Espoo

Finnoon keskus

Asemakaava ja asemakaavan muutos
Kaupunginosan rajan muutos

31. kaupunginosa, Kaitaa
Osa korttelia 31001, katu- ja virkistysalueet
Muodostuu uudet korttelit 31126-31132

23. kaupunginosa, Matinkylä
Osa korttelia 23160, katu ja virkistysalueet

MUUTETAAN VAHVISTETTUJA ASEMAKAAVOJA:

Aluenro 430600 Hyväksytty 24.6.1971
Aluenro 440601 Hyväksytty 11.7.1975
Aluenro 440707 Hyväksytty 27.7.1983
Aluenro 440200 Hyväksytty 26.8.1983
Aluenro 310600 Hyväksytty 21.12.1988
Aluenro 311800 Hyväksytty 16.2.1989
Aluenro 310800 Hyväksytty 15.1.1990
Aluenro 441100 Hyväksytty 6.11.1990
Aluenro 310500 Hyväksytty 27.2.1992
Aluenro 441900 Hyväksytty 11.6.2012

Mittakaava 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

AK — Asuinkerrostalojen korttelialue. (1-2, 4-7, 9-19, 21-25, 27-28 §)

AL-1 — Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. (1-2, 4-7, 9-15, 18-19, 21-25, 27-28 §)

AH/LPA-1 (31132) — Asumista palveleva yhteiskäyttöinen ja maanalaisten autopaikkojen korttelialue. Suluissa oleva merkintä osoittaa ne korttelit, joita alue palvelee. (1-2, 14, 17-19, 21-23, 25, 27-28 §)

YL-1 — Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue. (1-2, 4-7, 11, 14, 18, 21-25, 27-28 §)

C-1 — Keskustatoimintojen korttelialue, jolle saa sijoittaa asunto-, asuntola-, toimisto-, hotelli- ja liiketiloja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Päivittäistavarakaupan tiloja tulee sijoittaa enintään 5000 k-m² ja vähintään 2000 k-m². Korttelialueelle saa lisäksi sijoittaa metroasemaan liittyviä tiloja ja kulkuyhteyksiä. Korttelialueella saa rakentaa asuntoja enintään 26 300 k-m². (1-15, 17-19, 21-25, 27-28 §)

VP — Puisto. (2, 16, 23, 25, 28, 30 §)

VP-1 — Puisto. (2, 16, 23, 25, 28 §)

VL — Lähivirkistysalue. (2, 16, 23, 25, 28, 29 §)

VL-1 — Lähivirkistysalue. Alue on tärkeä osa arvokkaan linnustoalueen suojavyöhykettä ja sen läpi kulkee liito-oravien latvusyhteys. Osa VL-1-alueesta tulee säilyttää puustoisena ja sen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että kortteleiden ja linnustoalueen vällinen suojavyöhyke säilyy pääosin puustoisena ja kasvillisuudeltaan moniker-roksisena. Osa VL-1-alueesta tulee säilyttää ruderaattialueena ja sitä tulee hoitaa ja uudistaa avoimena alueena siten, että se säilyy ruderaattilajiston monimuotoisuuden kannalta suotuisana. Alueelle tulee toteuttaa linnustoa virkistyskäytöstä aiheutuvalta häiriöltä suojaavia näkösuoja-rakenteita. Alueen ulkoilureittien parantaminen, näkösuojarakenteet ja puuston elinvoimaisuuden turvaamistoimet tulee toteuttaa ennen kaava-alueen asuinkorttelei den 31129 ja 31132 käyt-töönottoa. Kosteikkoalueen luontoarvoista ja alueen käytön rajoittelsta on opastettava alueella. Alueelle on laadittu hoito- ja käyttösuunnitelma. (2, 16, 23, 25, 28, 29, 30 §, luo-3, luo-4, luo-5, jk-1)

VL-2 — Lähivirkistysalue. Alue on tärkeä osa linnustollisesti arvokkaan alueen metsäistä suojavyöhykettä ja sen läpi kulkee liito-oravien latvusyhteys. Alueella esiintyvien suojeltujen ja uhanalaisen lajien elinympäristöjen hävittäminen ja niiden laadun heikentäminen on kiellettyä. Alueelle on laadittu hoito- ja käyttösuunnitelma. (2, 16, 23, 25, 28, 30 §)

LP-1 — Yleinen pysäköintialue, jonka kautta saa järjestää yhteyden tontille. (1-2, 23, 25 §)

LP-2 — Yleinen pysäköintialue. Korttelin 31132 saa järjestää ajoyhteyden alueen kautta. (1-2, 23, 25 §)

EV — Suojaviheralue. (16, 23, 30 §)

EV/s — Suojaviheralue, joka on osa linnustollisesti arvokasta aluetta. Alueen läpi kulkee liito-oravien kulkuyhteys. Alue tulee säilyttää puustoisena ja sen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa. Alueelle on laadittu hoito- ja käyttösuunnitelma. (16, 23, 30 §)

EN/kem-1 — Energiahuollon korttelialue. Alueelle saa sijoittaa energiahuoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita. Alueella saa käyttää ja varastoida energianhuol-lon kannalta välttämättömiä vaarallisia kemikaa-leja. (21, 23, 25, 26, 28 §)

S-1 — Suojelualue, joka on linnustollisesti arvokas ja jonka merkittävät linnustolliset arvot tulee säilyttää. Alueella esiintyvien lintujen sekä suojeltujen ja uhanalaisten lajien elinympäristöjen hävittäminen ja niiden laadun heikentäminen on kiellettyä. Alueelle on laadittu hoito- ja käyttösuunni-telma. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toi-menpiteistä on neuvoteltava ympäristöviran-omaisen kanssa. (2, 16, 23, 30 §, luo-1, luo-4, luo-5, jk-1)

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.

31 — Kaupunginosan numero.

KAI — Kaupunginosan nimi.

31127 — Korttelin numero.

MERITIE — Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

1600 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

VII(1/2) — Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerros-alaan luettavaksi tilaksi.

VIII—IV — Rakennusala, jolla rakennuksen kerrosluku vaihtelee roomalaisen numeron osoittamalla välillä porrastetusti.

+7.0 — Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

+53.0 — Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leik-kauskohdan likimääräinen korkeusasema raken-nuksen kulmassa.

+26.0 — Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan kor-keusasema.

Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala tai alueen osa.

5850 — Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabia-laisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.

(m200) — Merkinnän luku osoittaa, kuinka paljon raken-nusaloille sallitusta kerrosalasta tulee vähintään rakentaa liike- ja palvelutiloiksi rakennuksen katu- tai toritason kerroksessa. Tilojen kerros-korkeuden tulee olla vähintään 4,0 metriä ja tilat tulee toteuttaa sellaisin lvis-ratkaisuin, että nii-den käyttö eri käyttötarkoituksien mukaisesti on mahdollista ilman merkittäviä rakenteellisia muutoksia.

(kt970) — Merkinnän luku osoittaa, kuinka paljon raken-nusaloille sallitusta kerrosalasta tulee vähintään rakentaa toimi- ja palvelutiloiksi.

m10000 yy500 — Merkintä osoittaa liike- ja myymälätilojen kerros-alan neliömetrimäärän. Yy- merkinnän luku osoittaa, kuinka paljon rakennusaloille sallitusta kerrosalasta tulee vähintään rakentaa monitoi-mitilaksi, joka voi toimia tapahtuma, kulttuuri-, näyttely-, luontokeskus tai liikuntatilana.

(pk1000) — Merkinnän luku osoittaa, kuinka paljon raken-nusaloille sallitusta kerrosalasta tulee vähintään rakentaa päiväkotitiloiksi.

all//ma — Rakennusala, jolle saa sijoittaa pihakannen alai-sen autopysäköintitilan kaavaan merkityn raken-nusoikeuden lisäksi. Pysäköintitiloja saa ulottaa myös viereisille rakennusaloille rakennusten alle korttelei ssa 31126-31127, 31129 ja 31132. Mer-kinnän roomalainen luku ilmoittaa päällekkäis-ten pysäköintitasojen enimmäismäärän.

ol-1 — Merkintä osoittaa sen rakennusalan, jonka liike-, myymälä- ja huoltotilojen yläpuolelle tulee toteu-ttaa asukkaiden oleskelu- ja leikkipihana toimi-va kattopiha. Yhteyden porrashuoneesta tulee olla esteetön. Kattopihan tulee olla vehreä ja monipuolistaa korttelipihan toiminnallisuutta. Ka-ton kantavat rakenteet tulee toteuttaa siten, että sen istuttaminen vehreäksi puu- ja pensasistu-tuksin on mahdollista.

jk — Ohjeellinen rakennusalan osa, jossa tulee sijaita yleisen jalankulun yhteydet liikimääräisessä ta-sossa +3.2. Yhteys tulee toteuttaa arkkitehtuu-riltaan korkeatasoisena.

map-1 — Merkintä osoittaa rakennusalan, jolle saa sijoit-taa metroon liittyviä ilmanvaihto- ja paineentasa-uskuluja sekä uloskäytävän maanalaisista ti-loista. Tilat saa rakentaa kaavaan merkityn ra-kennusoikeuden lisäksi.Kuilu ja tekniset järjes-telmät toteutetaan niin, että melutasot asuintalo-jen sisätiloissa eivät ylitä asumisterveydelle ase-tettuja ohjearvoja. Julkisivujen tulee olla alueen muuhun arkkitehtuuriin ja ympäristöön sopivia. Kattopinta tulee toteuttaa viherkattona.

me — Merkintä osoittaa Finnoon metroaseman sisään-käynnin ja siihen liittyvien tilojen sijainnin. Tilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeu-den lisäksi. Kattopinta tulee toteuttaa viherkat-tona.

me-1 — Alueen osa, jolla tulee huomioida alapuolisen metroaseman rakenteet.

pk — Rakennusala, jolle saa sijoittaa päiväkodin.

akp — Kierrätyspisteen rakennusala. Kierrätyspisteen tulee muodostaa visuaalisesti yhtenäinen koko-naisuus ja olla ympäristöön sopiva.

a-1 — Kadun ja torin alittava jalankulun- ja pyöräilyn yhteys, jonka yhteyteen tulee sijoittaa liityntä-polkupyöräpysäköintiä.

a-2 — Torin alla oleva tila liityntäpolkupyöräpysäköin-nille.

a-3 — Torin alittava jalankulun yhteys korttelin C-1 31127 ja AH/LPA-1 31130 välillä. Maanalaisis-sa tiloissa tulee huomioida maanpäällisen käytön, ylläpidon ja kunnallistekniikan edel-lyttämät tarpeet.

po — Ohjeellinen rakennusalan osa, jolla tulee sijaita yleiselle jalankululle varatut portaat.

le — Ohjeellinen leikkialue.

le/pk — Ohjeellinen päiväkodin leikkipiha.

rp — Ohjeellinen ryhmäpuutarha-alue.

ku — Ohjeellinen koirapuisto.

lt — Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa lintu-tornin, päiväpillon tai muun luonnon tai linnuston tarkkailuun liittyvän rakenteen.

ma-ajo — Alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoyhteyden.

ajo-1 — Ohjeellinen alueen osa, johon tulee sijoittaa ajo-yhteys huolto- ja pysäköintitiloihin sekä saatto-ja taksiasematilat.

ajo-2 — Ajoyhteys kortteleille 31127 ja 31130.

ajo-3 — Tontteja palveleva ajoyhteys.

h-2 — Sijainniltaan ohjeellinen korttelin asuinraken-nuksia palvelevan huoltohissin rakennusala.

p-1 — Pysäköimispaikka. Alue on jäsenneltävä istu-tuksin.

p — Ohjeellinen pysäköimispaikka.

u-1 — Uloke, joka tulee toteuttaa. Ulokkeen kerrosala-määrä luetaan viereiselle rakennusalalle mer-kittyyn rakennusoikeuteen. Alikulkukorkeuden on oltava vähintään 4,4 m. Ulokkeen tukiraken-teita saa ulottaa katu-, tori- ja LP-1 -alueille so-pimuksin. Näkemien säilyminen tulee huomioi-da tukirakenteita sijoittaessa (15 §)

u-2 — Uloke, joka tulee toteuttaa. Ulokkeen kerrosala-määrä luetaan viereiselle rakennusalalle merkit-tyyn rakennusoikeuteen. Alikulkukorkeuden on oltava vähintään 3 kerroksen korkuinen. Ulok-keen tukirakenteita saa ulottaa torialueille sopi-muksin. Näkemien säilyminen tulee huomioida tukirakenteita sijoittaessa (15 §)

ju-1 — Julkisivu, joka tulee toteuttaa lasipintaisena.

ju-2 — Julkisivu, joka tulee toteuttaa alueen iden-titeettiä ja arkkitehtuurin periaatteita hyvin esiin tuovana kaupunkikuvallisena aiheena.

v-1 — Valokatteinen tila. Valokattelsen tilan saa raken-taa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi ja siihen saa sijoittaa yleistä jalankulkua.

vm — Muuntamon tai pumppaamon rakennusala. (20 §)

Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, jonka va-paan alikulkukorkeuden on oltava vähintään 4,4 m.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon raken-nus on rakennettava kiinni.

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

Puilla ja pensailla istutettava alueen osa. Alu-een puulajien tulee olla kotoperäisiä ja kook-kaaksi kasvavia. Alueelle saa sijoittaa hule-vesien viivytysrakenteita ja kapeita kulkureittejä.

Puilla istutettava alueen osa. Alueen puulajien tulee olla kotoperäisiä ja kookkaaksi kasvavia. Alueelle saa sijoittaa leikkitoimintoja ja aidan.

Ohjeellinen puilla istutettava alueen osa. Alueen puulajien tulee olla kotoperäisiä.

Istutettava puurivi.

Säilytettävä puu- tai puuryhmä.

hu — Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hule-vesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, ojan, säiliön, kosteikon tai muun rakenteen.

w-1 — Ohjeellinen purouomalle varattu alueen osa, jolla sijaitsee kalastollisesti arvokas puro. Puron luontaista vesiuomaa, rantapenkkaa tai virtaavaa veden määrää ei tule muuttaa siten, että purossa elävä taimenkanta vaarantuu. Puron varressa tulee olla alueelle luonteen-omaista varjostavaa korkeaa kasvillisuutta. Vesiuoma tulee säilyttää avoimena ja luonnon-mukaisena.

w-2 — Ohjeellinen vesialtaalle varattu alueen osa. Ve-silintujen lisääntymis-, levähtämis- ja ruokailu-alueita ei saa heikentää. Altaan veden määrää ja laatua tulee ylläpitää, niin että suojeltavien la-jien elinympäristöt ja lisääntymispaikat säilyvät. Vesialueelle ei saa toteuttaa muita kuin luonnon tarkkailuun tai luonnonsuojeluun liittyviä raken-teita.

w-3 — Ohjeellinen purouomalle varattu alueen osa. Vesiuoma tulee säilyttää avoimena ja luonnon-mukaisena.

w-4 — Ohjeellinen purouomalle varattu alueen osa. Vesiuoma tulee säilyttää avoimena.

Katu. (23 §)

Tori. Skarpnäsin torialuetta voidaan käyttää metron pelastus- ja huoltotienä. (23§)

pp-1 — Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jota voidaan käyttää metron pelastus- ja huoltotienä. (23 §)

pp/t — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu. (23 §)

pp — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

pp/t — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla on tontille ajo sallittu. Sijainti ohjeel-linen, yhteys sitova.

pp/h — Sijainniltaan ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huolto-ajo on sallittu.

pp/h-1 — Sijainniltaan ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jota voidaan käyttää pelastustienä.

jk-1 — Sijainniltaan ohjeellinen yleiselle jalankululle va-rattu ulkoilupolku, jonka tulee olla luonteeltaan luontopolkumainen ja enintään 2 metriä leveä. Muilta ulkoilureiteiltä luontopolkumaisille reiteille johtavien yhteyksien kohdalle tulee toteuttaa pyöräilyesteet. Reittiä ei tule valaista, jottei va-laistuksella aiheuteta häiriötä linnustolle.

Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti.

nä — Näkemäalue.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

s-2 — Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnon-suojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

s-3 — Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee lahokavio-sammalen esiintymisalue. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

eko-1 — Alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystar-ve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puus-toa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys.

eko-2 — Alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteys-tarve liito-oravan elinalueiden välillä. Katualu-een yli tulee toteutua puustoinen latvusyhteys.

sm — Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alu-etta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museovirunomaisen kanssa.

luo-1 — Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jokisuu, joka on osa linnustoalueen suojavyöhykettä. Alue tulee säilyttää ja hoitaa siten, että linnustoarvot eivät vaarannu. Alueelle on laadittu hoito- ja käyttösuunnitelma.

luo-2 — Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, luonnontilaisena säilytettävä puus-toinen suojavyöhyke Finnobäckenin ympärillä. Puro-uoman reunapuusto toimii myös alueen osana, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys.

luo-3 — Alueen osa, joka tulee säilyttää puustoisena. Alueen puustoa tulee säilyttää, hoitaa ja uudis-taa siten, että alue toimii näkösuojana linnusto-alueen ja sen länsipuolisten korttelien välillä ja osana linnustoalueen suojavyöhykettä. Alueen puusto toimii myös osana liito-oravan latvusyh-teyttä. Alueen läpi saa toteuttaa tarpeelliset kul-kuyhteydet.

luo-4 — Alueen osa, joka tulee kehittää luonteeltaan puustoiseksi. Alueen puustoa tulee säilyttää, hoitaa ja uudistaa siten, että alue kehittyy osaksi linnustoalueen puustoista suojavyöhykettä. Alu-een läpi saa toteuttaa tarpeelliset kulkuyhteydet.

luo-5 — Alueen osa, jolle tulee toteuttaa suojaistutuksia sekä linnustoa virkistyskäytöstä aiheutuvalta häiriöltä suojaava rannan suuntainen näkö-suojarakenne. Rakenne ja suojaistutukset tulee toteuttaa luo-5-alueen koko pituudelle ja vähin-tään 2 metriä korkeana. Luo-5 -alueella näkö-suojarakenteet tulee toteuttaa vesialueen ja jk-1-yhteyden väliin.

nä-e — Näkösuojarakenne, joka suojaa linnustoa virkis-tyskäytöstä aiheutuvalta häiriöltä. Rakenne tulee toteuttaa vähintään 2 metriä korkeana.

va — Vaara-alue. Voimajohtoa varten varattu alueen osa.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

1 § Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnoille 1 ap / 130 k-m² korttelelssa 31127, 31128, 31130 ja 1 ap / 110 k-m² ja korttelelssa 31126, 31129, 31132, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto
- toimistoille 1 ap / 75 k-m²
- liiketiloille 1 ap / 120 k-m² korttelissa 31127 ja 1 ap / 180 k-m² muissa korttelelssa

- päiväkodeille 1 ap / 200 k-m²

Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset autopaikat liikkumisesteisten autopaikkoja lukuun ottamatta tulee sijoittaa kansipihan alle tai kes-kitettyyn pysäköintilaitokseen. Piha-alueille saa sijoittaa ainoastaan liikkumisesteisten autopaik-koja sekä saattopaikkoja lyhytaikaiseen pysä-köintiin. Pysäköintilaitoksiin korttelelssa 31130 ja 31127 saa toteuttaa lisäksi metron liityntä-pysäköintipaikkoja ja yleistä pysäköintiä.

Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuo-den korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asun-totuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %. Jos tontille rakennetaan valtion tukemia opiskelija-asuntoja, voidaan autopaik-koja näiden osalta vähentää 40 %. Edellämai-nittujen vähennysten lisäksi autopaikkojen koko-naismäärää voidaan vähentää pysäköintitarvetta vähentävien toimenpiteiden perusteella enin-tään 30 %. Toimenpiteistä on erillinen ohje. Vä-hennysten määrä määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Erityisasumisen autopaikkojen vähimmäismää-rään voidaan antaa rakennuslupa vaiheessa le-vennys erillisellä selvityksellä.

Vaadituista autopaikoista on rakennettava liik-kumisesteisten autopaikkoina asunnoille vähin-tään yksi autopaikka 30 autopaikkaa kohden ja muille toiminnoille vähintään kaksi autopaikkaa ensimmäistä 50 autopaikkaa kohden, sen jäl-keen yksi paikka lisää kutakin alkavaa 50 auto-paikkaa kohden. Liikkumisesteisten autopaikat tulee sijoittaa niiden käytettävyyden kannalta tarkoituksenmukaisesti.

Polkupyöräpaikkoja (pp) tulee toteuttaa vähin-tään seuraavasti:

- asunnoille 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto
- toimistoille 1 pp / 50 k-m²
- liiketiloille 1 pp / 50 k-m²
- päiväkodeille 1 pp / 100 k-m²

Kaikki vähimmäismäärän mukaiset asuntojen pyöräpaikat sekä vähintään puolet toimistojen pyöräpaikoista on sijoitettava katettuun ja lukit-tavissa olevaan tilaan. Vähintään puolet vähim-mäismäärän mukaisista liiketilojen sekä päivä-kollen pyöräpaikoista on sijoitettava katettuun tilaan. Kaikki liityntäpyöräilypaikat tulee toteut-taa katettuun tilaan lähelle metroaseman sisään-käyntejä. Lisäksi asuntojen yhteyteen on osoi-tettava tilaa lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille ulkotiloissa.

Korttelin 31127 liiketilojen pyöräpaikat ja metron pyöräpaikat voidaan yhdistää vuorottaiskäyttö-periaatteen mukaisesti ja niitä saa sijoittaa yle-sille alueille erillisin sopimuksin.

Rakennusoikeuden lisäksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- ja pyöräpaikkoja.

MAANALAINEN ASEMAKAAVA

2 § Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli jonka määrä-ykset tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa. Rakennushankkeissa on huo-mioitava metrotunnelin ja -aseman tarvitsemat tilat ja suojaetäisyydet.

Erityisesti kortteleissa 31126, 31127, 31128 ja 31129 tulee rakennusvaiheen kaikissa töissä huomioida metron tilat, rakenteet ja metroli-kenne siten, että niistä ei aiheudu niille mitään haittaa.

MAANALAISET JOHTOTUNNELIT

3 § Alueella on olemassa olevia ja suunniteltuja maanalaisia johtotunneleita, jotka tulee huomi-oida suunnittelussa ja rakentamisessa.

KAAVAAN MERKITYN RAKENNUSOI-KEUDEN LISÄKSI SAA RAKENTAA

4 § Asemaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- asuntojen ulkopuolliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat
- porrashuoneen 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta
- jätehuollon ja kiinteistönhoidon tilat, pysäköinti-tilat ja niihin johtavat ajorampit, talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut sekä väestön-suojatilat. Em. tilat saa rakentaa sopimuksin korttelikohtaisesti yhtenäisinä. Tilat tulee sijoit-taa siten, että ne ovat hyvin saavutettavissa.
- yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäytävä porrashuoneet
- annetun kerrosluvun yläpuolelle tai alapuolelle saa sijoittaa rakennuksen teknisiä, yhteis- ja apuiloja siten, että vaikutukset eivät ole mer-kittäviä rakennuksen korkeuteen ja ne on so-vitettava luontevasti yhtenäisen kattopinnan alle osaksi rakennuksen arkkitehtuuria
- katettuja, rakennukseen integroituja tai ulko-puolella olevia polkupyörien säilytystiloja.
- alueen sähkönjakelun kannalta tarpeelliset muuntamotilat
- kortteleissa 31130 ja 31127 VIII -kerrosta kor-keammissa rakennuksissa 10 m² vitriinihuo-neen asuntoa kohden rakennusalan rajoissa, kuitenkin enintään 10 % kerroksen alasta.

Em. tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- ja polkupyöräpaikkoja

KAUPUNKIKUVA JA JULKISIVUJEN LAATUTASO

5 § Rakennusten julkisivujen sekä mahdollisten kansipihan yhteydessä olevien muurien ja piharakennusten tulee olla laadukkaita ja viimeisteltyjä ja niiden tulee olla ympäristöön sopivia.

Asuinrakennusten tulee julkisivuiltaan, väritys-eltään ja kattomuodoiltaan olla kortteleittain yhteensopivia, mutta yksilöllisiä piirteitä omaa-via.

Rakennuksissa ei saa olla pitkiä ikkunattomia julkisivuja.

VIII -kerroksisissa ja sitä matalammissa raken-nuksista tulee 1-2 ensimmäistä kerrosta erottua muusta julkisivusta materiaaliltaan ja aukotuk-seltaan. Sisäänkäyntiä tulee korostaa värillä ja/tai materiaalilla. Pitkät julkisivut tulee jaksot-taa vertikaalisesti useampaan osaan materiaalia ja aukotusta vaihtamalla. Kattokerrokset tulee käsitellä muusta julkisivusta poikkeavalla tavalla sisennyksin tai ulokkein sekä materiaalia ja au-kotusta vaihtamalla.

VIII-XVI -kerroksisissa rakennuksissa tulee vä-hintään 2 ensimmäistä kerrosta erottua muusta julkisivusta materiaaliltaan ja aukotukseltaan. Sisäänkäyntiä tulee korostaa rakenteilla sekä värillä ja/tai materiaalilla. Julkisivut tulee jakaa horisontaalisesti osiin aukotuksen ja materiaalin vaihdoin. Vähintään kaksi julkisivua tulee jakaa horisontaalisesti ja vertikaalisesti osiin ulkone-valla tai sisennetyllä rakennusosalla. Rakennuk-sen yläosa tulee jaksottaa vertikaalisesti osiin aukotusta tai materiaalia vaihtamalla.

XVII-XXVI -kerroksisissa rakennuksissa tulee 4 ensimmäistä kerrosta erottua jalustamaisena muusta julkisivusta materiaaliltaan ja aukotuk-seltaan. Sisäänkäyntiä tulee korostaa rakenteilla sekä värillä ja/tai materiaalilla. Julkisivut tulee jakaa horisontaalisesti osiin aukotuksen ja materiaalin vaihdoin. Vähintään kaksi julkisivua tulee jakaa horisontaalisesti ja vertikaalisesti osiin ulkonevalla tai sisennetyllä rakennusosalla. Rakennuksen yläosa tulee jaksottaa vertikaali-sesti osiin aukotusta tai materiaalia vaihtamalla.

6 § Lintujen törmäysriskin välttämiseksi rakennuk-sissa yli 20 metrin korkeudella ei saa käyttää julkisivuissa yli kerroksen korkuisia kirkkaita lasipintoja. Korttelelssa 31128, 31129, 31131 ja 31132 ei lintualtaan puoleisissa (VL-1 ja S-1) julkisivuissa saa käyttää yli kerroksen korkuisia kirkkaita lasipintoja. Korkeita lasipintoja voidaan käyttää, jos lasit on kuvioitu tai lasien edessä on rakenne-elementtejä, jotka vähentävät lin-tujen törmäysriskiä. Korkeimpien rakennusten yläosien valaistuksella ei saa aiheuttaa haittaa linnuille. Yläosia saa valaista siten, että törmäysriskiä ei aiheudu.

7 § Katutason kerroksen tulee olla kaupunkikuvaa elävöittävä ja kivijalan toiminnallista luonnetta esiin tuova ja sen tulee erottua ylemmistä ker-roksista aukotuksen ja julkisivujen jäsentelyperi-aatteiden osalta. Materiaalien tulee olla laaduk-kaita.

Sisäänkäyntien tulee erottua julkisivusta ja nii-den tulee olla visuaalisesti kaksikerroksisia. Katu- ja torialueelle ulottuvien katosten vapaan alikulkukorkeuden on oltava 4,4 m.

XII -kerroksisissa ja sitä korkeammissa raken-nuksissa tulee olla ensimmäisessä kerroksessa sisäänkäynteihin ja rakennukseen liittyviin ulko-oleskelualueisiin liittyen sisäänveto tai katos suojaamassa tuulisuudelta.

Liike- ja palvelutilat tulee sijoittaa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen (I) ja niiden tulee avautua joko torin tai kadun suuntaan.

Korttelissa 31130 tulee AH/LPA-1 korttelin osal-le suuntautuvien julkisivujen olla pääosin vaa-leita.

Finnoontorilin rajautuvien rakennusten neljän ensimmäisen kerroksen tulee julkisivumateriaa-leiltaan olla lämpimän sävyisiä puu- ja kivimate-riaaleja.

8 § Liike- ja myymälätilat tulee pääosin sijaita tasos-sa +9.7. Tilojen ja niiden muodostaman kauppa-käytävän tulee yhdistää Finnoonsillan ja Meri-tien metrosisäänkäynnit sekä Finnoontori ja Me-ritientori. Liike- ja myymälätiloja saa toteuttaa metrotilojen päälle. Finnoonsillan metrosisään-käyntiin liittyen tasolle +3.2 tulee sijoittaa liike- ja myymälätiloja vähintään 500 k-m².

Tasolle +9.7 tulee kauppakäytävä toteuttaa kor-keatasoisena yhteytenä, johon tulee johtaa luon-nonvaloa valokatteen kautta. Tasojen +3.2 ja +9.7 välille tulee toteuttaa visuaalinen yhteys, jonka kautta luonnonvaloa tulee johdattaa +3.2 tasolle asti. Valokatteisen tilan saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Liike- ja myymälätilojen kattopinta tulee toteu-ttaa viherkattona.

Korttelin 31127 itälaidan rakennuksiin tulee maantasoon (+3.0) rakentaa yläpuolella olevaan asuntoon liittyvää työtilaa vähintään 50 m². Tä-män saa rakentaa kaavaan merkityn rakennus-oikeuden lisäksi.

YHTEISTILAT

9 § XII -kerroksisissa ja sitä korkeammissa raken-nuksissa asuntojen yhteiskäyttöisiä tiloja tulee sijoittaa ylimpiin kerroksiin. Näitä tiloja saa sijoit-taa ylimmän kerroksen yläpuolelle kerrosluvun estämättä, mutta kattomuodon määräykset huo-miolden. Yhteistiloissa tulee pyrkiä joustaviin tila-ratkaisuihin ja osan yhteistiloista tulee sijaita ka-dun tai pihan tasossa. Yhteistilojen suunnitte-lussa tulee huomioida myös etätyön tekemisen mahdollisuus. Korttelikohtaiset yhteistilat salli-taan yhteisjärjestelysopimuksin.

10 § Parvekkeita, maantasoterasseja ja asuntopihoja saa ulottaa kaavan rakennusalan ulkopuolelle enintään 2,5 m.

Parvekkeet saavat ulottua katu- ja torialueelle 2,5 m siten, että niiden vapaa alikulkukorkeus on 4,4 m. Niiden kantavia rakenteita ei saa ulottaa katu- ja torialueelle.

11 § Ilmanvaihtokoneet ja muut tekniset tilat tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennuk-sen arkkitehtuuria. Tilat saa sijoittaa ylimmän kerroksen yläpuolelle kerrosluvun estämättä, mutta kattomuodon määräykset huomioiden. Sisäänvedetyissä ylimmissä kerroksissa tilat tulee integroida osaksi kokonaisuutta.

12 § Alueen energiahuollon suunnittelussa tulee ensi-sijaisesti pyrkiä uusiutuvien energialähteiden ja hukkaenergian hyödyntämiseen sekä passiivisin keinoin torjua rakennusten ylilämpenemistä.

Uusiutuvan energian tuotantolaitteet tulee sijoit-taa laadukkaasti osaksi rakennusten tai yleis-ten alueiden arkkitehtuuria ja ilmettä.

13 § Rakennuksissa sallitaan asuntoihin liittyvät työ-tilat.

RAKENTAMINEN

14 § Rakennuksen ja kadun paaluaatan välinen sul-kualaatta tulee toteuttaa korttelelssa 31126-31132 rakennuksen rakentamisen yhteydessä.

Korttelelssa 31126-31132 tulee rakentamisessa, lukuun ottamatta maanalaisen kaavan mukaisia rakenteita, huomioida maanpaineselnän tarve katua ja toria vastaan.

Korttelin rakentamattomat osat kadun, torin ja yleisen alueen puolella tulee toteuttaa ympäröi-vien yleisten alueiden toteutusperiaatteita nou-dattaen.

Maanalaisten tilojen rakenteet tulee suunnitella siten, että ne kestävät kannen päälliset kuormat, kuten istutukset sekä huolto- ja pelastusliiken-teen tarpeet.

Näkyviin jäävät pihakannen alaiset pysäköintiti-lan julkisivut tulee toteuttaa korkeatasoisesti, yhtenäisesti ja jäsentelyssä tulee hyödyntää kasvillisuutta.

KADUT JA JULKISET TILAT

15 § Katu- ja torialueet ulokkeiden alla tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina ja ympäris-tönsä kanssa yhtenäisinä auklomaisina tiloina.

16 § Alueella on maanalaisia ja maanpäällisiä putkia, joita saa ylläpitää, täydentää ja uusia. Rakenta-minen ja muu toiminta maakaasuputkiston lähei-syydessä on rajoitettua maakaasun käsittelyn turvallisuudesta määräävän asetuksen mukai-sesti. Mahdollisten huoltotoimenpiteiden yhtey-dessä puusto tulee huomioida ja tarvittaessa suojata asianmukaisesti. Aluetta koskevista toi-menpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

PYSÄKÖINTILAITOKSET

17 § Pysäköintilaitoksiin saa sijoittaa väestönsuojia, teknisiä ti