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

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

Mittakaava 1:1000

Skala 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

Asuinkerrostalojen korttelialue.

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue. (1-16 §)	Kvartersområde för flervåningshus. (1-16 §)
AH	Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue. (4, 6, 8-16 §)	Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet. (4, 6, 8-16 §)
KTY-1	Toimitilarakennusten korttelialue, jolle tulee sijoittaa laboratoriotoiminnan tiloja vähintään 8000 k-m². (1-3, 5-16 §)	Kvartersområde för lokalbyggnader där det ska placeras minst 8 000 v-m² lokaler för laboratorieverksamhet. (1-3, 5-16 §)
VP-1	Puisto. Alueelle rakennetaan sisäliikenteestä monipuolinen kaupunginosapuisto, joka palvelee eri käyttöryhmiä oleskelu-, lähiliikunta- ja leikkipulstona.	Park. I området byggs det en mångsidig stadsdelspark som betjänar olika användargrupper för vistelse, näridrott och lek.
LPA-1 (ALUE)	Keskitetyn alueysäköinnin korttelialue, jolle tulee rakentaa pysäköintitalotus. (1-16 §)	Kvartersområde för centraliserad ovanjordsparkering där en parkeringsanläggning ska byggas. (1–16 §)
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva väive.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för det område.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
31	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
KAI	Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
31159	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
RUSTHOLLARI	Kadun, katuaukion, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, öppen plats, park eller annat allmänt område.
25000	Rakennusoikeus kerrosalanelkömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
25000	Merkintä osoittaa ne rakennusalat, jolle luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.	Beteckningen anger de byggnadsytor på vilka den med angivna byggrätten placeras.
VIII	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.
ma-1I	Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun ja muun määräyksen. AK -korttelissa tilaan saa sijoittaa lisäksi asumista palveleviä asunnon ulkopuolisia aputiloja sekä asukkaiden yhteistiloja. Tilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.	Det understrukna talet anger det våningstal och den bestämmelse som ovillkorligen ska tillämpas. I AK -kvarteret får dessutom blutrymmen som stöder boende utanför bostäderna samt gemensamma utrymmen placeras. Dessa lokaler får byggas utöver den angivna byggrätten.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
pk	Päiväkodin rakennusala.	Daghem byggnadsyta.
	Istutettava alueen osa, sijaintil ohjeellinen.	Ungefärligt placerad områdesdel som ska planteras.
	Pulla ja pensailla istutettava alueen osa, sijaintil ohjeellinen.	Ungefärligt placerad områdesdel som ska planteras med träd och buskar.
le	Leikki- ja oleskelualue, sijaintl ohjeellinen.	Lek- och vistelseområde, placeringen är vägledande.
le/pk	Päiväkodin leikki- ja oleskelualue, sijaintl ohjeellinen.	Lekplats och sittplats, placeringen är vägledande.
○ ○ ○	Istutettava puuryhmä.	En grupp träd som ska planteras
ma-1III	Rakennuksen tai kansipihan alainen tila, johon saa sijoittaa auton säilytyspaikkoja, polkupyörän säilytyspaikoja, vöstönsuoja-, pornashuone-, huolto-, varasto- ja teknisiä tiloja.	Ett utrymme under en byggnad eller ett gårdsdäck där det är tillåtet att placera bilplatser, förvaringsplatser för cyklar, skyddsrum, trapphus, lager samt rum för underhåll och teknik.
kap	Toiminnallinen kattopiha. Kattopihan suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkikuvalliseen laatuun, yhteisöllisyyteen ja toiminnallisuuteen / virkistyskeson sekä hulevesien hallintaan. Kattopihan yhteilmeen 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 määrittelleessä tulee ottaa huomioon tarvittavan kasvualustan paksuus ja kuormitus. Katon oleskelualueet tulee suojata tuulisuudella seinällä / kaiteella. Kattopihalle tulee sijoittaa liikunta-, leikki- ym. toimintohin liittyviä rakenteita. Katolle saa rakentaa vihreäkattoisia talousrakennuksia ja katoksia sallitun rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisäksi sekä aurinkoenergian tuottamiseen ja varastoinnin käytettävää laitetta. Kaikki rakennelmat, rakenteet, laitteet ja IV-kanavat tulee sovittaa kattopihan toimintohin sekä katkennuksen arkkitehtuurin. Kattopihalle tulee olla esteetön yhteys sekä sen alla sijaitsevista että vereisistä rakennuksista. Kattopihan tulee olla asukkaiden yhteisessä käytössä.	Ett utrymme under en byggnad eller ett gårdsdäck där det är tillåtet att placera bilplatser, förvaringsplatser för cyklar, skyddsrum, trapphus, lager samt rum för underhåll och teknik. Funktionell takterrass. Vid planeringen av takterrassen ska särskild uppmärksamhet ägnas åt stadsbildens kvalitet, samhörighet och funktionalitet i förhållande till det omgivande området. Takterrassens lättrymt ska vara lummigt och det ska planteras träd och buskar på den. Takets bärande konstruktioner ska byggas så att det är möjligt att plantera träd och buskar på taket. Växtunderlaget ska vara minst 300 millimeter tjockt. När takterrassens bärighet och höjdlage bestäms ska tjockleken och vikten på det växtunderlag som behövs beaktas. Vistelseplatserna på taket ska skyddas mot blåst med väggar / räcken. På takterrassen ska det placeras konstruktioner för lönnt, lek och andra funktioner. På taket får utöver den tillåtna byggrätten och våningstalet byggas ekonomibyggnader och skärmtak med grina tak samt anordningar som används för produktion och lagring av solenergi. Alla konstruktioner, anordningar och luftvärdingskanaler ska anpassas till takterrassens funktioner och byggnaders arkitektur. Takterrassen ska vara gemensam för invånarna. Takterrassen ska vara gemensam för invånarna.
krl 350	Rakennusalan osa, johon on rakennettava ensimmäisessä kerroksessa vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran, sisäkorkeudeltaan vähintään 4 m korkeata, kahvilä-, ravintola- tai liikelike-tilaa, joka on varustettava rasvanerotteluka-rolla ja rakennuksen katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastoinnilla. Alle 100 m²:n kahvilä-, ravintola- tai liikelike-tilat voivat olla vähintään 3 m korkeita. Kahvilä-, ravintola- ja liikelikojen liittymisen katutasan tulee kiinnittää erityistä huomiota mm. käytettämällä korkeita suuria ikkunapintoja niin, että pohjakerokset eivät muodosta umpimaisiksi ja liittävät tiet toiminnallisesti ja visuaalisesti ympäristöönsä.	Den del av byggnadsytan på vilken det på första våningen ska byggas en café-, restaurang- eller affärslokal med en fri höjd på minst 4 m som minst motsvarar det tal som anger våningstyan. Lokalen ska förses med en fettavskiljningsbrunn och en luftkonditioneringskanal som leds ovanför byggnadens översta nivå. Café-, restaurang- eller affärslokaler som är mindre än 100 m² får vara minst 3 m höga. Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt att kafé-, restaurang- och affärslokalerna ansluts till gatunummet bland annat genom att höga stora fönsterytor används så att bottenvåningen inte blir slutna och så att lokalerna funktionellt och visuellt ansluts till sin omgivning.
u	Uloke, jonka vapaan aikulkukorkeuden on oltava vähintään 4,4 m. Ulokkeen tukirakenteita ei saa sijoittaa katualueelle.	Utsprång med minst 4,4 meter fri höjd. Utsprrängets stödkonstruktioner får inte placeras på gatuområdet.
ajo-h1	Rakennuksen jätettävä kulkuaukko / huoltoajoyhteys, jonka vapaan ajokulkukorkeuden on oltava vähintään 4,4 m. Sijaintl ohjeellinen, yhteys siitova.	Portöppning/servicevägg genom byggnaden med minst 4,4 meter fri höjd. Placeringen är ungefärlig. Öppningen är bindande.
ma-ajo	Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska, sijaintl ohjeellinen, yhteys siitova.	Ungefärligt placerad körramp till underjordiska utrymmen.
	Katu.	Gata.
pp	Jatankululle ja polkupyörälläylle varattu katu.	Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.
	Sijainnittaan ohjeellinen ulkoilureitti, yhteys siitova.	Till läget riktgivande friluftsled, förbindelsen bindande.
p	Pysäköintipaikka, joka tulee jäsentää pensaistutuksin.	Parkeringsplats som ska indelas med buskar.
jk	Alueen sisäiseille jalankululle varattu alueen osa. Yhteys siitova, sijaintl ohjeellinen.	Områdesdel för intern fotgängartrafik. Förbindelsen är bindande, placeringen är ungefärlig.
ajo/h	Alueen sisäiseille huoltoliikenteelle varattu alueen osa.	Ungefärligt placerad områdesdel för intern servicetrafik.
vm	Muuntamo, täliverhoiltu, sijaintl ohjeellinen.	Transformator, tegelbeklädnad, placeringen ungefärlig.
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.	Siffran som ingår i beteckningen uppger att ytterväggarna, fönstren och konstruktionerna på denna sida av byggnadsytan ska vara sådana att den ekvivalenta A-vägda skillnaden mellan trafikens ljudnivå vid fasaden och ljudnivån i lägenheterna är minst det angivna antalet decibel.
●	Rakennusala, jolle saa sijoittaa hissin.	Byggnadsyta där en hiss får placeras.
po	Rakennusala, jolle saa sijoittaa portaat.	Byggnadsyta där en trappa får placeras.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvolittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
ju-1	Rakennuksen julkisivu, joka tulee toteuttaa erityisen korkealuokkaisesti ja kaupunkikuvallisesksi kokokohdaksi.	Fasad som ska vara särskilt högklassig och utgöra en lokal höjdpunkt i stadsbilden.
au-v	Alueen osa, jolla sijaitsee aukio. Alue tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti vihermarkentamisen keinoin. Vehreän aukion tulee toimia portfiaiuetena puiston ja katilan välillä. Tällä alueen osalla saa osoittaa kulkuyhteyksiä sitä rajaavin rakennuksin.	Områdesdel för en öppen plats. Området ska passa in i sandstaden på ett högklassigt sätt med hjälp av parkanläggning. Den grönskande öppna platsen ska utgöra ett portrum mellan parken och gatuområdet. Från denna områdesdel får förbindelseleder anvisas till de byggnader som avgränsar områdesdelen.
au	Aukiomainen korttelialueen osa. Alue tulee toteuttaa korkeastaolesesti piha- ja vihrerakentamisen keinoin. Kulkupinnan pintamuotoilaalina tulee käyttää laatoitusta, kivestä tai vastaavia korkeastaolsia materiaaleja. Ulkoilualueiden tulee olla laadukkaita ja alueen yleisilmettä kohottavia. Mahdolliset tasoerot on rakennettava korkeastaolesesti ja kaupunkitilaa elävöittävinä. Tukkimuurien materiaaleineen tulee olla laadukaita ja kaupunkikuvallisesti korkeastaolsia. Aukko tulee jäsentää puu- ja pensaaistutuksin. Alueella saittaan ainoastaan saattoliikenne ja huoltoajo. Pysäköintipaikkojen osoittaminen aukiolle on kielletty. Aukiolle saa osoittaa pyöräpysäköintiä. Aukiolle ei saa sijoittaa jätehuollon tiloja. Ilmanvaihtokoneet ja -putket, savunpoistokuluut sekä muut tekniset laitteet tulee integroida ympäröivään rakennukseen, tukimuurelihin, pihakalusteisiin (penkit ym.) tai toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeastaolsina lisenäisinä elementteinä. Laitteiden ja rakenteiden tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.	Det av kvartersområdet som har karaktär av en öppen plats. Området ska genomföras högklassigt genom gårdsbyggnad och parkanläggning. Trafikområdena beläggning ska vara platta, stenläggning eller motsvarande högklassiga material. Utemöblerna ska vara högklassiga och förhöja områdets allmänna framtoning. Nivåskillnader ska överbyggas högklassigt och så att det livar upp stadsrummet. Stödmurarna och deras material ska vara högklassiga och stödsidoten ska vara högklassig. Den öppna platsen ska strukturera med träd- och buskplanteringar. I området tillåts endast trafik för lämning och hämtning samt servicetrafik. På den öppna platsen tillåts inte bilplatser. På den öppna platsen får det anvisas cykelparkering. På den öppna platsen får det placeras utrymmen för avfallshantering. Ventilationsanordningar och ventilationsrör, rökluckor och andra tekniska anordningar ska integreras i omgivande byggnader, stödmurar, gårdsmöbler (bänkar osv.) eller genomföras som kvalitativa självständiga element i stadsbilden. Anordningarna och konstruktionerna ska bilda en enhetlig helhet.
s-1	Ohjeellinen suojeltava alueen osa, jolla oleva avokallio ja puusto tulee säilyttää, sijaintl ohjeellinen. Alueen puusto ja mus kasvillisuus tulee suojata työmaa-aikana.	En ungefärligt placerad områdesdel där bergsnäbbarna och trädbestånd ska bevaras. Trädbeståndet och den övriga växtligheten ska skyddas under byggtiden.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

1 §

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
- liikelitat 1 ap / 100 k-m²
- päiväkodit 1 ap / 200 k-m²

Jos tontille rakennetaan vähiten tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntolutotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %. Jos tontille rakennetaan vähiten tukemia opiskelija-asuntoja, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 40 %.

Edellä mainittujen vähennysten lisäksi autopaikkojen kokonaismäärää voidaan vähentää pysäköintiarvetta vähentäviin toimenpiteiden perusteella enintään 30 %. Toimenpiteistä on erillinen ohje. Vähennysten määrä määritellään rakennuslvan yhteydessä.

Rakennusoikeuden lisäksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Vaadituista autopaikoista on rakennettava liikkumisteisten autopaikkoina AK -korttelelissa vähintään yksi autopaikka 30 autopaikkaa kohden ja KTY-1 -korttelissa vähintään kaksi liikkumisteisen autopaikkaa ensimmäisti 50 autopaikkaa kohden, sen jälkeen yksi paikka lisää kutakin aikavaa 50 autopaikka kohden. Liikkumisteisten autopaikat tulee sijoittaa näiden käytettävyyden kannalta tarkoituksenmukaisesti.

Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset autopaikat liikuntasteisten autopaikkoja lukuun ottamatta tulee sijoittaa pysäköintitaloksiin LPA-alueelle tai ma -kirjaimilla osoitetulle alueille. Asuinkortteilen pihoille saa sijoittaa ainoastaan liikuntasteisten 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 liikelitat 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 lyhytaikaisen pyöräpysäköintiin ulkotilossa.

KAAVAAN MERKITYN RAKENNUSOIKEUDEN LISÄKSI SAA RAKENTAA

2 §

AK-korttelialueet:

- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- viherhuoneet, jotka liikenteen melualueella korvaavat parvekkeet
- pornashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää pornashuoneen vähtyisyyttä ja luonnonvalisuutta.
- jätehuoltotilat ja kiinteistöhuoltoon tilat
- pysäköintitilat
- yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäulosksäylävpornashuoneet
- alueen sähköinjakelun vaatimat muuntamotilat

- asuinrakennusten ja pysäköintilaitoksen katoilla olevat talousrakennukset, varastot ja -katokset, ylimmän kerroksen yläpuolella.

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

ASUN- JA TOIMITILARAKENNUSTEN RAKENTAMISEN TAPA

3 §

Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja vilmelsteltyjä ja näiden tulee olla rakennuspaikkaan ja ympäristöön sopiva.

Rakennusten julkisivuja tulee jäsentää materiaalein, värein ja rakennusosin siten, että muodostuu kaupunkikuvallisesti vaihtteleva ja laadukas rakennusryhmä. Julkisivujen tulee olla pääosin rapattuja, värillistä betonia tai paikalla muurattua poltettua tiilistä.

Asuinrakennusten kahden alimman kerroksen julkisivut tulee tehdä paikalla muuratusta poltetusta tiilestä.

Maantaasokerroksia tulee elävöittää sateella, lumella, tuulella ja auringolta suojavailla katoksilla, arkadeilla ja syvennyksillä.

Asuinrakennusten julkisivulsta ei saa olla isoja ikkunattomia pintoja eikä selvästi erottuvia elementtisaumoja.

Asuinrakennusten tulee julkisivuittaan, kattomuodoittaan ja väritykseltään olla korttelelittain yhtenesopiva, mutta yksilöllisä.

Rakennusten massoittelua tulee korttelelittain pyrkiä porrastamaan korkeus- , leveys- ja syvyyssuunnassa.

XIII-kerroksisten ja sitä korkeampien asuinrakennusten vertikaalia ilmettä tulee korostaa ert tavoin. kuten massoittelulla, aukotuksella, parvekeliinjalla ja materiaalivaihtelulla.

XVI-XVIII -kerroksisten asuinrakennusten huiput tulee suunnitella siten, että rakennukset toimivat maamerkkeinäja ovat kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia. Huippuja tulee korostaa kaupunkikuvallisesti erottuvilla omaleimaisilla muodoilla.

Asuntojen yhteiskäytöissä tiloja tulee sijoittaa ylempiin kerroksiin siten, että niistä on yhteys katopohlle, jhteyden tulee olla esteetön. Niitä tiloja saa sijoittaa ylimmän kerroksen yläpuolelle kerrosluvun estämättä.

XIII-kerroksiassa ja sitä korkeammissa rakennuksissa tulee olla ensimmäisessä kerroksessa sisäänkäyntneihin ja rakennuksen liittyvien ulkooleskelualueiden yhteydessä sisäänvetot tai katos suojaamassa tuuleisuudelta.

Katutason kerroksen tai alimpien kerrosten tulee olla kaupunkikuvaa elävöittävä sekä erottua ylemmistä kerroksista aukotuksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta. Materiaalien tulee olla laadukaita.

Rakennusten pääsisäänkäynnin tulee erottua katujulkisivusta. Pääsisäänkäyntejä tulee korostaa katoksilla, tehostemateriaaleilla ja värellä.

Mikäli maantasokerroksen sijoitetaan varastoja tai muuneja, tulee julkisivujen olla myös näillä osin ilmeeltään ja laatutasoltaan rakennuksen sopiva.
Toimitilakorttelin lastausrampin ja -pihan muurin tulee olla kaupunkikuvallisan korkeatasoinen ja julkisivullisan toimitilarakennusta vastaava. Huoltopihan tulee olla suljettu.

BIL- OCH CYKELPLATSER

Minsta antalet bilplatser (bp) som ska byggas:

- 1 bp / 110 v-m² bostäder, men minst 0,5 bp per bostad
- 1 bp / 75 v-m² för kontor
- 1 bp / 225 v-m² för laboratorielokaler
- 1 bp / 100 v-m² för affärslokaler
- en bp / 200 v-m² för daghem

Om det på tomten byggs hyresbostäder med 40-årigt stadigt räntestödssystem kan bilplatserna för dessa minskas med 20 %. Om det på tomten byggs statsstödda studentbostäder kan bilplatserna för dessa minskas med 40 %.

Utöver de ovan nämnda minskningarna kan det totala antalet bilplatser minskas med högst 30 % på grundval av åtgärder som minskar parkeringsbehovet. Det finns en separat anvisning om sådana åtgärder. Hur mycket minimiantalet bilplatser får underskridas fastställs vid ansökan om bygglov.

För de lokaler som byggs utöver byggrätten krävs inte bilplatser.

I AK -kvarteren ska minst en bilplats per 30 obligatoriska bilplatser reserveras för invalidfordon. I KTY-1-kvarteret ska minst två av de 50 första obligatoriska bilplatserna reserveras för invalidfordon, och därefter en plats per påbörjade 50-tal bilplatser. Bilplatserna för invalidfordon ska placeras ändamålsenligt med tanke på användbarheten.

Alla bilplatser enligt minimikravet, med undantag av bilplatserna för invalidfordon, ska placeras i parkeringsanläggningar på LPA-områden eller i området med beteckningen ma. På bostadskvarterens gårdar får endast bilplatser för invalidfordon samt korttidsplatser för lämning och hämtning placeras. På gården (p) i LPA-kvartret får det placeras platser för hämtning och lämning vid daghemmet samt minst 30 bilplatser för allmänt bruk.

Minsta antalet cykelplatser (cp) som ska byggas:

- en cp / 30 v-m² för bostäder, men minst två per bostad
- en cp / 50 v-m² för kontors- och affärslokaler
- en cp / 150 v-m² för kontorslokaler.
- en cp / 100 v-m² för daghem

Alla cykelplatser för bostäder och minst hälften för andra lokaler enligt minimikravet ska placeras i läsbara utrymmen med tak. Dessutom ska det anvisas platser för kortvarig cykelparkering utomhus.

UTÖVER DEN BYGGRÄTT SOM ANTECKNATS I DETALJPLANEN FÅR DET BYGGAS

Kvartersområdena AK:

- bostadsvisa förråd utanför bostäderna
- gemensamma lokaler för invånarna
- vinterträdgårdar som ersätter balkonger i områden som utsätts för trafikbuller
- en del av trapphuset som överskrider 20 m² på varje våning, om det ökar trapphusets trivsel och våningsavsatsen får tillräckligt dagsljus
- lokaler för återvinning och fastighetsskötsel
- parkeringslokaler
- trapphus för extra utgångar som krävs i en byggnad med mer än 8 våningar
- transformatorrum som krävs för eldistributionen i området
- ekonomibyggnader, lager och skärmtak ovanom den högsta våningen på bostadsbyggnaderna och parkeringsanläggningarna

Sådana lokaler får utgöra högst 25 % av byggrätten i detaljplanen. Dessa lokaler påverkar inte minimimantel bil- och cykelplatser.

BYGGNADSSÄTT FÖR BOSTADSHUS OCH LOKALBYGGNADER

Husens fasader ska vara högklassiga och finslipade samt passa för platsen och miljön.

Byggnadernas fasader ska struktureras med material, färger och byggnadsdelar så att det bildas en stadsbildsmässigt varierande och högklassig byggnadsgrupp. Fasaderna ska huvudsakligen bestå av puts, färgad betong eller bränt tegel som har murats på platsen.

Fasaderna på bostadshusens två nedersta våningar ska vara på plats murat tegel.

Bottenplanen ska göras trivsamma med skärmtak, arkader och nischer som skyddar mot regn, snö, vind och sol.

Bostadshusens fasader får inte ha stora fönsterlösa ytor eller tydligt framträdande elementfogar.

Bostadshusens fasader får inte ha stora fönsterlösa ytor eller tydligt framträdande elementfogar.

Byggnadskropparna bör kvartersvis avtrappas i höjd-, bredd- och djuprikningen.

I byggnader med XIII våningar och mera ska det vertikala uttrycket betonas på olika sätt i t.ex. dispositioner, öppningar, balkonglinjer och variation av material.

Toppama i bostadsbyggnader med XVI-XVIII våningar ska planeras såatt byggnaderna fungerar som landmärken och är högklassiga med tanke på stadsbilden. Toppama ska framhävas med hjälp av särpräglade former som skiljer sig från stadsbilden.

Gemensamma lokaler för de boende ska placeras i de övre våningarna så att de är anslutna till taktterrasserna med tillgänglig förbindelse. Dessa lokaler får placeras ovanom översta våningen utan händer av det tillåtna antalet våningar.

Byggnader med XIII våningar och mera ska ha rescher eller skärmar för att skydda entréerna och uteplatserna mot blåst.

Våningen mot gatan eller de nedersta våningar na ska liva upp stadsbilden och öppningarna och dispositionen ska tydligt skilja sig från de övre våningarna. Materialen ska vara högklassiga.

Huvudentréerna ska skiljs sig från fasaden mot gatan. Huvudentréerna ska betonas med skärmtak, effektmaterial och färger.

Ifall det på markplanet placeras lager eller murar ska fasadernas utseende och kvalitetsnivå också där passa för byggnaden.

Lastrningsrampens och lastningsplatsens mur i kvarteret med verksamhetslokaler ska ha motsvarande högklassigt utseende och fasad som byggnaden. Servicegården ska vara stängd.

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

Asuinrakennuksissa sallitaan asuntoihin liittyvät työtilat.

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

Ulokkeet ja parvekkeet saavat ulotuka katualueelle/rakennusalan ulkopuolelle 2,5 m. Näiden kantavät rakenteet ja -osat ulotuka katualueelle. Katualueella vapaan aikulkukorkeuden on oltava vähintään 4,4 m.

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

Tekniset tilat saa sijoittaa kerroksiin ylimmän kerroksen yläpuolelle kerroksuvun estämättä.

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

RAKENTAMISEN VAIHEISTAMINEN

4 §

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 huoltotiloijen yhteyteen.

MELU

5 §

AK-korteleilla sijaitsevat melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten tai meluesteiden muodostamaan melukuhaveseen siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylitu.

Parvekkeet, terassit ja oleskelun tukirakenteet kattopihat on suojattava mekuntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylitu.

Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväkaikanen keskäläinäisso, asuinhuoneiston tulee avautua myös häljaisemmalle julkisivun osalle. Mikäli tälle kohdistuu yli 55 dB päiväkaikanen keskäläinäisso, tulee rakennuksupavaihteessa esittää ratkaisu, jolla asunnon tuuletuskukunan kohdalla 55 dB päiväkaikanen keskäläinäiso ei ylitu.
Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväkaikanen keskäläinäiso, julkisivulle ei saa sijoittaa parvekkeita.
Vihertuhoisella päiväaikana keskäläinäiso saa olla enintään 45 dB.

AURINKOENERGIA

6 §

Rakennuksen kattopintojen suuntauksessa ja muotoilussa tulee pyrkiä huomioimaan aurinkoenergian tuotantomahdollisuudet arkkitehtuurin integroidulla järjestelmillä.

BULLER

AK- block finns bullerområdet. Lek- och uteplatser ska placeras i bullerskuggga av byggnader eller bullerhinder så att riktvärdena för bullernivån på uteplatserna inte överskrids.

Balkonger, terrasser och taktemrasser avsedda för vistelse ska skyddas ändamålsenligt mot buller så att riktvärdena för bullernivån på uteplatserna inte överskrids.

Om fasaden utsätts för en ekvivalent, kontinuerlig ljudnivå på över 65 dB dagtid ska bostäderna också vetta mot den bystare sidan. Om även denna utsätts för en ekvivalent, kontinuerlig ljudnivå på över 55 dB dagtid, ska en lösning enligt vilken denna nivå inte överskrids vid en bostads vädringsfönster presenteras vid ansökan om bygglov. På fasader som utsätts för en ekvivalent, kontinuerlig ljudnivå på över 65 dB dagtid får det inte byggas balkonger.
I vinterträdgårdarna får den ekvivalenta, kontinuerliga ljudnivån dagtid inte överstiga 45 dB.

SOLENERGI

I takens riktning och form ska man sträva efter att beakta möjligheter att producera solenergi

Vid kanten av gatuområdet eller i dess omedelbara närhet ska området mellan byggnaden och gatuområdet som grundlagts så att det inte sätter sig byggas av den som inleder byggprojektet så att markytans eventuella sänkning på tomten, i gatuområdet och i parken förhindras.

I bostadshusen tillåts arbetsrum i anslutning till bostäderna.

Balkonger som är större än 2 m² ska inglasa.

Utsprängen och balkongerna får sträcka sig 2,5 m utanför gatuområdet/byggnadsytan. Deras bärande konstruktioner får inte sträcka sig in i gatuområdet. Den fria höjden på gatuområdena ska vara minst 4,4 m.

Ventilationsmaskinrummen och övriga tekniska utrymmen ska utgöra en höjdklassig del av husets arkitektur.

Tekniska utrymmen får placeras i våningarna utöver byggrätten i detaljplanen eller ovanför översta våningen utan händer av det tillåtna antalet våningar.

För att förgrena inte ska kolliderа med fönstren får byggnaderna inte ha klara glasytor som är över en våning höga ovanför 20 meters höjd. Höga glasytor kan användas om glaset är mönstrat eller det finns strukturella element utanför glasytan som minskar kollisionsrisken. Belysningen av de övre delarna av de högsta husen får inte störa fågelarna. De övre delarna får belysas för att undvika kollisionsrisk.

BYGGANDE I ETAPPER

11 §

Om kontorskvarteret eller parkeringsanläggningarna byggs i etapper, ska de senare vid behov gå att höja eller utvidgas så som eventuellt etappvist byggande förutsätter.

När en kvarterstransformator byggs stegvis ska den byggas i den första byggnad som fördigställs i kvartret. Kontorshusets transformator ska integreras i anslutning till servicelokalerna.

SULFIDISAVI

12 §

Mahdolliset sulfidisavesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista.
Lisätietoja antaa Espoon ympäristökeskus.

SULFIDLERA

Eventuell förekomst av sulfidlera ska beaktas innan byggandet inleds. Ytterligare uppgifter ges av Esbo stads miljöcentral.

KIINTEISTÖN MUODOSTUS

13 §

Asemakaavan alueella voidaan lainsäädännön salliessa muodostaa 3D-kiinteistöjä.

FASTIGHETSBILDNING

I detaljplanområdet får man, om lagen tillåter, bilda 3D-fastigheter.

TULVARISKIN JA POHJAVEDEN HUOMIOIMINEN

14 §

Uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariskit. Alle +3,0 (N2000) rakennettaessa merivesi voi vaurioittaa rakentelta. Ylän 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.

HÄNSYN TILL ÖVERSVÄMNINGSRISKEN OCH GRUNDVATTNET

Vid nybyggnad ska översvämningsrisken beaktas. Hävsvattnet kan skada konstruktioner som ligger under 3,0 m.ö.h. (N2000). Det högsta högvattenståndet är 2,8 m.ö.h.
Gatorna och räddningsvägarna ska byggas minst 3,0 m.ö.h. (N2000) på grund av översvämningsrisken.
Källare och konstruktioner under jord ska isoleras mot vatten åtminstone upp till nivån 2,8 m.ö.h. (N2000).

MANAALAISET JOHDOT JA PUTKET

10 §

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

HULEVESIEN KÄSITTELY

11 §

Vettä läpäisemättömällä pinnoilla tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipaikanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Hulevesipaikanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Vett