.

KIINTEISTÖN MUODOSTUS

10 §

Asemakaavan alueella voidaan lainaääntämön salissa muodostaa 3D-kiinteistöjä.

TULVARISKIN HUOMIOIMINEN

11 §

Uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariski. Ylin tulvakorkeus alueella on + 2.8. Korkeustason +2.8 (N200) alle rakennettaessa merkitse- vää vaurioitetta rakenteita. Sen alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita ilman asianmukaista vesieristystä. Kadut ja pelastustiet tulee rakentaa vähintään korkeustasolla +2.8 (N200).

MAANALAINEN ASEMAKAAVA

12 §

Alueeseen liittyy maanalaisten asemakaava Ma- tilityö-kiinteistöjen merittömmä, jonka määräykset tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa.

KORTTELSUUNNITELMA

13 §

Alueelle on laadittu kortteisuunnitelma nimellä Finnoonkallion kortteisuunnitelma.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueella laadittava erillinen tonttijako. Päätetty detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgrävas separat tontindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus
Esbo stadsplaneringscentral

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
kaupunkisuunnittelujohtaja
stadsplaneringsdirektör

Hyväksytty kaupunkisuunnittelutoikunassa (pöytäkirja §).
Godkänd i stadsplaneringsnämnden den (§ i protokoll).

Korttelin tiedot		Korttelin tiedot	
Nimi	Alue	Nimi	Alue
366/2021	Ksi (OAS)	Torsti Hokkanen	19.4.2021
Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral		442401	7383
Asemakaavayksikkö Detaljplanehen		Mittakaava 1:1000	Päivämäärä 366/10.02.03/2021
Jerikonpolku Asemakaavan muutos		Pieno ASi	Päivämäärä 9.6.2020
		Esittämisa LKO	Päivämäärä 10.02
Tasokoordinaattijärjestelmä: pänkoordinaattijärjestelmä ETRS-GK25FN, korkeusjärjestelmä: höjösysteem N2000			