Espoo

Maininkipuisto

Asemakaavan muutos

34. kaupunginosa, Espoonlahti
Korttelit 34056, 34330, 34331,
virkistys-, liikenne- ja
katualueet
Muodostuu uusi kortteli 34070

MUUTETAAN VAHVISTETTUJA
ASEMAKAAVOJA:

Aluenro 410100 Hyväksytty 16.01.1974
Aluenro 410300 Hyväksytty 23.10.1979
Aluenro 410700 Hyväksytty 23.12.1991
Aluenro 412700 Hyväksytty 09.06.2008

Esbo

Dyningsparken

Detaljplaneändring

Stadsdel 34, Esboviken
Kvarteren 34056, 34330, 34331,
rekreation-, trafik- och
gatuområden
Bildas nya kvarter 34070

DE FASTSTÄLLDA
DETALJPLANERNA ÄNDRAS:

Områdesnr 410100 Godkänd 16.01.1974
Områdesnr 410300 Godkänd 23.10.1979
Områdesnr 410700 Godkänd 23.12.1991
Områdesnr 412700 Godkänd 09.06.2008

Mittakaava 1:1000

0 50 100 150 m

Skala 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ
JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

AK — Asuinkerrostalojen korttelialue. (1-5, 7-18 §)

AH-1 — Asuinrakennusten huoltotoimintojen korttelialue. Alueella tulee järjestää asuinrakennusten yhteiset leikki- ja oleskelupihat sekä ajoyhteydet kalliolle kiinteistölle. (3, 5, 7, 14-16 §)

VP-1 — Puisto. Alueella on ekologinen yhteystarve liitoravan elinalueiden välillä. Alueen puustoinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää ja puusto suojata työmaa-aikana. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Alueella oleva kausipuro tulee huomioida alueen suunnittelussa ja hyödyntää osana hulevesien hallintaa.

LPA-1 — Autopaikkojen korttelialue. Pysäköintilaitoksen yhteyteen saa sijoittaa lisäksi teknisiä-, huolto- ja varasto-, yhteis- sekä jätehuollon tiloja. Roomalainen numero ilmoittaa sallittujen pysäköintikerrosten lukumäärän. (3, 5-8, 13, 15-16, 18 §)

ET — Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

34 — Kaupunginosan numero.

ESP — Kaupunginosan nimi.

34330 — Korttelin numero.

MAININKI — Kadun, tien, torin, pulston tai muun yleisen alueen nimi.

3210 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

(II)+I — Sulkissa oleva roomalainen luku ilmoittaa pysäköintilaitoksen kerrosten enimmäismäärän. Jälkimmäinen roomalainen numero ilmoittaa alapuolisten pysäköintitasojen päälle sallittavien yhteistilojen kerrosmäärän.

Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala

+23.0 — Rakennuksen julkisivukorkeus ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

3800 — Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.

m400 — Liiketila. Maantason kerrokseen tulee rakentaa liike-, ravintola-, toimisto-, koulutus-, työ- yms. tiloja vähintään annetun kerrosalan verran. Tilat tulee toteuttaa sellaisin lvis-ratkaisuin, että tilojen käyttö useampien eri käyttötarkoitusten mukaisesti on mahdollista ilman merkittäviä rakenteellisia muutoksia. Kerroskorkeuden on oltava vähintään 4,0 m. Tilat tulee suunnitella siten, että niihin on suora pääsy kadulta tai torialueelta. Tilohin ei saa järjestää huoltoliikennettä korttelipihan kautta. Liiketilojen yhteydessä, maantasokerroksen julkisivut tulee toteuttaa näyteikkunamaisina.

m80 — Liiketila. Maantason kerrokseen saa rakentaa liike-, ravintola-, toimisto-, koulutus-, työ- tai kerhoyms. tiloja annetun kerrosalan verran. Tilat tulee toteuttaa sellaisin lvis-ratkaisuin, että tilojen käyttö useampien eri käyttötarkoitusten mukaisesti on mahdollista ilman merkittäviä rakenteellisia muutoksia. Tilat tulee suunnitella siten, että niihin on suora pääsy kadulta tai torialueelta. Tilohin ei saa järjestää huoltoliikennettä korttelipihan kautta. Liiketilojen yhteydessä, maantasokerroksen julkisivut tulee toteuttaa näyteikkunamaisina.

m150 — Ohjeellinen liiketilan sijainti. Kiinteä rakennus voi toimia myös pulston leikki- ja oleskelualueiden meluntorjuntarakenteena, jolloin erillistä meluseinää ei tarvita.

ka-1 — Toiminnallinen kattopiha, jolle saa sijoittaa katkopihan asuinkorttelin yhteiseen leikki- tai oleskelukäyttöön. Kattopihalle tulee tällöin olla esteetön yhteys sen vierelessä rakennuksesta. Katkopihan yleisilmeen tulee olla vehreä ja monipuolistaa korttelipihan toiminnallisuutta. Katon oleskelualueet tulee suojata tuulisuudelta seinällä tai kalteella, jotka sovitetaan rakennuksen arkkitehtuuriin.

a1/ma — Pihakannenalainen tila, johon saa sijoittaa pysäköintilaitoksen. Roomalainen numero ilmoittaa sallittujen pysäköintitasojen enimmäismäärän. Pysäköintiin liittyvät tilat saa toteuttaa annetun kerrosalan lisäksi ja toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin. Autopaikkoja saa sijoittaa osaksi myös vierekselle asuinrakennuksen rakennusalalle pysäköintilaitoksen yhteydessä. Ulkosalon yhteydessä tulee varmistua riittävästä näkemästä katualueen jalankulkualueille.

me — Metron maanpäällisten tilojen rakennusala.

ark — Arkadi. Sijainti ohjeellinen.

h — Liiketiloja ja kiinteistön jätehuoltoa palvelevan huoltopaikan ohjeellinen rakennusala.

ja — Ohjeellinen jätehuoneen sijainti. Jätteenkeräys tulee järjestää korttelin yhteisenä kiinteistöjen välisin sopimuksin.

32dB — Merkintään sisältyvä numeroarvo ilmaisee, että kyseisen rakennusalan sivun puolelisten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja asuinhuoneilssa havaittavan äänitason A-painotettu erotus on vähintään numeroarvon mukainen.

le — Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

le-1 — Ohjeellinen sijainti yleiselle leikki- ja oleskelualueelle.

p-1 — Istutettava alueen osa. Korttelin 34330 puiston (VP-1) puoleiset korttelin osat tulee liittää luonnevasti osaksi pulston korkeusasemia ja sovittaa maisemallisesti osaksi Horisontitäinja-railin varren puistokokonaisuutta. Alue tulee toteuttaa pulston kasvillisuutta ja puustoa täydentävänä vehreänä vyöhykkeenä, jolle tulee istuttaa puita ja pensaita. Aluetta ei saa aidata puistoalueetta vastaan.

p-2 — Istutettava alueen osa. Alueelle tulee istuttaa pienpuita ja pensaita. Katuun rajautuva korttelinreuna tulee toteuttaa yhtenäisenä korkeatasoisena luonnonkivisenä tai tiilimuurattuna tukimuurina. Sisäänkäyntien yhteyteen tulee toteuttaa erottuva sisäänkäyntialue katoksin tai pergolarakentein.

p-3 — Istutettava alueen osa. Alueelle tulee istuttaa puita ja pensaita. Alue tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoiseena.

p-4 — Istutettava alueen osa. Alueelle tulee istuttaa puita ja pensaita. Alue tulee istuttaa ja luiskata siten, että se liittyy luontevasti, ilman suuria leikkautuvia tasoeroja pulstoalueen ja kadun korkeusasemiin. Kadun puoleiselle osalla sallitaan matala tukimuuri.

Istutettava puurivi.

hu-1 — Sijainniltaan ohjeellinen hulevesien vilvyttämiseen varattu alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien vilvyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, ojan, säliön, kosteikon tai muun rakenteen. Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, pulstomaisena ratkaisuna.

hu-2 — Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa maanalaisen hulevesien vilvyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, säliön tai muun rakenteen.

Katu.

Tori. Kulkupinnan pintamateriaalina tulee käyttää lastoitusta, kiveystä tai vastaavaa korkeatasoista julkiseen ulkotilaan soveltuvaa materiaalia. Ulkokalusteiden tulee olla laadukkaita ja alueen yleisilmettä kohottavia. Alueelle tulee istuttaa puita.

pp — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

pp — Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

pp/t — Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.

jk-1 — Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu yhteys korttelialueella. Yhteyden tulee olla riittävän leveä ja tilallisesti avara ja se tulee sovittaa kaupunkikuvallisesti osaksi korttelin pulston-puoleista julkisivukokonaisuutta.

Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti.

vm — Ohjeellinen muuntamon rakennusala. Rakennus tulee integroida osaksi pysäköintilaitoksen rakennuksen massaa tai se on sovitettava ympäristöönsä, ja toteuttaa kaupunkikuvallisesti laadukkaasti.

ajo — Ajoyhteys. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.

p-1 — Ohjeellinen yleiselle pysäkönnille varattu alueen osa.

p-2 — Ohjeellinen korttelin sisäiselle saatto-, huolto- ja vieraspysäkönnille varattu alue.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

+3.0 — Melueste. Alueelle on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen melueste ennen pulston leikki- ja oleskelualueiden käyttöönottoa. Merkintä osoittaa esteen ikimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen yläreunan likimääräisen korkeuden laskettuna vierelsin kadun tasauksesta.

s-1 — Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai häviittävät liito-oravan elinympäristöä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristövaranomaisen 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.

ju-1 — Julkisivuyöhyke, jossa rakennuksen arkkitehtuurin tulee olla korkealuokkaista ja rakennuksen tulee olla maamerkkimäinen. Rakennuksen julkisivujen suunnittelussa tulee hyödyntää Espoon korkeanrakentamisen periaatteilta ja kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen jalustan ja visuaalisesti selkeästi erottuvan huipun muodostumiseksi. Kadun puoleisen maantasokerroksen jäsentely tulee toteuttaa jalustamaisena ja multa kerroksia korkeampana ja niiden julkisivujen aukotus tulee tehdä näyteikkunamaisena. Julkisivujen käsittelyn tulee olla detaljoitua ja vahvistaa pienen ihmismittakaavan tuntua. Rakennuksen kattomuodon tulee olla vino lapekatto tai ylimpien kerrosten julkisivujen tulee muotoin poiketa visuaalisesti rakennuksen peruskerroksista.

ju-2 — Pysäköintilaitoksen julkisivut tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina. Julkisivut tulee pääosin toteuttaa viherseininä, niin että julkisivujen yhteyteen toteutetaan kiipymisrakenteita.

PYSÄKÖINTI

1 § Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

Korttelit 34056 ja 34070:
- asunnot 1 ap / 110 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto
- liiketilat 1 ap / 100 k-m²

Korttelit 34330 ja 34331:
- asunnot 1 ap / 130 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto
- liiketilat 1 ap / 100 k-m²

Kaikissa kortteleissa:
Korttelin kaikki asukasautopaikat tulee toteuttaa kaavassa osoitettuihin pysäköintilaitoksiin tai erilliseen asemakaavaan merkittyyn pihakannen alaiseen tilaan (I/ma).

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

Liikumisesteisten paikat:
Asunnoille on rakennettava vähintään yksi liikumisesteisten autopaikka 30 autopaikkaa kohden. Muille toiminnoille on rakennettava vähintään kaksi liikumisesteisten autopaikkaa ensimmäistä 50 autopaikkaa kohden, sen jälkeen yksi paikka lisää kutakin alkavaa 50 autopaikka kohden. Liikumisesteisten autopaikat tulee sijoittaa pulsten käytettävyyden kannalta tarkoituksen mukaisesti.

Liikuntaesteisten autopaikat määritetään korttelikohtaisesti. Rakennuslupaa haettaessa esitetään liikuntaesteisten autopaikkojen kokonaissuunnitelma.

Pysäköintilaitoksessa tulee mahdollistaa sähköautojen latauspisteiden sijoittaminen.

Asuinkerrostalojen porrashuoneiden 20 m² ylittävää osaa ei lasketa autopaikkamitoituksseen.

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto,
- liiketilat 1 pp / 50 k-m²

Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset asuntojen pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköinnin ulkotiloissa.

RAKENTAMINEN

2 § Kiinteistöjen väestönsuojat, jätehuolto- ja muut tekniset- ja huoltotilat saa järjestää kiinteistöjen välisin sopimuksin korttelikohtaisesti yhteisinä.

Pihakannen alaisessa pysäköintilaitoksessa (a1/ma) ei tarvitse rakentaa kiinteistöjen välisiä rajaseinää tai palomuuria. Korvaavat ratkaisut on esitettävä rakennuslupaa haettaessa.

3 § Mahdolliset alueen valheiltaisen rakentamisen aikaiset väliaikaiset ratkaisut tulee toteuttaa laadukkaasti ja kaupunkikuvaa eheyttävästi.

4 § Korttelissa 31056 maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtävää rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava.

KAUPUNKIKUVA JA JULKISIVUT

5 § Korttelialueen kaikki julkisivut tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti ja ympäristöönsä sopien. Rakennusten julkisivujen värimaailman tulee mukailla alueelle tyypillistä vaaleaa väritystä.

Kortteleissa 34330 ja 34331 Espoonlahdenrannan-kadun ja Täkkitorin puolella rakennusten maantasokerros/alimmat kerrokset tulee käsitellä ylemmistä kerroksista poikkeavana jäsentelyllään ja väritykseltään ja muodostaa niistä jalustamainen ja yhtenäinen kokonaisuus. Rakennusten pohjakerrosten materiaaleissa, aukotuksissa ja jäsentelyssä tulee erityisesti katuun rajautuvissa julkisivun osissa huomioida jalankulkijan tason vaihteleva ja inhimillisen mittakaavan muodostaminen. Rakennusten yleiselle alueelle avautuvien julkisivujen tulee olla detaljoituja.

Korttelissa 34070 rakennusten kattopinnan tulee muodostaa yhtenäinen samassa tasossa oleva linja.

Katualueeseen rajautuviin rakennuksiin tulee järjestää sisäänkäynnit sekä pihan, että kadun puolelta. Porrashuoneiden sisäänkäyntejä ja niihin liittyviä katutason julkisivuja tulee korostaa värein, materiaalein tai taideaiheihin. Korttelipihan puolella porrashuoneiden sisäänkäyntien edustalle tulee jättää riittävästi pihan huoltoajoreitistä erotettua tilaa ja näkemiä.

Kortteleiden piharakennukset tulee toteuttaa viherkattoisina. Alle 3-kerroksisiin rakennuksiin tai niiden osiin tulee toteuttaa viherkatto. Mikäli ka-1-merkityille rakennusalaille ei osoiteta yhteiskäytötöisiä pihatoimintoja, ne tulee toteuttaa viherkattoina.

6 § Pysäköintilaitosten kaikki julkisivut tulee käsitellä kaupunkikuvallisesti korkealuokkaisina ja yhtenäisinä.

Pysäköintilaitos tulee kattaa ja katto tulee toteuttaa viherkattona tai sitä tulee hyödyntää aurinkoenergian tuotannossa.

Korttelissa 34070 pysäköintilaitoksen (LPA-1) katolle saa sijoittaa asukkaita palvelevia yhteistiloja ja ulko-oleskelualueita melunsuojaus, pienilmasto ja vihnyisyys huomioiden. Osoitetulle rakennusalalle (I/H) saa sijoittaa enintään yksikerroksisen oleskelualueilta meluilta suojaavan rakenteen tai rakennuksen, johon voi sijoittaa asukkaiden yhteistiloja. Näitä osin kuin katolle ei tule oleskelualuetta tai yhteistiloja, katto tulee hyödyntää osaksi aurinkoenergian tuotannossa ja viherkattona.

Lähelle Höyrytekvartsien katualuetta rakennettaessa on huomioitava seinärakenteen erityisvaatimukset ja kestävyys maapaineita ja katurakenteita sekä liikenteen kuormitusta vastaan.

7 § Rakentamattomat tontin osat tulee istuttaa tai käsitellä samoilla materiaaleilla ja perlaattelilla, kun niihin suorasan liittyvät yleiset alueet on toteutettu tai asemakaavan yhteydessä laaditun lählympäristösuunnitelman periaatteiden mukaisesti. Virkistys- ja puistoalueilsiin tai jalankulun ja pyöräilyn raitteihin rajautuvat tontinosat tulee istuttaa ja istutukset tulee suunnitella siten, että korttelialue liittyy mahdollisimman luontevasti ympäröivän alueisiin.

Korttelissa 34056, Mainnikitien puoleisella korttelin osalla tulee jättää tilaa myös istutuksille ja sovittaa pysäköintilaitoksen seinät ja pihakansi luontevasti katutilan korkeusasemiin.

LISÄRAKENNUSOIKEUS JA YHTEISTILAT

8 § Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat
- porrashuoneen 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen vihtyisyyttä ja luonnonvalolisuutta
- jätehuollon ja kiinteistönhoidon tilat, pysäköintitilat ja niihin johtavat ajorampit, talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kulut sekä väestönsuojatilat
- yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäulkoiskäytäväporrashuoneet
- annetun kerrosluvun ala- ja yläpuolelle saa sijoittaa rakennuksen teknisiä, yhteis- ja aputiloja siten, että vaikutukset eivät ole merkittäviä rakennuksen korkeuteen ja ne on sovitettava luontevasti ja korkeatasoisesti osaksi rakennuksen arkkitehtuuria
- kattettuja, rakennuksseen integroituja polkupyörien säilytystiloja

Edellämainittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Edellämainittuja AK -korttelialueen asunnoksiin liittyviä apuiloja saa rakentaa myös pysäköintilaitosten (LPA-1) yhteyteen.

9 § Korttelialueelle tulee toteuttaa vähintään 1,5 % annetusta kerrosalasta asukkaiden kokoontumis-, harraste-, sauna- ja muita vastaavia toiminnallisia yhteistiloja. Edellä mainitut tilat, sekä varastotilat saa rakentaa sopimuksin korttelipihakohtaisesti yhteisinä. Tilat tulee pääsääntöisesti sijoittaa keskeisesti sitten, että ne sijoittuvat leikki- ja oleskelualueiden lähelle ja ovat hyvin ja esteettömästi saavutettavissa kaikille asukkaille. Korttelissa 34330 12- ja 16-kerroksisissa rakennuksissa yhteistiloja tulee sijoittaa myös ylimpään kerrokseen.

10 § Asuinrakennuksessa sallitaan asumiselle häiritsiä aiheuttamattomia, erillisiä tai asuntoon kytkettyjä monikäyttötiloja maan- ja pihatason kerroksiin annetun kerrosalan puitteissa.

MELU, ILMANLAATU JA TUULISUUS

11 § Korttelisijaitsee osaksi melualueella. Korttelin yhteisjihat, leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja rakenteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity. Parvekkeet on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että ulko-oleskelualueiden meltutason ohjearvot eivät ylity.

Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB:n päiväalkainen keskiäänitaso, asuinhuoneiston tulee avautua myös hiljaisemmalle julkisivun osalle. Mikäli tälle osalle kohdistuu yli 60 dB:n päiväalkainen keskiäänitaso, tulee rakennuslupavaiheessa esittää ratkaisu, jolla asunnon tuloilmakuvan kohdalla 60 dB:n päiväalkainen keskiäänitaso ei ylity. Haettaessa rakennuslupaa, tulee esittää melueselvitys, jolla osoitetaan, ettei ohjearvot ylity.

Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB:n päiväalkainen keskiäänitaso, julkisivulle ei saa sijoittaa parvekkeita.

Korttelin 34331 pohjoispään rakennuksen seinärakenne on toteutettava 5 dB melun heijastusta vähentävänä rakenteena siten, että vastapuolella korttelissa 34070 rakennuksen melutasoja saadaan alemmaksi ja asuntojen avautuminen hiljaiselle puolelle on mahdollista. Liikennemuselvitys tulee esittää rakennuslvun yhteydessä.

Korttelipihoille saa sijoittaa mittakaavaan ja rakennuksien arkkitehturiin sovitettuja melun- ja tuulensuojarakenteita ja -katoksia.

Vaiheittain rakennettaessa rakentaminen tulee toteuttaa siten, että melutasot eivät ylitä valtioneuvoston asettamia ohjearvoja.

Tuulisuuden vaikutukset tulee huomioida yli 8-kerroksisten rakennusten kohdalla ja ne tulee selvittää tarkemmin rakennuslupahakemuksen yhteydessä ja tarvittaessa huomioida vaikutusten minimointi massoittelulla ja tuulta ohjaavilla rakenteilla. Korttelipihojen leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa sellaiseen osaan pihaa, jolla saavutetaan parhaat pienilmastolliset olosuhteet.

Mahdollisten tuulensuoja- ja meluraketeiden tulee liittyä luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

12 § Rakennusten tuloilmaan suodatukseen ja siloitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Tuloilma tulee suodattaa ja sen puhdistamiseksi tulee käyttää tarkoituksenmukaisia ja riittävän tehokkaita suodattimia ja ottaa konvausilma riittävän korkealta tai korttelipihan ja puhtaamman ilman puolelta.

Korttelissa 34331 kaikkien asuntojen tulee avautua myös korttelipihan puolelle.

13 § Rakennukset ja rakenteet saa rakentaa niin lähelle tontin rajaa, kuin se on teknisesti mahdollista, maanalaiset kantavat rakenteet, kuivatus, pohjavesiolosuhteet ja vireiset korttelit- ja yleiset alueet huomioiden. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää pohjavedenhallintasuunnitelma.

Korttelialueella LPA 34070 tulee Höyrylaivantien puolella varautua maanpaineseinän rakentamiseen.

PIHAT

14 § Korttelelden piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta riippumatta. Leikki-, oleskelu- ja istutettavat alueet sekä kulkureitit ja ajoyhteydet tulee järjestää yhteisinä kiinteistöjen välisin sopimuksin. Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan. Mahdolliset asuntokohtaiset pihat tulee rajata rakennusten ja pihan arkkitehtuurin sopivalla tavalla.

Korttelipihojen ilmeen tulee olla vehreä ja viihtyisä ja käytettyjen materiaalien korkeatasoisia. Korttelipihoille tulee istuttaa puita ja pensaita. Niitä tulee varmistaa suotuisat pienilmasolliset olosuhteet ja riittävä päivänvalon saanti.

Korttelissa 34330 tulee korttelipihan ulkopuolelsella AH-1-alueella järjestää lyhyttä asiointi-, saatto- ja huoltoliikennettä palvelevat autopaikat (h, p-2).

Korttelin 34056 kanslipihalle tulee istuttaa puita ja pensaita. Mahdollisten istutusaltaiden tulee olla matalia. Kansipihan rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä pelastustoimnnan vaatimukset. Pihakannelta tulee järjestää porrasyhteys Maininkipuisto -kadulle.

Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet tulee sijoittaa riittävän etäälle pihan oleskelualueista ja asuntojen ilmanotosta.

HULEVEDET

15 § Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee vilvyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden vilvytystilavuuden tulee olla 1,5 m³ jokaista 100 m² kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä vilvytystilavuuden osalta 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Vehvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

Hulevesien hallinnan periaateratkaisut tulee tehdä korttelі kohtaisesti yhteisnä. Korttelialueilla tulee mahdollisuuksien mukaan suosia luonnonmukaisia hulevesien käsittelymenetelmiä ja hulevesiä tulee ensisijaisesti ohjata pihа-alueen istutusalueille.

Viherkaton vilvytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan vilvytystarpeesta.

SULFIDISAVI

16 § Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista. Maamassat tulee käsitellä niin, ettei happamia valumavesiä joudu vesistöihin. Lisätietoja valvovalta ympäristöviranomaiselta.

MAANALAINEN ASEMAKAAVA JA METRON RAJOITTEET

17 § Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava, Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli, jonka määräykset tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa korttelissa 34330.

Rakennushankkeessa on huomioitava metrotunnelin tarvitsemat suojaetäisyydet. Rakennusvalheen kaikissa töissä tulee huomioida metron tilat ja metroliikenne. Metron tärjen yläpuolella tai näiden välittömässä läheisyydessä olevilla alueilla rakennettaessa tai louhittaessa tulee ottaa huomioon maanalaisten tilojen rakenteet ja suojaetäisyydet siten, että niistä ei aiheudu mitään haittaa metroliikenteelle, maanalaisille tiloille, rakenteille tai veishuollon verkostoille. Metron tärinärajoitukset tulee huomioida. Kallionrakennustöiden sijoittuessa korkeussuunnassa enemmän kuin 1,0 m kallionpinnan tason alapuolelle tulee mahdolliset vaikutukset metron tiloihin selvittää kalliomekaanisin laskelmin rakennuslsuvan yhteydessä.

Kaikki tason +9.0 myy alapuolella olevat väliaikaiset tai pysyvät rakenteet tulee toteuttaa vesitiiviinä. Mitään kulvatukseen liittyvää toimenpidettä ei saa tehdä tason +9.0 myy alapuolella.

18 § Alueen kiinteistöjen energiahuollon suunnittelussa tulee toteuttaa kestävän kehityksen mukaisia ratkaisuja. Rakentamisen suunnittelun yhteydessä tulee tarkastella korttelin tai rakennuksen tasolla uusiutuvien energialähteiden ja ylijäämäenergian hyödyntäminen, jäähdytystai vilenmyntiratkaisun sekä uusiutuvan energian tuotannon mahdollisuudet. Rakennusten suunnittelussa tulee huomioida kokonaisvaltainen energiataloudellisuus ja passiivisen aurinkoenergian hyödyntäminen sekä ylilämmöttä suojautuminen passiivisin keinoin.