

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA
-MÄÄRÄYKSIÄ:

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.
1-4, 7-13, 15-18, 20-23 §

YSA Sosiaalitoiminta ja terveydenhuolto palvelu-
velevien rakennusten korttelialue, johon
saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuk-
sen siihen liittyvine asuintoimintoina. Korttelialueelle saa sijoittaa myös päiväkodin.
1-4, 7, 10, 11, 13-17, 19-23 §

VP-1 Puisto. Puistoalueelle saa sopimuksin
toteuttaa asuinrakennusten pelastus-
teitä ja nostopaikkoja.
6,13, 14, 22 §

LPA-1 Autopaikkojen korttelialue. Suluissa ole-
vat numerot osoittavat ne korttelit, joi-
den autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.
Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa yleistä
pysäköintiä alimpiin kerroksiin. Ajoyhtey-
s AH-1-korttelialueen pysäköintilaitok-
seen tulee toteuttaa LPA-1-korttelialueen
kautta. Alueelle saa sijoittaa AK- ja YSA-
korttelialueisiin liittyviä jätehuollon tiloja.
2, 5, 7, 12, 16-18, 21-23 §

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuo-
lella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa mer-
kinnän poistamista.

34 Kaupunginosan numero.

34340 Korttelin numero.

ULAPPAKATU Kadun, tien, katuaukion, puiston tai
FJÄRDGATAN muun yleisen alueen nimi.

2525 Lukusarja ilmoittaa rakennusoikeuden
enimmäismäärän kerrosalaneliömet-
reinä.

VII Roomalainen numero osoittaa raken-
nusten, rakennuksen tai sen osan suu-
rimman sallitun kerrosluvun.

+15,0 Kansipihan likimääräinen korkeusase-
ma.

Rakennusala.
Tämän kaavamääräyksen alioikeudet koostuvat N2000-kokeusjär-
jestelmästä.

4400 Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille
arabialaisen luvun osoittama rakennus-
oikeus sijoittuu.

Ohjeellinen rakennusala

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun,
johon rakennus on rakennettava kiinni.

Merkintä osoittaa sen korttelisivun,
jolla rakennukset tulee rakentaa pää-
sääntöisesti niin lähelle kiinni korttelirajaa kuin se rakennusteknisesti on mahdollista, katualueen putket ja mahdollisen maapaineselän tilantarve huomioiden. Rakennuksen seinän ja katualueen välinen tila tulee maan päällä käsitellä samoilta periaatteilla ja materiaaleilla kuin katualue.

Sijainnillaan ohjeellinen rakennukseen
jätettävä kulkuväylä kadun ja korttelipi-
han välillä. Mikäli esteetöntä jalankulku-
yhteyttä korttelipihatason ja kadun vä-
lille ei voida järjestää muulla tavalla, on
se järjestettävä tällä rakennusallalla.

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku il-
moittaa suurimman sallitun asuinker-
rosalan määrän ja jälkimmäinen tämän
lisäksi sallitun liike-, palvelu- ja työtilo-
jen määrän.

Maan- tai pihakannen alaisen pysäköin-
tilailaitoksen rakennusala. Roomalainen
numero ilmoittaa sallittujen pysäköintitilo-
jen lukumäärän. Tilat tulee rakentaa
korttelikohtaisesti yhtenäisenä laitokse-
na kiinteistön rajoista riippumatta. Lai-
toksessa tulee olla riittävästi lyhyt-
kaista pysäköintiä tai lastausta palve-
levia autopaikkoja porrashuoneiden
lähettyvillä. Kansipihan rakenteet tulee
suunnitella siten, että ne täyttävät huolto-
liikenteen ja pelastustoiminnan vaatimukset sekä istutukset ja muut rakenteet.

Yhteispihan rakennusala, jolle tulee toteuttaa yhteisjärjestelysopimuksin korttelin yhteiset leikki- ja oleskelupihat, huolto- ja pelastusradit sekä ajoyhteys tontille. Kts. 12-13 §.

Korttelin 34340 ja 34339 katutasen ker-
roksen tai allimpien kerrosten tulee olla
kaupunkikuvaa elävöittäviä ja kivijalan
toiminnallista luonnetta esiintuova ja
erottua ylempistä kerroksista aukotuk-
sen ja julkisivujen jäsentelyperiaatteiden osalta. Rakennuksen alimpaan kerrokseen saa toteuttaa jalankulkualueisiin liittyviä arkkeja.

Katu.

Pihakatu.

Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle
varattu katu.

(34339-34341) Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

ajo Ajoyhteys. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.

ajo-1 Ajoyhteys tontille ja maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.

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

h Ohjeellinen huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

1 § PYSÄKÖINTI

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

-1ap/130 k-m² asuinkerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto. Jos korttelialueelle toteutetaan keskitetysti vähintään 50 autopaikkaa siten, että niitä ei nimetä kenellekään, voidaan näille nimeämättömille pysäköintipaikoille antaa pysäköintimääräyksestä 10% kevennys rakennusluvun yhteydessä, kuitenkin vähintään 0,4 autopaikkaa/asunto.

-1ap/150 k-m² YSA-korttelialueen palveluasuntojen ja -tilojen kerrosalaa. Lopullinen autopaikkamäärä määräytyy rakennusluvun yhteydessä esitettävän hankkeen tarveselvityksen yhteydessä.

-1ap/180 k-m² liiketilojen kerrosalaa

-1ap/70k-m² toimisto- ja työtilojen kerrosalaa.

Lähelle asuntoja on osoitettava vähintään yksi liikkumisesteisten autopaikka alkavaa 30 autopaikkaa kohden.

Jos tontilla on Espoon kaupungin tuettuja vuokra-asuntoja, sen pysäköintipaikkojen määrää voidaan vähentää 20% muutoin toteutettavasta autopaikkojen määrästä. Mikäli asunnot myöhemmin poistuvat tuetun vuokra-asuimien piiristä, tulee vähennetyt autopaikat toteuttaa.

Kaikki tarvittavat autopaikat osoitetaan kortteleiden pihakansien alle "al/ma"-merkityille rakennusaloille sekä LPA-korttelialueen pysäköintilaitokseen. Korttelialueille saa sijoittaa autopaikkoja myös rakennusten kerroksiin "al/ma"-merkityn rakennusalan ulkopuolelle, mikäli ne liittyvät suoraan osaksi kyselyn rakennusalan pysäköintilaitosta.

Vaihteitaisen toteutumisen myötä LPA-1 -korttelialueelle sijoitettavat asukkaiden autopaikat voidaan väliaikaisesti sijoittaa maanvaraisena kenttäpysäköintinä asemakaava-alueella.

Polkupyörien pysäköintipaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:

AK-korttelialueella:
1pp/30 k-m² tai vähintään 2 pp/asunto kaletussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi tulee mahdollistaa pyöräpysäköintiä ulkona.
1 pp/40 k-m² myymälätiloja varten.

2 § KAUPUNKIKUVA

Kortteleiden ulkoreunalla rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla vaalea kivimateriaali. Saman korttelin eri rakennukset tulee sovittaa yhteen korttelin yhtenäisellä kokonaisperiaatteella massoittelemalla, mittasuhteiden sekä julkisivujäsentelyn ja -väriyksen osalta. Kokonaisuuden tulee muodostua hallituksi ja harmoniseksi. Viereisten rakennusten julkisivujen tulee kadun puolella vähäisessä määrin poiketa toisistaan julkisivujäsentelyn osalta yhtenäistä materiaali- ja värimaailmaa soveltaen. Parvekkeiden sijoittelua ja ulkonäköä tulee varioida viereisillä rakennusaloilla. Jokaisen korttelin sisäpihalle tulee luoda omaleimainen ja yhtenäinen, toisista kortteleista poikkeava teema.

Rakennusten julkisivujen tulee olla korkeatasoiset ja kaupunkikuvaa rikastuttavat. Sisäänkäyntejä ja niiden ympäristöä tulee korostaa.

Korttelin rakentamattomat osat tulee istuttaa tai kadun ja yleisen alueen puolella toteuttaa samalla laatuksella kuin yleisellä alueella. Korttelissa 34341 AK-, AH-1- ja LPA-1 -korttelin piha-alueet tulee muodostaa yhtenäiseksi kokonaisuudeksi.

3 § Kortteleiden 34339 ja 34340 muilla kuin "ak"-merkityillä rakennusaloilla, tulee olla kaupunkikuvallisesti yhtenäinen loivasti nouseva ja laskeva kattopinta. Katoille sijoitettavat ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset rakenteet tulee integroida osaksi muuta rakennusmassaa tai käsitellä osana rakennuksen arkkitehtuuria. Nämä tilat saa toteuttaa annetun kerrosalan lisäksi ja annetun kerrosluvun yläpuolella.

4 § Mahdolliset väliaikaiset ratkaisut ja työmaa-alueiden rajat tulee toteuttaa laadukkaasti ja kaupunkikuvaa eheyttävästi.

5 § LPA-korttelialueen pysäköintilaitoksen julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoiset. Korttelipihan puolella pysäköintilaitoksen julkisivua tulee jäsentää varioidulla viereisten asuinrakennusten julkisivujen käsittelyn periaatteilla sekä mitoituksilla. Osa julkisivuseinistä tulee toteuttaa vihreäseinänä. Pysäköintilaitoksen maantasokerros tulee toteuttaa korkealuokkaisesti siten, että sen käsittelyssä huomioidaan jalankulkutason mittakaava ja viihtyisyys. Pysäköintilaitos tulee kattaa kokonaan ja katto tulee toteuttaa viherkattona, tai sitä tulee hyödyntää aurinkoenergian tuotannossa. Pysäköintilaitoksen ulos näkyvä valaistus tulee toteuttaa sääylytään lämpimänä.

6 § Julkiset ulkotilat tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti ja materiaaleiltaan korkeatasoisesti. Pelastus- ja huoltotilat sekä pelastusajoneuvojen nostopaikat tulee toteuttaa siten, että alueet ovat osana puiston aukio- ja jalankulku- ja polkupyöräilyreittejä.

7 § LISÄRAKENNUSOIKEUS

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

Asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat.

Porrashuoneen 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.

Jätehuollon ja kiinteistön tilat, pysäköintitilat, ja niihin johtavat ajorampit, talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuulut sekä väestönsuojat.

Yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäytäväporrashuoneet.

Alueen sähköjakelun edellyttämät muuntamotilat.

Nämä tilat eivät mitoiteta auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa väestönsuojia, teknisiä tiloja, palomääräykset huomioiden ajoneuvojen rengasvarastoja sekä polkupyörien huolto- ja varastotiloja.

8 § Korttelialueelle tulee toteuttaa asukkaiden kokoontumis- ja harraste-, pesu-, sauna- sekä oleskelu- tai niihin liittyviä terassitiloja noin 1% annetusta kerrosalasta. Em. tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja ja ne voi toteuttaa kiinteistöjen välisiin sopimuksin korttelikohtaisesti yhteisinä.

9 § Asuinrakennuksessa sallitaan annetun kerrosalan lisäksi asumiselle häiritsevää aiheuttamattomia, erillisiä tai asuntoon kytkettyjä työ-, palvelu- ja liiketiloja maantasoon enintään 5% kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Näille tiloille tulee rakentaa autopaikat.

12 § YHTEISJÄRJESTELYT

AK-korttelialueen eri kiinteistöjen jätehuolto- ja kierrätystilat sekä muut ajoneuvoliikennettä tuottavat huoltotilat ja pysäköinti tulee järjestää useamman kiinteistön välisesti/korttelin yhteisinä. Kts. "yht-p/ajo".

22 § Asemakaava-alueelle on laadittu kunnallisteknisen suunnitelman yhteydessä lähiympäristösuunnitelma, sekä asemakaavan sisältöjä ja tavoitteita tarkentava korttelisuunnitelma. Em. suunnitelmien sisältöjä tulee noudattaa ohjeellisesti.

23 § Julkisivuja ja kattopintoja saa hyödyntää energiantuotantoon rakennusten arkkitehtuuriin integroituna.

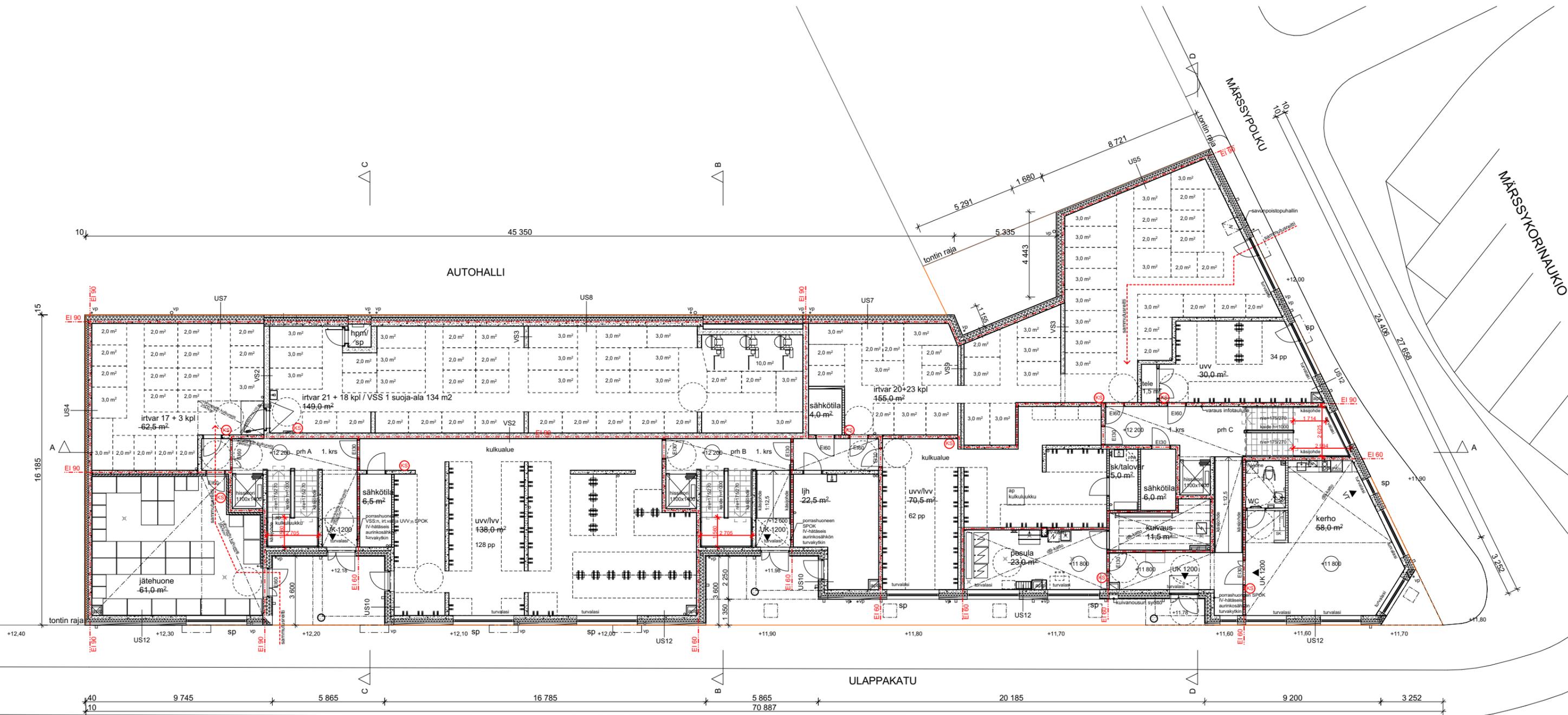
15 § KANSIPIHAT JA HULEVEDET

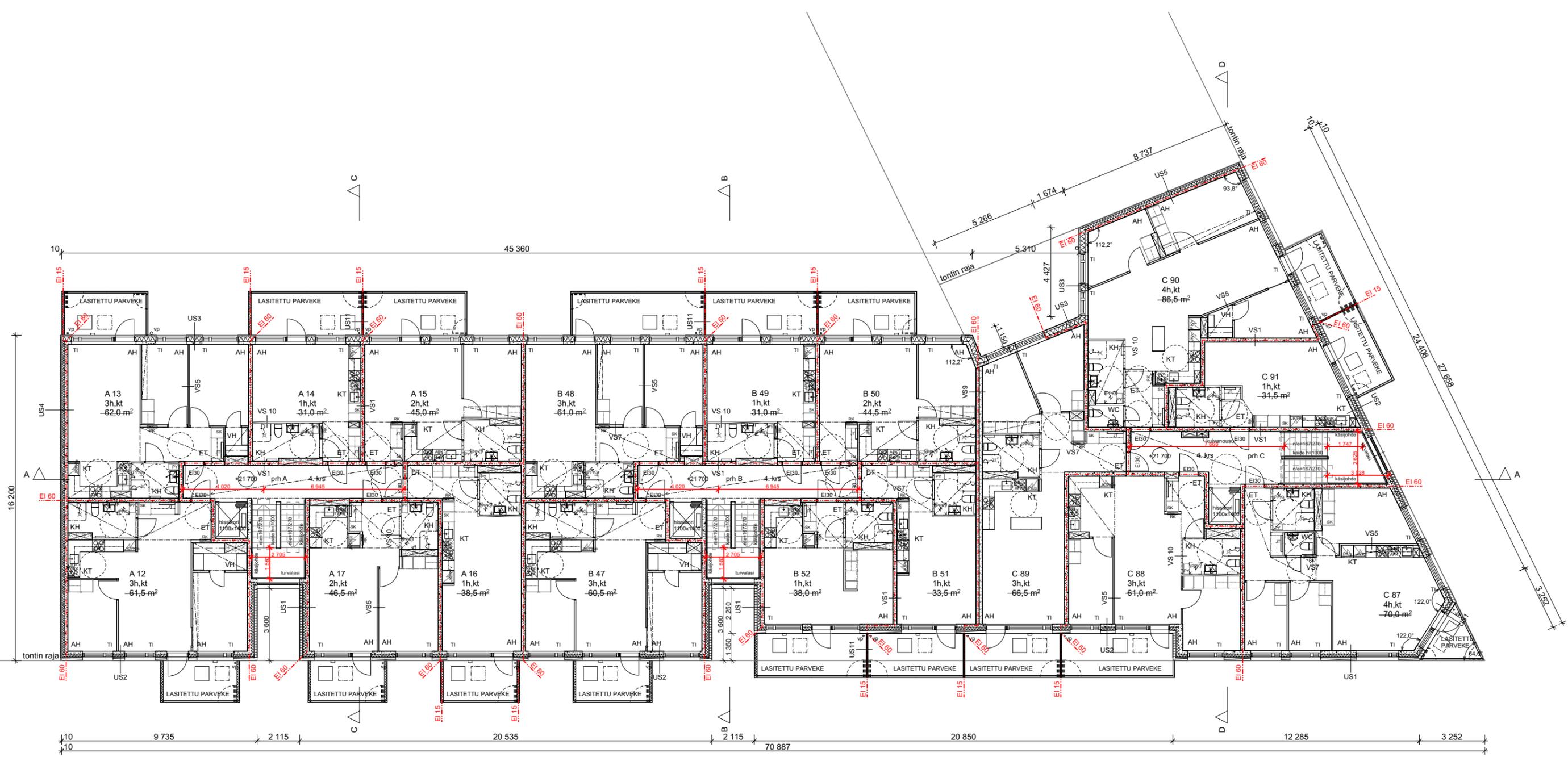
Kansipihan ilmeen tulee olla vihreä ja viihtyisä ja käytettyjen materiaalien korkeatasoisia. Kansipihan rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä pelastustoittoiminnan vaatimukset. Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksiin tai piharakenteisiin. Pihalue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Tontteja ei saa aidata toista asuntonttia vastaan. Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla. Pysäköinti on kielletty kansipihalla.

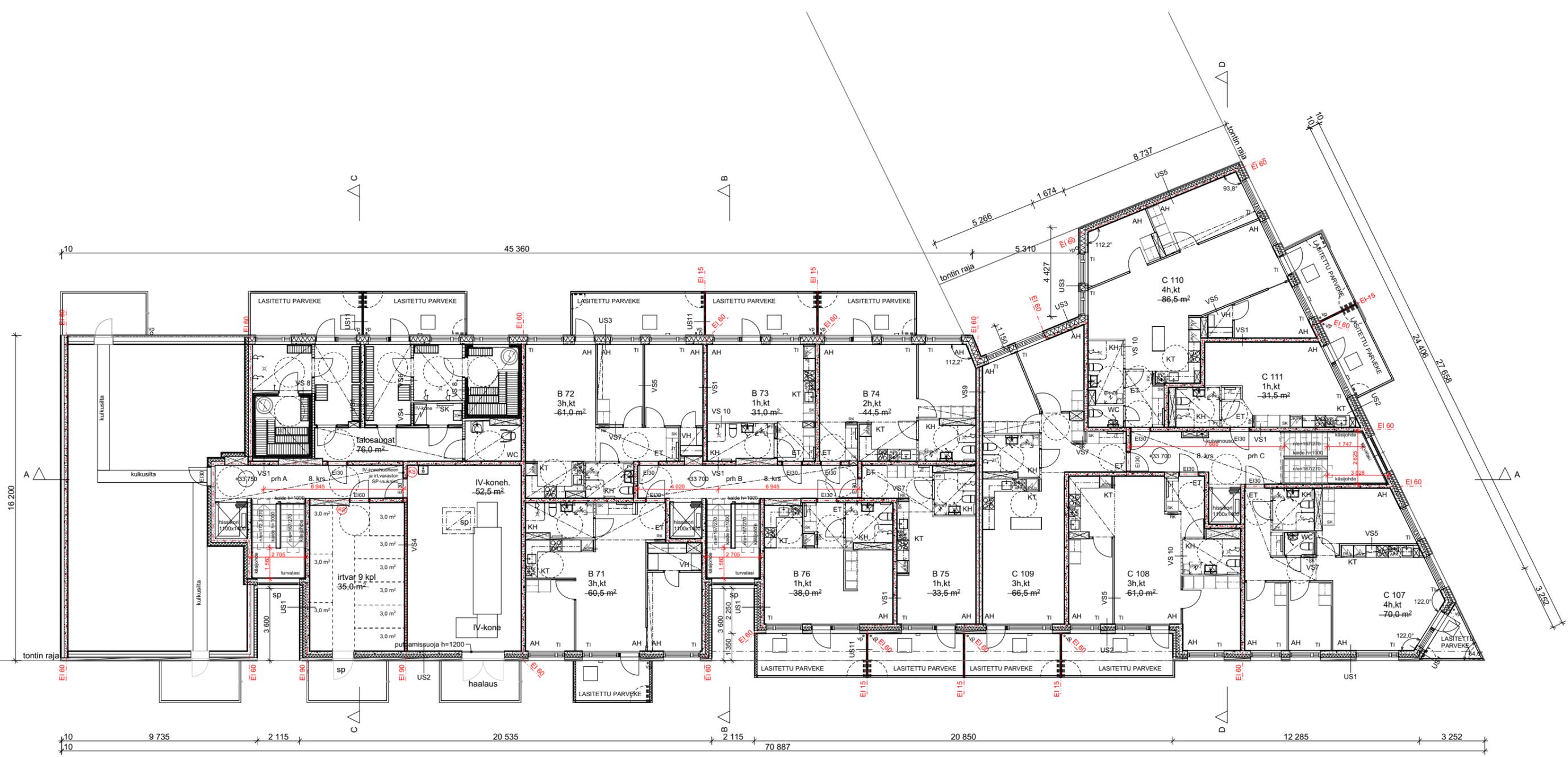
16 § Korttelialueiden hulevesiä tulee viivytellä siten, että vettä läpäisemättömillä pinnoilla viivytyspainanteiden, -alaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1m³/100m² vettä läpäisemättömiä pintaa. Viivytysjärjestelmän tulee tyhjentyä 3-5 tunnin kuluessa täyttymistään ja niissä tulee olla ylivuoto. Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta. Velvoite koskee myös rakentamiskäytävien hulevesien hallinnan ratkaisut tulee tehdä korttelikohtaisesti yhtenäisenä. Korttelialueiden hulevesiä voidaan erillisin sopimuksin ohjata viivytettäväksi myös yleisille alueille.

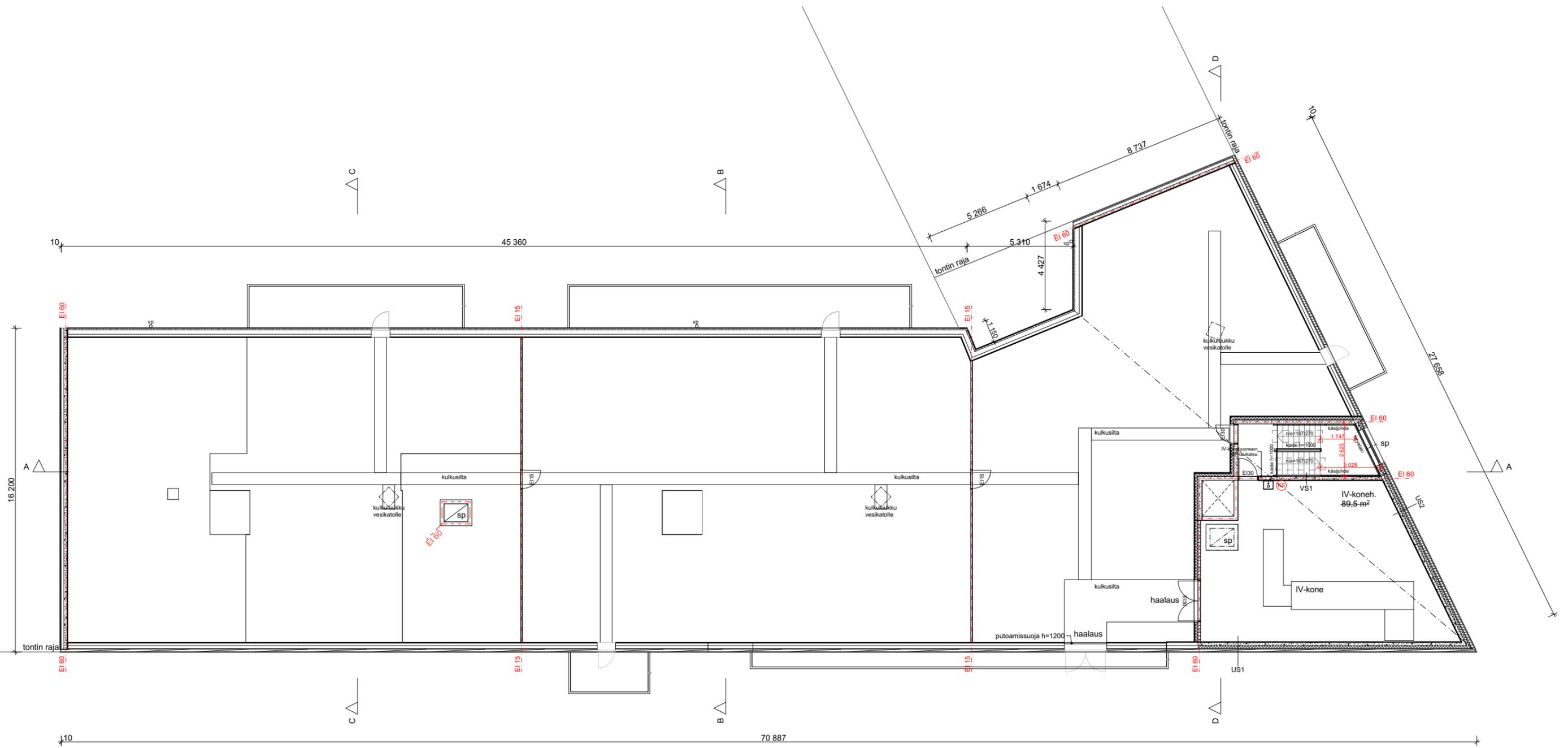
17 § POHJAVEDET, PERUSTAMINEN JA TEKNISET ERITYISMÄÄRÄYKSET

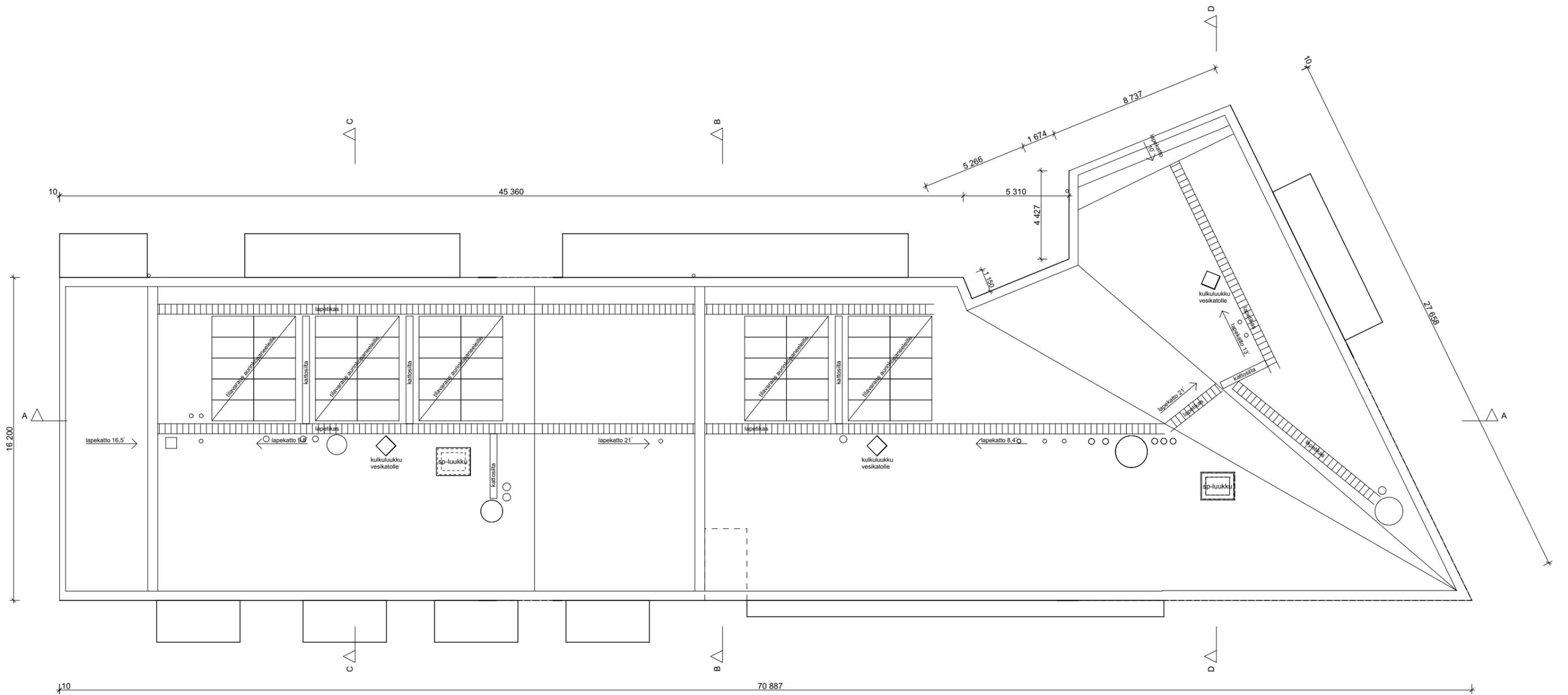
Vallitsevan pohjaveden pinnan alapuolelle rakentaminen edellyttää pohjavedenhallintaselvityksen laatimista, joka tulee esittää rakennuslupahakemuksen yhteydessä.



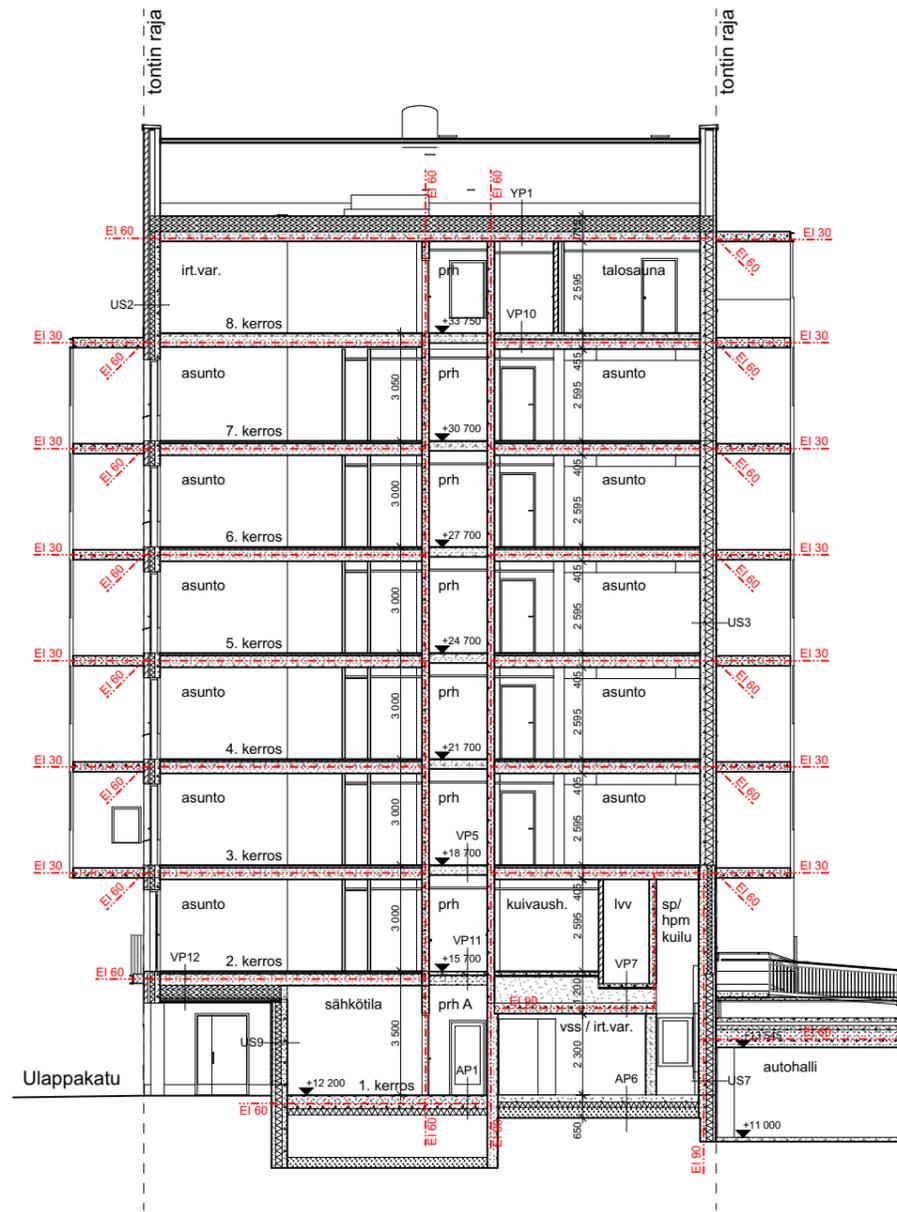
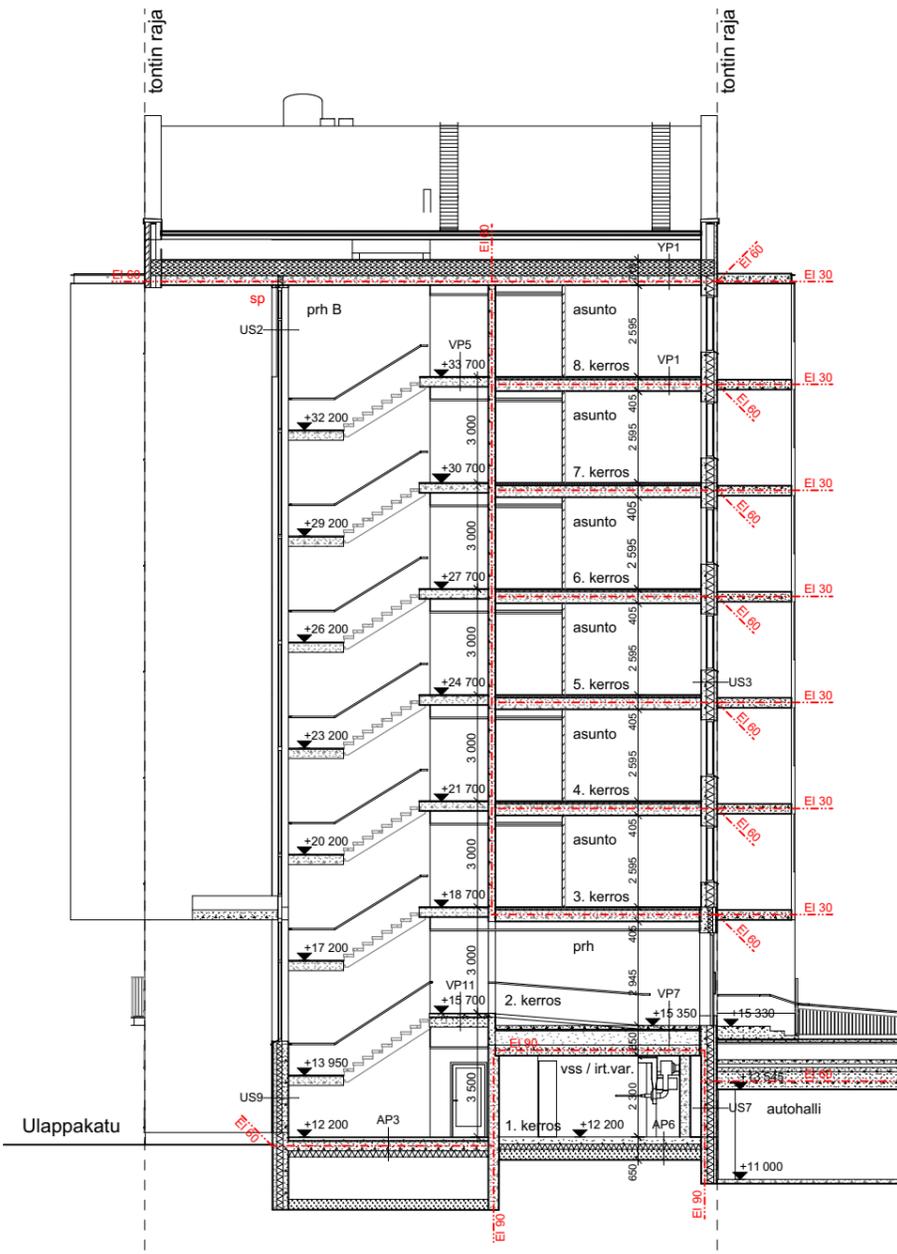














Julkisivumateriaalit:

1. Muuraus, vaalean beige
2. Muuraus, vaalean harmaa
3. Muuraus, tumman harmaa
4. Lasitettu tiili, harmaan valkoinen, pystyladonta
5. Uritettu valkobetoni, keltainen lasuurikäsittely
6. Uritettu valkobetoni, oranssi lasuurikäsittely
7. Uritettu valkobetoni
8. Lasikaide, opaali
9. Lasikaide, stippolyte
10. Ikkunat, ovet, pellitykset, pinnakaiteet, säleiköt RAL9006
11. Signaalilippuaiheinen teippaus
12. Poimulevy, hopean harmaa
13. Julkisivulevy, harmaa
14. Julkisivulevy, luonnonvalkoinen



Julkisivumateriaalit:

1. Muuraus, vaalean beige
2. Muuraus, vaalean harmaa
3. Muuraus, tumman harmaa
4. Lasitettu tiili, harmaan valkoinen, pystyladonta
5. Uritettu valkobetoni, keltainen lasuurikäsittely
6. Uritettu valkobetoni, oranssi lasuurikäsittely
7. Uritettu valkobetoni
8. Lasikaide, opaali
9. Lasikaide, stippolyte
10. Ikkunat, ovet, pellitykset, pinnakaiteet, säleiköt RAL9006
11. Signaalilippuaiheinen teippaus
12. Poimulevy, hopean harmaa
13. Julkisivulevy, harmaa
14. Julkisivulevy, luonnonvalkoinen



Julkisivumateriaalit:

1. Muuraus, vaalean beige
2. Muuraus, vaalean harmaa
3. Muuraus, tumman harmaa
4. Lasitettu tiili, harmaan valkoinen, pystyladonta
5. Uritettu valkobetoni, keltainen lasuurikäsitteily
6. Uritettu valkobetoni, oranssi lasuurikäsitteily
7. Uritettu valkobetoni
8. Lasikaide, opaali
9. Lasikaide, stippolyte
10. Ikkunat, ovet, pellitykset, pinnakaiteet, säleiköt RAL9006
11. Signaalilippuaiheinen teippaus
12. Poimulevy, hopean harmaa
13. Julkisivulevy, harmaa
14. Julkisivulevy, luonnonvalkoinen



Asuinkerrostalon pinta-alataulukko 115 08

Hankkeen osoite ja rakennus:

Espoon Asunnot/ Ulappakatu 4

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 rääätälöidään 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	Porrashuone kem2	Liiketila kem2	Rakennus- oikeudellinen kem2 yhteensä (A+B+C)	Lisäkerrosala 15m2 ylittävä osuus	Lisäkerrosala yhteistilat	Lisäkerrosala tekn.tilat	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 (esim. kellari, ullakko) m2	Kokonaisala yhteensä m2
1. kerros		60	0	60	76	686	47	44	171	2		1026	1086		1086
2. kerros	845	60		905	91	61		38		15		205	1110		1110
3. kerros	951	60		1011	44			38		17		99	1110		1110
4. kerros	951	60		1011	44			38		17		99	1110		1110
5. kerros	951	60		1011	44			38		17		99	1110		1110
6. kerros	951	60		1011	44			38		17		99	1110		1110
7. kerros	951	60		1011	44			38		17		99	1110		1110
8. kerros	640	40		680	63	122	56	36		14		291	971		971
ullakko				0								0	0	128	128
YHTEENSÄ	6240	460	0	6700	450	869	103	308	171	116	0	2017	8717	128	8845

Asemakaavan sallima rakennusoikeus

6700

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 = Rakennusoikeudellinen kerrosala (vrt. Lupapiste, Trimble) = Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala
 E: Asemakaavan sallima lisäkerrosala (yksilöitävä tapauskohtaisesti)
 F: Asemakaavan sallima lisäkerrosala (yksilöitävä tapauskohtaisesti)
 G: Asemakaavan sallima lisäkerrosala (yksilöitävä tapauskohtaisesti)
 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.