

As Oy Espoon Iris

Malleniuksenkuja 10 A ja B
kortteli 31159

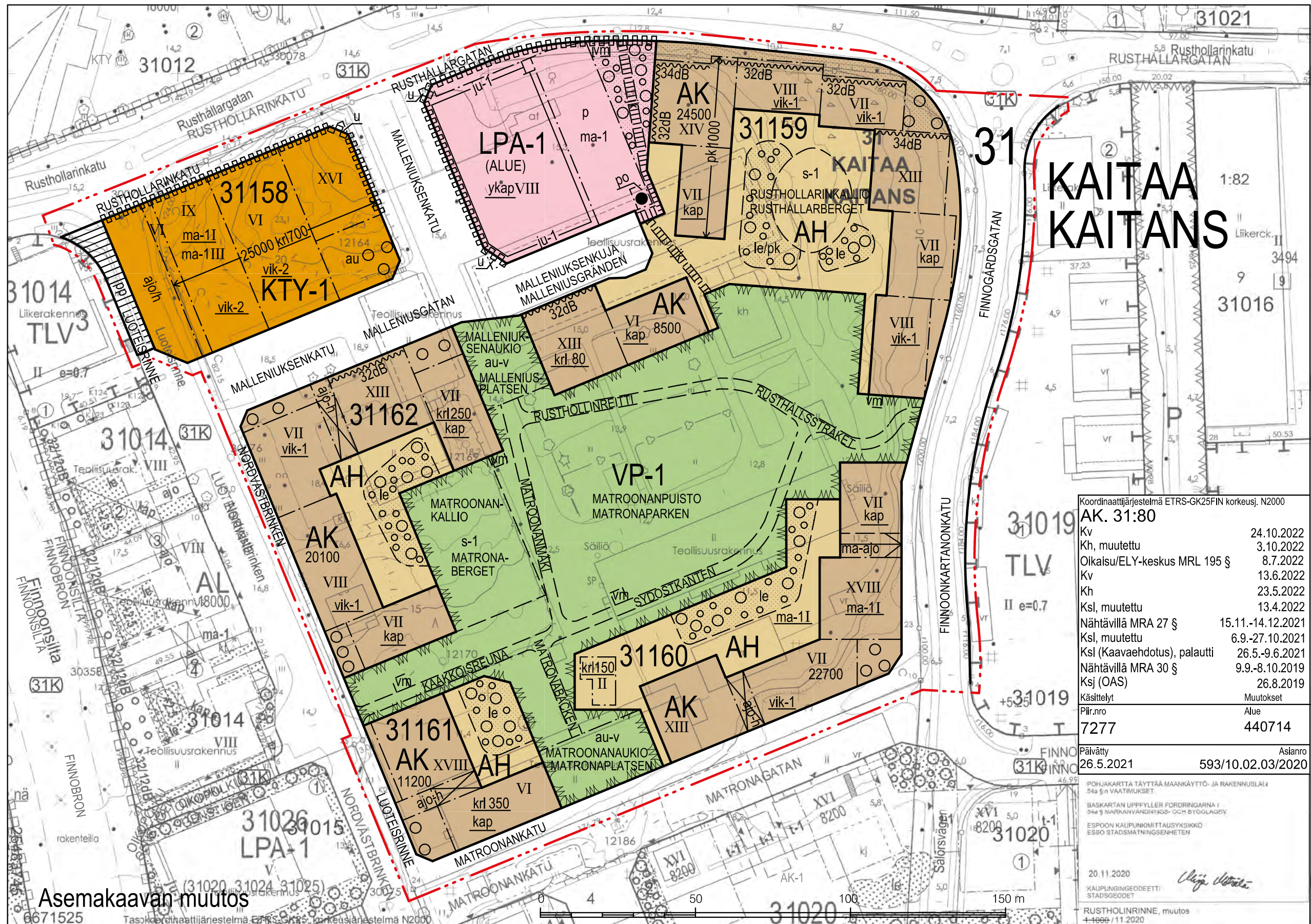
Ympäristö- ja rakennuslauta-
kunnan esittelyaineisto

02.05.2024





Asemakaavan muutos



Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK25FIN korkeusj. N2000

AK. 31:80	
Kv	24.10.2022
Kh, muutettu	3.10.2022
Oikaisu/ELY-keskus MRL 195 §	8.7.2022
Kv	13.6.2022
Kh	23.5.2022
Ksl, muutettu	13.4.2022
Nähtävillä MRA 27 §	15.11.-14.12.2021
Ksl, muutettu	6.9.-27.10.2021
Ksl (Kaavaehdotus), palautti	26.5.-9.6.2021
Nähtävillä MRA 30 §	9.9.-8.10.2019
Ksj (OAS)	26.8.2019
Käsitellyt	Muutokset
Piir.nro	Alue
7277	440714

Päiväty Aslanro
26.5.2021 593/10.02.03/2020

POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAI
54a §:n VAATIMUKSET.
BASKARTAN UPPFYLLER FÖRDRINGARNA I
54a §:n MARKANVÄRNINGEN OCH BYGGLOSEN
ESPOON KAUPUNKIMITTALUSYKSIKKÖ
ESBO STADSMÄTNINGSENHETEN

20.11.2020
KAUPUNGINGEODEETTI
STADSGEOET
Chaja Vetrova

RUSTHOLLINRINNE, muutos
11.1009 / 11.2020

Asemakaavan muutos

Asemakaavamääräykset 1/2

AK. 31:80














Espoo





Rusthollinrinne
Asemakaavan muutos








31. kaupunginosa, Kaitaa
Kortteli 31015 ja katualueet
Muodostuu uudet korttelit
31158-31162
Poistuu kortteli 31015


MUUTETAAN VAHVISTETTUJA
ASEMAKAAVOJA:
Aluenro 430600 Hyväksytty 24.6.1971
Aluenro 440703 Hyväksytty 11.2.1987


ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ
JA -MÄÄRÄYKSIÄ:


-  Asuinkeuhkustalojen korttelialue.
(1-15 §)
-  Asumista palveleva yhteiskäyttöinen kortteli-
alue.
(1, 3, 4, 6, 8-15 §)
-  Toimittarakennusten korttelialue, jolle sijoit-
taa laboratoriotöitä varten vähintään
8 000 k-m².
(1-15 §)
-  Puisto. Alueelle rakennetaan sisätiloista moni-
puolinen kaupunginosapuisto, joka palvelee eri
käyttöryhmiä oleskelu-, lähiliikunta- ja leikki-
puistona.
-  Keskitetyn aluepysäköinnin korttelialue, jolle
tulee rakentaa pysäköintilaitos.
(1-15 §)
-  3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella
oleva viiva.
-  Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
-  Osa-alueen raja.
-  Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
-  Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän
poistamista.
-  Kaupunginosan numero.
Kaupunginosan nimi.
-  Korttelin numero.
-  Kadun, katuaukion, puiston tai muun yleisen
alueen nimi.


-  25000 Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.
-  Merkintä osoittaa ne rakennusalat, jolle luvun
osoittama rakennusoikeus sijoittuu.
-  Roomalainen numero osoittaa rakennusten,
rakennuksen tai sen osan suurimman sallit-
un kerrosluvun.
-  Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytet-
ävän kerrosluvun ja muun määräyksen.
AK -korttelissa tilaan saa sijoittaa lisäksi asu-
mista palvelevia asunon ulkopuolisia apuiloja
sekä asukkaiden yhteisiloja. Tilat saa rakentaa
kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.


-  Rakennusala.
-  Päiväkodin rakennusala.
-  Istutettava alueen osa, sijainti ohjeellinen.
-  Puilla ja pensalla istutettava alueen osa, sijainti
ohjeellinen.
-  Leikki- ja oleskelualue, sijainti ohjeellinen.
-  Päiväkodin leikki- ja oleskelualue, sijainti ohjeet-
linen.
-  Istutettava puuryhmä.


-  Rakennuksen tai kansipihan alainen tila, johon
saa sijoittaa auton säilytyspaikkoja, polkupyörän
säilytyspaikkoja, väestönsuojia-, porrashuone-
huolto-, varasto- ja teknisiä tiloja.


-  Toiminnallinen kattopiha.
Kattopiha suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä
huomiota kaupunkikuvalliseen laatuun, yhteisöllis-
syyteen ja toiminnallisuuteen / virkistykseen sekä
hulevesien hallintaan.
Kattopihaan yleisilmeeseen tulee olla väreä ja sille
tulee istuttaa pienpuita ja pensaita. Katon kanta-
vat rakenteet tulee toteuttaa siten, että sen istut-
tamisen väreiksi puu- ja pensasistutuksin on
mahdollista. Kasvualueen paksuuden tulee olla
vähintään 300 mm. Rakenteiden kantavuutta ja
korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa huomi-
oon tarvittavan kasvualueen paksuus ja paino.
Katon oleskelualueet tulee suojata tuulisuudelta
seinillä / kateilla.
Kattopihaalle tulee sijoittaa liikunta-, leikki- ym.
toimintoihin liittyviä rakenteita.
Katolle saa rakentaa viherkattoisia talousraken-
nuksia ja katoksia sallitun rakennusoikeuden ja
kerrosluvun lisäksi sekä aurinkoenergian tuotta-
miseen ja varastointiin käytettävää laitteita.
Kaikki rakennelmat, rakenteet, laitteet ja IV-kanat
tulee sijoittaa kattopihaan toimintoihin sekä ra-
kennuksen arkkitehtuurin.
Kattopihaalle tulee olla esteetön yhteys sekä sen
alla sijaitsevista että viereisistä rakennuksista.
Kattopihaan tulee olla asukkaiden yhteisessä käy-
tössä.


-  Yleinen toiminnallinen kattopiha.
Kattopihaalle tulee sijoittaa alueen asukkaille avoi-
mia toimintoja, kuten leikki- ja liikuntapaikkoja.


-  Viherkatto.
Viherkaton suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä
huomiota kasvillisuuden monimuotoisuuteen,
kaupunkikuvalliseen laatuun sekä hulevesien
hallintaan. Yhteyden porrashuoneesta viherkat-
tolle tulee olla esteetön mikäli sinne toteutetaan
myös oleskelutoimintoja.
Kasvualueen keskimääräisen paksuuden tulee
olla vähintään 150 mm. Rakenteiden kantavuutta
määriteltäessä tulee ottaa huomioon tarvittavan
kasvualueen paksuus ja kuormitus.
Kattolle saa sijoittaa aurinkoenergian tuottami-
seen ja varastointiin käytettävää laitteita. Kaikki
rakennelmat ja laitteet tulee sijoittaa rakennuk-
sen arkkitehtuurin.

-  Viherkatto.
Viherkaton suunnittelussa tulee kiinnittää erityis-
tä huomiota kaupunkikuvalliseen laatuun sekä
hulevesien hallintaan. Rakenteiden kantavuutta
määriteltäessä tulee ottaa huomioon tarvittavan
kasvualueen paksuus ja kuormitus. Yhteyden
porrashuoneesta viherkatolle tulee olla esteetön,
mikäli sinne toteutetaan myös oleskelutoimintoja.
Kattolle saa sijoittaa aurinkoenergian tuottami-
seen ja varastointiin käytettävää laitteita. Kaikki
rakennelmat ja laitteet tulee sijoittaa rakennuk-
sen arkkitehtuurin.

-  Rakennusalan osa, johon on rakennettava en-
simmäisessä kerroksessa vähintään kerrosalan
osoittavan luvun verran, sisäkorkeudeltaan vä-
hintään 4 m korkeata, kahvila-, ravintola- tai liike-
tilaa, joka on varustettava rasvanerottelu- ja
rakennuksen katon ylimmän tason yläpuolelle
johdettavalla ilmastointihormilla. Alle 100 m²:n
kahvila-, ravintola- tai liiketilat voivat olla vähin-
tään 3 m korkeita.
Kahvila-, ravintola- ja liiketilojen liittymiseen katu-
tilaan tulee kiinnittää erityistä huomiota mm. käyt-
tämällä korkeita suuria ikkunapintoja niin, että
pohjakorokset eivät muodostu umpinaisiksi ja
liittävät tilat toiminnallisesti ja visuaalisesti ympä-
ristönsä.


-  Uloke, jonka vapaan aukkukorkeuden on oltava
vähintään 4,4 m. Ulkkeen tukirakenteita ei saa
sijoittaa katualueelle.


-  Rakennukseen jätettävä kulkuaukko / huoltoajo-
yhteys, jonka vapaan aukkukorkeuden on ol-
tava vähintään 4,4 m Sijainti ohjeellinen, yhteys
sitova.


-  Maanalaisten toimien johtava ajoluiska, sijainti oh-
jeellinen, yhteys sitova.


-  Katu.


-  Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.


-  Sijainniltaan ohjeellinen ulkoireitti, yhteys
sitova.

-  Pysäköimispaikka, joka tulee jäsentää pensas-
istutuksiin.


-  Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.
Yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.


-  Alueen sisäiselle huoltoajokentelelle varattu alueen
osa.


-  Muuntamo, tiiverhoilu, sijainti ohjeellinen.


-  Merkintään sisällyvä numeroarvo ilmaisee, että
kysymisen rakennusalan sivun puoleisten ulkoise-
nien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla
sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan
ääntä tason ja asuinhuoneissa havaittavan äänit-
äson A-painotettu erotus on vähintään numero-
arvon mukainen.

-  Rakennusala, jolle saa sijoittaa hissini.

-  Rakennusala, jolle saa sijoittaa portaat.


-  Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa
järjestää ajoneuvoliittymää.

-  Rakennuksen julkisivu, joka tulee toteuttaa eri-
tyisen korkeusluokituksen ja kaupunkikuvalli-
seksi kokokokohdaksi.

-  Alueen osa, jolla sijaitsee aukko.
Alue tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkea-
laatuiseksi viherkentämisen keinoin. Vehreän
aukion tulee toimia porttialueena puiston ja katu-
tilan välillä. Tätä alueen osalta saa osoittaa kul-
kuyhteyksiä sitä rajaaviin rakennuksiin.

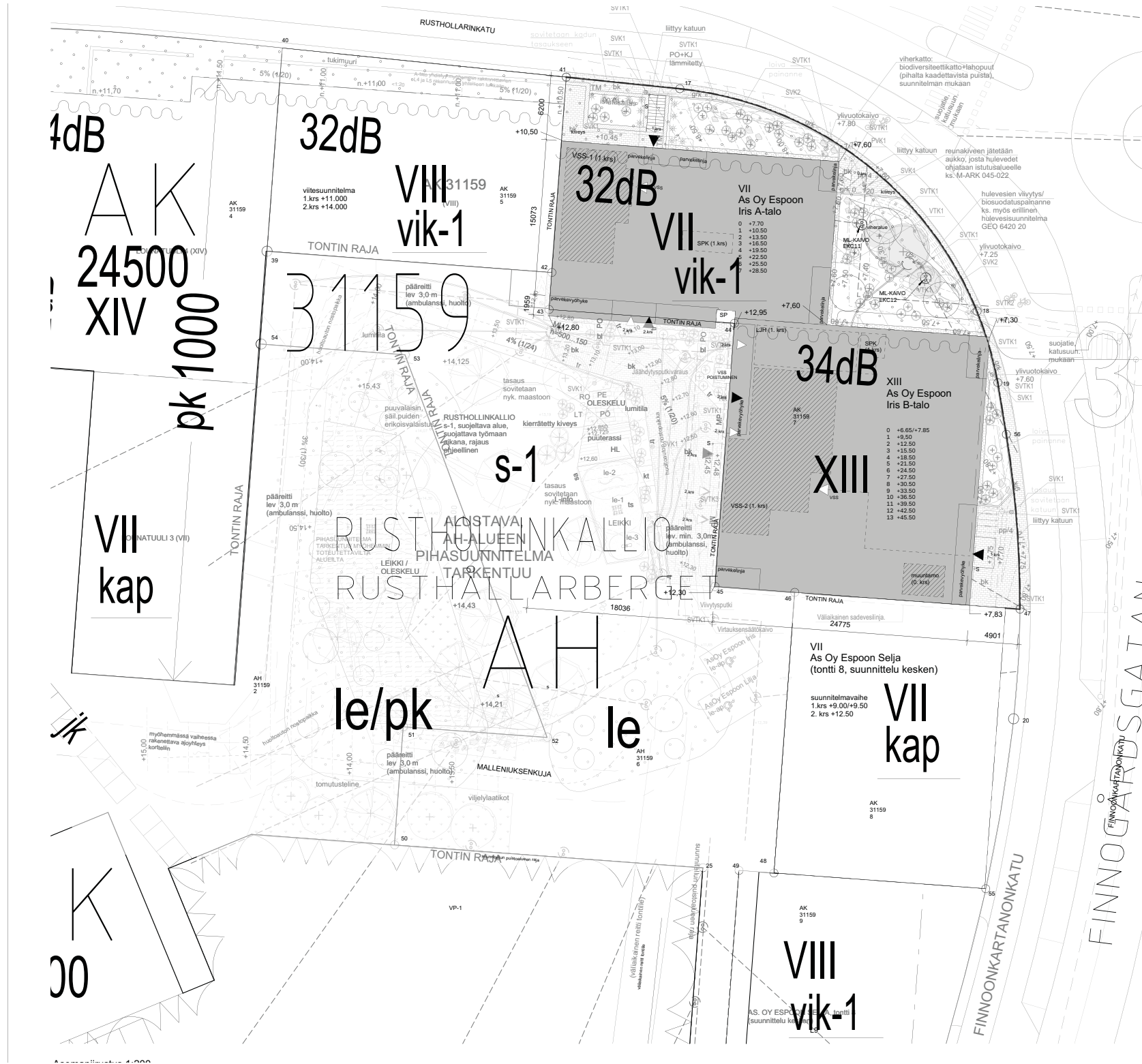
-  Aukiomainen korttelialueen osa.

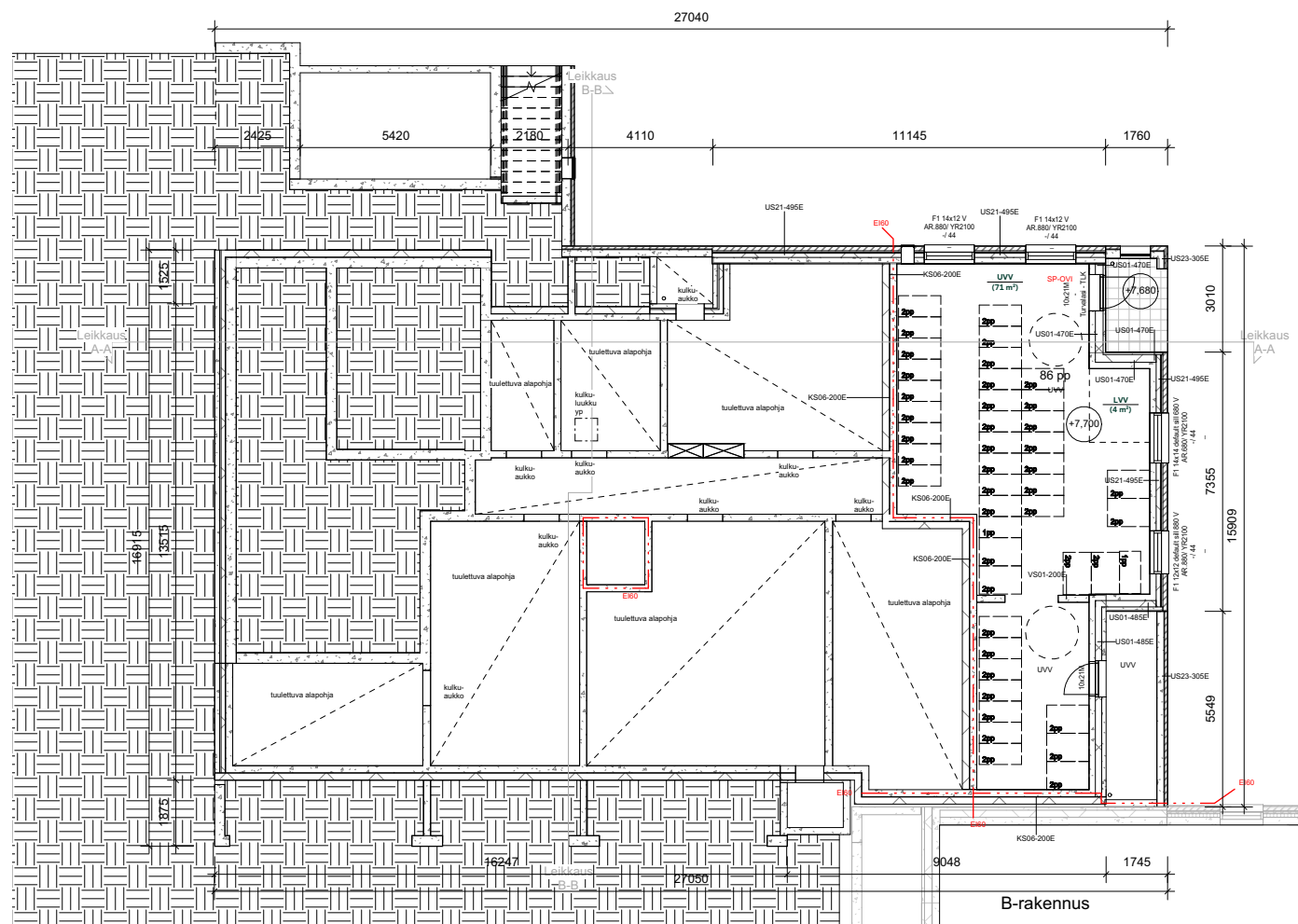
- Alue tulee toteuttaa korkeatasoisesti pihä- ja vi-
herrakentämisen keinoin. Kulkupinnan pintamateri-
aalina tulee käyttää laatoitusta, kiveystä tai vas-
taavia korkeatasoisia materiaaleja. Ulkokalusteit-
den tulee olla laadukkaita ja alueen yleisilmettä
kohottavia. Mahdolliset taseroet on rakennettava
korkeatasoisesti ja kaupunkikuvallisesti elävöittävinä.
Tukimuurien materiaaleineen tulee olla laaduk-
kaita ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia. Au-
kio tulee jäsentää puu- ja pensasistutuksin. Alue-
ella sallitaan ainoastaan saattoliikenne ja huolto-
ajot. Pysäköintipaikkojen osoittaminen aukkiolle
on kielletty. Aukiolle saa osoittaa pyöräpysäköin-
tiä. Aukiolle ei saa sijoittaa jätetuonon tiloja. Il-
manvaihtokoneet ja -putket, savunpoistoluukut
sekä muut tekniset laitteet tulee integroida ympä-
röivään rakennukseen, tukimuurin, pihakalus-
teisiin (penkit ym.) tai toteuttaa kaupunkikuvalli-
sesti korkeatasoisina itsenäisinä elementteinä.
Laitteiden ja rakenteiden tulee muodostaa yhte-
näinen kokonaisuus.

-  Ohjeellinen suojeltava alueen osa, jolla oleva
avokallio ja puusto tulee säilyttää, sijainti ohjeet-
linen. Alueen puusto ja muu kasvillisuus tulee
suojata työmaa-ajaksi.

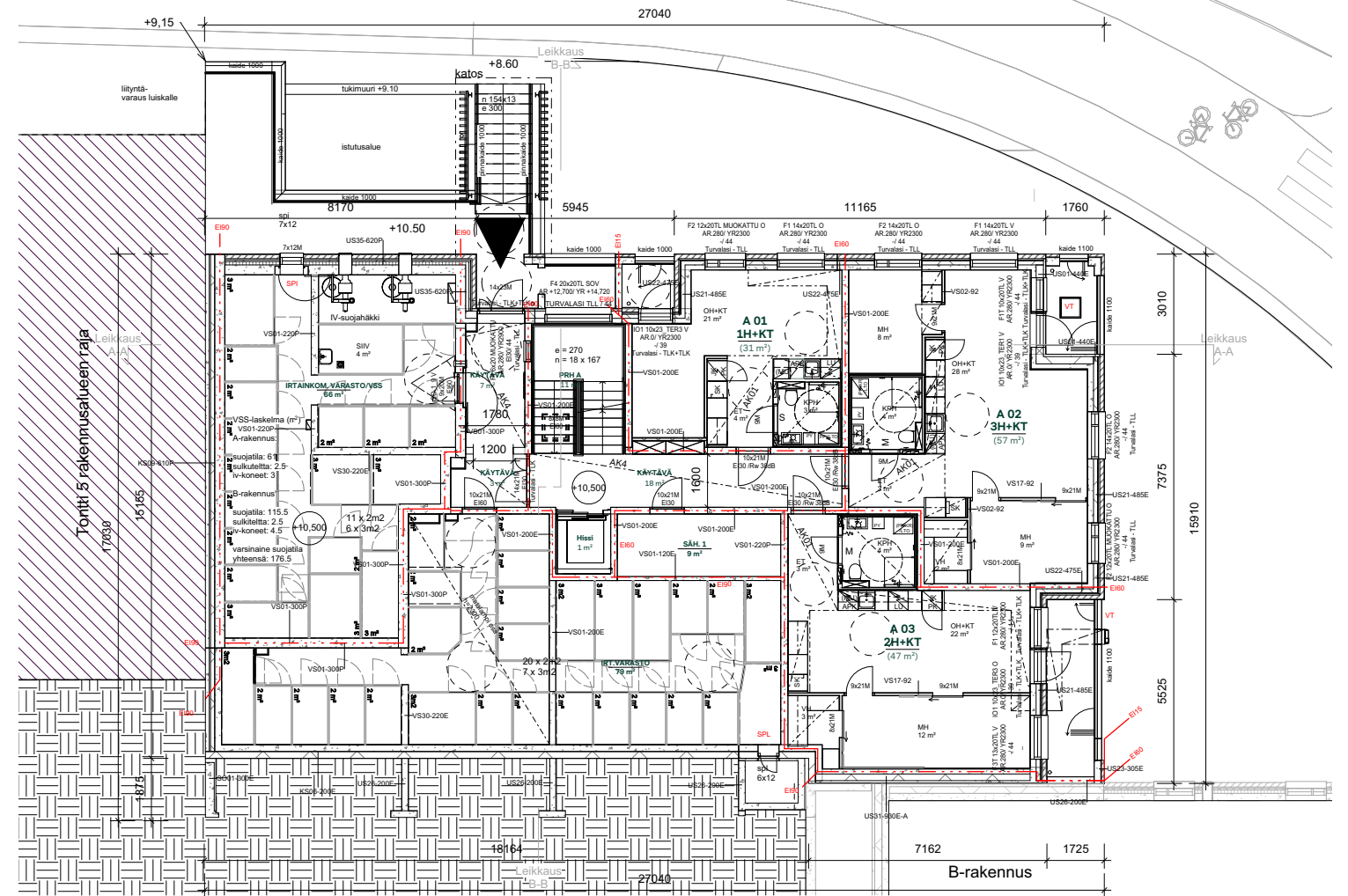
Asemakaavamääräykset 2/2

<p>1 §</p>	<p>AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT</p> <p>Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - asunnot 1 ap / 110 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto - toimistot 1 ap / 75 k-m² - laboratorioilat 1 ap / 225 k-m² - liiketilat 1 ap / 100 k-m² - päiväkodit 1 ap / 200 k-m² 	<p>Toimitilakorttelit:</p> <p>Toimitilakorttelissa lastaus- ja huoltotaskut sekä pysäköintilaitokset johtava rakennuksen sisäisen ajorampin.</p>	<p>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.</p>	<p>AURINKOENERGIA</p> <p>6 §</p> <p>Rakennuksen kattopintojen suuntauksessa ja muotoilussa tulee huomioida aurinkoenergian tuotantomahdollisuudet arkkitehtuurin integroituilla järjestelmillä.</p>	<p>Ilmanvaihdonlaitteet ja -putket, savunpoistoloukut sekä muut tekniset laitteet tulee integroida ympäröivän rakennuksiin, tukimuureihin, pihakalusteisiin (penkit ym.) tai toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina itsenäisinä elementteinä. Laitteiden ja rakenteiden tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.</p>	<p>PILAANTUNEET MAAT</p> <p>14 §</p> <p>Suunnittelualueella on tehty pilaantuneisuus selvitys ympäristötekniistä raporttia varten. Alueelle todettujen alemman ohjearvon ylittävien pilaantuneuksien vuoksi tulee kohteelle laatia ympäristösuojeluohjelma YSL 78 § 2 momentin mukainen kirjallinen ilmoitus pilaantuneen maaperän puhdistamisesta Uudenmaan ELY-keskukseen.</p>																																																			
<p>3 §</p>	<p>ASUIN- JA TOIMITILARAKENNUSTEN RAKENTAMISEN TAPA</p> <p>Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeistelyä ja niiden tulee olla rakennuspaikkaan ja ympäristöön sopivia.</p> <p>Rakennusten julkisivuja tulee jäsentää materiaalein, värin ja rakennusosin siten, että muodostuu kaupunkikuvallisesti vaihteleva ja laadukas rakennusryhmä. Julkisivujen tulee olla pääosin rapattuja, värikkäitä betonia tai paikalla muurattua poltettua tiiltä.</p> <p>Asuinrakennusten kahden allmän kerroksen julkisivut tulee tehdä paikalla muuratusa poltettua tiilestä.</p>	<p>Maantasokerroksia tulee elävöittää sateella, lumella, tuulella ja auringolla suojaavilla katoksilla, arkadeilla ja syvennyksillä.</p> <p>Asuinrakennusten julkisivuissa ei saa olla isoja ikkunattomia pintoja eikä selvästi erottuvia elementisaumoja.</p> <p>Asuinrakennusten tulee julkisivuillaan, kattomuodoillaan ja väriyksellään olla kortteleittain yhteensopivia, mutta yksitoimisia.</p> <p>Rakennusten massoitteita tulee kortteleittain pyrkiä porrastamaan korkeus-, leveys- ja syvyys-suunnassa.</p>	<p>Ulkokeet ja parvekkeet saavat ulottua katualueelle/rakennusalan ulkopuolelle 2,5 m. Niiden kantavia rakenteita ei saa ulottaa katualueelle. Katualueella vapaan alkukorkeuden on oltava vähintään 4,4 m.</p> <p>Ilmanvaihdonkonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennuksen arkkitehtuuria.</p> <p>Tekniset tilat saa sijoittaa kerroksiin ylimmän kerroksen yläpuolelle kerrosluvun estämättä.</p>	<p>MAALÄMPÖ</p> <p>7 §</p> <p>Tontin rajatuessa pulstoon maalämpökalvot voidaan sijoittaa tontin ja pulston rajalle. Maalämpökalvoja voidaan porata myös viilostil pulston alle maanomistajan sijoitusluvalla. Energiantuotanto ei saa häiritä puiston puustoa tai muuta käyttöä.</p>	<p>Rakennuksista tulee olla esteetön kulku kadulle ja pihalle. Maantasopihalle ei saa sijoittaa varastoita, katoksia, jätetuoniloja jätteiden syväkeräysjärjestelmää tai talousrakennuksia.</p> <p>Mahdollisten tukimuuri- ja porttirakenteiden tulee olla kaupunkikuvalliselta tasoltaan asuin- tai toimitilarakennuksia vastaavia.</p> <p>Tonttien leikkipaikat, jätetuottilat, autopaikat, pelastustiet, asumista palvelevat yhteis- ja aputilat sekä hulevesijärjestelyt saa kiinteistöjen välisiin sopimuksin sijoittaa toisen kiinteistön alueelle.</p>	<p>15 §</p> <p>Kaava-alueella on laadittu lähiympäristösuunnitelma, alue- ja korttelisuunnitelmat sekä energia-suunnitelma. Koko Finnoon alueelle on laadittu design-käsikirja.</p>																																																			
<p>8 §</p>	<p>Rakennuskohteen lisäksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.</p> <p>Vaadituista autopaikoista on rakennettava liikku-missesteisen autopaikkoina AK -kortteleissa vähintään yksi autopaikka 30 autopaikkaa kohden ja KTY-1 -kortteleissa vähintään kaksi liikku-missesteisen autopaikkaa ensimmäistä 50 autopaikkaa kohden, sen jälkeen yksi paikka lisää kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohden. Liikku-missesteisten autopaikat tulee sijoittaa niiden käytettävyyden kannalta tarkoituksenmukaisesti.</p>	<p>XIII-kerroksisten ja sitä korkeampien asuinrakennusten vertikaalilla ilmettä tulee korostaa eri tavoin, kuten massoitteilla, aukoksilla, parvekkeilla ja materiaalivaihtelulla.</p>	<p>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 rakennuselementtejä, jotka vähentävät lintujen törmäysriskiä. Korkeimpien talojen yläosien valaistuksella ei saa aiheuttaa häiriötä linnuille. Yläosia saa valaista siten, että törmäysriskiä ei aiheudu.</p>	<p>VARASTOT JA KATOKSET</p> <p>8 §</p> <p>Erillisistä varastoista, talousrakennuksista ja katoksista saa sijoittaa vain kattopihalle ja niiden julkisivujen tulee olla kaupunkikuvalliselta tasoltaan asuinrakennuksia vastaavia.</p> <p>Erillisissä talousrakennuksissa ja katoksissa tulee olla viherkatot.</p>	<p>Mahdollisten pelastusreittien vaatimat nostopaikat tulee sijoittaa tontille.</p>	<p>MAANALAISET JOHDOT JA PUTKET</p> <p>Alueella on maanalaista johtoja ja putkia. Kaavan mukainen rakentaminen saattaa edellyttää johtojen siirtoja. Siirrosta on sovittava johtojen omistajien kanssa.</p>																																																			
<p>9 §</p>	<p>Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset autopaikat liikuntaesteisten autopaikkojen lukuun ottamatta tulee sijoittaa pysäköintilaitoksien LPA-alueelle tai ma-kirjamilla osotetuille alueille. Asuin-korttelien pihalle saa sijoittaa alnoastaan liikuntaesteisten autopaikkoja sekä saattopaikkoja lyhytaikaiseen pysäköintiin. LPA-korttelin pihalle (p) saa sijoittaa päiväkodin saattopaikat sekä yleiseen käyttöön vähintään 30 autopaikkaa.</p>	<p>XIII-kerroksisten ja sitä korkeampien asuinrakennusten vertikaalilla ilmettä tulee korostaa eri tavoin, kuten massoitteilla, aukoksilla, parvekkeilla ja materiaalivaihtelulla.</p>	<p>Rakennettaessa vaihteittain on korttelimuuntamo rakennettava korttelin ensimmäiseksi valmistuvaan rakennukseen. Toimitalon muuntamo tulee integroida huoltoiltojen yhteyteen.</p>	<p>PIHAT, PIHAKANNET JA PELASTUSREITIT</p> <p>9 §</p> <p>Pihan alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota yksityisen ja julkisen tilan rajaamiseen. Pihan tulee olla osa puiston maisemallista kokonaisuutta mutta erottaa selvästi yksityisenä tilana.</p> <p>Pihan ja puiston välisten kulkureittien tulee olla selkeitä, hallittuina kulku tulee estää.</p>	<p>Louhinta ja rakentaminen HSY:n läheisyydessä tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että se ei aiheuta häiriötä tai vahinkoa tunnelille.</p>	<p>Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen tonttijako. Pädetta detaljplaneområde skal för kvartersområdena uppgräas separat tomtindelning.</p>																																																			
<p>10 §</p>	<p>Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - asunnot 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto - toimistot ja liiketilat 1 pp / 50 k-m² - laboratorioilat 1 pp / 150 k-m² - päiväkodit 1 pp / 100 k-m² 	<p>XVI-XVIII -kerroksisten asuinrakennusten hulput tulee suunnitella siten, että rakennukset toimivat maamerkkeinä ja ovat kaupunkikuvallisesti vaivattomia. Hulppuja tulee korostaa kaupunkikuvallisesti erottuvilla omaleikkisilla muodoilla.</p>	<p>Mikäli toimilakorttelit tai pysäköintilaitokset rakennetaan vaihteittain, ne tulee toteuttaa niin, että ne ovat myöhemmin tarpeen mukaan laajennettavissa tai korotettavissa mahdollisen rakentamisen vaiheistuksen edellyttämällä tavalla.</p>	<p>HULEVESIEN KÄSITTELY</p> <p>11 §</p> <p>Vettä lämpäisemättömällä pinnolla tulevia hulevesiä tulee viivytellä alueella siten, että hulevesipal-nantaiden, -altaiden tai -sääntöiden viivytyslaavuuden tulee olla 1 m² jokaiselta 100 m² kohden. Hulevesipalnantaiden, -altaiden tai -sääntöiden tulee tyhjäntyä viivytyslaavuuden osalta 12-24 tunnin kuluessa lähtymisestäään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä. Hulevesien hallinnan ratkaisut tulee tehdä korttelikohtaisesti yhtenäisinä.</p>	<p>Kulun ohjaamisessa sekä pihan rajaamisessa tulee hyödyntää maisema-arkkitehtonisia keinoja kuten maastonmuotoilua, istutuksia tai viherrakenteita.</p>	<p>Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral</p>																																																			
<p>2 §</p>	<p>KAVAAN MERKITYN RAKENNUSKOKEUDEN LISÄKSI SAA RAKENTAA</p> <p>AK-korttelialueet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - asuntojen ulkopuoliset varastotilat - asukkaiden yhteistilat - viherhuoneet, jotka liikkenteen melualueella korvaavat parvekkeet - porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvalaisuutta. - jätetuottilat ja kiinteistöhoiton tilat - pysäköintitilat - yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisää- uloskäyväporrashuoneet - alueen sähköjärjestelmän vaatimat muuntamotilat <p>- asuinrakennusten ja pysäköintilaitoksen katolla olevat talousrakennukset, varastot ja -katokset, ylimmän kerroksen yläpuolella.</p>	<p>XIII-kerroksisissa ja sitä korkeammassa rakennuksissa tulee olla ensimmäisessä kerroksessa sisäänkäyntiä ja rakennukseen liittyvien ulko- oleskelualueiden yhteydessä sisäänveto tai katot suojaamassa tuulisuudelta.</p>	<p>Mikäli asunnon julkisivuun kohdistuu yli 65 dB:n päiväaikainen keskiäänitaso, kyseisen asuinhuoneiston tulee avautua myös julkisivulle, jolla ulko- oleskelualueiden päiväaikainen melutaso ohjearvo ei ylitä.</p>	<p>MELU</p> <p>5 §</p> <p>AK-kortteleita sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten tai melusteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että ulko-oleskelualueiden melutaso ohjearvot eivät ylitä.</p>	<p>Kiinteistöjen muodostus</p> <p>12 §</p> <p>Asemakaavan alueella voidaan lainsäädännön sallimissa muodostaa 3D-kiinteistöjä.</p>	<p>Torsti Hokkanen kaupunkisuunnittelujohtaja stadsplaneringsdirektör</p> <p>Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 24.10.2022 (pöytäkirjan 127 §). Godkänd i stadfullmäktige den 24.10.2022 (127 § i protokollet).</p>																																																			
<p>13 §</p>	<p>Asuntojen yhteiskäyttöisiä tiloja tulee sijoittaa ylempien kerroksien siten, että niistä on yhteys katopihalle, yhteyden tulee olla esteetön. Näitä tiloja saa sijoittaa ylimmän kerroksen yläpuolelle kerrosluvun estämättä.</p>	<p>Mikäli maantasokerroksen sijoitetaan varastoja tai muureja, tulee julkisivujen olla myös näitä osin ilmeittään ja laatusatoltaan rakennukseen sopivia.</p> <p>Toimitilakorttelin lastausrampin ja -pihan muurin tulee olla kaupunkikuvallista korkeatasoinen ja julkisivullaan toimittarakennusta vastaava. Huoltopihan tulee olla suljettu.</p>	<p>Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB:n päiväaikainen keskiäänitaso, julkisivulle ei saa sijoittaa parvekkeita.</p> <p>Vihertuoneissa päiväaikana keskiäänitaso saa olla enintään 45 dB.</p>	<p>TULVARISKIN JA POHJAVEDEN HUOMIOIMINEN</p> <p>13 §</p> <p>Uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariski. Alle +3,0 (N2000) rakennettaessa merivesi voi vaikuttaa rakenteita. Ylim tulvakorko alueella on + 2,8 m. Kadut ja pelastustiet tulee rakentaa min. +3,0 m (N 2000) korkeuteen tulvariskin takia.</p>	<p>Kellarit ja maanalaiset rakenteet on vesieristettävä vähintään + 2,8 m (N 2000) tasoon asti.</p>	<table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Kv</td> <td>24.10.2022</td> </tr> <tr> <td>id</td> <td>Kh, muutettu</td> <td>Pasi Mäkinen 3.10.2022</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Oikaisu/ELY-keskus MRL 195 §</td> <td>8.7.2022</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Kv</td> <td>13.6.2022</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Kh</td> <td>23.5.2022</td> </tr> <tr> <td>ic</td> <td>Ksl, muutettu</td> <td>Pasi Mäkinen 13.4.2022</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Nähtävillä MRA 27 §</td> <td>15.11.-14.12.2021</td> </tr> <tr> <td>is</td> <td>Ksl, muutettu</td> <td>Pasi Mäkinen 6.9.-27.10.2021</td> </tr> <tr> <td>593/2020 is</td> <td>Ksl (Kaavaehdotus), palauti</td> <td>Pasi Mäkinen 26.5.-9.6.2021</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Nähtävillä MRA 30 §</td> <td>9.9.-8.10.2019</td> </tr> <tr> <td>5019/2018</td> <td>Ksj (OAS)</td> <td>Torsti Hokkanen 26.8.2019</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral</td> <td>Pbr/oso 7277</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Mittakaava 1:1000</td> <td>Aseinnumero 593/10.02.03/2020</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Pihalla ASI</td> <td>Päiväys 26.5.2021</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Suunnittelija PM</td> <td>Arkistotunnus 10 02</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000</td> </tr> </table>					Kv	24.10.2022	id	Kh, muutettu	Pasi Mäkinen 3.10.2022		Oikaisu/ELY-keskus MRL 195 §	8.7.2022		Kv	13.6.2022		Kh	23.5.2022	ic	Ksl, muutettu	Pasi Mäkinen 13.4.2022		Nähtävillä MRA 27 §	15.11.-14.12.2021	is	Ksl, muutettu	Pasi Mäkinen 6.9.-27.10.2021	593/2020 is	Ksl (Kaavaehdotus), palauti	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	Pbr/oso 7277		Mittakaava 1:1000	Aseinnumero 593/10.02.03/2020		Pihalla ASI	Päiväys 26.5.2021		Suunnittelija PM	Arkistotunnus 10 02	Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000		
	Kv	24.10.2022																																																							
id	Kh, muutettu	Pasi Mäkinen 3.10.2022																																																							
	Oikaisu/ELY-keskus MRL 195 §	8.7.2022																																																							
	Kv	13.6.2022																																																							
	Kh	23.5.2022																																																							
ic	Ksl, muutettu	Pasi Mäkinen 13.4.2022																																																							
	Nähtävillä MRA 27 §	15.11.-14.12.2021																																																							
is	Ksl, muutettu	Pasi Mäkinen 6.9.-27.10.2021																																																							
593/2020 is	Ksl (Kaavaehdotus), palauti	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	Pbr/oso 7277																																																							
	Mittakaava 1:1000	Aseinnumero 593/10.02.03/2020																																																							
	Pihalla ASI	Päiväys 26.5.2021																																																							
	Suunnittelija PM	Arkistotunnus 10 02																																																							
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000																																																									

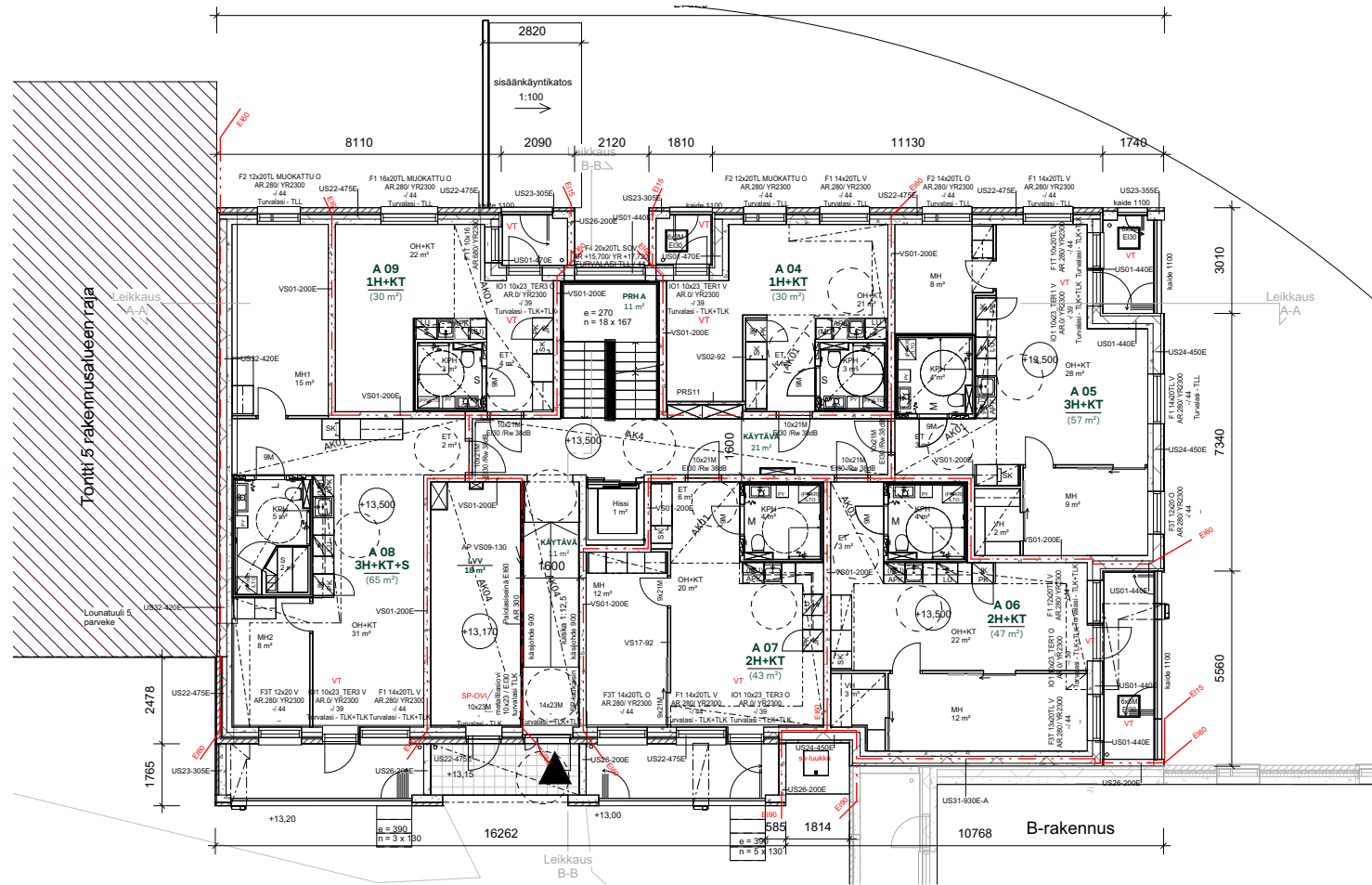




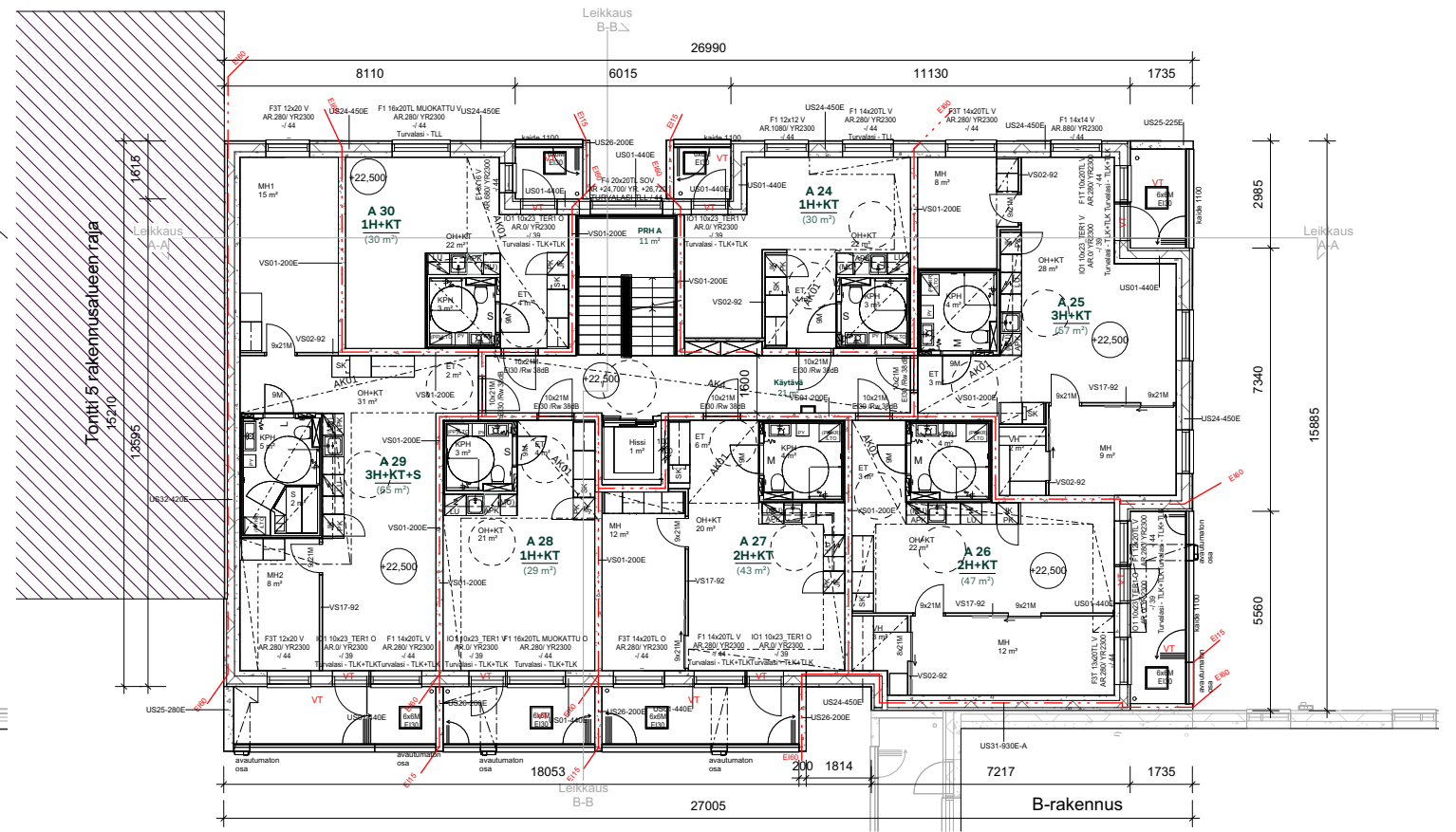
kellari



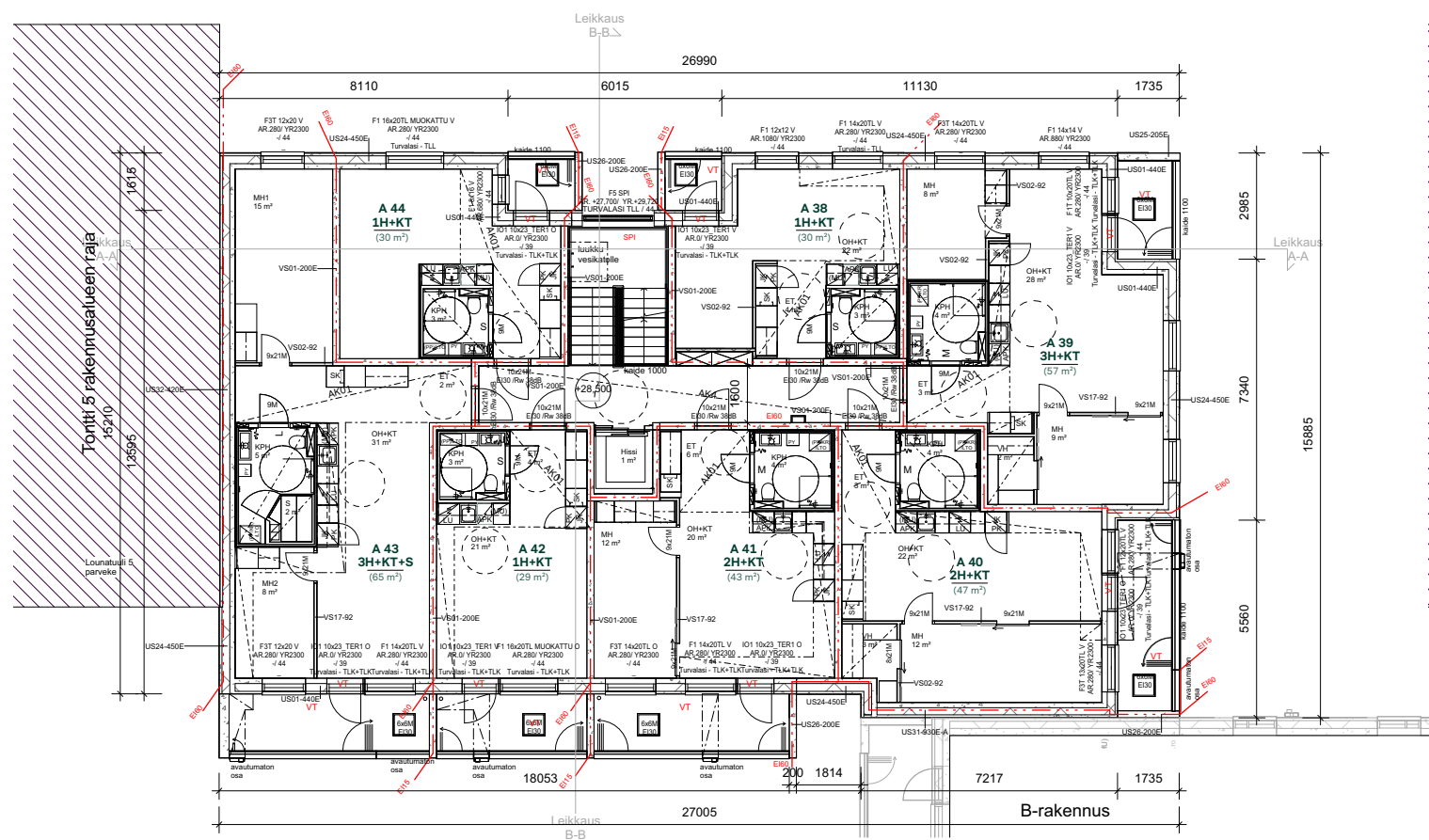
1.krs



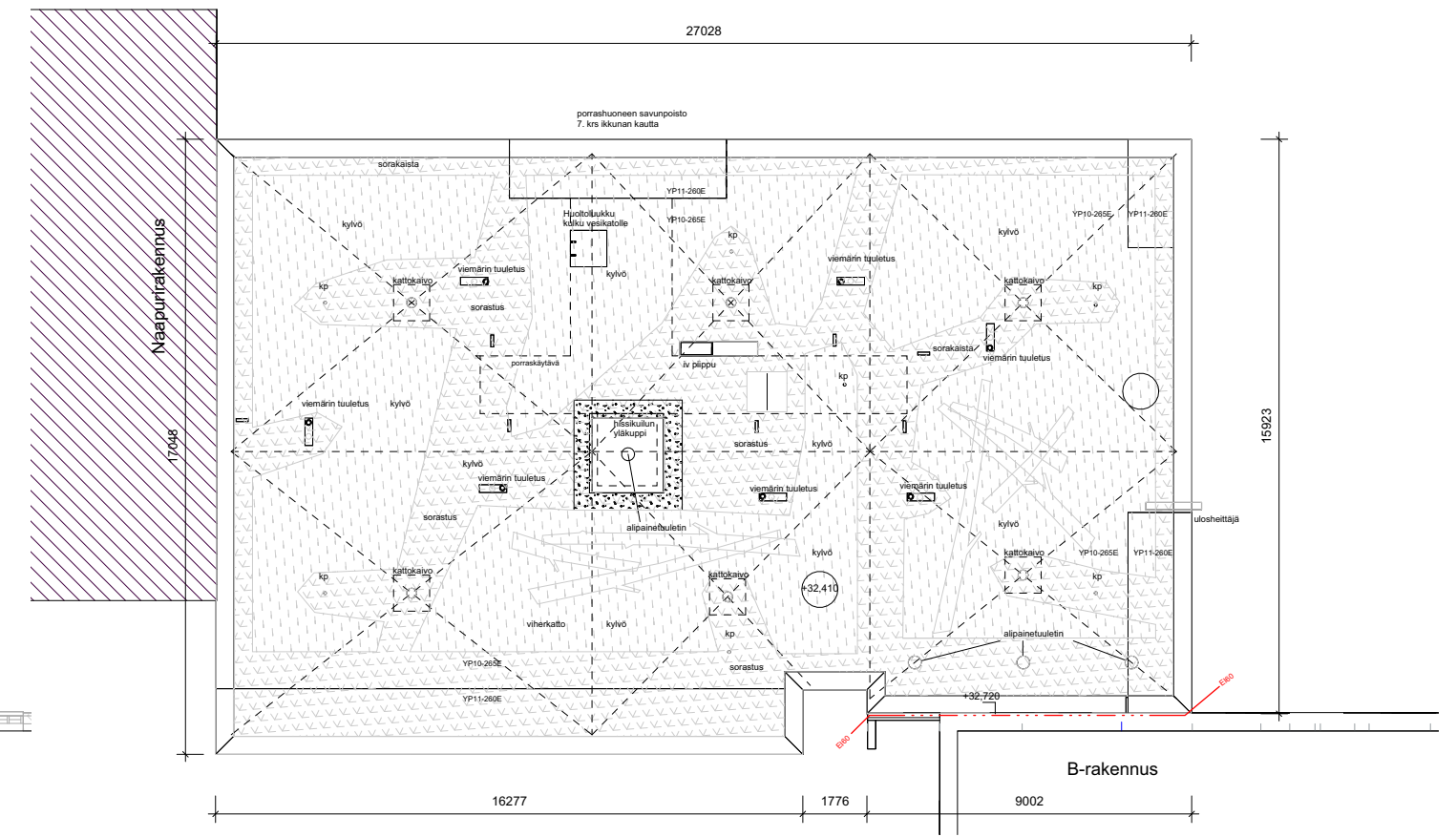
2.krs



3.-6.krs



7.krs



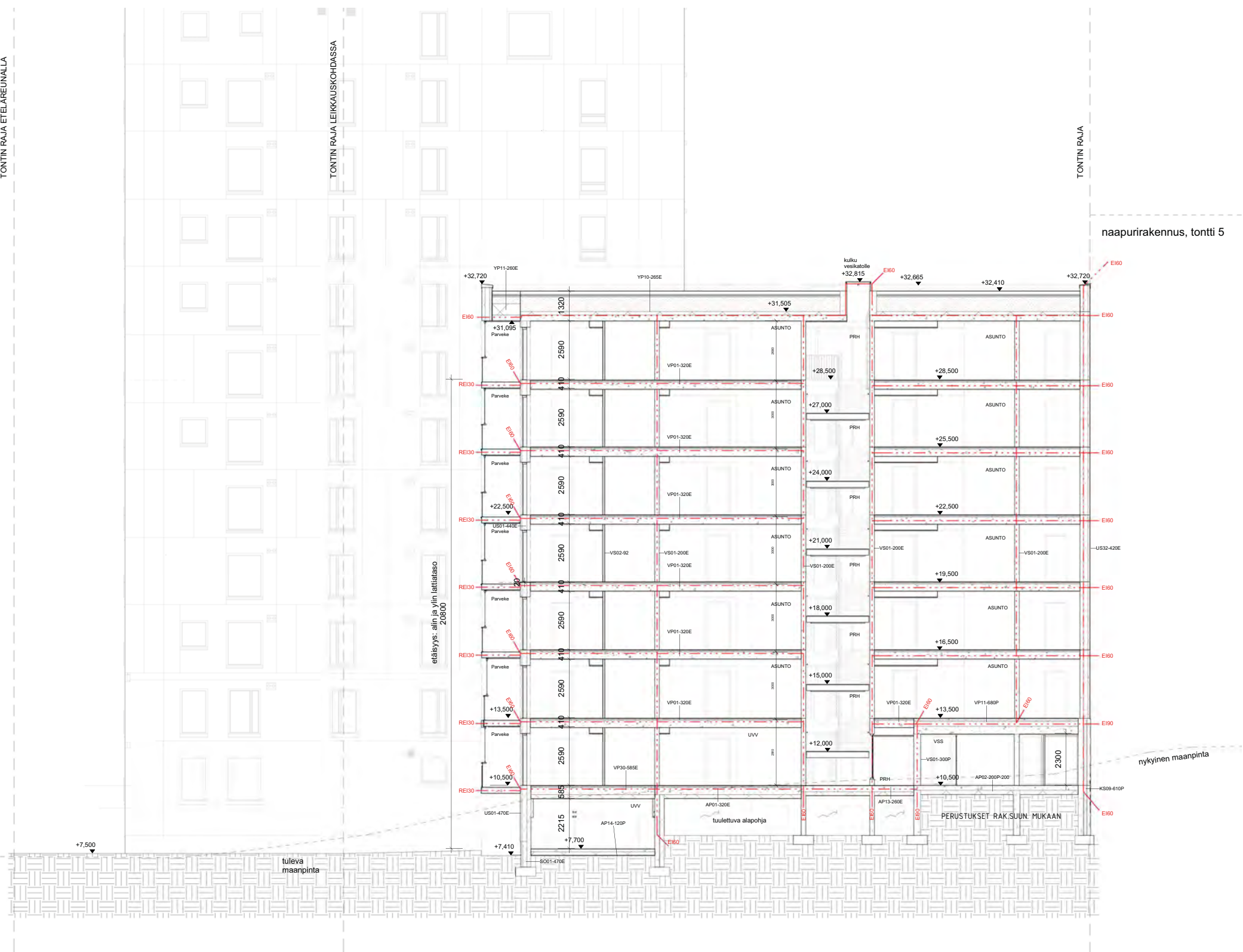
vesikatto

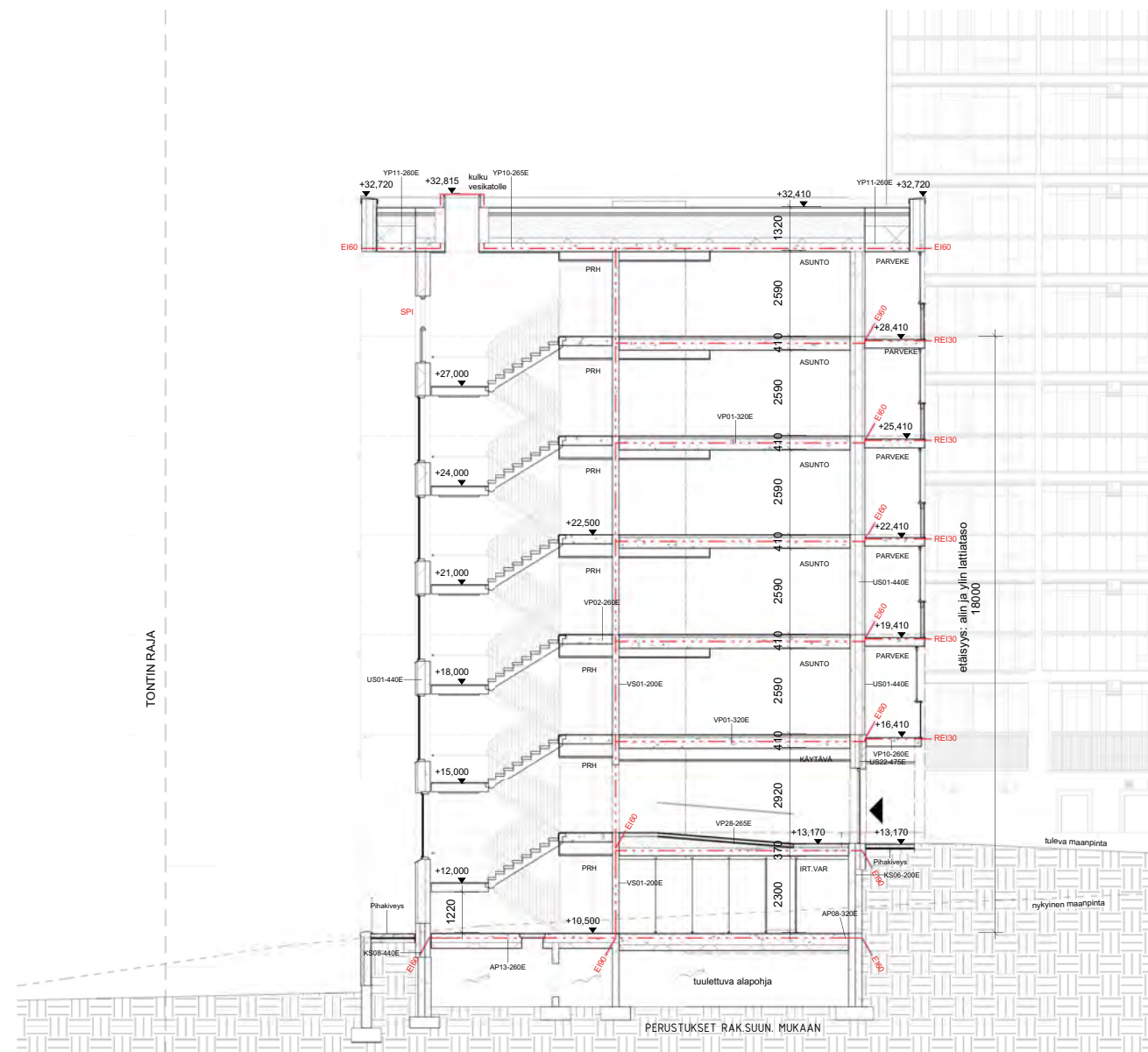
TONNIN RAJA ETELÄREUNALLA

TONNIN RAJA LEIKKAUSKOHASSA

TONNIN RAJA

naapurirakennus, tontti 5







Materiaalit:

- 1a Muurattu tiili, 1/2 limitys, Tiileri luoto, sauma: tuohenvalkoinen
- 1b Muurattu tiili, votsiimitys, Tiileri luoto, sauma: tuohenvalkoinen
- 2a Valkobetoni, hienopesty
- 2b Valkobetoni, karkeampi pesu
- 2c Valkobetoni, hienopesty, uritettu
- 3a Maalattu betoniseinä, vaaleanoranssi, parvekkeiden taustat ja sisäänkäyntisivennykset, A-talo
- 3b Maalattu betoniseinä, tummaroosa, parvekkeiden taustat ja sisäänkäyntisivennykset, B-talo
- 4a Lasitettu parveke, kirkas lasi
- 4b Lasitettu parveke, hiekkapuhallettu lasi
- 5 Maalattu betoniseinällä ikkunat ja ovet väri punabeige RAL 3012, vesipellitys yms. vaaleanharmaa RR21
- 6 Valkobetonipinnoilla ikkunoiden väri harmaa RAL 7040 ja vesipeltien väri vaaleanharmaa RR21
- 7 Tiilipintaisilla seinillä IV-pääte-elimet, ikkunat ja vesipellit tummanharmaa RR23
- 8 Parvekekaide, valkoinen
- 9 Parvekekaide, tummanharmaa
- 10 Parvekelasitus, tummanharmaa pystyleippaus
- 11 Puu maalattu, katoksen verhous
- 12 Teräs maalattu, katoksen rakenteet
- 13 Sokkeli, betoni
- 14 Valkobetonipinnoilla lv-pääte-elimet, valkoinen RR20
- 15 Rästyspeltti, valkoinen RR20
- 16 Pinnakaide tummanharmaa RAL 7024

Parvekkeen savutiiviyys:

Pääosin parvekkeissa on parvekelaatan päälle asennettava lasikaide. Pinnakaitteella varustetuissa parvekkeissa on korkea, avautuva lasitus, joka asennetaan parvekelaatan päälle.

Alustavat julkisivusaumat, tarkentuvat elementtisuunnittelussa

pohjoiseen

L7B - rakennus



etelään



itään

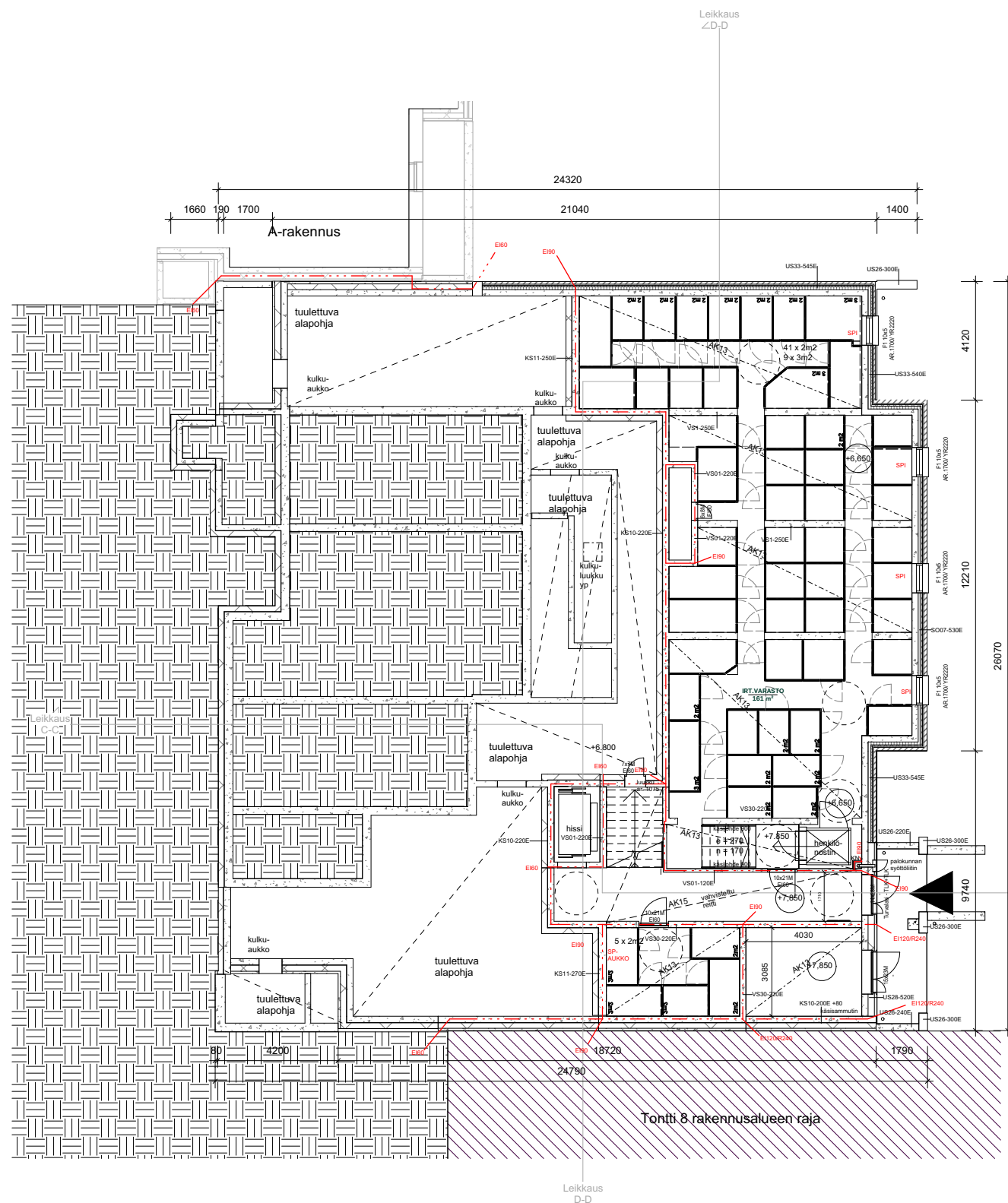
Materiaalit:

- 1a Muurattu tiili, 1/2 limitys, Tiileri luoto, sauma: tuohenvalkoinen
- 1b Muurattu tiili, votsiimitys, Tiileri luoto, sauma: tuohenvalkoinen
- 2a Valkobetoni, hienopesty
- 2b Valkobetoni, karkeampi pesu
- 2c Valkobetoni, hienopesty, uritettu
- 3a Maalattu betoniseinä, vaaleanoranssi, parvekkeiden taustat ja sisäänkäyntisyvennykset, A-talo
- 3b Maalattu betoniseinä, tummaroosa, parvekkeiden taustat ja sisäänkäyntisyvennykset, B-talo
- 4a Lasitettu parveke, kirkas lasi
- 4b Lasitettu parveke, hiekkapuhallettu lasi
- 5 Maalattu betoniseinällä ikkunat ja ovet väri punabeige RAL 3012, vesipeltitys yms. vaaleanharmaa RR21
- 6 Valkobetonipinnolla ikkunoiden väri harmaa RAL 7040 ja vesipeltien väri vaaleanharmaa RR21
- 7 Tiilipintaisilla seinillä IV-päätte-elimet, ikkunat ja vesipellit tummanharmaa RR23
- 8 Parvekkekaide, valkoinen
- 9 Parvekkekaide, tummanharmaa
- 10 Parvekelasitus, tummanharmaa pystyteippaus
- 11 Puu maalattu, katoksen verhouk
- 12 Teräs maalattu, katoksen rakenteet
- 13 Sokkeli, betoni
- 14 Valkobetonipinnolla lv-päätte-elimet, valkoinen RR20
- 15 Rästyspeltti, valkoinen RR20
- 16 Pinnakaide tummanharmaa RAL 7024

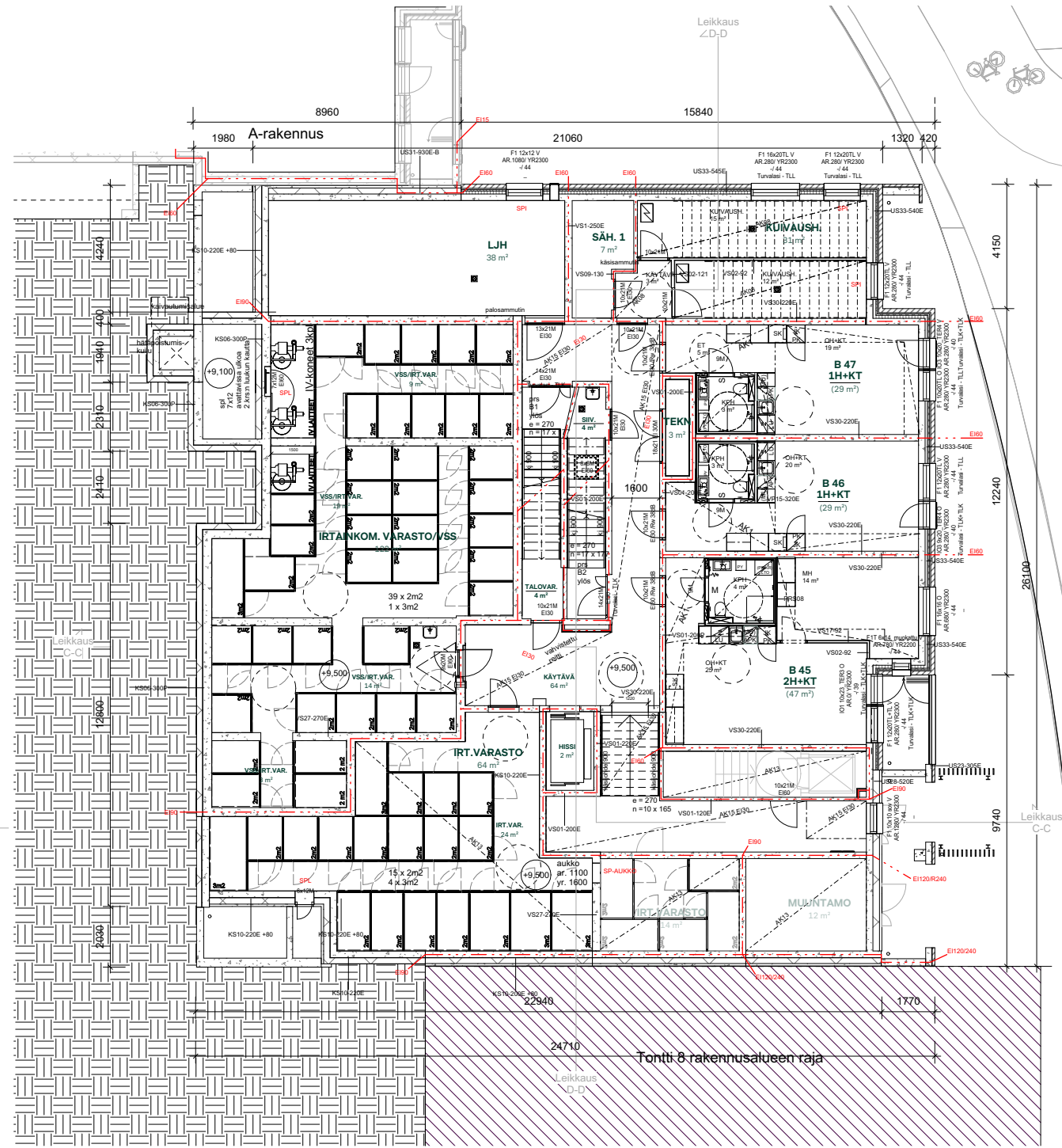
Parvekkeen savutiiviyys:

Pääosin parvekkeissa on parvekelataan päälle asennettava lasikaide. Pinnakaiteella varustetuissa parvekkeissa on korkea, avautuva lasitus, joka asennetaan parvekelataan päälle.

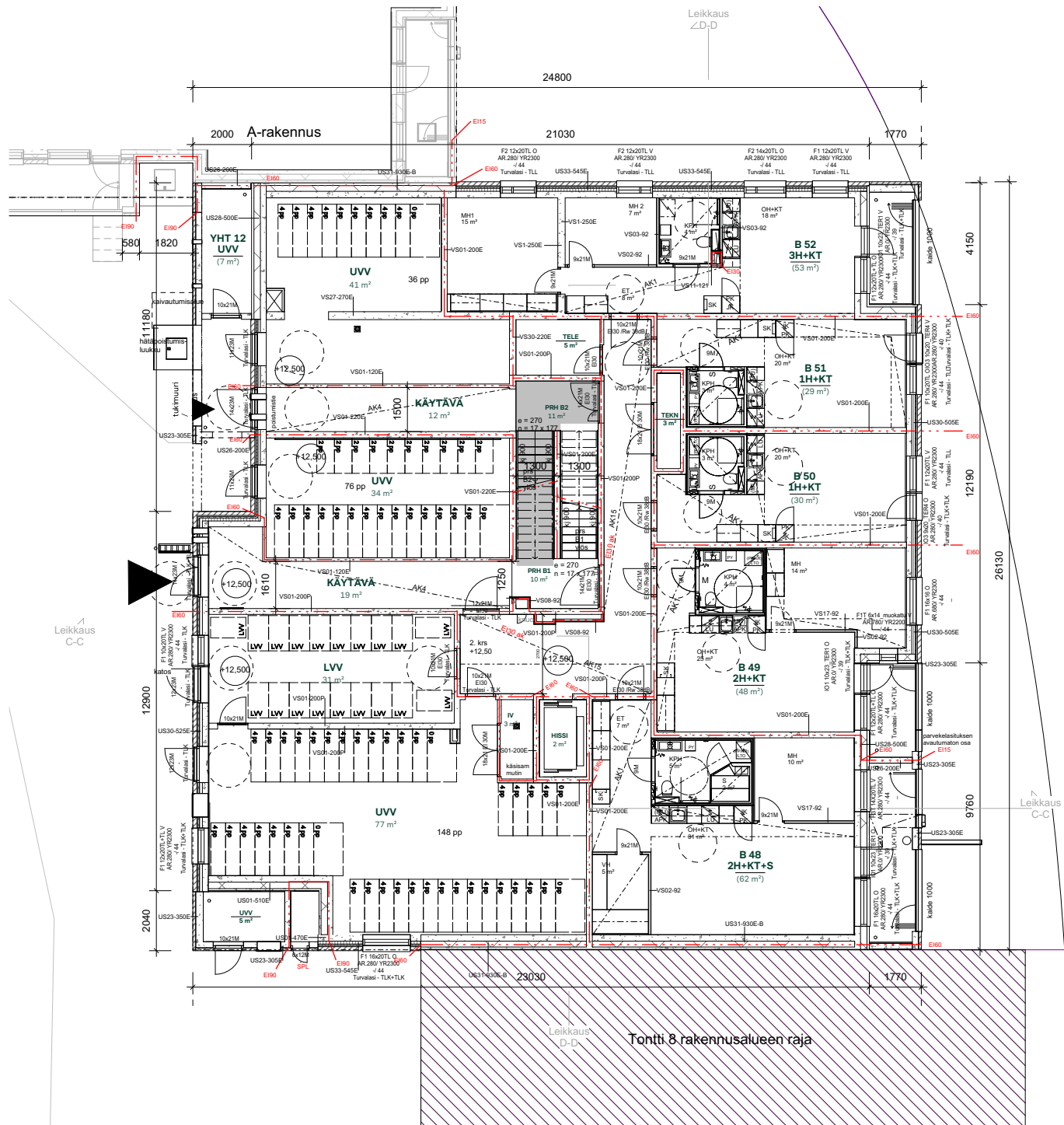
Alustavat julkisivusaumat, tarkentuvat elementtisuunnittelussa



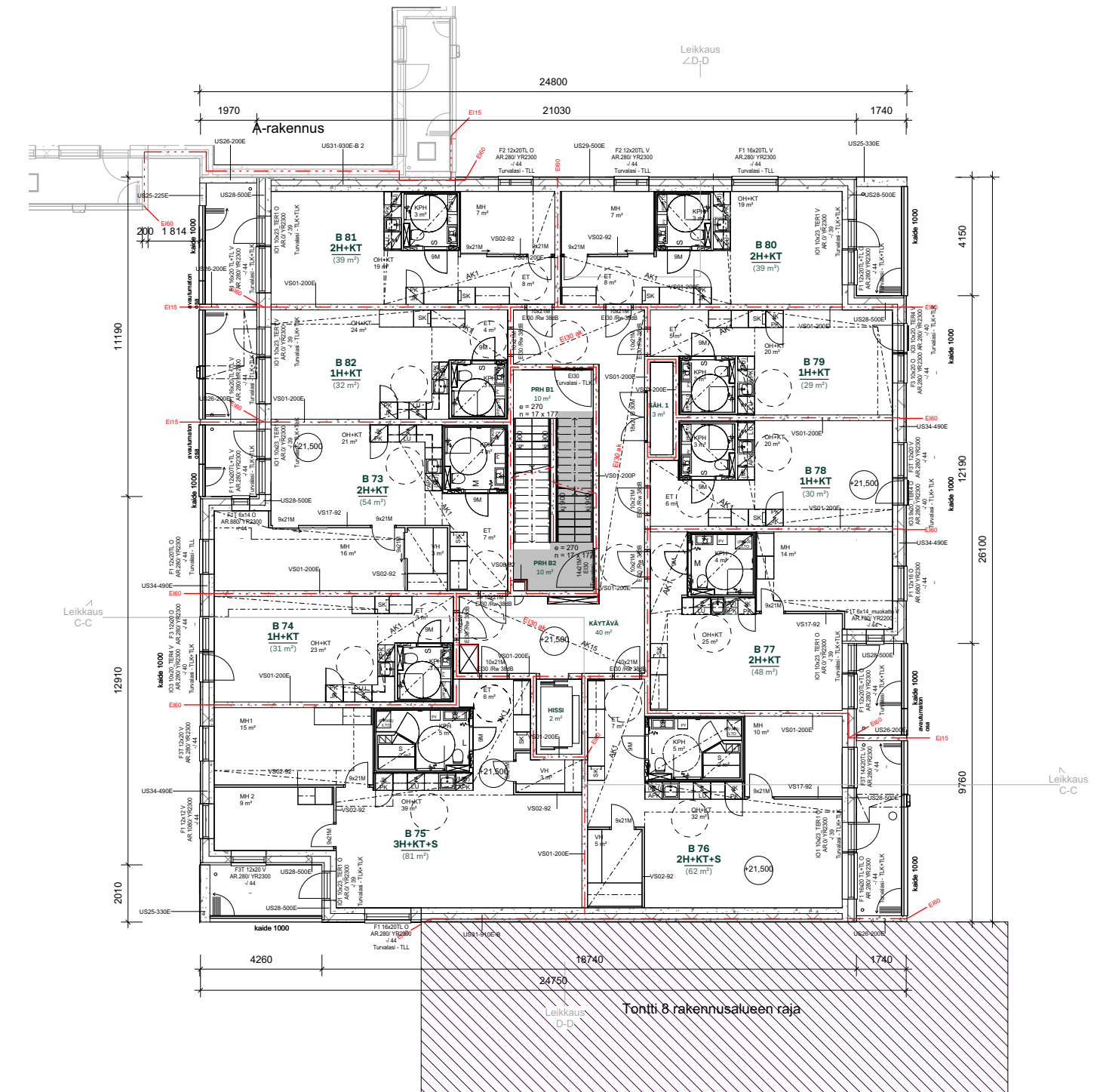
kellari



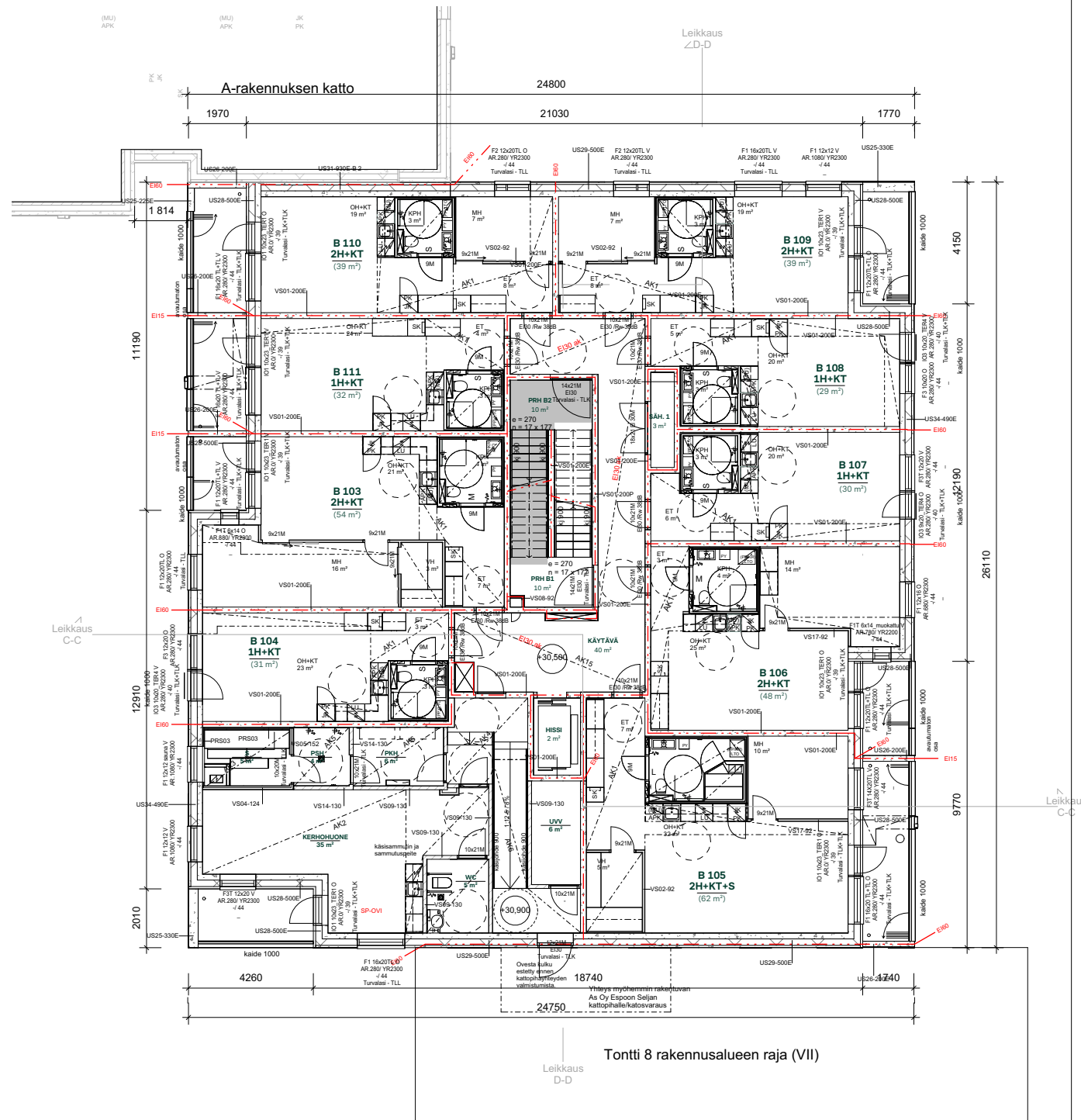
1.krs



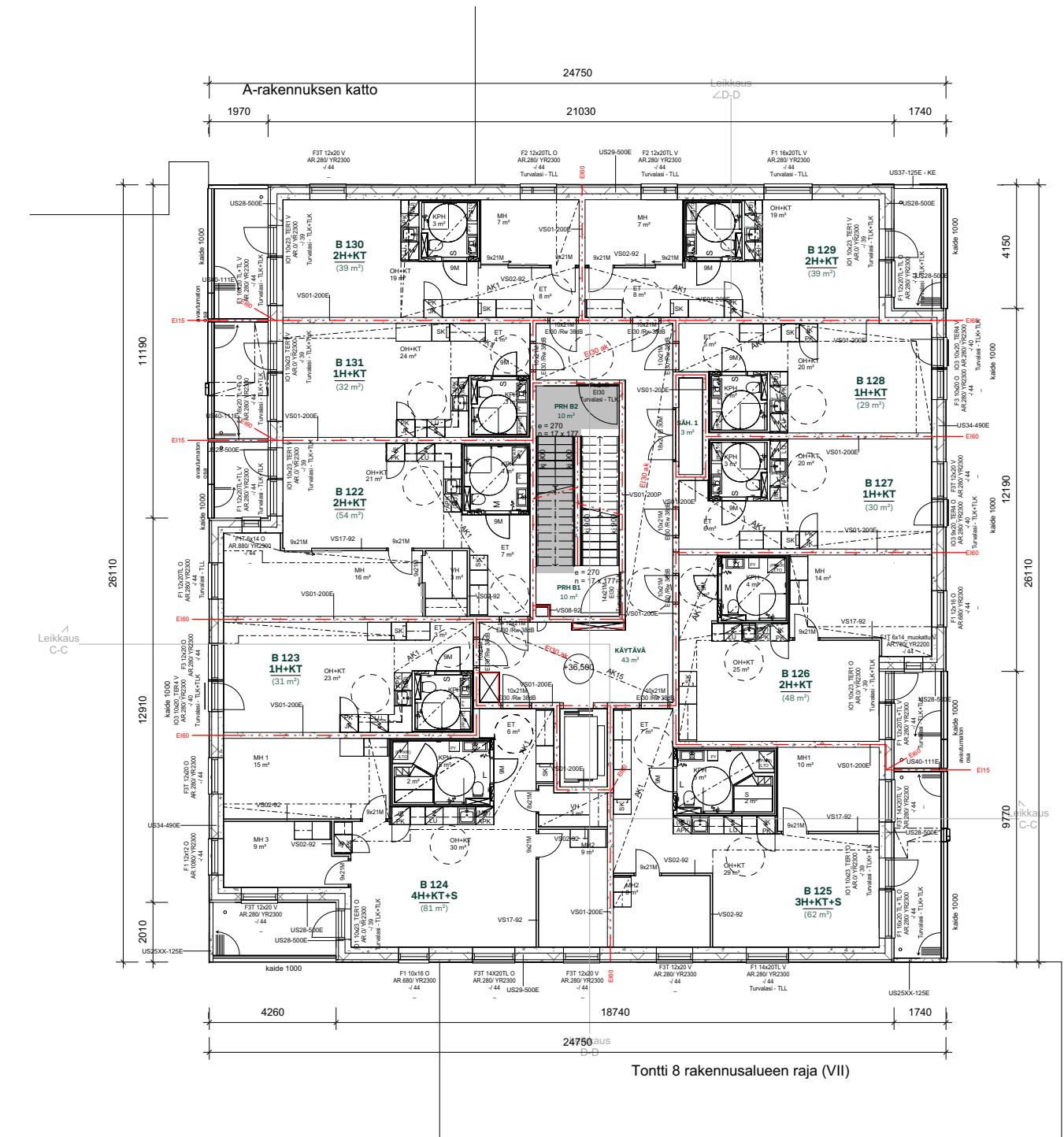
2.krs



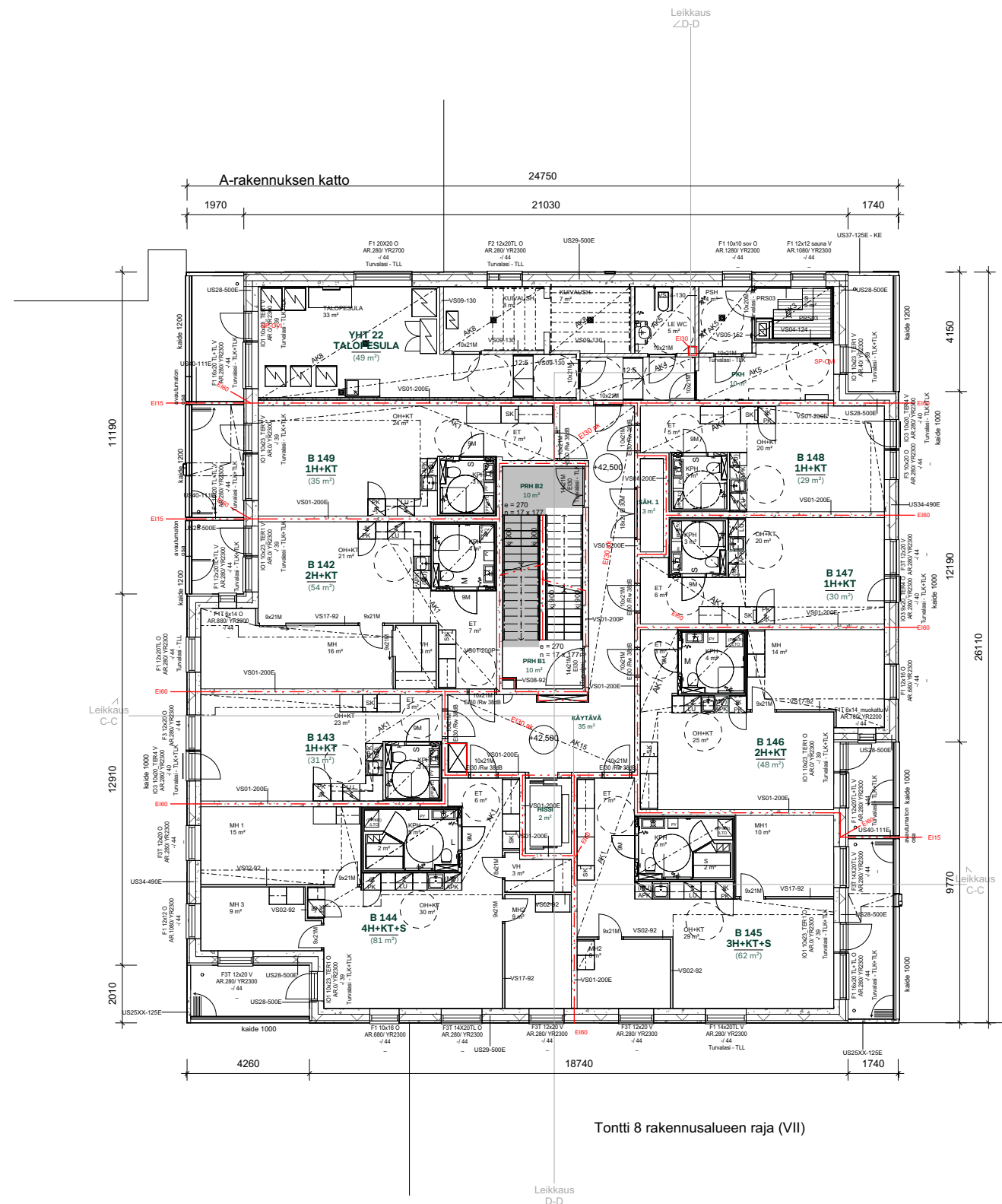
3.-7.krs



8.krs

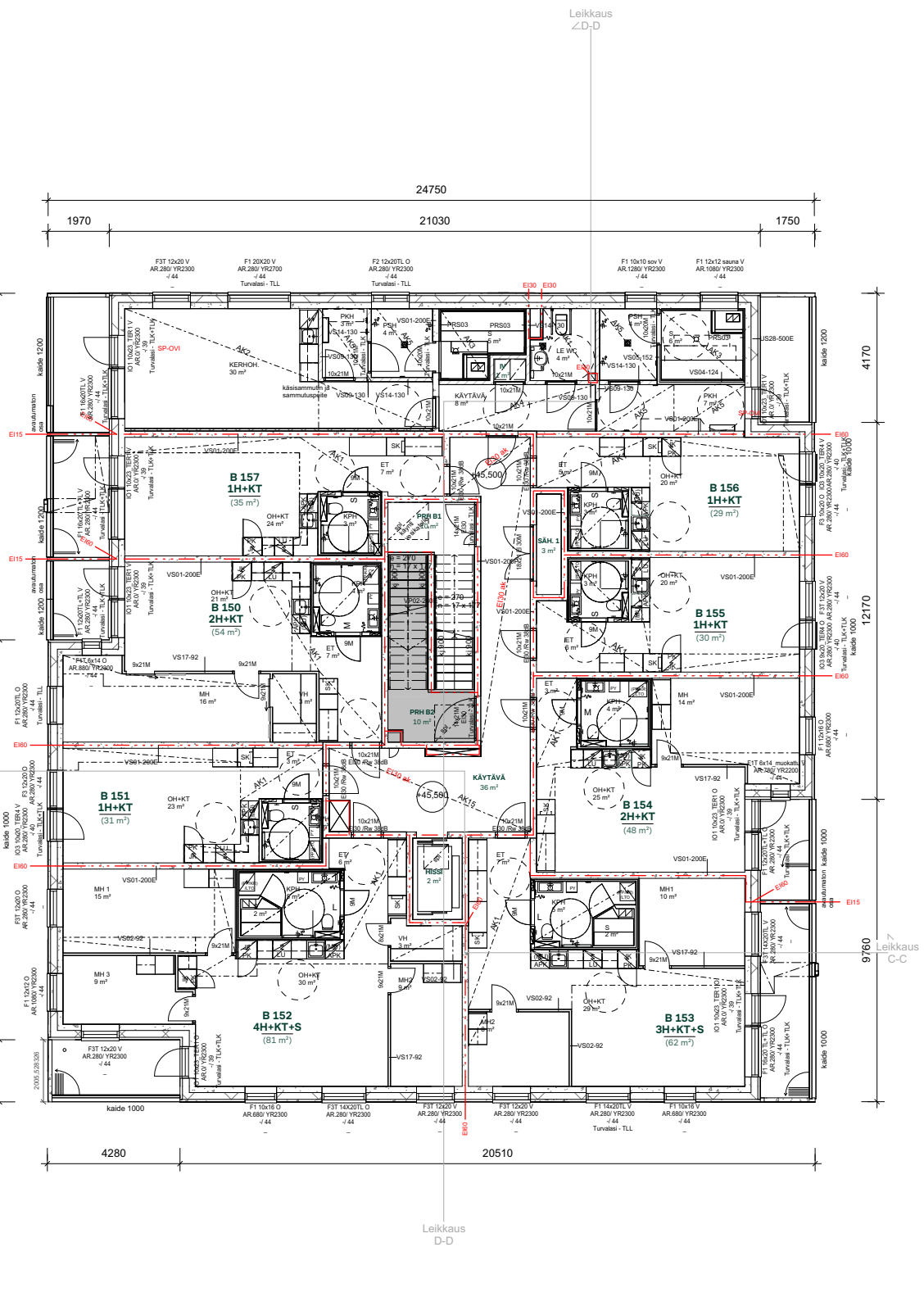


9.-11.krs

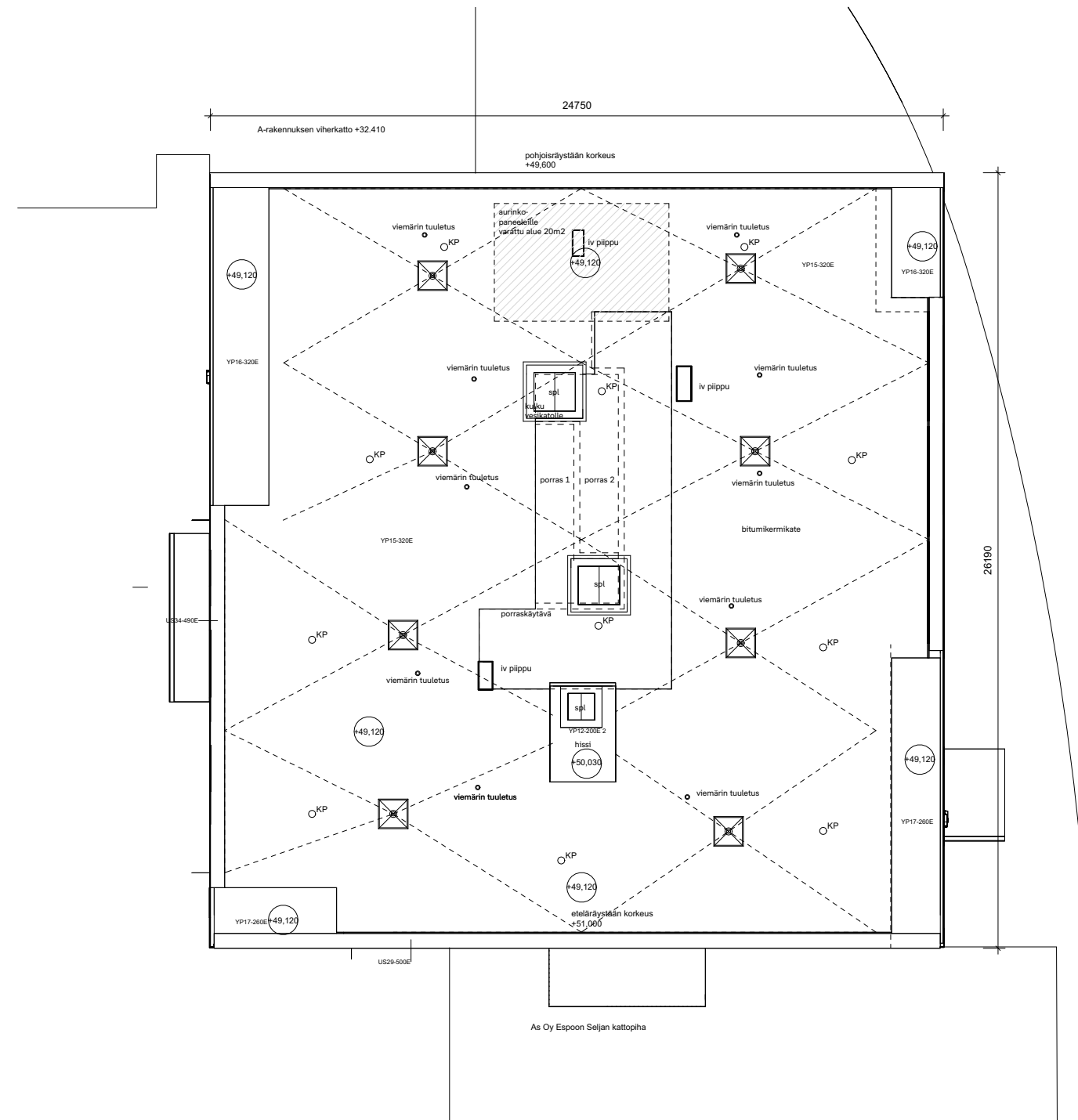


Tontti 8 rakennusalueen raja (VII)

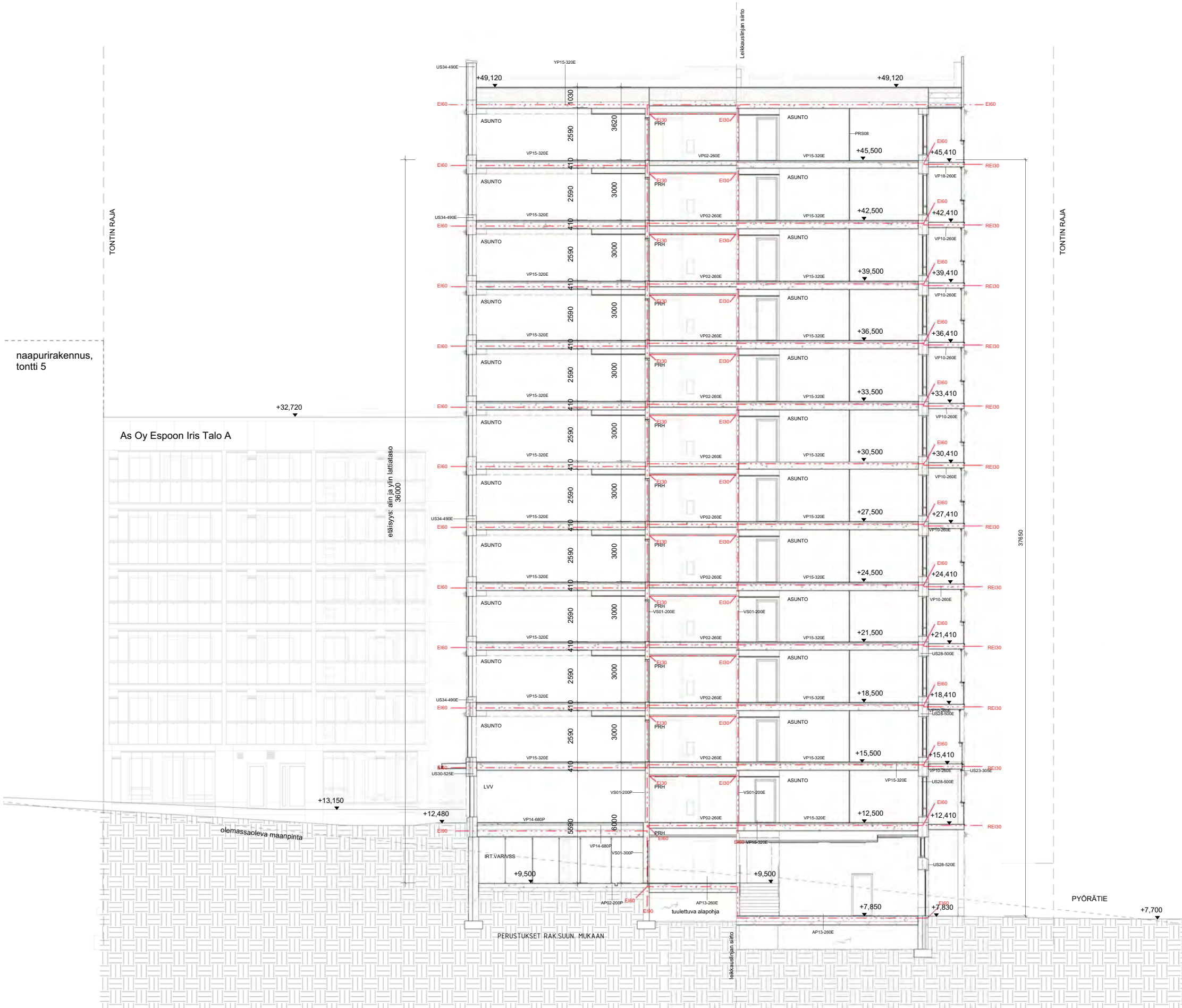
12.krs

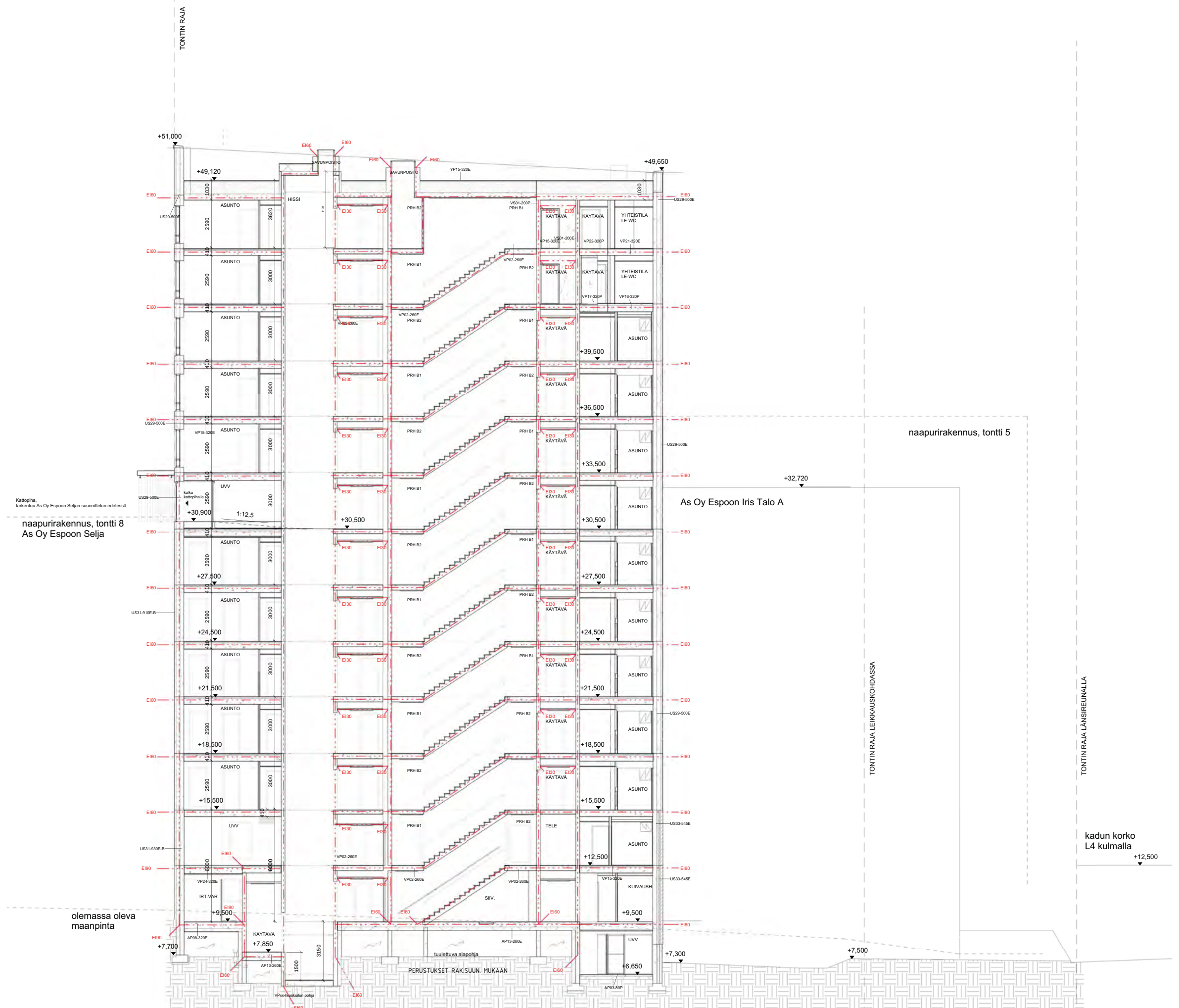


13.krs



vesikatto



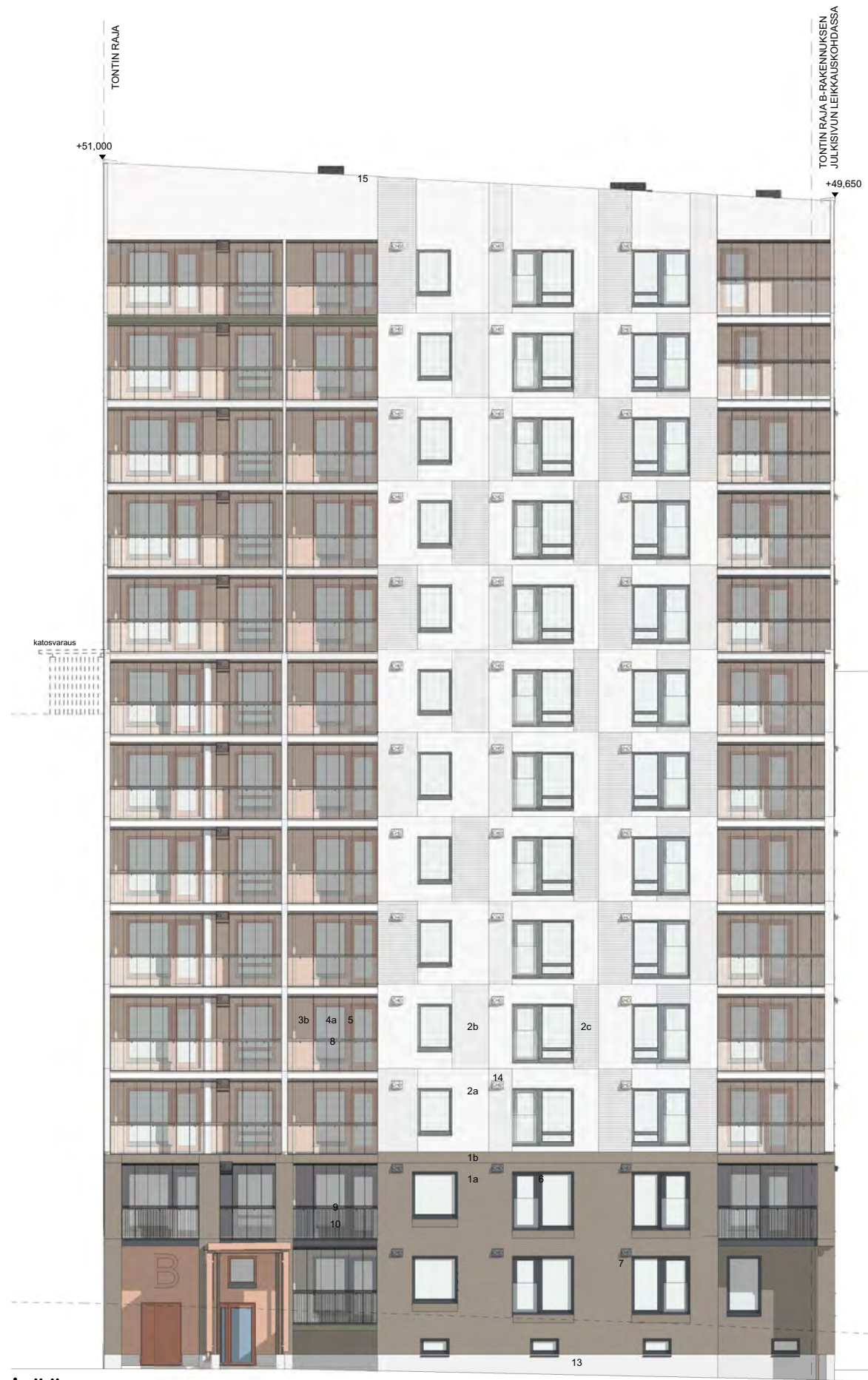




länteen



etelään



As Oy Espoon Selja



pohjoiseen

Materiaalit:

- 1a Muurattu tiili, 1/2 liimitys, Tiileri tuhka, sauma: tuohenvalkoinen
- 1b Muurattu tiili, votsiimitys, Tiileri tuhka, sauma: tuohenvalkoinen
- 2a Valkobetoni, hienopesty
- 2b Valkobetoni, karkeampi pesu
- 2c Valkobetoni, hienopesty, uritettu
- 3a Maalattu betoniseinä, vaaleanoranssi, parvekkeiden taustat ja sisäänkäyntisivennykset, A-talo
- 3b Maalattu betoniseinä, tummaroosa, parvekkeiden taustat ja sisäänkäyntisivennykset, B-talo
- 3c Maalattu betoniseinä, tummaharmaa, parvekkeiden taustat tiilipintaisilla alueilla
- 4a Lasitettu parveke, kirkas lasi
- 4b Lasitettu parveke, hiekkapuhallettu lasi
- 5 Maalattulla betoniseinällä ikkunat ja ovet väri punabeige RAL 3012, vesipellit yms. vaaleanharmaa RR21
- 6 Valkobetonipinnoilla ikkunoiden väri RAL 7040 ja vesipeltien väri vaaleanharmaa RR21
- 7 Tiilipintaisilla seinillä IV-pääte-elimet, ikkunat ja vesipellit tummanharmaa RR23
- 8 Parvekekaide, valkoinen
- 9 Parvekekaide, tummanharmaa
- 10 Parvekelasitus, tummanharmaa pystyteippaus
- 11 Puu maalattu, katoksen verhous
- 12 Teräs maalattu, katoksen rakenteet
- 13 Sokkeli, betoni
- 14 Valkobetonipinnoilla lv-pääte-elimet, valkoinen RR20
- 15 Räystäspeltti, valkoinen RR20
- 16 Ranskalainen parveke, kirkas laminoitu ja karkaistu parvekelasi

Parvekkeen savutiiviyys:

Pääosin parvekkeissa on parvekelataan päälle asennettava lasikaide. Pinnakaitteella varustetuissa parvekkeissa on korkea, avautuva lasitus, joka asennetaan parvekelataan päälle.

Alustavat julkisivusaumat, tarkentuu elementtisuunnittelussa

itään





Hankkeen osoite ja rakennus:

Tekijä (rakennussuunnittelija) ja päivämäärä:

Pinta-alataulukko täytetään rakennuskohtaisesti eritellen pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala, asemakaavan sallima lisäkerrosala ja MRL 115 §:n sallima lisäkerrosala (huom. ei koske ennen vuotta 2000 hyväksytyjä kaavoja*).

Taulukko räätälöidään asemakaavan pääkäyttötarkoituksen mukaisen (A-C) ja asemakaavan sallimien lisärakennusoikeuksien mukaiseksi (E-G). Sarakkeet A-C ja E-G nimetään sanataarkasti asemakaavaa siteeraten.

Kohdat H-K käsittävät MRL:n muutoksen 812 / 2017 115 §:n mukaisen rakennusoikeuden lisäksi sallittavan kerrosalan.

Taulukon yhteyteen liitetään kerrosalakaaviot kaikista erilaisista kerroksista, kellarista ja ullakosta käyttötarkoituksineen taulukon värisävyjä käyttäen.

	Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala (kem2)			Lisäkerrosala (kem2)			MRL 115 § :n sallima (H, I, J, K) (vain 1.1.2000 jälkeen hyväksytyt kaavat*)					Kerrosala yht.	Kokonaisala yht.		
	A	B	C	D	Asemakaavan sallima (E, F, G)		H	I	J	K	L			M	N
	Pääkäyttötark. muk. kem2	Muu sallittu kem2 (mikä ?)	Porrashuone kem2	Rak.oik. kem2 yhteensä (A+B+C)	Lisäkerrosala porrashuone/lisäporrashuone	Lisäkerrosala yhteistilat	Lisäkerrosala kiint.hoitotilat	US yli 250 mm, VS yli 200 mm	VSS kem2	Talotekn. kuilut ja hormit kem2	Yleis. til. avaut. tekn. tila kem2	Lisäkerrosala yht. (E - K)	Kerrosala yhteensä kem2	Muu ala (kellari, aukot) m2	Kokonaisala yhteensä m2
Talo A															
kellari	0	0	0	0	0	86	0	9	0	0	0	95	95	0	95
1. kerros	154	0	20	174	19	89	4	20	73	3	11	219	393	0	393
2. kerros	309	0	20	329	23	20	0	19	0	4	0	66	395	0	395
3. kerros	342	0	20	362	10	0	0	18	0	5	0	33	395	0	395
4. kerros	342	0	20	362	10	0	0	18	0	5	0	33	395	0	395
5. kerros	342	0	20	362	10	0	0	18	0	5	0	33	395	0	395
6. kerros	342	0	20	362	10	0	0	18	0	5	0	33	395	0	395
7. kerros	342	0	20	362	10	0	0	18	0	5	0	33	395	0	395
Talo B															
kellari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	180	180
1. kerros	114	0	86	200	12	135	11	27	137	5	67	394	594	0	594
2. kerros	245	0	75	320	27	201	0	27	0	7	9	271	591	0	591
3. kerros	487	0	59	546	12	0	0	25	0	8	0	45	591	0	591
4. kerros	487	0	59	546	12	0	0	25	0	8	0	45	591	0	591
5. kerros	487	0	59	546	12	0	0	25	0	8	0	45	591	0	591
6. kerros	487	0	59	546	12	0	0	25	0	8	0	45	591	0	591
7. kerros	487	0	59	546	12	0	0	25	0	8	0	45	591	0	591
8. kerros	398	0	59	457	12	87	0	25	0	10	0	134	591	0	591
9. kerros	487	0	59	546	12	0	0	25	0	8	0	45	591	0	591
10. kerros	487	0	59	546	12	0	0	25	0	8	0	45	591	0	591
11. kerros	487	0	59	546	12	0	0	25	0	8	0	45	591	0	591
12. kerros	403	0	55	458	12	88	0	25	0	8	0	133	591	0	591
13. kerros	403	0	56	459	12	87	0	25	0	8	0	132	591	0	591
YHTEENSÄ	7632	0	943	8575	263	793	15	467	210	134	87	1969	10544	180	10724

Asemakaavan sallima rakennusoikeus

8575

10544

10724

Erotus

0

Selitteet

A: Asemakaavan pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala

B: Muu sallittu/veloitettu pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala

C: Muu sallittu/veloitettu pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala

D: Yhteensä A+B+C

E: AK-korttelialueella saa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa: porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta sekä yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäporrashuoneet

F: AK-korttelialueella saa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa: viherhuoneet, asukkaiden yhteistilat ja varastojen ulkopuoliset varastotilat

G: AK-korttelialueella saa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa: jätehuoltotilat ja kiinteistöhuoltotilat

H: Seinänpaksuuden (ulkoseinä yli 250 mm ja huoneistoa rajaava väliseinä yli 200 mm) ylittävän osan kerrosala

I: Väestönsuojan kerrosala

J: Taloteknisten järjestelmien edellyttämien kuilujen ja hormien kerrosala

K: Yleisiin tiloihin avautuvan teknisen tilan kerrosala

L: Yhteensä E-K

M: Rakennuksen kerrosala yhteensä

N: Muu kuin kerrosalaan laskettava kokonaisala (esim. kellari, ullakko)

O: Rakennuksen kokonaisala yhteensä

*) Siirtymäsäännöksestä (MRL 217 §) johtuen, MRL 115 §:n mukaiset kerrosalan ylitykset eivät koske ennen vuotta 2000 hyväksytyjä asemakaavoja.

Hankkeen rakennusoikeutta ja käyttötarkoitusta koskevat asemakaavamääräykset (sekä mahdollistavat että velvoittavat) sanataarkasti asemakaavaa siteeraten: