Espoo

Espoontori

Asemakaavan muutos

40. kaupunginosa, Espoon keskus
Osa korttelia 40183, liikenne- ja katualueet

MUUTETAAN VAHVISTETTUJA ASEMAKAAVOJA:
Aluenro 610808
Aluenro 611002
Aluenro 613800
Aluenro 613801

Mittakaava 1:1000

0 50 100 150 m

Esbo

Esbotorg

Detaljplaneändring

Stadsdel 40, Esbo centrum
Del av kvarter 40183, trafik- och gatuområden

DE FASTSTÄLLDA DETALJPLANERNA ÄNDRAS:
Områdesnr 610808
Områdesnr 611002
Områdesnr 613800
Områdesnr 613801

Skala 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

AK — Asuinkerrostalojen korttelialue. (1-5, 7-12, 14-22 §)

C-1 — Keskustatoimintojen korttelialue. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa myös julkisia ja yksityisiä palveluita, liike- ja toimistotiloja, hotelli- ja majoitustoimintaa, huvi- ja vihdetarkoituksia palvelevia tiloja, sosiaalisista toimintaa palvelevia tiloja sekä opetus- ja kulttuuripalveluiden tiloja. Alueelle tulee varata tilat joukkoliikenneterminaalin odotus- ja sosiaalitiloja varten. (1-22 §)

LA — Joukkoliikenneterminaalin alue. (2-3, 6, 11, 14-21 §)

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

40 ESP — Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

40183 — Korttelin numero.

ASEMAKUJA — Kadun, katuaukon tai muun yleisen alueen nimi.

28300 — Rakennuskelpoisen kerrosalaneliömetreinä.

5830 — Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennuskohteus sijoittuu.

m450 — Merkinnän luku osoittaa, kuinka paljon korttelialueelle sallitusta kerrosalasta on ehdottomasti käytettävä liike- , toimisto- ja palvelutiloihin katutasossa. Tiljoen tulee avautua Siltakadun tai Siltatorin suuntaan. Tilat on suunnitellava niin, että niihin on suora kulku Siltakadulta, Siltatorilta tai Lähdeninkujalta/ylätasolta. Tiljoen kohdalla kerroskorkeuden tulee olla huomattavasti multa kerroksia korkeampi ja riittävä myös siten, että ylätasolen liiketilojen edellyttämät tekniset asennukset ovat mahdollisia.

m220 +16.0 — Merkinnän luku osoittaa, kuinka paljon korttelialueelle sallitusta kerrosalasta liikmäärälleelle tasolla +16.0 myy on ehdottomasti käytettävä liike-, toimisto- tai palvelutiloihin. Tilan julkisivujen tulee luoda avoin vaikutelma Siltatorin ja Siltakadun suuntaan, ekhä niissä saliita pitkiä ikkunaotoinia pintoja. Rakennusalille saa sijoittaa iv-konehuoneen ja tekniisä tiloja kattopihan (kp-1) tasolla.

+23.5 — Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan liikmäärälinen korkeusasema.

+24.0 — Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin liikmäärälinen korkeusasema.

Rakennusala.

iv — Rakennusala, jolle saa sijoittaa iv-konehuoneen ja tekniisä tiloja kattopihan tasolla. Konehuoneen julkisivupinoja tulee eälvöittää vihereseinien, toimimiantilisten seinäratkaisujen, kuten käpelyseinien ja/tai taiteen avulla.

ark — Arkadi. Vapaan tilan tulee olla vähintään 5 metriä korkea ja 3,5 metriä leveä. Tila on varattu jalankululle. Pilarien suunnittelussa tulee huomioida pyöräteen näkemäalueet. Arkadin tulee olla hyvin valaistu.

po-1 — Sijainnittaan oikeellinen alueen osa, jolle tulee toteuttaa liukuportaat terminaalin ja Espoonsillan välille yleisteä jalankulkua varten. Liukuportaat tulee toteuttaa sällä suojaan.

po-2 — Sijainnittaan oikeellinen alueen osa, jolle tulee toteuttaa ulkotiloissa sijaitsevia porras-/luiskayhteys eri tasoilla sijaitsevien kattopihojen välille. Rakenne tulee maisemoida istutuksilla.

kt — Ohjeellinen alueen osa, jolle tulee rakentaa joukkoliikenneterminaalia palveleva katos tai sisälä. Katoksen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja pääasiassa läpinäkyvää materiaalia. Katoksen alle saa sijoittaa torikyjiä ja kevytrakenteisia myyntipisteitä ja terasseja siten, että terminaalin toiminnot ja kävely-yhteydet otetaan huomioon. Katoksen alapuolisen osan saa toteuttaa kokonaan sisällänä. Sisällän tulee liittyä saumattomasti muun terminaalialueen tasoon. Mahdollisten seinärakenteiden tulee olla kevytrakenteisia ja läpinäkyvää materiaalia. Espoonsillan yhteydessä katoksen saa toteuttaa kalettuna ulokkeena pyöräpaikkoja varten. Alueen osalle saa toteuttaa pyöräily-yhteyden Kamreerintien ja Asemakujan välille kävelypyöräpäistön ehdolla.

kp-1 — Kattopiha, jonne saa sijoittaa palveluita, kuten pelikenttiä, terasseja ja myymäkojuja.

kp-2 — Kattopiha, joka on varattu asuinrakennuksen yhteisen leikki- ja oleskelualueiden pinta-alan tulee olla yhteensä vähintään 10 m² jokaista 100 asuinkerrosneliömetriä kohden.

+15.6 jk-2 — Yleiseille jalankulkulle varattu alueen osa, joka yhdistää puolilla kaupaalesikusta olevat Espoonsillan ja Lindholminsillan toisinsa. Luku merkinnän alussa osoittaa yhteyden liikmäärälisen korkeusaseman. Tilan tulee olla keskimäärin vähintään 6 metriä leveä. Tilaan saa sijoittaa istutuksia, vesiaiheita, portaita, tasonvaihtolaitteita koneistoineen, kahvila- ja ravintolatoimintojen tarjoiluaiueita sekä tiedotus-, valvonta- ja esiintymistilojia sekä läpäisilä myyntipaikoja.

mav — Ohjeellinen maanalaisen väestönsuojatilan rakennusala.

LA — Ohjeellinen sapvnpoistorakenteen rakennusala.

vm — Ohjeellinen muuntamon rakennusala. Muuntamotilat tulee integroida osaksi rakennusmassaa. Muuntamon julkisivu tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti ympäristöön sovitaen ja osana rakennuksen julkisivua. Muuntamotilat tulee sijoittaa siten, että niihin on helppo pääsy.

al /ma — Merkintä osoittaa korttelialueen, jolle saa rakentaa rakennuksen alaisen pysäköintilaitoksen. Tilohin voidaan toteuttaa myös varasto- ja huoltotiloja, asukkaiden yhteistiloja, porrashuoneita, taloteknikan vaatimia teknisiä tiloja, väestönsuojatiloja ja alueen sähkörjärjestelyn vaatimia muuntamotiloja. Merkinnän roomalainen luku osoittaa päällekkäisten tasojen enimmäismäärän.

u — Ulokkeen rakennusala, jonka kerrosala luetaan vieressen rakennusalan rakennuskelpoisuuteen. Ulokkeen korkeus on siidottu vieresien rakennusalan kerroskiukuun tai ylimpään korkeuasemaan. Vapaan alikulkukorkeuden on ollava vähintään 3,6 metriä. Katuaiueelle rakennettavat pilarit tai muut rakenteet on sijoitettava siten, että ne eivät aiheuta haittaa liikenteelle.

34dB — Merkintään sisältyvä numeroarvo ilmaisee, että kyseisen rakennusalan sivun puoleisten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että äänitaiteesta julkisivuun kohdistuvan äänitason ja asuinhuoneissa hälyttavan äänitason A-painotettu erotus on vähintään numeroarvon mukainen.

○ ○ ○ — Sijainnittaan ohjeellinen sälytettävä/istutettava puu tai puurivi.

Katu.
(3, 6, 15-21 §)

y — Kadun, torin tai liikennealueen ylittävä yleiseille jalankululle ja pyöräilylle varattu silta, jonka alta saa toteuttaa pyöräily-yhteyden kävely-ympäristön ehdolla.

y-1 — Kadun, torin tai liikennealueen ylittävä yleiseille jalankululle ja pyöräilylle varattu silta. Alikulkukorkeudessa ajoradan kohdalla tulee huomioida erikoiskuljetusretki. Sillan yhteyteen saa rakentaa katoksen liikuntaesteisten saattopaikan ja hissin välistä katutason kukkuyhteyttä varten.

Suojatien rajain osa, jonka kohdalla ei saa järjestellä ajoneuvolähtymää.

Sijainnittaan ohjeellinen sälytettävä/istutettava puu tai puurivi.

au — Aukkomainen alueen osa, joka varataan pääosin toiitoiminnoile ja yleiseille jalankuluile. Alueelle saa sijoittaa vieresten liiketilojen terasseja, torkiojia, eikä niissä saliita pitkiä ikkunattomia pintoja, ellei niitä toteuteta vihermakeen tai taiteen keinoin. Siltaakun ja Siltatorin puoleile katutason julkisivuihin tulee sijoittaa sitiatasolle molemmin puolin kauppakeskusta.

C-1-korttelialueen pyöräpaikat tulee suunnitella kiinteistöjen yhteäiseenä järjestelynä ja toteuttaa korttelialueelle laaditun kokonaissuunnitelman mukaan.

Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkokiiltumahdollisuus.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

2 §

Asemakaavaan merkityn rakennuskiekeuden lisäksi saa rakentaa:

- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukiaiden yhteistilat
- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen vähtyisyyttä ja luonnonvalokuusta
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- kaupan huoltotilat
- pysäköintitilat
- taloteknikan vaatimat tekniset tilat
- yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäluoskäynniporrashuoneet
- alueen sähkörjakaiion vaatimat muuntamotilat
- Lindholminkäytävän tilan
- ulkotilassa olevat yleistä kulkua sivilmaan mellan trafikens ljudnivå vid fasaden och ljudnivån i lägenheterna är minst det angivna antalet decibel.
- lähdeninkäytävän vaatiman kukuyhteyden katutasolta kellarin
- AK-korttelialueella maantasokerroksen sijoituvat kadulle avautuvat liike-, toimisto- ja palvelutilat, joita ei ole kaavamääräyksin määritelty ehdottomasti toteutettaviksi
- kt-merkittyle alueen osalle torikojut ja kevytrakenteiset myyntipisteet sekä joukkoliikenneterminaalia palvelevan sisällilan

Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.

KAUPUNKIKUVA JA JULKISIVUT

3 §

Yleiset alueet (kadut, LA-alue)

Alueelle tulee luoda omaleimainen, korkeatasoinen ja kaupunkikuvallisesti tunnistettava identiteetti, joka tukeutuu Espoon keskuksen alueen kulttuurihistoriaan laadukkaiden materiaalien ja lämpimien värisävjen kautta. Valaistuksen tulee kiinteä tunvallisuuden tunnetta. Alueelle on istutettava puita ja pensaita.

Kaikki korttelialueet

Rakennusten ja rakennelmien julkisivut tulee toteuttaa materiaaleittaan ja käsittelytiiläin korkeaalatuisina. Niiden tulee muodostaa hallittu kokonaisuus olevan ja rakentuvan ympäristön kanssa. Julkisivuja tulee jäsennellä materiaaleittaan ja massoittelultaan erilaisiin osiin siten, että ne muodostavat kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen kokonaisuuden. Niissä tulee käyttää pääasiassa lämpimiä, alueen kulttuurihistoriaan kytkeytyviä värisävjiä.

Katutason kerroksen tulee elävöittää kaupunkikuvaa ja luoda esiin kerroksen toiminnallisuutta. Sen tulee erottua yleemmästä kerroksista aukotukseltaan ja julkisivujen jäsentelyperiaatteittaan. Katutason julkisivujen tulee luoda avonaiinen vaikutelma, eikä niissä saliita pitkiä ikkunattomia pintoja, ellei niitä toteuteta vihermakeen tai taiteen keinoin. Siltaakun ja Siltatorin puoleile katutason julkisivuihin tulee sijoittaa näytekiikunaliisia tiloja. Katutason kerroksen julkisivukäsittelyssä tulee huomioida ihmisen mittakaava, materiaalin tuntu, väriryleys ja valaistus. Asemakaavan ja joukkoliikenneterminaalin puolen julkisivuja tulee elävöittää taiteen ja valaistuksen keinoin, tai vaihtoehtoiseesti niitä tulee jäsennellä ympäristöön sopivilla kävnnöstai vihersein ä lä.

Kadulle avauksen porrashuoneiden ja liiketilojen sisäänkäyntien sijoittelussa tulee huomioida jalankulkureitit. Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin. Siltakadun puoleila sisäänkäyntien tulee olla sisäänvedettyjä.

AK-korttelialue

Asuinrakennuksella tulee olla sen muusta julkisivusta tai massoittelusta poikkeava selkeä ja yhtenäinen jaksotaosa, joka liittyy yhteäiseesti kaupaalesikuiaureiitti. Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin. Siltakadun puoleila sisäänkäyntien tulee olla sisäänvedettyjä.

Asuinrakennuksessa tulee olla tunnistettava, tasapainoinen ja kaupunkikuvaa rikastuttava, osittain sisäänvedetty ja selvästi havaittava hulppuosa.

Asuinrakennus ei saa olla Espoontornia korkeampi.

Asuinrakennukseen ei saa sijoittaa koko julkisivun kattavaa yhtenäistä parvekelinjaa. Parvekejulkisivu ei saa olla täysin lasinen, vaan sitä tulee nymittää muulla julkisivumateriaalilla.

Asuinrakennuksen parvekkeilta, maantasoterasseja ja asuntopihoja saa ulottaa rakennusalan ja korttelialueen ulkopuolelle sekä katualueelle arkadin kohdalla enintään 2,5 metriä. Parvekkeita ei saa sijoittaa asuinrakennuksen Siltakadun puoleiseen päätyyn.

Asuinrakennuksen porrashuoneista on oltava suora yhteys sekä kadulle että oleskelupihalle. Asemakaijan puoleiseen sisäänkäynnin yläpuolelle tulee toteuttaa katos tuulisuuden haittojen ehkäisemiseksi.

PYSÄKÖINTI

1 §

Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 ap / 130 k-m² ft, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto
- liike- ja myymälätilat 1 ap / 50 k-m²
- toimistotilat 1 ap / 75 k-m²
- yksityiset palvelut, hotelli- ja majoitustoiminta, huvi- ja vihdetarkoituksia palvelevat tilat 1 ap / 150 k-m²
- julkiset palvelut 1 ap / 200 k-m²
- viranomaistile 3 ap (C-1-korttelialue)
- HSL:n tarpeisiin 7 ap (C-1-korttelialue)

Liityntäpysäköintiä varten tulee varata tila 100 autopaikalle. Liityntäpysäköintiä tulee sijoittaa pysäköintilaitoksen yhtenäisenä kokonaisuutena. Liityntäpysäköintilaitoksessa kävely-yhteyksien tulee olla sujuvia ja turvallisia. Lisäksi siellä tulee olla suora, esteetön kävely-yhteys joukkoliikenneterminaaliin.

Jos tontille rakennetaan vatiion tukemia opiskelija-asuntoja, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 40 %.

Edellä mainittujen vähennysten lisäksi autopaikkojen kokonaismäärää voidaan vähentää pysäköintiarvetta vähentäviien toimenpiteiden perusteella enintään 30 %. Vähennysten määrä määritellään rakentamislupaa yhteydessä.

Muiden toimintojen kuin asumisen osalta vaadituista autopaikoista on rakennettava vähintään kaksi liikkumisesteisen autopaikkaa ensimmäistä 50 autopaikkaa kohden, sen jälkeen yksi paikka lisää kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohden.

Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset autopaikat tulee osoittaa pysäköintilaitoksesta.

Pysäköintilaitoksesta tulee olla ajoyhteydet Asemakujan ja Kamreerintien suuntiin.

Polkupyöräpaikoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 pp / 40 k-m²
- tuetut palveluasunnot 0,5 pp / asunto
- muut käyttötarkoitukset 1 pp / 100 k-m²

Asuinrakennuksen kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan, jonne on esteetön kulku kadulta.

Läiyntäpyöräpysäköintiä varten tulee varata 150 pyöräpaikalle laadukas sisätilä, joka on helposti ja pyöräilläen saavutettavissa, ja jonka lattiapinta-alasta 10 % on varattu erkoispyörille. Tilasta tulee olla suora sisäyhteys kauppakeskukseen.

Liike- ja myymälätilojen pyöräpaikat ja läiyntäpysäköinnin pyöräpaikat voidaan yhdistää vuorottaiskäyttöperiaatteen mukaisesti siten, että puolet läiyntäpyöräpaikoista voidaan laskea myös liike- ja myymälätilojen pyöräpaikoiksi.

Liike- ja myymälätilojen vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita sisäänkäyntien läheisyydessä, läiyntäpysäköinnissä tai lukittavissa olevassa tilassa henkilökunnan käyttöön.

Kauppakeskuksen asiakaspysäköintiä palvelevista pyöräpaikoista osa voidaan sijoittaa LA-alueelle ja yleiseile katualueelle erillisin sopimuksin. Asiakaspysäköintiä palvelevista pyöräpaikoista yhteensä vähintään 50 paikkaa tulee sijoittaa siitatasolle molemmin puolin kauppakeskusta.

C-1-korttelialueen pyöräpaikat tulee suunnitella kiinteistöjen yhteäiseenä järjestelynä ja toteuttaa korttelialueelle laaditun kokonaissuunnitelman mukaan.

Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkokiiltumahdollisuus.

PARKERING

1 §

Bilplatser (bp) ska byggas minst enligt följande:

- 1 bp / 130 v-m² för bostäder, men minst 0,5 bp / bostad
- affärs- och butiksutrymmen: 1 bp / 50 v-m²
- kontorsutrymmen: 1 bp / 75 v-m²
- 1 bp / 150 v-m² för privata tjänster, hotell och inkvartering samt möjen och underhållning
- 1 bp / 200 v-m² för offentliga tjänster
- 3 bp för myndigheter (C-1-kvartersområdet)
- 7 bp för HST:s behov (C-1-kvartersområdet)

För infartsparkering ska 100 bilplatser reserveras. Infartsparkeringen ska placeras i parkeringsanläggningen som en enhetlig helhet. I infartsparkeringsanläggningen ska gångförbindelserna vara smidiga och trygga. Därträn ska det dessutom leda en direkt, tillgänglig gångförbindelse till stationen.

Om det på tomten byggs statsstödda studentbostäder kan antalet bilplatser för dessa minskas med 40 %.

Utöver de ovan nämnda minskningarna kan det totala antalet bilplatser minskas ytterligare med högst 30 % på grundval av åtgärder som minskar parkeringsbehovet. Hur mycket minimiantalet bilplatser får underskridas fastställs vid ansökan om bygglov.

För övriga ändamål än boende ska minst två av de 50 första obligatoriska bilplatserna reserveras för invalidfordon, och därefter en plats per påbörjat 50-tal.

Minimiantalen bilplatser ska anvisas i parkeringsanläggningen.

Parkeringsanläggningen ska ha körförbindelser mot Stationsgränden och Kamrersvägen.

Minsta antal cykelplatser (cp):

- 1 cp / 40 v-m² för bostäder
- 0,5 cp / bostad för stöd servicebonde
- 1 cp / 100 v-m² för andra ändamål

Alla cykelplatser enligt minimikravet för bostadshus ska placeras i låsbara utrymmen med tak och med fri passage från gatan.

För infartsparkering för cyklar ska 150 cykelplatser reserveras i högklassiga lokaler som är lätt åtkomliga och möjliga att cykla till. 10 % av gobytan ska reserveras för specialcyklar. Lokalen ska ha en direkt inomhusförbindelse till köpcentret.

Cykelplatserna för affärs- och butikslokaler och för infartsparkering kan slås ihop som alternöringsparkering, varvid hälften av cykelplatserna för infartsparkering också kan räknas som cykelplatser för affärs- och butikslokaler.

Minimiantalet cykelplatser för affärs- och butiksokaler ska ligga nära entréerna, i infartsparkeringen eller i ett tillräckligt stort utrymme för personalens bruk.

En del av cykelplatser som betjänar köpcentrets kundparkering kan placeras på LA-området och på det allmänna gatuområdet genom separata avtal. Av kundplatserna för cykler skal minst 50 placeras på prisbanan på ömse sidor om köpcentret.

Cykelplatserna i C-1-kvartersområdet ska vara fastighetsnära enhetliga arrangemang och följa en helhetsplan för kvartersområdet.

På alla cykelplatserna ska det gå att låsa cyklarnam vid en ställning.

EXTRA BYGGRÄTT

Utöver den byggrätt som antecknats i detaljplanen får det byggas:

- bostadsvisa förråd utanför bostäderna
- gemensamma utrymmen
- yla i trapphuset utöver 20 m² per våning om det ökar trivseln och dagsljuset i trapphuset
- lokaler för återvinning och fastighetsskötsel
- handelns servicelokaler
- garage
- lokaler för hustekniken
- trapphus för extra utgångar som krävs i en byggnad med mer än 8 våningar
- transformatorrum som krävs för eldistributionen i området
- Lindholmsgångens lokaler
- hissar utomhus för affärslokal
- en förbindelse för infartsparkeringen från gatunivån till källaren
- affärs-, kontors- och servicelokaler i AK-kvartersområdet på markplanet mot gatan, som inte behöver byggas
- på kt-områdesdelen torgstånd och försäljningsställen av lätt konstruktion samt lokaler för stationen

STADSBILD OCH FASADER

Allmänna områden (gator, LA-område)

För området ska det med höjdsäkerhet fastställas vad som varma färger skapas en stadsbildsmässigt unik, särprägladt och höjdkänsligt identitet som bygger på Esbo centrums kulturhistoria. Belysningen ska Oka känslan av trygghet. På området ska det planteras träd och buskar.

Alla kvartersområden

Fasadernas material och behandling ska vara av hög kvalitet. Material och fasadbehandling ska bilda en beharskad helhet tillsammans med den befintliga och kommande omgivningen. Fasaderna ska till material och disponering indelas i olika delar och att de bildar en höjkässig helhet i stadsbilden. I fasaderna ska första hand användas varma färger som passar i regionens kulturhistoria.

Gatuplanet ska livas upp stadsbilden och lyfta fram sockelfunktionerna. Öppningarna och dispositionen på gatuplanet ska skilja sig från de övriga våningarna. Fasaderna ska ge ett öppet intryck och de får inte ha långa, fönsterlösa ytor, om inte dessa förses med vårdtäget eller konst. Lokalerna på gatuplanet mot Brogatan och Brotorget ska ha skyltfönster.

Fasaderna på gatuplanet ska vara tillvsamma för fotgångarna beträffande skala, materialkänsla och belysning. Fasaderna mot Stationsgränden och stationen ska uppgivas med konst och belysning. Alternativt ska de struktureras med slingerväxter eller en grönvägg som passar in i miljön.

Entréerna från gatan till trapphus och affärslokaler ska placeras med hänsyn till gångrutterna. Ingångarna ska betonarsmen kokonaisuus rakennuksen julkisivun kanssa.

KORTTELEIDEN LIITTYMINEN YLEISIIN ALUEISIIN

5 §

Rakennuksen seinän ja katualueen välinen tila tulee yhteensovittaa katusuunnitelmaan mukaisen toteutuksen kanssa. Katualueisiin liittyvät korttelialueet tulee toteuttaa korkeatasoisesti ja yleisten alueiden lautatasoa vastaavaksi.

Rakentamisen saa ulottaa käinni rakennusalan rajaan.

ESTEETTÖMYYS

6 §

Kaikki yleiset alueet, yleiseile jalankululle varatut alueen osat sekä joukkoliikenneterminaali ja sen odotustila tulee toteuttaa esteettömyyden erikoistason mukaisesti.

Pä LA-området ska minst en fortlöpande gångförbindelse mellan Kamrersvägen och Stationsgränden på tillgänglighetsspecialnivå bygga.

Siltatorilta ja joukkoliikenneterminaalista tulee toteuttaa esteettömyys Lindholmsgången ska det bygga förbindelser med tillgänglighet på specialnivå.

Mellan Brotorget och stationen samt köpcentret och Lindholmsgången ska det bygga förbindelser med tillgänglighet på specialnivå.

Yleiseiiä jalankululle varattu alueen osa, joka yhdistää puolilla kaupaalesikusta olevat Espoonsillan ja Lindholminsillan toisiinsa. Luku merkinnän alussa osoittaa yhteyden liikmäärälisen korkeusaseman. Tilan tulee olla keskimäärin vähintään 6 metriä leveä. Tilaan saa sijoittaa istutuksia, vesiaiheita, portaita, tasonvaihtolaitteita koneistoineen, kahvila- ja ravintolatoimintojen tarjoiluaiueita sekä tiedotus-, valvonta- ja esiintymistilojia sekä läpäisilä myyntipaikoja.

Ungefärligt placerad byggnadsyta för ett skyddsrum.

Ungefärligt placerad byggnadsyta för en rökventilationsanläggning.

Ungefärligt placerad byggnadsyta för en transformatorstation. Transformatorstationens utrymmen ska utgöra en del av byggnaden. Transformatorstationens fasad ska ha ett höjklässigt utseende och harmonieras med omgivningen samt utgöra en del av byggnadens fasad. Transformatorstationens utrymmen ska placeras så att de är fästa att nå.

Kvartersområde där en parkeringsanläggning får byggas under en byggnad. I dokalerna får också lokaler för förråd, cykelhallar och gemensakap, trapphus, tekniska utrymmen, skyddsrum och transformatorrum som krävs för eldistributionen i området byggas. Den romerska siffran anger höjsta antalet våningar.

Byggnadsyta för ett utsprång vars byggrätt räknas till den tillåtna byggande byggnadsytans byggrätt. Utsprångets höjd är bunden till den tillåtigande byggnadsytans våningstal eller höjsta höjdgräns. Den fria höjden under utsprånget ska vara minst 3,6 meter. Pelare och andra konstruktioner på gatuområdet får inte störa trafiken.

Ungefärligt placerad trädrad.

Bro för allmän gång eller cykling over gata, torg eller trafikområde, under vilken en cykelförbindelse på fotgångamas vilkor får byggas.

KAUPUNKIKUVA JA JULKISIVUT

3 §

Yleiset alueet (kadut, LA-alue)

Alueelle tulee luoda omaleimainen, korkeatasoinen ja kaupunkikuvallisesti tunnistettava identiteetti, joka tukeutuu Espoon keskuksen alueen kulttuurihistoriaan laadukkaiden materiaalien ja lämpimien värisävjen kautta. Valaistuksen tulee kiinteä turvallisuuden tunnetta. Alueelle on istutettava puita ja pensaita.

Kaikki korttelialueet

Rakennusten ja rakennelmien julkisivut tulee toteuttaa materiaaleittaan ja käsittelytiiläin korkeaalatuisina. Niiden tulee muodostaa hallittu kokonaisuus olevan ja rakentuvan ympäristön kanssa. Julkisivuja tulee jäsennellä materiaaleittaan ja massoittelultaan erilaisiin osiin siten, että ne muodostavat kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen kokonaisuuden. Niissä tulee käyttää pääasiassa lämpimiä, alueen kulttuurihistoriaan kytkeytyviä värisävjiä.

Katutason kerroksen tulee elävöittää kaupunkikuvaa ja luoda esiin kerroksen toiminnallisuutta. Sen tulee erottua yleemmästä kerroksista aukotukseltaan ja julkisivujen jäsentelyperiaatteittaan. Katutason julkisivujen tulee luoda avonaiinen vaikutelma, eikä niissä saliita pitkiä ikkunattomia pintoja, ellei niitä toteuteta vihermakeen tai taiteen keinoin. Siltaakun ja Siltatorin puoleile katutason julkisivuihin tulee sijoittaa näytekiikunaliisia tiloja. Katutason kerroksen julkisivukäsittelyssä tulee huomioida ihmisen mittakaava, materiaalin tuntu, väriryleys ja valaistus. Asemakaavan ja joukkoliikenneterminaalin puolen julkisivuja tulee elävöittää taiteen ja valaistuksen keinoin, tai vaihtoehtoiseesti niitä tulee jäsennellä ympäristöön sopivilla kävnnöstai vihersein ä lä.

Kadulle avauksen porrashuoneiden ja liiketilojen sisäänkäyntien sijoittelussa tulee huomioida jalankulkureitit. Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin. Siltakadun puoleila sisäänkäyntien tulee olla sisäänvedettyjä.

AK-korttelialue

Asuinrakennuksella tulee olla sen muusta julkisivusta tai massoittelusta poikkeava selkeä ja yhtenäinen jaksotaosa, joka liittyy yhteäiseesti kaupaalesikusta olevaan julkisivuun. Asuinrakennuksessa tulee olla tunnistettava, tasapainoinen ja kaupunkikuvaa rikastuttava, osittain sisäänvedetty ja selvästi havaittava hulppuosa.

Asuinrakennus ei saa olla Espoontornia korkeampi.

Asuinrakennukseen ei saa sijoittaa koko julkisivun kattavaa yhtenäistä parvekelinjaa. Parvekejulkisivu ei saa olla täysin lasinen, vaan sitä tulee nymittää muulla julkisivumateriaalilla.

Asuinrakennuksen parvekkeilta, maantasoterasseja ja asuntopihoja saa ulottaa rakennusalan ja korttelialueen ulkopuolelle sekä katualueelle arkadin kohdalla enintään 2,5 metriä. Parvekkeita ei saa sijoittaa asuinrakennuksen Siltakadun puoleiseen päätyyn.

Asuinrakennuksen porrashuoneista on oltava suora yhteys sekä kadulle että oleskelupihalle. Asemakaijan puoleiseen sisäänkäynnin yläpuolelle tulee toteuttaa katos tuulisuuden haittojen ehkäisemiseksi.

PYÖRÄPAIKOIDEN MÄÄRÄ

4 §

Kattopihojen yleisilmeen tulee olla vehreä, ja niille tulee istuttaa puita ja pensaita. Kattopihan rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määritellässä tulee ottaa huomioon pihan istuteksiin tarvittavan kasvuaiustan paksuus ja paino.

Asuinrakennuksen kattopihan (kp-2) rajaavien tekniisten tiojen seiniä tulee eälvöittää vihersein ä/tai taiteen avulla.

Kattopihat tulee suunnitella kiinteistöjen yhteäiseen järjestelyä ja toteuttaa korttelikohtaisesti laadittujen kokonaissuunnitelmien mukaan.

Kattopihan yhteydessä sijaitsevin sähköasiin tulee rakentaa asuntokohtainen piha ja sisäänkäyntä. Niiden yksityisyys tulee turvata esimerkiksi istutuksilla tai terasselli. Asuntokohtaiset pihat saa aidata pensaasiadon ja istuteksin ja/tai rakennuksen arkkitehtuurin sopivalla tavalla.

Tuuliisuuden haittoja tulee ehkäistä kattopihoilla kerroksellisten puu- ja pensaasistutusten sekä pergolarakenteiden, sisäänvetojen ja katosten avulla.

Kattopihoille toteutettavien meluesteiden ja muiden katteiden tulee olla materaaleiltaan ja käsittelyltään korkeaalatuisia ja mahdollisimman läpinäkyviä. Niiden rakenteiden tulee muodostaa kaupunkikuvallisesti yhtenäinen kokonaisuus rakennuksen julkisivun kanssa.

KORTTELIEN SISÄLLÄ OLEVAT ALUEET JA ALLMÄNNA OMRÅDEN

Rummet mellan byggnadens vägg och gatuområdet ska samordnas med genomförandet enligt gatuplanen. De kvartersdelar som saluter till gatuområden ska utgöra högklassiga stadsrum.

Byggnaderna får sträcka sig till byggnadsytans gräns.

TILLGÄNGLIGHET

De allmänna områdena, områdesdelarna för allmän gångtrafik samt stationen ska dess vänthall ska byggas för tillgänglighet på specialnivå.

Fasaderna ska tekniska lösningar och material ska samordnas med genomförandet enligt gatuplanen. De kvartersdelar som saluter till gatuområden ska utgöra högklassiga stadsrum.

Byggnaderna får sträcka sig till byggnadsytans gräns.

ESTETTÖMYYS

6 §

Kaikki yleiset alueet, yleiseile jalankululle varatut alueen osat sekä joukkoliikenneterminaali ja sen odotustila tulee toteuttaa esteettömyyden erikoistason mukaisesti.

Pä LA-området ska minst en fortlöpande gångförbindelse mellan Kamrersvägen och Stationsgränden på tillgänglighetsspecialnivå bygga.

Siltatorilta ja joukkoliikenneterminaalista tulee toteuttaa esteettömyys Lindholmsgången ska det bygga förbindelser med tillgänglighet på specialnivå.

Mellan Brotorget och stationen samt köpcentret och Lindholmsgången ska det bygga förbindelser med tillgänglighet på specialnivå.

Yleiseiiä jalankululle varattu alueen osa, joka yhdistää puolilla kaupaalesikusta olevat Espoonsillan ja Lindholminsillan toisiinsa. Luku merkinnän alussa osoittaa yhteyden liikmäärälisen korkeusaseman. Tilan tulee olla keskimäärin vähintään 6 metriä leveä. Tilaan saa sijoittaa istutuksia, vesiaiheita, portaita, tasonvaihtolaitteita koneistoineen, kahvila- ja ravintolatoimintojen tarjoiluaiueita sekä tiedotus-, valvonta- ja esiintymistilojia sekä läpäisilä myyntipaikoja.

Ungefärligt placerad byggnadsyta för ett skyddsrum.

Ungefärligt placerad byggnadsyta för en rökventilationsanläggning.

Ungefärligt placerad byggnadsyta för en transformatorstation. Transformatorstationens utrymmen ska utgöra en del av byggnaden. Transformatorstationens fasad ska ha ett höjklässigt utseende och harmonieras med omgivningen samt utgöra en del av byggnadens fasad. Transformatorstationens utrymmen ska placeras så att de är fästa att nå.

Kvartersområde där en parkeringsanläggning får byggas under en byggnad. I dokalerna får också lokaler för förråd, cykelhallar och gemensakap, trapphus, tekniska utrymmen, skyddsrum och transformatorrum som krävs för eldistributionen i området byggas. Den romerska siffran anger höjsta antalet våningar.

Byggnadsyta för ett utsprång vars byggrätt räknas till den tillåtigande byggnadsytans byggrätt. Utsprångets höjd är bunden till den tillåtigande byggnadsytans våningstal eller höjsta höjdgräns. Den fria höjden under utsprånget ska vara minst 3,6 meter. Pelare och andra konstruktioner på gatuområdet får inte störa trafiken.

Ungefärligt placerad trädrad.

Bro för allmän gång eller cykling over gata, torg eller trafikområde, under vilken en cykelförbindelse på fotgångamas vilkor får byggas.

KAUPUNKIKUVA JA JULKISIVUT

3 §

Yleiset alueet (kadut, LA-alue)

Alueelle tulee luoda omaleimainen, korkeatasoinen ja kaupunkikuvallisesti tunnistettava identiteetti, joka tukeutuu Espoon keskuksen alueen kulttuurihistoriaan laadukkaiden materiaalien ja lämpimien värisävjen kautta. Valaistuksen tulee kiinteä turvallisuuden tunnetta. Alueelle on istutettava puita ja pensaita.

Kaikki korttelialueet

Rakennusten ja rakennelmien julkisivut tulee toteuttaa materiaaleittaan ja käsittelytiiläin korkeaalatuisina. Niiden tulee muodostaa hallittu kokonaisuus olevan ja rakentuvan ympäristön kanssa. Julkisivuja tulee jäsennellä materiaaleittaan ja massoittelultaan erilaisiin osiin siten, että ne muodostavat kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen kokonaisuuden. Niissä tulee käyttää pääasiassa lämpimiä, alueen kulttuurihistoriaan kytkeytyviä värisävjiä.

Katutason kerroksen tulee elävöittää kaupunkikuvaa ja luoda esiin kerroksen toiminnallisuutta. Sen tulee erottua yleemmästä kerroksista aukotukseltaan ja julkisivujen jäsentelyperiaatteittaan. Katutason julkisivujen tul