Espoo

Karapelto

Asemakaavan muutos

54. kaupunginosa, Kilo
Korttelit 54020, 54026, 54027 ja 54029, katu-, liikenne- ja virkistysalueet

Muodostuu uudet korttelit 54024, 54028, 54038, 54039, 54058-54060, 54067 ja 54161

MUUTETAAN VAHVISTETTUJA ASEMAKAAVOJA:

Aluenro 130137 Hyväksytty 26.11.2014
Aluenro 130500 Hyväksytty 04.01.1972
Aluenro 130501 Hyväksytty 02.12.1981
Aluenro 130503 Hyväksytty 02.08.1988
Aluenro 130507 Hyväksytty 17.05.1999
Aluenro 130508 Hyväksytty 22.10.1996
Aluenro 130509 Hyväksytty 26.08.1998
Aluenro 130510 Hyväksytty 20.01.2000
Aluenro 130700 Hyväksytty 16.02.1987
Aluenro 130800 Hyväksytty 13.08.1998
Aluenro 130900 Hyväksytty 01.07.1998
Aluenro 132300 Hyväksytty 13.09.2010

Mittakaava 1:1000

0 50 100 150 m

Esbo

Karaåkern

Detaljplaneändring

Stadsdel 54, Kilo
Kvarter 54020, 54026, 54027 och 54029, gatu-, trafik- och rekreationsområden

Bildas nya kvarter 54024, 54028, 54038, 54039, 54058-54060, 54067 och 54161

DE FASTSTÄLLDA DETALJPLANERNA ÄNDRAS:

Områdesnr 130137 Godkänd 26.11.2014
Områdesnr 130500 Godkänd 04.01.1972
Områdesnr 130501 Godkänd 02.12.1981
Områdesnr 130503 Godkänd 02.08.1988
Områdesnr 130507 Godkänd 17.05.1999
Områdesnr 130508 Godkänd 22.10.1996
Områdesnr 130509 Godkänd 26.08.1998
Områdesnr 130510 Godkänd 20.01.2000
Områdesnr 130700 Godkänd 16.02.1987
Områdesnr 130800 Godkänd 13.08.1998
Områdesnr 130900 Godkänd 01.07.1998
Områdesnr 132300 Godkänd 13.09.2010

Skala 1:1000

AK-1 — Asuinkerrostalojen korttelialue. Maantasokerrokseen voidaan sijoittaa asumista häiritsemättömiä liike-, toimisto- ja työtiloja. (1-2, 4-5, 8-19 §)

AL-1 — Asuin-, liike-, toimisto- ja urheilurakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa lisäksi pysäköintilaitoksen. (1-2, 4-5, 8-19 §)

Y — Yleisten rakennusten korttelialue. (1-2, 4-5, 11-12, 15-19 §)

C-1 — Keskustatoimintojen korttelialue, jolle saa sijoittaa asunto-, asuntola-, toimisto-, hotelli- ja liiketiloja, pysäköintilaitoksen sekä julkisia ja yksityisiä palveluja. Koko korttelialuetta ei saa toteuttaa pelkästään asuin- tai asuntolatiloina, vaan kortteli tulee toteuttaa toiminnallisesti monipuolisena. C-1-korttelialueille saa sijoittaa yhteensä yhden vähittäiskaupan suuryksikön. Kortteliin 54161 C-1-korttelialueelle tulee sijoittaa päivittäistavarakauppa. Päivittäistavarakaupan tiloja saa sijoittaa enintään 5000 k-m². Korttelialueelle saa lisäksi sijoittaa rautatieasemaan liittyviä tiloja ja kulkuyhteyksiä.

Korttelialueelle ei saa sijoittaa päiväkotia. Herkkien toimintojen sijoittamisessa eri kerroksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota melun torjuntaan. Maantasokerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja tai herkkiä toimintoja. (1-2, 4-6, 8-19 §)

KT — Toimistorakennusten korttelialue. (1-2, 4-5, 10-11, 16-19 §)

VP-1 — Puisto. Alueelle rakennetaan sisällöllisesti monipuolinen kaupunginosapuisto, joka palvelee eri käyttäjäryhmiä oleskelu- ja leikkipuistona. (7, 11, 17-19 §)

VP-2 — Puisto, jolle ei melun takia saa sijoittaa oleskeluun tarkoitettuja alueita. (7, 11, 17-19 §)

VL-1/s — Lähivirkistysalue, jonka luonne tulee säilyttää. Alueella suoritettavien toimenpiteiden ja hoitotoimien tulee olla sellaisia, että alueen luonnonolot eivät olennaisesti muutu. Alueen läpi kulkevat ekologiset yhteydet tulee turvata. (7, 11, 18-19 §)

VL-2 — Lähivirkistysalue, jolle tulee kehittää liito-oravan ekologinen yhteys istuttamalla alueelle korkeaksi kasvavaa puustoa. (7, 11, 17-19 §)

LR — Rautatiealue. (3, 11-12, 18-19 §)

LP — Yleinen pysäköintialue. (1, 11-12, 17-19 §)

LPA (ALUE) — Keskitetyn aluepysäköinnin korttelialue. (1, 4-5, 11-12, 15-19 §)

EV — Suojaviheralue.

SR-1 — Rakennussuojelun korttelialue. Alueella olevaa rakennusta ei saa purkaa tai muuttaa niin, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo heikkenee. Rakennukseen saa sijoittaa työ-, liike-, palvelu-, kokoontumis- ja varastotiloja. Korjaustöiden, käyttötarkoitusten ja muiden muutosten suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto ennen rakennus- tai toimenpidelupaa koskevan päätöksen antamista. (1-2, 8-11, 16, 18-19 §)

EN-1 — Uusiutuvien energialähteiden ja energiahuollon korttelialue. (1, 4-5, 8, 10-12, 16-19 §)

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

54 — Kaupunginosan numero.

KIL — Kaupunginosan nimi.

54039 — Korttelin numero.

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

17000 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

(m200) — Merkinnän luku osoittaa, kuinka paljon rakennusalalle sallitusta kerrosalasta tulee vähintään rakentaa liike-, palvelu- tai työtiloina.

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

I-II — Merkinnällä osoitetulle rakennusalalle tulee rakentaa vähintään yhden tai enintään kahden kerroksen korkuinen rakennus tai rakennuksen osa.

+29.5 — Maanpinnan tai kansipihan likimääräinen korkeusasema.

Rakennusala.

Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala.

13400 — Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.

IV—VII — Rakennusala, jolla rakennuksen kerrosluku vaihtelee roomalaisen numeron osoittamalla välillä ja jonka katto on oltava yhtenäinen ja vinosti laskeva kerroslukujen suuntaisesti.

kt — Rakennusala, jolle saa sijoittaa toimistorakennuksen.

t — Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

t — Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

kat — Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.

ur2000(+31.0) — Rakennusala, jolle saa sijoittaa urheilutiloja. Arabialainen luku ilmoittaa sille osoitetun suurimman sallitun rakennusoikeuden. Suluissa oleva merkintä ilmoittaa sen likimääräisen tason, johon tiloja saa sijoittaa.

pt2250(+27.0) — Rakennusala, jolle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan. Arabialainen luku ilmoittaa sille osoitetun suurimman sallitun rakennusoikeuden. Suluissa oleva merkintä ilmoittaa sen likimääräisen tason, johon tiloja saa sijoittaa.

aIV — Auton säilytyspaikan rakennusala. Alalle saa rakentaa teknisiä tiloja, varastoja, huoltotiloja, jätehuoneita ja väestönsuojatiloja. Merkinnän roomalainen luku osoittaa päällekkäisten tasojen enimmäismäärän. Lisäksi saa sijoittaa yhden maanalaisen pysäköintitason.

aI/ma — Rakennusala, jolle saa rakentaa rakennuksen tai kannen alaisen pysäköintilaitoksen, teknisiä tiloja, varastoja, huoltotiloja, jätehuoneita ja väestönsuojatiloja kaavaan merkityn kerrosluvun lisäksi. Merkinnän roomalainen luku osoittaa päällekkäisten tasojen enimmäismäärän.

ark — Arkadi. Rakennuksen ja kadun väliin tulee jättää katutasoon liittyvä vähintään 3,3 metriä korkea ja 2,5 metriä leveä tila, jonka pilarit tulee sijoittaa kiinni rakennusalan rajaan siten, että muodostuu jatkuva jalankulkukäytävä.

vm — Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon. Muuntamotilat tulee sijoittaa niin, että niihin on helppo pääsy.

et — Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa pumppaamon.

Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Sijainti ohjeellinen.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

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

37dB — 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 päiväaikainen A-painotettu erotus on vähintään numeroarvon mukainen.

Istutettava alueen osa.

Istutettava puurivi tai -ryhmä. Radan läheisyyteen istutettava puurivi tulee toteuttaa ja hoitaa siten, ettei se haittaa radanpitoa.

Puilla ja pensailla istutettava alueen osa.

i-1 — Puilla ja pensailla istutettava alueen osa. Sijainti ohjeellinen. Alue tulee toteuttaa yhtenäisenä korttelirajoista riippumatta.

Puilla ja pensailla istutettava alueen osa. Sijainti ohjeellinen.

ta — Sijainniltaan ohjeellinen alueen osa, jolle tulee sijoittaa maamerkkinä toimiva taideteos.

Katu. (10 §)

pp — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

pp — Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.

pp/t — Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.

pp/ajo — Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle sekä ajoyhteydelle varattu alueen osa.

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.

au — Jalankululle varattu katu, joka tulee toteuttaa oleskeluun soveltuvana aukiona. (3 §)

au/pp — Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, joka tulee toteuttaa oleskeluun soveltuvana aukiona. (3 §)

Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti.

pyp — Sijainniltaan ohjeellinen polkupyörien säilytyspaikan rakennusala.

p — Pysäköimispaikka. Sijainti ohjeellinen.

ajo — Ajoyhteys.

ajo — Ajoyhteys. Sijainti ohjeellinen.

ma-ajo — Ajoyhteys kannen- tai maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.

h — Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

ks-1 — Katualueen osa, joka on rakennettava siten, että jalankulun ja pyöräilyn reittien jatkuvuus ja turvallisuus erityisesti korostuvat.

a — Rautatiealueen alittava katu tai kevyen liikenteen yhteys. Alikulku tulee toteuttaa mahdollisimman avarana ja valoisana ja sitä tulee elävöittää taiteen keinoin. Alikulusta tulee järjestää kulkuyhteys rautatielaiturille.

a-1 — Kadun alittava kevyen liikenteen yhteys.

y — Rautatiealueen tai kadun ylittävä katu tai kevyen liikenteen yhteys.

y-1 — Kevyen liikenteen väylän ja rautatiealueen ylittävä jalankulkusilta. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova. Vapaan alikulkukorkeuden on rata-alueen kohdalla oltava vähintään 7 metriä kiskon selästä mitattuna. Sillan on oltava lämmintä tai puolilämmintä tilaa ja sillalta on oltava avoimet näkymät rata-alueelle. Sillalta tulee rakentaa porras- ja hissiyhteydet rautatielaitureille sekä Keransillan au/pp-alueelle, Kukkavaasinkadulle, Keramiikankadulle, Punasavenpolulle ja Päivänkestämänpolulle. Sillan muotokielen tulee tukea alueiden identiteettiä ja sillan tulee olla helposti tunnistettava. Sillan yhteyteen saa rakentaa liike- ja oleskelutiloja. Liiketilaa saa rakentaa enintään 200 k-m². (12 §)

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai syväjuurisia pensaita.

Tulvareitti.

Tukimuuri.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

+7.0 — Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen yläreunan likimääräisen korkeuden laskettuna viereisen tontin tasauksesta.

s-1 — Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 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.

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

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

PYSÄKÖINTI

1 § Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

C-1:
- Asunnot: 1 ap / 130 k-m², kuitenkin vähintään 0,4 ap / asunto
- Valtion tukemat opiskelija-asunnot: vain liikkumisesteisten autopaikat 1 le-ap / 5500 k-m², kuitenkin vähintään 1 le-ap
- Toimisto- ja työtilat: 1 ap / 75 k-m²
- Liike- ja palvelutilat: 1 ap / 120 k-m²
- Hotelli-, majoitus-, urheilu-, harrastus-, näyttely-, kokoontumis- ja varastotilat 1 ap / 200 k-m².

AK-1, AL-1, KT:
- Asunnot: 1 ap / 110 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto
- Valtion tukemat opiskelija-asunnot: 1 ap / 185 k-m².
- Toimisto- ja työtilat: 1 ap / 75 k-m²
- Liike- ja palvelutilat: 1 ap / 100 k-m²
- Hotelli-, majoitus-, urheilu-, harrastus-, näyttely-, kokoontumis- ja varastotilat 1 ap / 200 k-m².

Y, SR-1:
- 1 ap / 200 k-m²

EN-1:
- 2 ap

Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %.

Autopaikkojen kokonaismäärää voidaan vähentää pysäköintitarvetta vähentävien toimenpiteiden perusteella enintään 30 %. Toimenpiteistä on erillinen ohje. Vähennysten määrä määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Asunnoille on rakennettava vähintään yksi liikkumisesteisten autopaikka 30 autopaikkaa kohden. Muille toiminnoille on rakennettava 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.

Autopaikat liikkumisesteisten autopaikkoja lukuun ottamatta tulee sijoittaa rakennusaloille, p-alueelle, pihakannen alle tai LPA-korttelialueille. LPA-korttelialueiden, p-alueen ja LP-alueen maantason pysäköintipaikat tulee jäsennöidä puu- ja pensasistutuksin.

Kortteliin 54161 tulee sijoittaa rautatieaseman liityntäliikennettä varten autopaikkoja 150 kpl ja polkupyöräpaikkoja 50 kpl. Polkupyöräpaikat tulee sijoittaa LPA-korttelialueelle. Pysäköintipaikoilta tulee olla lyhyt ja sujuva yhteys rautatieasemalle.

LP-alueelle sallitaan sähköautojen latauspisteiden sijoittaminen.

Polkupyöräpaikat:

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- Asunnot 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa.
- Valtion tukemat opiskelija-asunnot kortteleissa 1 pp / 30 k-m². Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa.
- Toimistot ja työtilat 1 pp / 50 k-m². Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan.
- Liike- ja palvelutilat 1 pp / 50 k-m². Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista on sijoitettava katettuun tilaan.
- Päiväkodit 1 pp / 100 k-m². Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista on sijoitettava katettuun tilaan.
- Hotelli- ja majoitustilat 1 pp / 300 k-m². Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista on sijoitettava katettuun tilaan.
- Urheilu-, harrastus-, näyttely-, kokoontumis- ja varastotilat 1 pp / 100 k-m². Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista on sijoitettava katettuun tilaan.

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

LISÄRAKENNUSOIKEUS

2 § Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:
- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- pysäköintilaitosten yhteyteen väestönsuojat, tekniset tilat, huolto- ja varastotilat sekä harrastetilat rakennusoikeuden estämättä
- yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäytäväporrashuoneet
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat

- viherhuoneet, jotka liikenteen melualueilla korvaavat parvekkeet
- umpinaiseksi rakennettavat luhtikäytävätilat liikenteen melualueella

Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.

KADUT JA KATUAUKIOT

3 § Keramiikkakadun, Keramiikka-aukion ja Savitavaranpolun suunnittelussa ja toteutuksessa tulee erityisesti huomioida taiteen mukanaolo.

Kävelyalueet tulee jäsentää puusto- ja pensasistutuksin. Alueen valaistus tulee olla osana laadukasta kaupunkitilaa. Kulkupinnan pintamateriaalina tulee käyttää kiveystä, laatoitusta tai vastaavaa laadukasta, julkiseen ulkotilaan soveltuvaa materiaalia. Tukimuurien materiaalien tulee olla laadukkaita.

Au- ja au/pp- merkinnällä osoitetuille alueen osille voi sijoittaa kahvilatoimintoja tai muita vastaavia kaupunkitilaa elävöittäviä toimintoja.

Keransillan au/pp-alue tulee kattaa niin, että merkittävällä osalla käytetään valokatetta.

Rata-alueen tarvitsema huoltoajo on sallittu jalankululle ja pyöräilylle varatulla kadulla.

KAUPUNKIKUVA JA JULKISIVUT

4 § Kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimukset tulee täyttää rakentamalla vaihtelevia rakennustyyppejä.

Kaupunkitilojen tulee ilmentää kestävän ja ekologisen asuinympäristön tavoitteita. Rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita ja kaupunkikuvaa rikastuttavia.

Kunkin korttelin tulee muodostaa toisista kortteleista erottuva kokonaisuus. Rakennusten tulee kortteleittain sopia toisiinsa sisältäen kuitenkin yksilöllisiä piirteitä ja vaihtelua.

Sijoitettaessa arkadikäytäviä muualle kuin arkmerkinnällä osoitetuille rakennusaloille tulee käytävät toteuttaa yhtenäisinä, vähintään kaksi metriä leveinä jalankulkutiloina koko korttelin sivun pituudelle. Jalankulun tulee olla mahdollista koko käytävän pituudella. Arkadikäytävien tulee liittyä esteettömästi ympäröiviin jalankulkualueisiin.

Korttelialueilla talousrakennuksia saa sijoittaa vain kaavassa osoitetuille rakennusaloille.

Tuloilman otto- ja savunpoistorakenteet tulee integroida rakennuksiin tai pihan rakenteisiin.

Jalankulkutaso:

Sisäänkäyntejä ja niiden ympäristöä tulee korostaa.

Keramiikkakatuun ja yleisille jalankululle varattuihin alueen osiin (au ja au/pp) rajoittuvien rakennusten maantasokerrosten tulee olla muita kerroksia korkeampia ja kerroskorkeuden tulee olla pääasiassa noin 5 m siten, että tilat ovat joustavasti monikäyttöisiä.

Katutason kerroksen tulee olla kaupunkikuvaa elävöittävä ja sen tulee erottua ylemmistä kerroksista aukotuksen ja julkisivujen jäsentelyperiaatteiden osalta. Maantasokerrosten julkisivuissa ei sallita pitkiä ikkunattomia pintoja, ellei niitä toteuteta viherrakentein tai taiteen keinoin.

Julkisivut, katot:

Julkisivut on toteutettava materiaaleiltaan ja käsittelyiltään korkealaatuisina. Vierekkäisten rakennusten julkisivujen tulee kadun puolella poiketa toisistaan siten, että julkisivujen päämateriaalin sävy tuo riittävää vaihtelua.

Rakennusten hätäpoistumistieratkaisut eivät saa olla kaupunkikuvaa heikentäviä, vaan ne tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten julkisivuarkkitehtuuria.

Julkisivuissa tulee suosia lämpimiä värisävyjä.

Rakennusten kadun puolen julkisivuilla tulee kaupunkikuvassa korostua puhtaaksi muurattu tiili ja metalli eri muodoissaan. Muilta osin tulee julkisivujen materiaaleilla mahdollisuuksien mukaan vahvistaa Keran identiteettiä kestävän kehityksen mukaisena ekologisena kaupunginosana.

Kattojen tulee muodostaa kattokaltevuuksiltaan vaihtelevaa ja kaupunkikuvaa rikastuttavaa arkkitehtuuria. Rakennuksissa, joiden kerrosluku on alle 8 ja kattokulma on 1:10 tai loivempi, katot tulee toteuttaa viherkattorakenteina.

Erillisten katosten, huolto- ja talousrakennusten kattopinnat tulee toteuttaa hulevesiä viivyttävänä ja haihduttavana viherkattorakenteena.

EN-korttelialueen energiahuollon rakennus ja energiahuoltoon liittyvät rakenteet tulee ympäröidä kaupunkikuvaan sopivalla julkisivulla. Julkisivuissa tulee huomioida taiteen mukanaolo, niin että kohde korostaa Keran aluetta.

Jätehuolto:

Jätetila tulee sijoittaa asuinrakennukseen tai kaavassa osoitettuun erilliseen talousrakennukseen.

AL-1-korttelin jätehuoltotilat tulee sijoittaa keskitetysti pt- tai kt-rakennusaloille. Tiloihin tulee olla turvallinen ja esteetön pääsy korttelialueen sisäpihan suunnalta. Tilat tulee suunnitella siten, että ne mahdollistavat huoltoajoneuvon ajon tilaan.

Pysäköintilaitokset:

Mikäli pysäköintilaitokset toteutetaan alle kaavassa sallittujen laajuuksien, tulee ne toteuttaa niin, että ne ovat myöhemmin korotettavissa tai laajennettavissa kaavan sallimiin laajuuksiin saakka. LPA-korttelialueiden pysäköintilaitosten julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia ja vastata laatutasoltaan ympäröiviä asuinrakennuksia. C-1-korttelissa sijaitseva pysäköintilaitoksen radanpuoleinen julkisivu tulee lisäksi ryhmitellä ainavihannilla kasveilla.

Maantasokerroksen julkisivukäsittelyssä tulee huomioida jalankulkutason mittakaava, materialintuntu, viihtyisyys ja valaistus. Pysäköintilaitosten julkisivuissa, jotka ovat kohtisuoraan asuinrakennuksiin nähden, tulee valaistukseen ja ajovalojen suuntautumiseen kiinnittää erityistä huomiota siten, että valo ei häiritse asuinhuoneistoja. Pysäköintilaitosten kattotasanteita saa hyödyntää oleskelu-, leikki- ja pelialueina ulko-oleskelualueiden ohjearvot huomioiden. Muutoin ne tulee kattaa kokonaan viherkatolla ja/tai kattoa tulee hyödyntää aurinkoenergian tuotannossa.

Muuntamot:

Alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat tai muut tekniset tilat ja laitteet tulee sijoittaa joko vm-merkinnällä osoitetuille aloille, pysäköintirakennuksiin, talousrakennusten yhteyteen tai asuinrakennuksiin niin, että niihin on helppopääsyinen sisäänkäynti suoraan ulkoa. Kaupunkikuvallisesti merkittäviin paikkoihin ei sallita erillisiä muuntamoita, vaan ne tulee integroida rakennuksiin. Rakennusten yhteyteen rakennettavat muuntamot tulee käsitellä osana rakennuksen arkkitehtuuria. Niiden julkisivujen laatutason tulee vastata rakennuksen julkisivujen laatutasoa.

KORTTELEIDEN LIITTYMINEN YLEISIIN ALUEISIIN

5 § Rakennuksen seinän ja katualueen välinen tila tulee yhteensovittaa katusuunnitelman mukaisen toteutuksen kanssa. Katualueen reunaan tai sen välittömään läheisyyteen rakennettaessa tulee rakennushankkeeseen ryhtyvän rakentaa rakennuksen ja painumattomaksi perustetun katualueen väli niin, että maanpinnan mahdollinen painuminen tontilla ja katualueella estetään.

Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,6 m viereisen kadun pintaa ylempänä.

Keramiikkakadun, Keramiikka-aukion ja Savitavaranpolun katualueisiin liittyvät korttelinosat tulee toteuttaa korkeatasoisena kaupunkitilana. Toteutussuunnittelussa tulee huomioida kaupunkiradan raideliikennejärjestelyt ja toteuttaa esteetön ja laadukas jalankulku- ja pyöräilyreitti Keran asemalle.

KORKEA RAKENTAMINEN

6 § Yli XII-kerroksiset rakennukset tulee jäsennöidä jalustaan, varsiosaan ja huippuun. Katolle sijoittuvat tekniset osat tulee suunnitella osana huipun muotoilua.

Korkeiden rakennusten läheisyydessä tulee tuulisuuden haittoja ehkäistä ja piha-alueilla tulee suosia monimuotoisia kerroksellisia puu- ja pensasistutuksia.

Yli XII-kerroksisissa rakennuksissa tulee sisäänkäynnit ensimmäisessä kerroksessa, kansipihoilla ja kattoterasseilla suojata tuulisuudelta sisäänvedolla tai katoksella.

PUISTOT

7 § Puistoihin ei saa rakentaa asuinkortteleiden pelastusteitä. Puistoihin sijoitettavia pelikenttiä ei saa kattaa. Virkistysalueiden rakentamisessa tulee mahdollisuuksien mukaan hyödyntää alueelta purettavien rakennusten materiaaleja. Yleisille alueille rakennettavien meluesteiden tulee olla kaupunkikuvaltaan korkeatasoisia.

MELU

8 § Rakentaminen tulee toteuttaa vaiheittain siten, että asuntojen julkisivuille ja ulko-oleskelualueille kohdistuva melutaso ei ylitä ohjearvoja. Haettaessa rakennuslupaa tulee esittää meluselvitys.

Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja rakenteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

Oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, etteivät ulko-oleskelualueiden ohjearvot ylity.
Viherhuoneissa päiväaikana keskiäänitaso saa olla enimmillään 45 dB.

Mikäli asunnon julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, kyseisen asuinhuoneiston tulee avautua myös hiljaisemmalle julkisivun osalle, jolla ulko-oleskelualuiden päiväaikainen melutason ohjearvo ei ylity. Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, julkisivulle ei saa sijoittaa asuinhuoneiston ainoaa parveketta.

EN-1-korttelialueella ennen laitoksen käyttöönottoa alueen itä- ja eteläreunaan on rakennettava kiinteä seinärakenne maanpinnasta katsoen vähintään kolmen metrin korkeudesta kymmenen metrin korkeuteen. Seinärakenteen tulee kuitenkin ulottua vähintään kaksi metriä äänilähteiden yläpuolelle.

ILMANLAATU

9 § Asumisen ja herkkien toimintojen osalta tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Tuloilma on suodatettava käyttäen parasta käytettävissä olevaa tekniikkaa. Karapellontien ja Karamalmintien vierelle sijoittuvien rakennusten tuloilman otto tulee sijoittaa katolle tai riittävän korkealle sisäpihan puolelle.

TÄRINÄ JA RUNKOMELU

10 § Kortteleissa 54020, 54024, 54026, 54027, 54039, 54058, 54067, 54161 raideliikenteen maaperään aiheuttama tärinä ja runkomelu tulee huomioida rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää raideliikenteen aiheuttaman tärinän ja runkomelun hallintasuunnitelma, jossa esitetään kaikki tarpeelliset toimenpiteet, joilla tärinää ja runkomelua tullaan torjumaan.

Raitiotietä suunniteltaessa tulee sen rakenteissa huomioida raideliikenteen aiheuttama melu ja tärinä.

MAAPERÄ JA POHJAVESI

11 § Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava.

Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista.

Alueen pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa. Maanalaisten tilojen vesitiiviiden rakenteiden yläreuna tulee olla vähintään pohjavedenpinnan tasossa. Ennen vallitsevan pohjaveden pinnan alapuolelle rakentamista on laadittava pohjaveden hallintaselvitys.

Maalämpökaivojen rakentamisessa tulee huomioida radan stabiliteetti ja pohjavesiolosuhteet.

RAKENTAMINEN

12 § Korttelialueiden 54024 (AK-1), 54026 (AK-1, SR-1), 54027-54029, 54038, 54039 (C-1), 54058, 54060 (AK-1) ja 54161 (C-1) rakennustyöt saa aloittaa, kun rautatiealueen pohjoispuolella toimivan Seveso-direktiivin mukaisen turvallisuusselvitysvelvollisen laitoksen luvanvarainen teollisuuskäyttö on lopetettu ja kaava-alueen pohjaveden ja maaperän puhtaus todennettu.

Kadunpitäjä saa ulottaa maanalaisia työnaikaisia kallioankkureita tai vastaavia lujitusrakenteita vyöhykkeelle, joka ulottuu Karapellontien katualueesta 20 metriä viereisten kortteleiden 54027, 54161 ja 54020 korttelialueelle.

Rakentamisen aikainen kadun rakenteiden tuenta saa ulottua korttelialueelle.

Kerantunneliin liittyvän kaukalorakenteen välittömään läheisyyteen rakentamisesta on saatava kadunpitäjän suostumus.

Radan päälle tai läheisyyteen rakentamisesta ei saa aiheutua turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille tai muuta haittaa rautatielle tai junaliikenteelle. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää rautatiealuetta hallinnoivan tahon hyväksyntä edellä mainittujen asioiden huomioimisesta.

Keransillan siltarakenteet tulee huomioida vesihuollon linjastojen suunnittelussa.

Mahdolliset rakentamisen aikaiset väliaikaiset ratkaisut tulee toteuttaa laadukkaasti ja kaupunkikuvaa eheyttävästi.

Sekä korttelissa 54059 että korttelin 54058 Karottikatuun rajautuvilla rakennusaloilla tulee huomioida liito-oravan pesimäaika (1.4.–31.7.). Erityisen meluavat rakentamistoimet, kuten räjäytys ja paalutus tulee tehdä pesimäajan ulkopuolella.

PIHAJÄRJESTELYT

13 § Kortteleiden pihat tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Pihan ilmeen tulee olla vehreä. Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vasten. Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla. Tukimuurien ja aitojen tulee olla materiaaleineen olla samaa laatutasoa rakennusten kanssa. Korttelien sisäpihoilla tulee ensisijaisesti käyttää läpäiseviä pintoja.

ARRANGEMANG PÅ GÅRDEN

Gårdsplanerna i kvartersområdet ska planeras och byggas som en helhet oberoende av tomtindelning. Gårdsplanen ska ge ett lummigt intryck. Tomterna får inte ingärdas mot andra bostadstomter. Bostädernas egna gårdar får gärdas på ett för arkitekturen lämpligt sätt. Materialet i stödmurarna och staketen ska hålla samma kvalitetsnivå som byggnaderna. På kvarterens innergårdar ska genomtränglig beläggning gynnas.

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

Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin.

Kansipihalle tulee istuttaa puita ja pensaita, jotka antavat tuulensuojaa. Ympäröiville yleisille alueille näkyvien kansipihan osien tulee liittyä ilman suuria tasoeroja ympäröivään maastoon ja rakenteisiin.

VIHERKERROIN

14 § Tonttien riittävän viherpinta-alan takaamiseksi, hulevesien hallitsemiseksi ja kaupunkikuvan parantamiseksi tulee esittää viherkerroin-työkalulla laadittu laskelma alueen vihertehokkuudesta. AK-1-korttelialueilla vihertehokkuuden tavoiteluku on 0,9 ja AL-1- sekä C-1-korttelialueilla 0,7.

YHTEISJÄRJESTELYT

15 § Tonttien leikkipaikat, jätehuoltotilat, huoltoajoyhteydet, pelastusreitit ja hulevesijärjestelyt saa kiinteistöjen välisin rasitesopimuksin sijoittaa myös naapurikiinteistön alueelle. Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.

AK-1-, AL-1- ja C-1-kortteleissa asukkaiden yhteiskäyttöön tulevaa kerhotilaa tulee rakentaa vähintään 0,5 % kerrosalasta. Kerhotilat voidaan toteuttaa koko korttelialueen yhteisenä tai kahtena erillisenä tilana tontin rajoista riippumatta.

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

Maanalaiset tilat saa rakentaa yhtenäisinä laitoksina kiinteistön rajoista riippumatta siten, että tonttien välisiä rajaseiniä ei tarvitse rakentaa.

Ajoyhteydet maanalaisiin tiloihin ja pysäköintitiloihin saa järjestää toisen tontin kautta.

Kortteliin 54027 p-alueelle ja Valentina Modigin polulle saa sijoitta vesihuollon tonttijohdon.

HULEVEDET

16 § Piha- ja kansipiha-alueilla sekä aukioilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille, hulevesiä viivyttäville viherkatoille tai kaupunkikuvallisesti korkealaatuisiin hulevesirakenteisiin.

Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä tai vaihtoehtoisesti liikennöityjen alueiden hulevedet tulee käsitellä öljynerottimella.

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma. Rakentamisen aikaiset vedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee viivyttää ja käsitellä korttelialueella siten, että tontilta purettava vesi ei heikennä vastaanottavan vesistön vedenlaatua.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1,5 m³ jokaista 100 m² kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 12-48 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

Hulevesien hallinnan ratkaisut tulee tehdä korttelikohtaisesti yhtenäisenä. Hulevesiä saa hallitusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella viivytyksen jälkeen. Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta.

KESTÄVÄ KEHITYS

17 § Alueella tulee kierrättää kaava-alueen rakentamisessa muodostuvia ja käytettäviä massoja ja materiaaleja mahdollisimman tehokkaasti. Kaava-alueella on sallittu rakentamisen aikaisten massojen välivarastointi- ja käsittelytoiminta rakentamisen etenemisen mahdollistamissa puitteissa huomioiden toiminnan ympäristövaikutukset, tarvittavat viranomaisluvat- ja ilmoitukset sekä rakentamisen vaiheistus.

Alueella tulee kierrättää kaava-alueen rakentamisessa muodostuvia kierrätysmateriaaleja ja käyttää ekologisia- ja kestävän kehityksen mukaisia laadukkaita materiaaleja. Rakentaminen tulee olla vaikutuksiltaan vähähiilistä.

Rakennuksissa on tuotettava tai hyödynnettävä uusiutuvaa energiaa tai hyödynnettävä ylijäämäenergiaa. Rakennukset on suunniteltava energiatehokkaiksi. Rakennuksissa on huomioitava aktiivisen ja passiivisen aurinkoenergian hyödyntäminen sekä ylilämmöltä suojautuminen passiivisin keinoin.

Rakennukset ja rakenteet tulee suunnitella muuntojoustaviksi

TAIDE

18 § Alueella tulee huomioida julkisen taiteen toteutus Keran taideohjelman mukaisesti.

TÄYDENTÄVÄT ASIAKIRJAT

19 § Korttelialueille on laadittu kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma.

Kaava-alueelle on laadittu Keran taideohjelma.

/b	Ksl, rajausta muutettu	Tiina Piironen	
	Nähtävillä MRA 27§		13.12.2021-13.1.2022
5119/2020 /a	Ksl (Kaavaehdotus)	Tiina Piironen	10.-24.11.2021
	Nähtävillä MRA 30§		18.9.-17.10.2017
1683/2017	Ksj (OAS)	Torsti Hokkanen	21.8.2017
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 130516	Piir.nro 7139
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 5119/10.02.03/2020
Karapelto		Piirtäjä ME	Päiväys 10.11.2021
Asemakaavan muutos		Suunnittelija TPi	Arkistotunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000