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

Asuinrakennuksissa sallitaan asuntoihin liittyvät työtilat.

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

Ulokkeet ja parvekkeet saavat ulottua katualueelle/rakennusalan ulkopuolelle 2,5 m. Niiden kantavia rakenteita ei saa ulottaa katualueelle. Katualueilla vapaan alikulkukorkeuden on oltava vähintään 4,4 m.

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

Tekniset tilat saa sijoittaa kerroksiin ylimmän kerroksen yläpuolelle kerrosluvun estämättä.

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

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.

Utsprången 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 högklassig del av husets arkitektur.

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

För att fåglarna inte ska kollidera 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 fåglarna. De övre delarna får belysas för att undvika kollisionsrisk.

RAKENTAMISEN VAIHEISTAMINEN / BYGGANDE I ETAPPER

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 huoltotilojen yhteyteen.

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 färdigställs i kvarteret. Kontorshusets transformator ska integreras i anslutning till servicelokalerna.

MELU / BULLER

5 §

AK-kortteleita sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten tai meluesteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

Parvekkeet, terassit ja oleskeluun tarkoitetut kattopihat on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

Mikäli asunnon julkisivuun kohdistuu yli 65 dB:n päiväaikainen keskiäänitaso, kyseisen asuinhuoneiston tulee avautua myös julkisivulle, jolla ulko-oleskelualueiden päiväaikainen melutason ohjearvo ei ylity.

Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, julkisivulle ei saa sijoittaa parvekkeita.

Viherhuoneissa päiväaikana keskiäänitaso saa olla enintään 45 dB.

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

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

Om bostadens fasad utsätts för en ekvivalent, kontinuerlig ljudnivå på över 65 dB dagtid ska bostaden också vetta mot den fasaden där bullernivån dagtid på uteplatserna inte överskrids.

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.

AURINKOENERGIA / SOLENERGI

6 §

Rakennuksen kattopintojen suuntauksessa ja muotoilussa tulee huomioida aurinkoenergian tuotantomahdollisuudet arkkitehtuuriin integroiduilla järjestelmillä.

I takens riktning och form ska möjligheter till solpaneler som är integrerade i arkitekturen beaktas.

MAALÄMPÖ / JORDVÄRME

7 §

Tontin rajautuessa puistoon maalämpökaivot voidaan sijoittaa tontin ja puiston rajalle. Maalämpökaivoja voidaan porata myös viistosti puiston alle maanomistajan sijoitusluvalla. Energiantuotanto ei saa haitata puiston puustoa tai muuta käyttöä.

Om tomten gränsar till en park kan jordvärmebrunnar placeras vid gränsen mellan tomten och parken. Jordvärmebrunnar får också borras diagonalt under parken med tillstånd av markägaren. Energiproduktionen får inte störa parkens trädbestånd eller användning.

VARASTOT JA KATOKSET / LAGER OCH SKÄRMTAK

8 §

Erillisiä varastoja, talousrakennuksia ja katoksia saa sijoittaa vain kattopihoille ja niiden julkisivujen tulee olla kaupunkikuvalliselta tasoltaan asuinrakennuksia vastaavia.

Erillisissä talousrakennuksissa ja katoksissa tulee olla viherkatto.

Separata lager, ekonomibyggnader och skärmtak får placeras endast påtakterrasser och deras fasader ska till utseendets kvalitetsnivåmotsvara bostadshusen.

Separata ekonomibyggnader och skärmtak ska ha gröna tak.

PIHAT, PIHAKANNET JA PELASTUSREITIT / GÅRDAR, GÅRDSDÄCK OCH RÄDDNINGSVÄGAR

9 §

Piha-alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota yksityisen ja julkisen tilan rajaamiseen. Pihan tulee olla osa puiston maisemallista kokonaisuutta mutta erottua selvästi yksityisenä tilana.

Pihan ja puiston välisten kulkureittien tulee olla selkeitä, hallitsematon kulku tulee estää.

Kulun ohjaamisessa sekä pihan rajaamisessa tulee hyödyntää maisema-arkkitehtonisia keinoja kuten maastonmuotoilua, istutuksia tai viherrakenteita.

Piha-alueiden ilmeen tulee olla vehreä ja viihtyisä ja käytettyjen materiaalien korkeatasoisia. Kaikki välttämättömien huolto-, kulku, oleskelu- ja leikkialueiden ulkopuolelle jäävät alueet tulee istuttaa. Maanvaraiselle pihalle tulee istuttaa suurikokoiseksi kasvavaa puustoa ja pensaita. Kansipihoille tulee istuttaa pienpuita ja pensaita.

Piha-alueiden tulee liittyä luontevasti ympäristön maastoon ja rakenteisiin.

Piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa korttelikohtaisesti yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta riippumatta.

Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan.

Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuurin sopivalla tavalla.

Päiväkodin piha tulee aidata rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla.

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

Kansipihan tulee liittyä ilman suuria tasoeroja ympäröivään maastoon.

Gårdarna ska vara lummiga och trivsamma och materialen ska vara högklassiga. Alla områden som inte är nödvändiga underhålls-, vistelse- och lekområden ska planteras. På gården på marken ska buskar och storväxta träd planteras. På gårdsdäcket ska småväxta träd och buskar planteras.

Gårdsplanerna ska ansluta naturligt till omgivande terräng och konstruktioner.

Gårdsplanen ska planeras och byggas kvartersspecifikt som en enhetlig helhet oberoende av en eventuell tomtindelning.

Tomterna får inte ha stängsel mot andra bostadstomter.

Bostädernas egna gårdar får ingärdas på ett för arkitekturen lämpligt sätt.

Daghemmets gård ska ingärdas på ett för arkitekturen lämpligt sätt.

När gårdsdäckets bärighet och höjdläge bestäms ska i synnerhet jordtäckets tjocklek och vikt samt servicetrafikens och släcknings- och räddningsverksamhetens krav beaktas.

Gårdsdäcket ska utan stora nivåskillnader ansluta till den omgivande terrängen.

ASUIN -JA TOIMITILARAKENNUSTEN RAKENTAMISEN TAPA / BYGGNADSSÄTT FÖR BOSTADSHUS OCH LOKALBYGGNADER

3 §

Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeisteltyjä ja niiden tulee olla rakennuspaikkaan ja ympäristöön sopivia.

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

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.

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

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

Maantasokerroksia tulee elävöittää sateelta, lumelta, tuulelta ja auringolta suojaavilla katoksilla, arkadeilla ja syvennyksillä.

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

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

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

Asuinrakennusten tulee julkisivuiltaan, kattomuodoiltaan ja värityksellään olla kortteleittain yhteensopivia, mutta yksilöllisiä.

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

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

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

XIII-kerroksisten ja sitä korkeampien asuinrakennusten vertikaalia ilmettä tulee korostaa eri tavoin, kuten massoittelulla, aukotuksella, parvekelinjoilla ja materiaalivaihteluilla.

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

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

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

Asuntojen yhteiskäyttöisiä tiloja tulee sijoittaa ylempiin kerroksiin siten, että niistä on yhteys katopihoille, yhteyden tulee olla esteetön. Näitä tiloja saa sijoittaa ylimmän kerroksen yläpuolelle kerrosluvun estämättä.

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

XIII-kerroksisissa ja sitä korkeammissa rakennuksissa tulee olla ensimmäisessä kerroksessa sisäänkäynteihin ja rakennukseen liittyvien ulko-oleskelualueiden yhteydessä sisäänveto tai katos suojaamassa tuulisuudelta.

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

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

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.

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

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

Mikäli maantasokerrokseen sijoitetaan varastoja tai muureja, tulee julkisivujen olla myös näiltä osin ilmeeltään ja laatutasoltaan rakennukseen sopivia.
Toimitilakorttelin lastausrampin ja -pihan muurin tulee olla kaupunkikuvaltaan korkeatasoinen ja julkisivuiltaan toimitilarakennusta vastaava. Huoltopihan tulee olla suljettu.

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

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

Ilmanvaihtolaitteet ja -putket, savunpoistoluukut sekä muut tekniset laitteet tulee integroida ympäröiviin rakennuksiin, tukimuureihin, pihakalusteisiin (penkit ym.) tai toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina itsenäisinä elementteinä. Laitteiden ja rakenteiden tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

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.

Rakennuksista tulee olla esteetön kulku kadulle ja pihalle.
Maantasopihoille ei saa sijoittaa varastotiloja, katoksia, jätehuollon tiloja jätteiden syväkeräysjärjestelmiä tai talousrakennuksia.

Det ska finnas en tillgänglig förbindelse från byggnaderna till gatan och gården.
På markområden får inte placeras lager, skärmtak, återvinningsutrymmen, djupbehållare för avfall eller ekonomibyggnader.

Mahdollisten tukimuuri- ja porttirakenteiden tulee olla kaupunkikuvalliselta tasoltaan asuin- tai toimitilarakennuksia vastaavia.

Eventuella stödmurars och portkonstruktioners utseende ska hålla samma kvalitetsnivå som bostadshusen eller verksamhetsbyggnaderna.

Tonttien leikkipaikat, jätehuoltotilat, autopaikat, pelastustiet, asumista palvelevat yhteis- ja aputilat sekä hulevesijärjestelyt saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa toisen kiinteistön alueelle.

Tomternas lekplatser, återvinningsutrymmen, bilplatser, räddningsvägar, gemenskaps- och biutrymmen som tjänar boendet samt dagvattenhantering får genom avtal mellan fastigheterna placeras på en annan fastighets område.

Mahdollisten pelastusreittien vaatimat nostopaikat tulee sijoittaa tontille.

De lyftplatser som eventuella räddningsvägar kräver ska placeras på tomten.

MAANALAISET JOHDOT JA PUTKET / LEDNINGAR OCH RÖR UNDER JORD

10 §

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

I området finns underjordiska ledningar och rör. Byggande enligt detaljplanen kan kräva att ledningarna flyttas. Flyttningar ska avtalas med ledningarnas ägare.

Louhinta ja rakentaminen HSY:n jätevesitunnelin läheisyydessä tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että se ei aiheuta haittaa tai vahinkoa tunnelille.

Brytning och byggande i närheten av HRM:s avloppsvattentunnel ska planeras och genomföras så att det inte orsakar olägenhet eller skada för tunneln.

HULEVESIEN KÄSITTELY / HANTERING AV DAGVATTEN

11 §

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.
Hulevesien hallinnan ratkaisut tulee tehdä korttelikohtaisesti yhtenäisinä.

Dagvattnet från ogenomträngliga ytor ska fördröjas i området i sänkor, bassänger eller magasin med en sammanlagd kapacitet på 1 m³ per 100 m² ogenomträngliga yta. Sänkorna, bassängerna och magasinen för dagvattenhantering ska tömmas 12–24 timmar efter att de fyllts och de ska ha planerat bräddavlopp. Förpliktelserna gäller också dagvatten under byggnadstiden.

Dagvattenhanteringen ska ordnas enhetligt i kvarteret.

KIINTEISTÖN MUODOSTUS / FASTIGHETSBILDNING

12 §

Asemakaavan alueella voidaan lainsäädännön salliessa muodostaa 3D-kiinteistöjä.

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

TULVARISKIN JA POHJAVEDEN HUOMIOIMINEN / HÄNSYN TILL ÖVERSVÄMNINGSRISKEN OCH GRUNDVATTNET

13 §

Uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariski. Alle +3,0 (N2000) rakennettaessa merivesi voi vaurioittaa rakenteita. Ylin 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.

Vid nybyggnad ska översvämningsrisken beaktas. Havsvattnet 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).

PILAANTUNEET MAAT / FÖRORENAD JORD

14 §

Suunnittelualueella on tehty pilaantuneisuus selvitys ympäristöteknistä raporttia varten. Alueelle todettujen alemman ohjearvon ylittävien pitoisuuksien vuoksi tulee kohteelle laatia ympäristösuojelulain YSL 78 § 2 momentin mukainen kirjallinen ilmoitus pilaantuneen maaperän puhdistamisesta Uudenmaan ELY-keskukseen.

I planområdet har en utredning om förorenad jord utförts för den miljötekniska rapporten. På grund av koncentrationer som överstiger det lindrigare gränsvärdet ska det för objektet utarbetas en skriftlig anmälan enligt 78 § 2 mom. i miljöskyddslagen om sanering av förorenad mark till närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland.

15 §

Kaava-alueelle on laadittu lähiympäristösuunnitelma, alue- ja korttelisuunnitelmat sekä energiasuunnitelma.
Koko Finnoon alueelle on laadittu designkäsikirja.

För planområdet har utarbetats en närmiljöplan, områdes- och kvartersplaner samt en energiplan.

En designhandbok har utarbetats för hela Finnoområdet.

/d	Kh, muutettu	Pasi Mäkinen	
	Oikaisu/ELY-keskus MRL 195 §		8.7.2022
	Kv		13.6.2022
	Kh		23.5.2022
/c	Ksl, muutettu	Pasi Mäkinen	13.4.2022
	Nähtävillä MRA 27 §		15.11.-14.12.2021
/b	Ksl, muutettu	Pasi Mäkinen	6.9.-27.10.2021
593/2020 /a	Ksl (Kaavaehdotus), palautti	Pasi Mäkinen	26.5.-9.6.2021
	Nähtävillä MRA 30 §		9.9.-8.10.2019
5019/2018	Ksj (OAS)	Torsti Hokkanen	26.8.2019

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral		Alue 440714	Piir.nro 7277
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten		Mittakaava 1:1000	Asianumero 593/10.02.03/2020
Rusthollinrinne Asemakaavan muutos		Piirtäjä ASi	Päiväys 26.5.2021
		Suunnittelija PM	Arkistotunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000