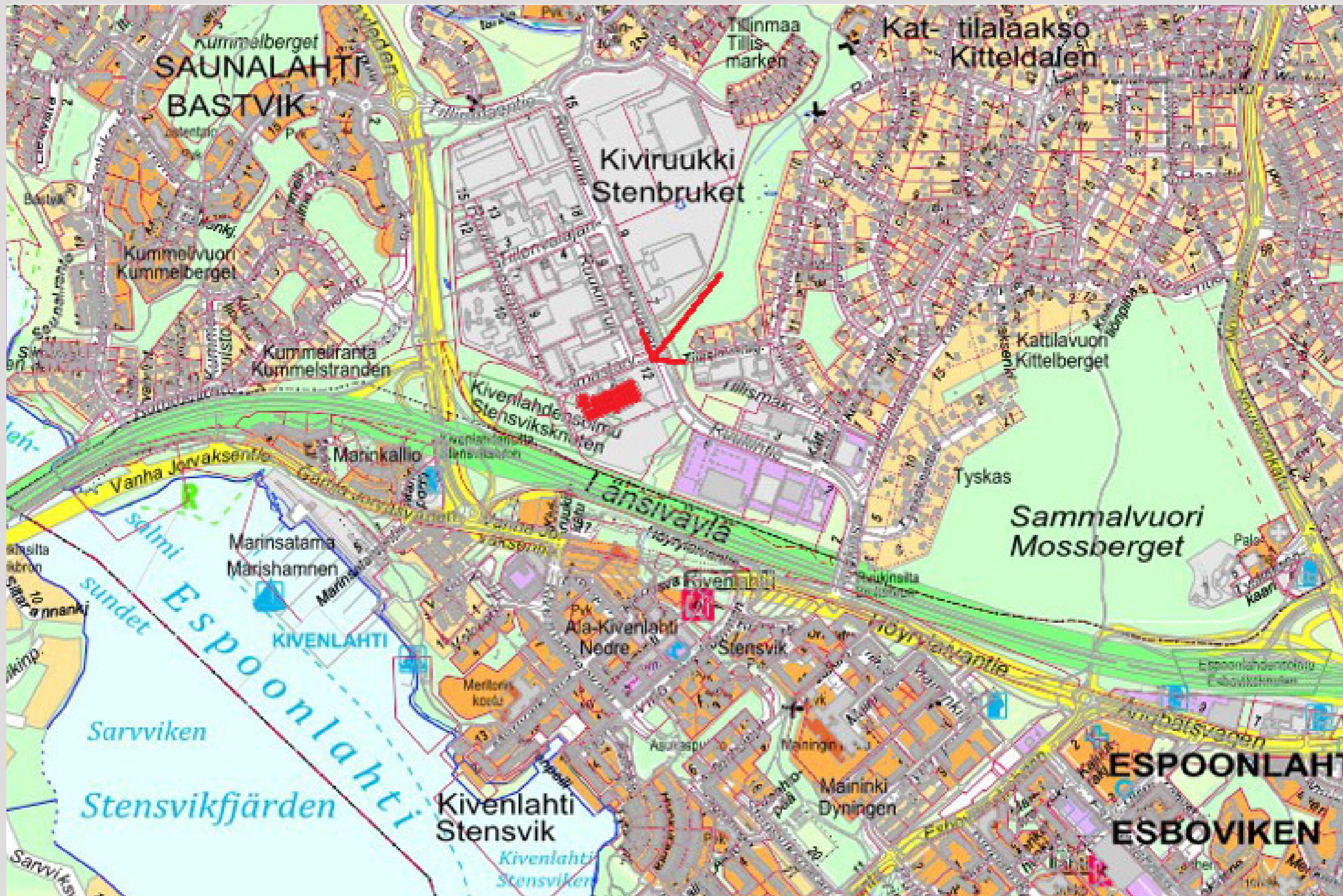




Kiviruukinkuja

Ruukintie

Ruukinmestarintie



Asemakaavamääräykset

KAAVAMÄÄRÄYKSET

MERKINTÖJEN SELITYKSET JA ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

KTY-1

Toimitilarakennusten korttelialue.

TT-1

Teollisuusrakennusten korttelialue.

pp/h-1

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.

Katu.

42

Kaupunginosan numero.

SAU

Kaupunginosan nimi.

42004

Korttelin numero.

KIVIRUUKIN

Kadun, katuaukion, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

VII

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

Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala.

13263

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

tp

Rakennusalan osa, jolle saa sijoittaa vain toimisto-, tutkimus- ja pysäköintirakennuksia, opetustoimintaa tukevia toimisto-tutkimus ja palvelu-rakennuksia sekä muita käyttötarkoitukseltaan liikennemelualueelle soveltuvia rakennuksia.

a-1

Sijainniltaan ohjeellinen pysäköintilaitoksen rakennusala.

m

Alleiviivattu merkintä osoittaa ehdottomasti käytettävän merkinnän/määräyksen.

+14.1

Maanpinnan likimäääinen korkeusasema.

pp/h-2

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla saattoliikenne ja huoltoajo on sallittu.

pp/t-1

Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.

pp/t-2

Jalanukululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.

Istutettavan alueen osa.

Sijainniltaan ohjeellinen puilla ja pensailla istutettava alueen osa. Alueelle tulee säilyttää tai istuttaa kookkaaksi kasvavaa puustoa.

hu

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

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Tulvareitti. Alueelle ei saa sijoittaa veden virtausta tai tulvareitin huoltoa estäviä rakenteita tai puita.

(sv-1)

Suojavyöhyke.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

1 § Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- tutkimus- ja kehitystilat 1 ap / 130 k-m²

Vaadituista autopaikoista on rakennettava vähintään kaksi liikkumisesteisten autopaikkaa ensimmäistä 50 autopaikkaa kohden, sen jälkeen yksi paikka lisää kutakin 50 autopaikkaa kohden. Liikkumisesteisten autopaikat tulee sijoittaa niiden käytettävyyden kannalta tarkoituksenmukaisesti. Kaavan edellyttämästä vähimmäisautopaikkamäärästä voidaan antaa enintään 10 % kevennys, jos autopaikat toteutetaan keskitetysti nimeämättöminä.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- tutkimus- ja kehitystilat 1 pp / 100 k-m²

Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista on sijoitettava katettuun tilaan.

RAKENTAMISEN TAPA

3 § Korttelissa 42004:

Ilmansuunniltaan otollisille seinäpinnoille saa toteuttaa kaupunkikuvallisesti laadukkaita ja arkkitehtuuriin sovitettuja aurinkoenergian keräimiä sekä viherseiniä teknisesti luontevilla julkisivurakenteilla. Etelään ja lounaaseen suuntaaville julkisivuille saa oteuttaa kaupunkikuvallisesti laadukkaita ja arkkitehtuuriin sovitettuja ylälämmöltä suojaavia rakkaisuja teknisesti luontevilla julkisivurakenteilla.

Mikäli pysäköintilaitokset rakennetaan vaihteittain, ne tulee toteuttaa niin, että ne ovat myöhemmin tarpeen mukaan korotettavissa tai laajennettavissa mahdollisen rakentamisen vaiheistuksen edellyttämällä tavalla. Pysäköintilaitosten julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoiset ja vastata laatutasoltaan ympäröiviä rakennuksia. Pysäköintilaitosten kattoja saa hyödyntää oleskelualueina mikäli valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden melun ohjearvot täyttyvät. Muutoin ne tulee koko laajuudessaan toteuttaa viherkattoina ja/tai niille tulee sijoittaa aurinkoenergian keräimiä.

Vain välttämättömät alueen osat saa aidata rakennuskaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein.

Pihojen ilmeen tulee olla vrehä, piholle ja kansipiholle tulee istuttaa puita ja pensaita. Pihalueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tontista riippumatta. Pihatlojen tulee liittyä materiaaleiltaan luontevasti viereisiin aukioihin ja katuihin sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattuihin alueen osiin.

Pysäköintialueet tulee jäsenellä puu- ja pensasistutuksin.

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 törmäys riskiä. Korkeimpien rakennusten yläosien valaistuksella ei saa aiheuttaa haittaa linnuille. Yläosia saa valaista siten, että törmäysriskiä ei aiheudu.

YLEISET ALUEET

5 § Kiviruukinaukio ja Kiviruukinpiennar tulee jäsenellä puu- ja pensasistutuksin.

Kiviruukinaukion kulkupinnan pintamateriaalina tulee käyttää kiveystä, laatoitusta tai vastaavaa laadukasta julkiseen ulkotilaan soveltuvaa materiaalia. Laadukkailla kierrätetyillä materiaaleilla saa eiväoittää aukion kaupunkikuvaa.

ENERGIATALOUS

6 § Rakentamisen suunnittelu yhteydessä tulee tarkastella korttelin ja rakennuksen tasolla uusiutuvien energialähteiden ja ylijäämä energian hyödyntämisen, alueellisen tai korttelikohtaisen jäädytys- tai viilennysratkaisun sekä uusiutuvan energian tuotannon mahdollisuudet.

Järjestelmien rakentamisessa on huomioitava Kivenlahden metrotunnelin ja -aseman tarvitsemat suojaetäisyydet.

YHTEISJÄRJESTELY

7 § Tonttien jätehuoltotilat, autopaikat ja niiden ajoyhteydet, pyöräpaikat, hulevesijärjestelyt, huoloreitit sekä pelastustiet saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toisen kiinteistön alueelle.

Ruukintieltä sekä Kiviruukinkadulta saa kullakin kadulta toteuttaa enintään yhden liittymän kortteliin 42004. Korttelin suunnittelu on sovitettava yhteen kiinteistöjen välillä siten, että tonteille järjestetään yhteisillä liittymillä tarkoituksenmukaiset ajoyhteydet näiltä kaduilta.

Korttelin 42004 autopaikat ja pysäköintirakennukset tulee pääsääntöisesti sijoittaa Kiviruukinkadun puolelle siten, että ne hyödyntävät Kiviruukinkadun puoleista tonttiliittymää.

Kiviruukinpientareen katualueelle saa alueen omistajan luvalla rakentaa korttelin 42004 pyöräpysäköintipaikkoja.

PALOMUURI

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

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

9 § Korttelin 42004 teollisuusrakennusten korttelialueella (TT-1) sijaitsee vaarallisia kemikaaleja laajamittaisesti käsittelevä ja varastoiva laitos. TT-1-korttelialueen rakennukset ja rakenteet on sijoitettava yhtenäiseksi seinämäksi siten, että ne muodostavat suojaisan vaarallisten kemikaalien laastauspihan korttelialueen luoteisosiin. Kyseiset tuotantolaitokset ja varastot on toteutettava ja varustettava tarvittavalla tekniikalla niin, ettei niiden toiminnasta tai onnettomuustilanteesta aiheudu vakavaa haittaa kaavakartalla merkityn sv-1-suojavyöhykkeen ulkopuolelle.

Kortteli 42004 tulee varustaa yleisellä, puhekuulutuksen mahdollistavalla suurtehohälyttimellä huomioiden kemikaalitoiminnan turvallisuusnäkökohdat.

Alue on vaarallisten kemikaalien laajamittaisen teollisen käsittelyn ja varastoinnin laitoksen aiheuttamien epäpuhtauksien sekä korttelin 42004 vaarallisten kemikaalien laajamittaisen teollisen käsittelyn ja varastoinnin onnettomuusriskien vuoksi. Tuloilman otto tulee sijoittaa mahdollisimman etäälle päästä lähteistä siten, että vältetään ilmateitse kulkeutuvien liikenne- ja kemikaalipäästöjen kulkeutumista sisätiloihin.

Tuloilman suodatuksen, sijoitteluun ja suljettavuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien sekä korttelin 42004 vaarallisten kemikaalien laajamittaisen teollisen käsittelyn ja varastoinnin onnettomuusriskien vuoksi. Tuloilman otto tulee sijoittaa mahdollisimman etäälle päästä lähteistä siten, että vältetään ilmateitse kulkeutuvien liikenne- ja kemikaalipäästöjen kulkeutumista sisätiloihin.

HULEVEDET

10 § Vettä läpäisemättömilta pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytys painanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisiä hulevesiä.

Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta.

MELU

11 § Vaihteittain rakennettaessa rakentaminen tulee toteuttaa siten, että melutasot eivät ylitä valtioneuvoston asettamia ohjearvoja.

Rakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että valtioneuvoston asettamat sisätilojen käyttötarkoituksen mukaiset melutason ohjearvot eivät ylity.

Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai meluesteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

SULFIDISAVI

12 § Mahdolliset sulfidiviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista. Maamassat tulee käsitellä niin, ettei happamia valumavesiä joudu vesistöihin.

POHJAVESI

13 § Alueen pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa. Ennen vallitsevan pohjaveden pinnan alapuolelle rakentamista on laadittava pohjaveden hallintaselvitys. Pohjaveden pilaantuneisuus on selvitettävä ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa puhdistettava.

PILAANTUNEET MAAT

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

KORTTELISUUNNITELMA

15 § Korttelialueelle on laadittu korttelisuunnitelma. Kiviruukinaukioille on laadittu lähympäristösuunnitelma.

Asemapiirustus

Ruukinmestarintie 2, Espoo

1:750 (A3) ΔN
4900

RAK 1 (1003664713)

Liikerakennus

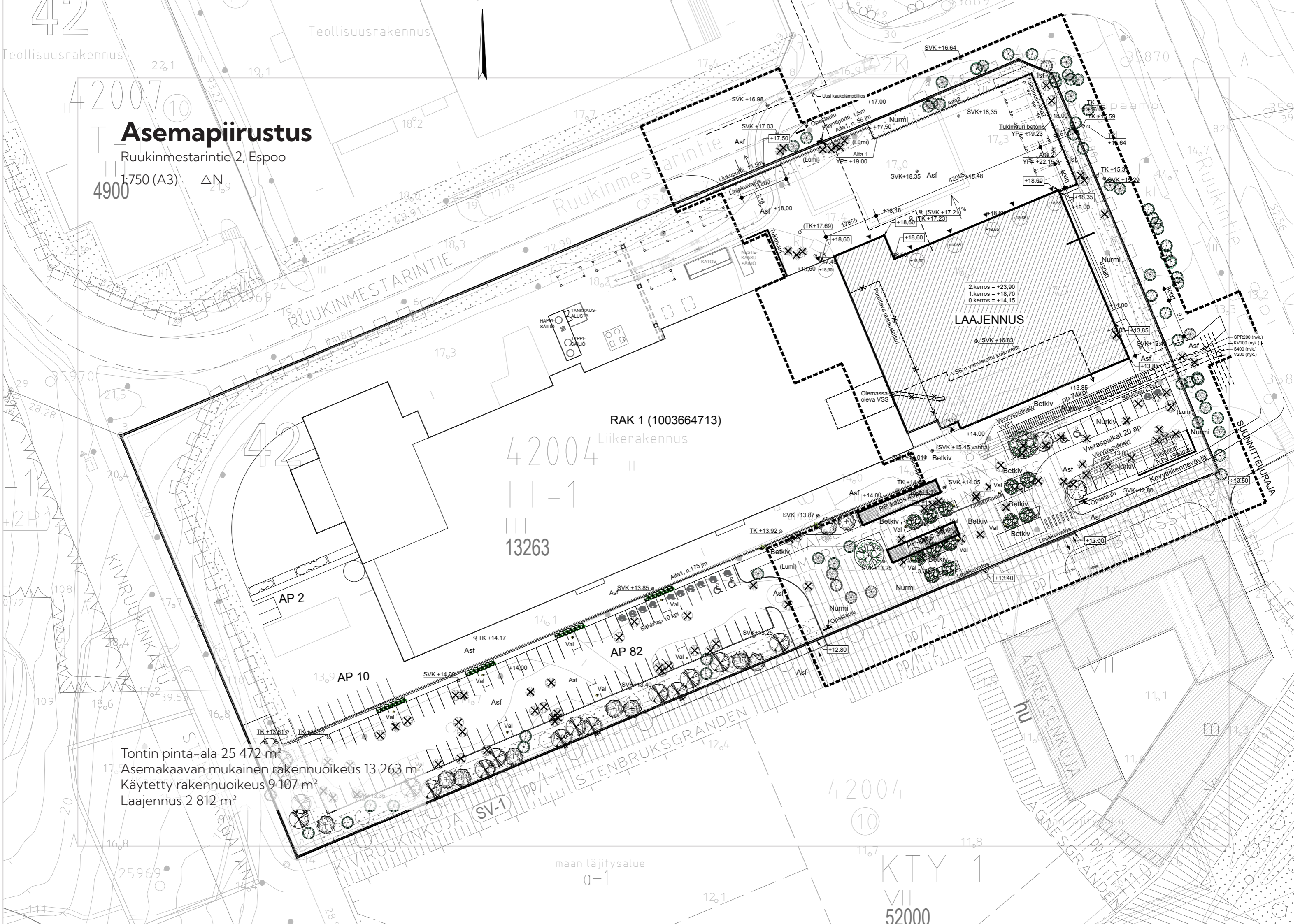
LAAJENNUS

2.kerros = +23,90
1.kerros = +18,70
0.kerros = +14,15

Tontin pinta-ala 25 472 m²
Asemakaavan mukainen rakennusoikeus 13 263 m²
Käytetty rakennusoikeus 9 107 m²
Laajennus 2 812 m²

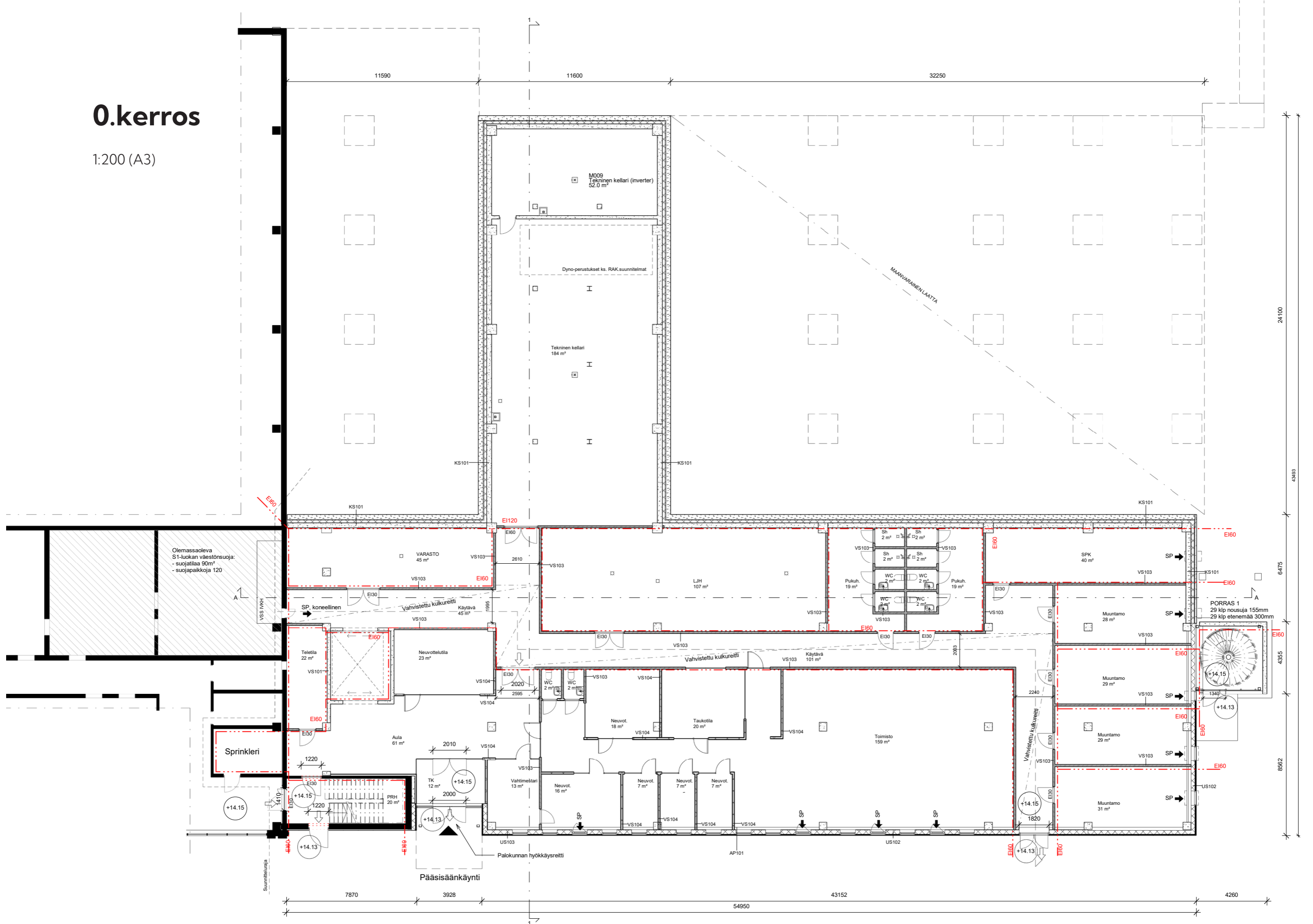
maan läjitysalue
a-1

KTY-1
VII
52000



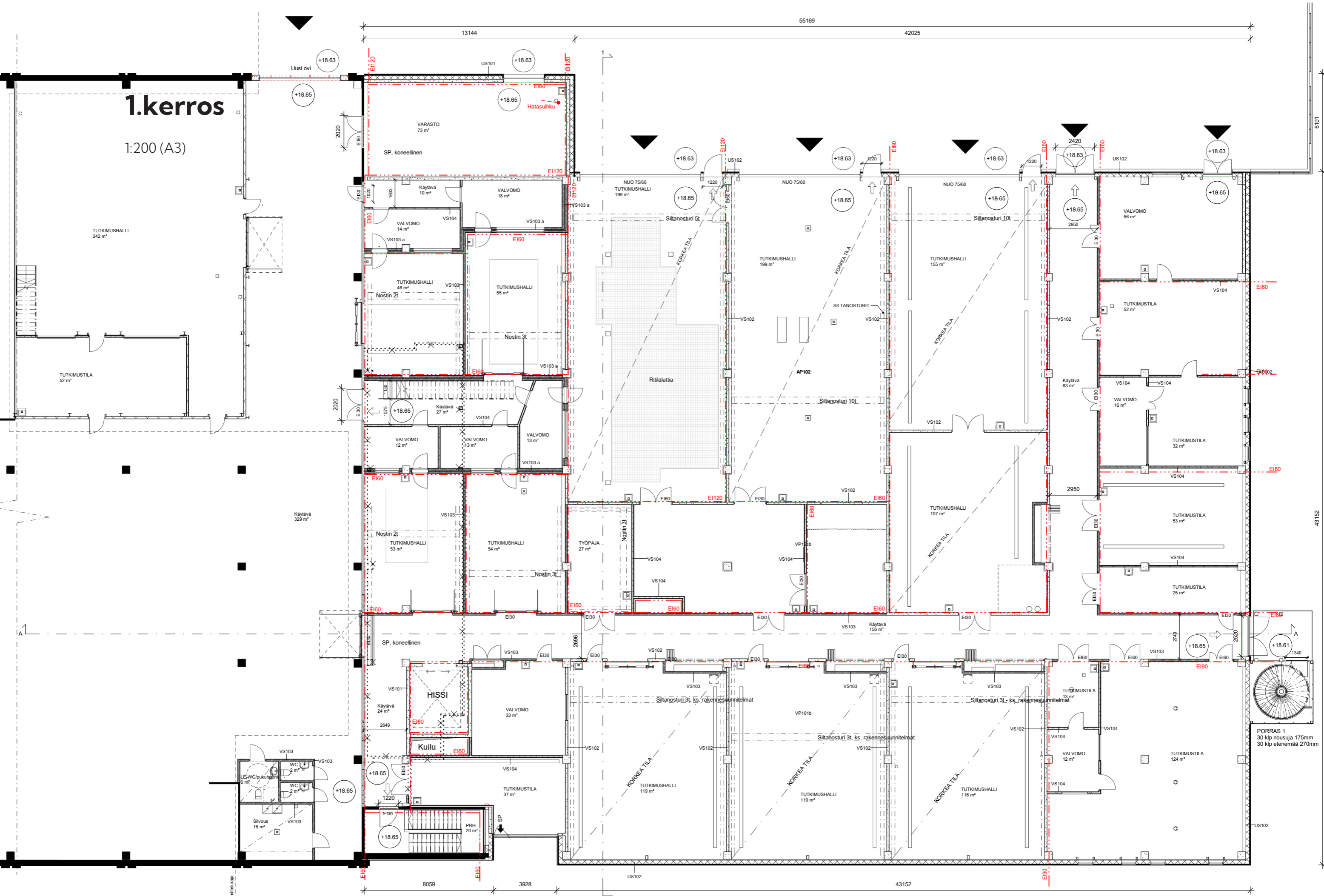
0.kerros

1:200 (A3)



1.kerros

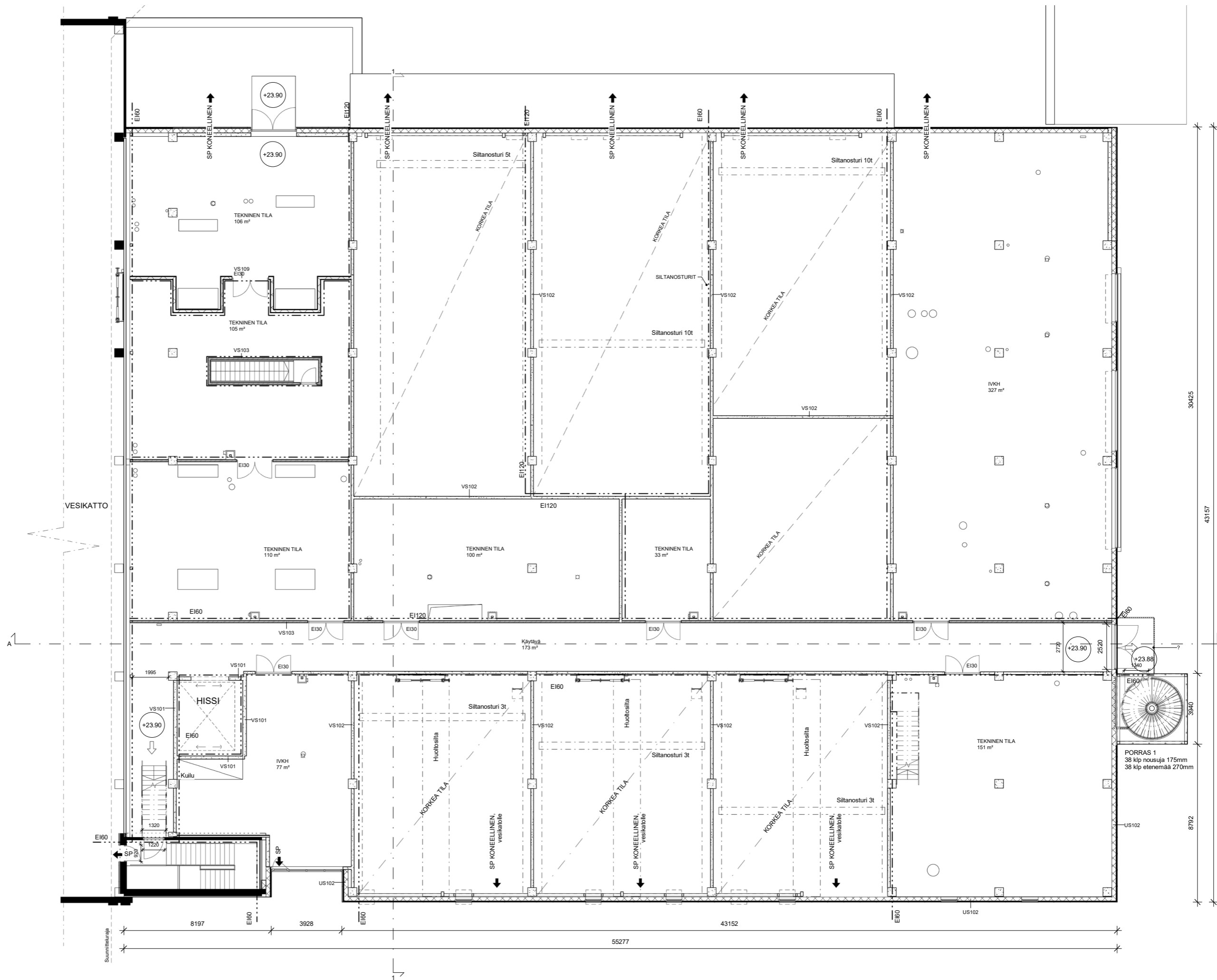
1:200 (A3)



PORRAS 1
30 kip nousuja 175mm
30 kip etenemää 270mm

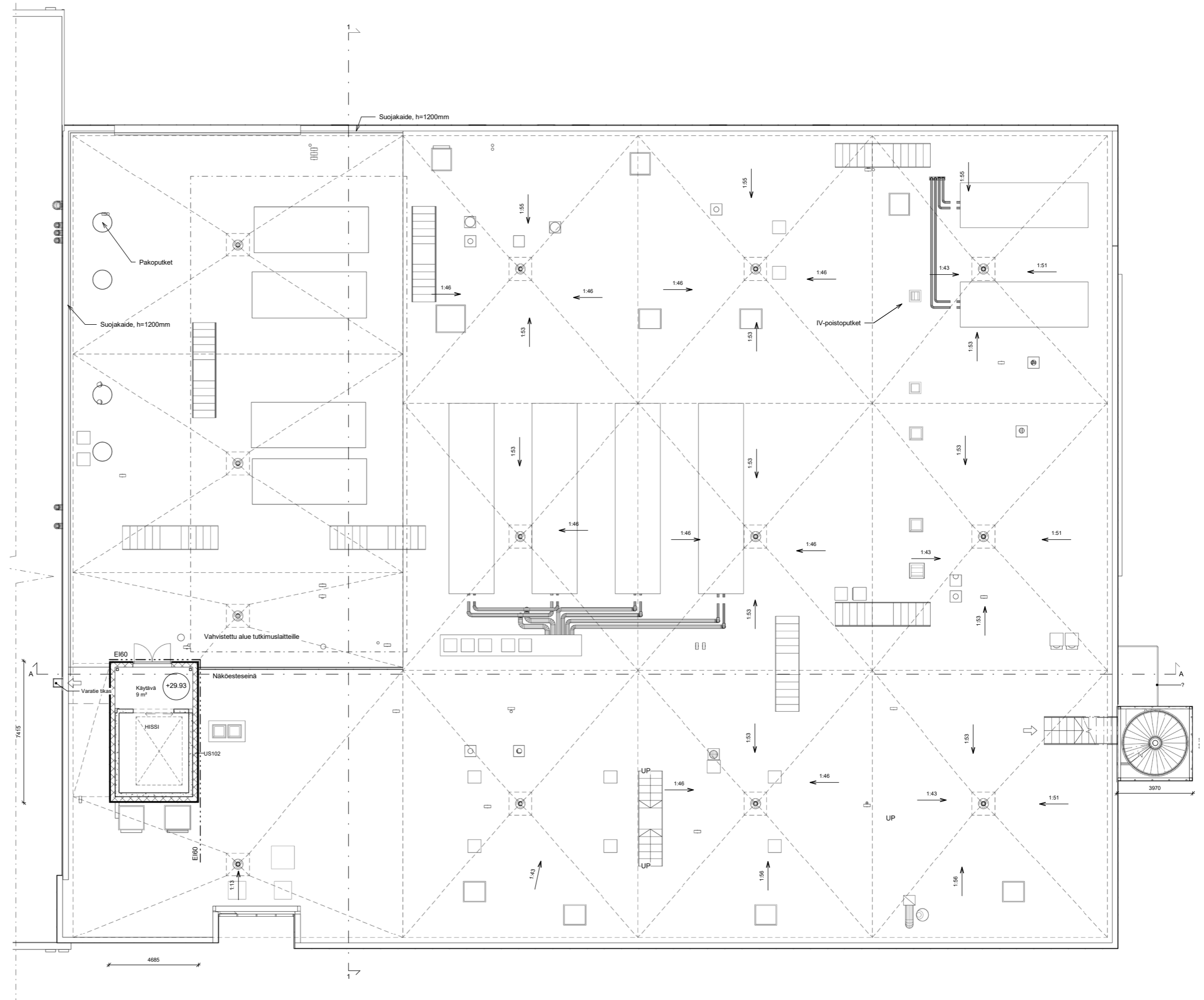
2.kerros

1:200 (A3)



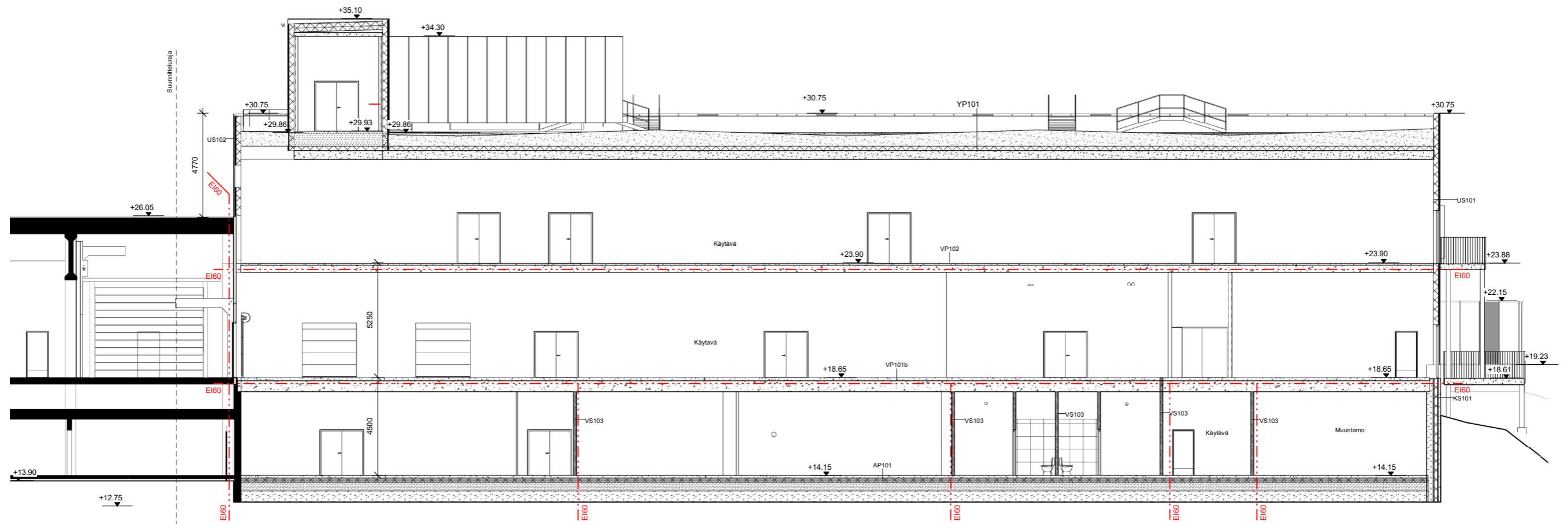
Vesikatto

1:200 (A3)



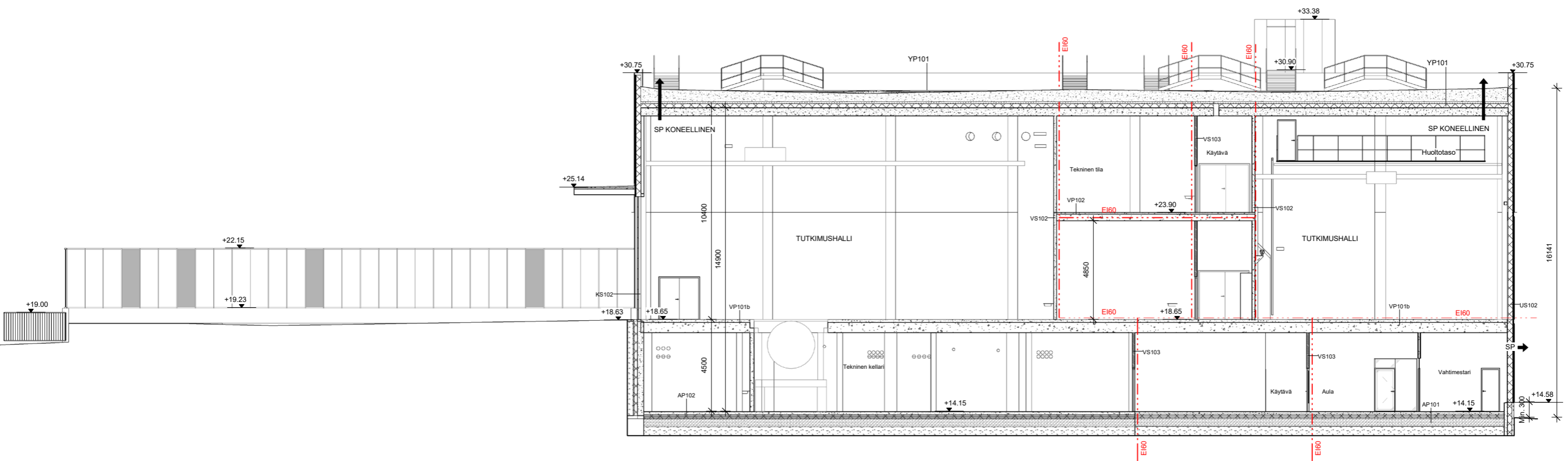
Pitkittäisleikkaus

1:200 (A3)



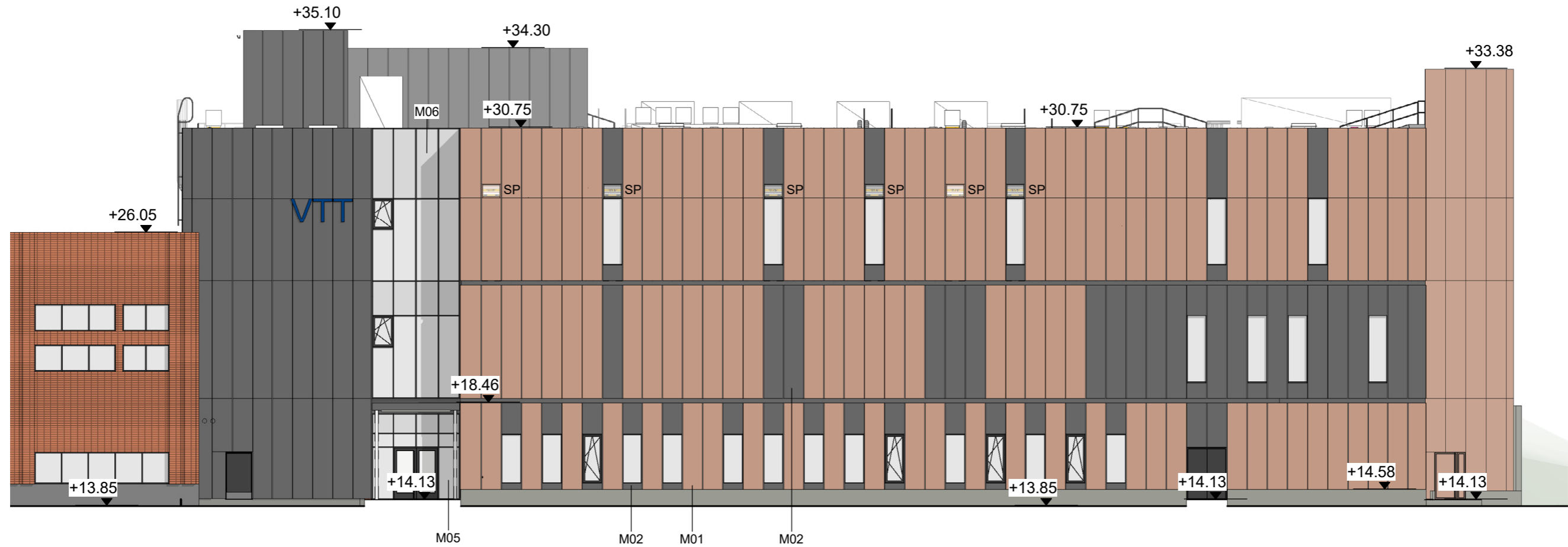
Ristileikkaus

1:200 (A3)



Julkisivu etelään

1:200 (A3)

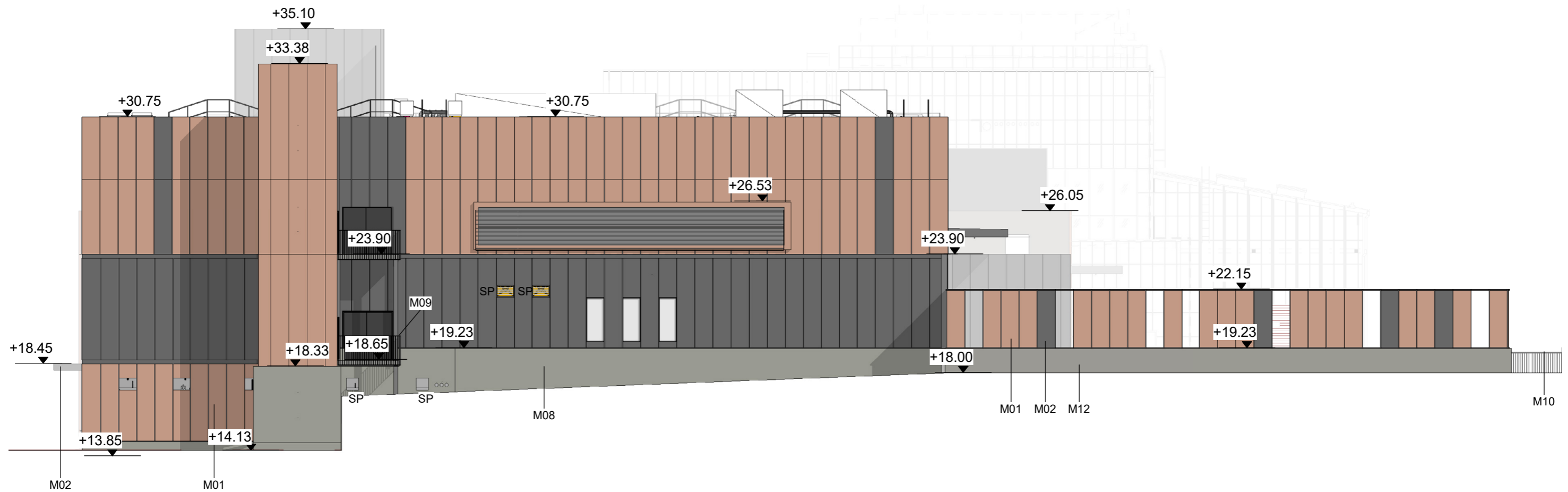


- M01 Julkisivukasetit, sävy: kuparin ruskea, metallinhohtoinen
- M02 Julkisivukasetit, sävy: musta
- M03 Reijitetyt julkisivukasetit, sävy kuparin ruskea
- M04 Reijitetyt julkisivukasetit, sävy: musta
- M05 Alumiini-lasiseinä, rungon sävy: musta, lasi: kirkas
- M06 Lasiseinä, taustamaalattu lasi, sävy: musta

- M07 Levypintaiset nosto-ovet, musta
- M08 Betoni sokkeli, luonnonharmaa
- M09 Polttomaalattu teräs/alumiini, tummanharmaa
- M10 Aita, sävy: musta
- M11 Vesikattovarusteet: vesikaton sövyyn, lummanharmaa
- M12 Tukimuuri betoni, luonnonharmaa

Julkisivu itään

1:200 (A3)

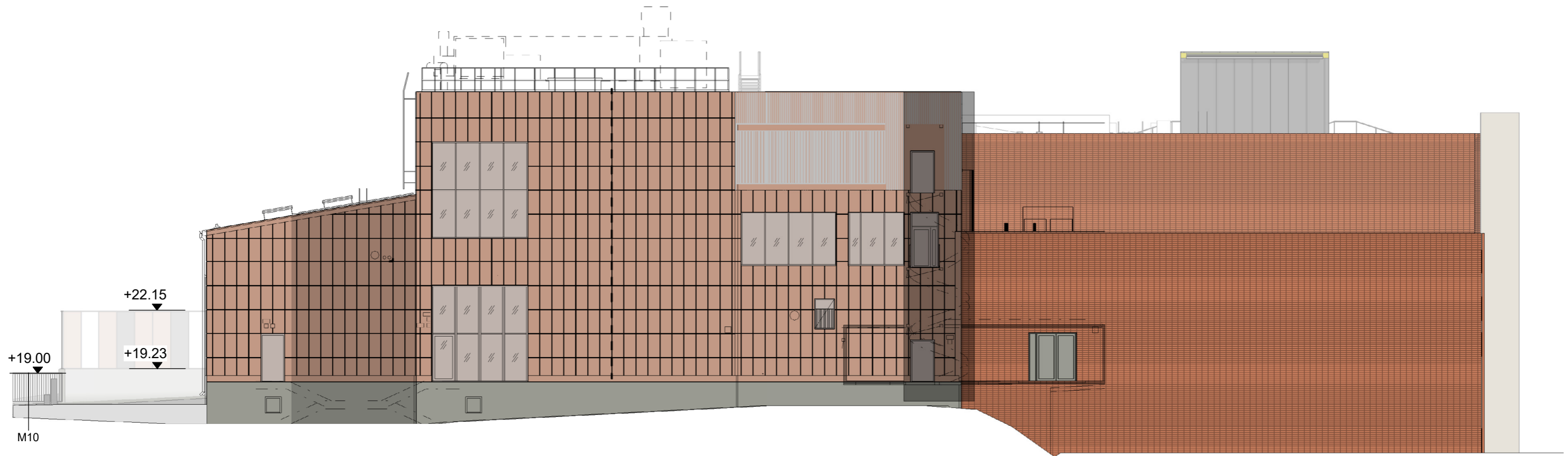


- M01 Julkisivukasetit, sävy: kuparin ruskea, metallinhohtoinen
- M02 Julkisivukasetit, sävy: musta
- M03 Reijitetyt julkisivukasetit, sävy kuparin ruskea
- M04 Reijitetyt julkisivukasetit, sävy: musta
- M05 Alumiini-lasiseinä, rungon sävy: musta, lasi: kirkas
- M06 Lasiseinä, taustamaalattu lasi, sävy: musta

- M07 Levypintaiset nosto-ovet, musta
- M08 Betoni sokkeli, luonnonharmaa
- M09 Polttomaalattu teräs/alumiini, tummanharmaa
- M10 Aita, sävy: musta
- M11 Vesikattovarusteet: vesikaton sövyyn, lummanharmaa
- M12 Tukimuuri betoni, luonnonharmaa

Julkisivu länteen

1:200 (A3)



M01 Julkisivukasetit, sävy: kuparin ruskea, metallinhohtoinen
M02 Julkisivukasetit, sävy: musta
M03 Reijitetyt julkisivukasetit, sävy kuparin ruskea
M04 Reijitetyt julkisivukasetit, sävy: musta
M05 Alumiini-lasiseinä, rungon sävy: musta, lasi: kirkas
M06 Lasiseinä, taustamaalattu lasi, sävy: musta

M07 Levypintaiset nosto-ovet, musta
M08 Betoni sokkeli, luonnonharmaa
M09 Polttomaalattu teräs/alumiini, tummanharmaa
M10 Aita, sävy: musta
M11 Vesikattovarusteet: vesikaton sövyyn, lummanharmaa
M12 Tukimuuri betoni, luonnonharmaa

Aluejulkisivut

1:750 (A3)



Etelään - Kiviruukinkuja



Itään - Ruukintie



Länteen - Kiviruukinkatu



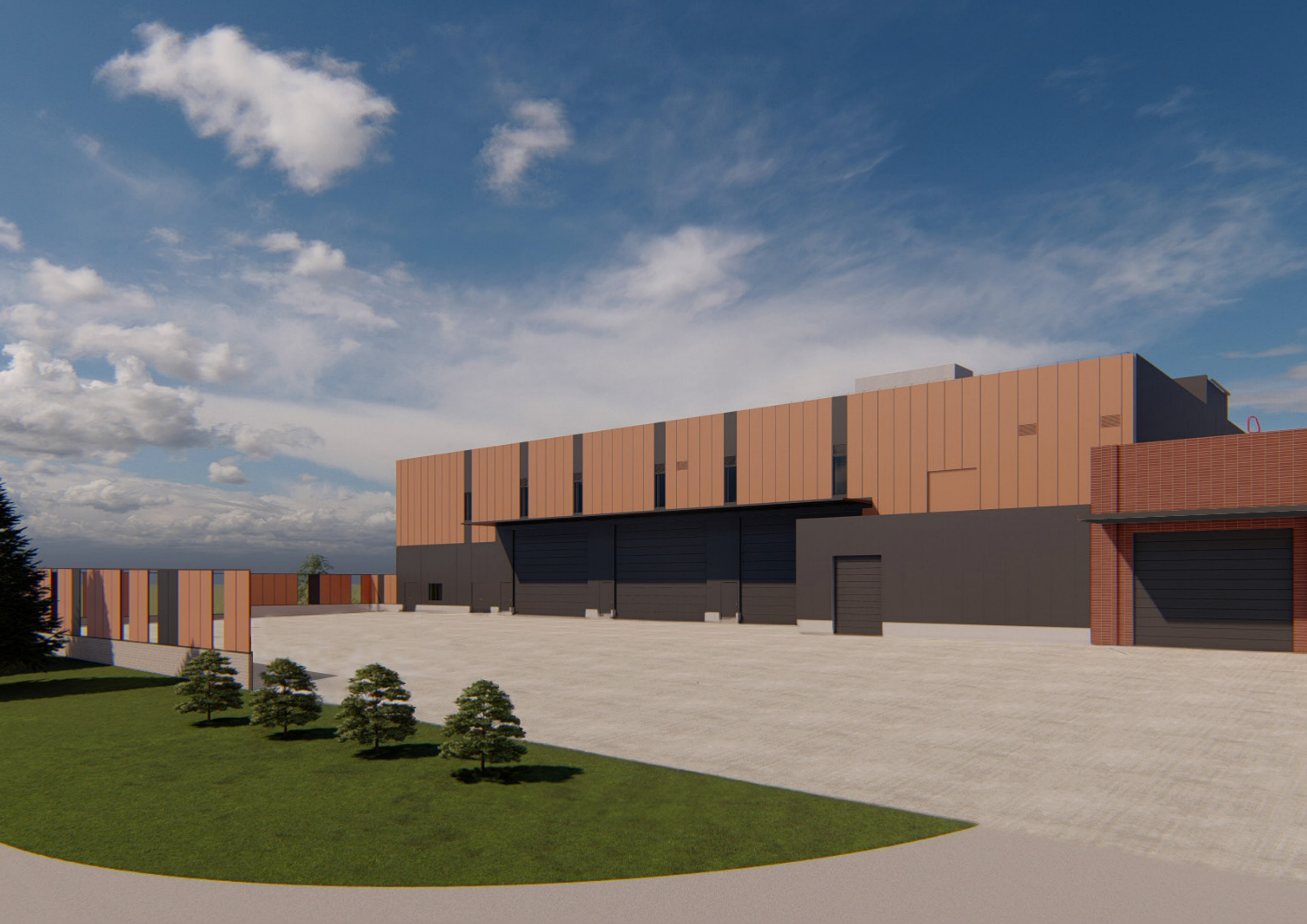
Pohjoinen - Ruukinmestarintie



VTT



VTT



Rakennusoikeuslaskelma

Tontin sallittu kaavanmuikainen rakennusoikeus on 13263 kem².
Poikkeamispäätöksen jälkeen sallittu rakennusoikeus on 14831 kem².

Laajennuksen kerrosala

Kellari (0.kerros) pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa	427 kem ²
1. kerros	2 419 kem ²
2. kerros	1 282 kem ²
Yhteensä	4 128 kem²

Kerrosala hankkeen jälkeen:

Käytetty rakennusoikeus	10 754 kem ²
Laajennus	4 128 kem ²
Yhteensä hankkeen jälkeen	14 882 kem²

Hankkeen osalla sallitut ylitykset:

Ulkoseinän 250 mm ylitys:

Kellari	3,5 m ²
1. kerros	7,5 m ²
2. kerros	5,0 m ²
Tekniset tilat (2.kerros)	1 253 m ²
Kuilut:	
1. kerros	12 m ²
2. kerros	24 m ²
Ylitykset yhteensä	1 305 m²

Rakennusoikeudellinen kerrosala hankkeen jälkeen:

Käytetty rakennusoikeus	9 107 kem ²
Laajennus	2 823 kem ²
Yhteensä hankkeen jälkeen	11 930 kem²

Laajennuksen kokonaisala

Kellari (0.kerros)	1 307 brm ²
1. kerros	2 419 brm ²
2. kerros	1 282 brm ²
Yhteensä	5 008 brm²

Kokonaisala hankkeen jälkeen:

Ennen laajennusta	13 581 m ²
Laajennus	5 008 m ²
Yhteensä	18 589 m²