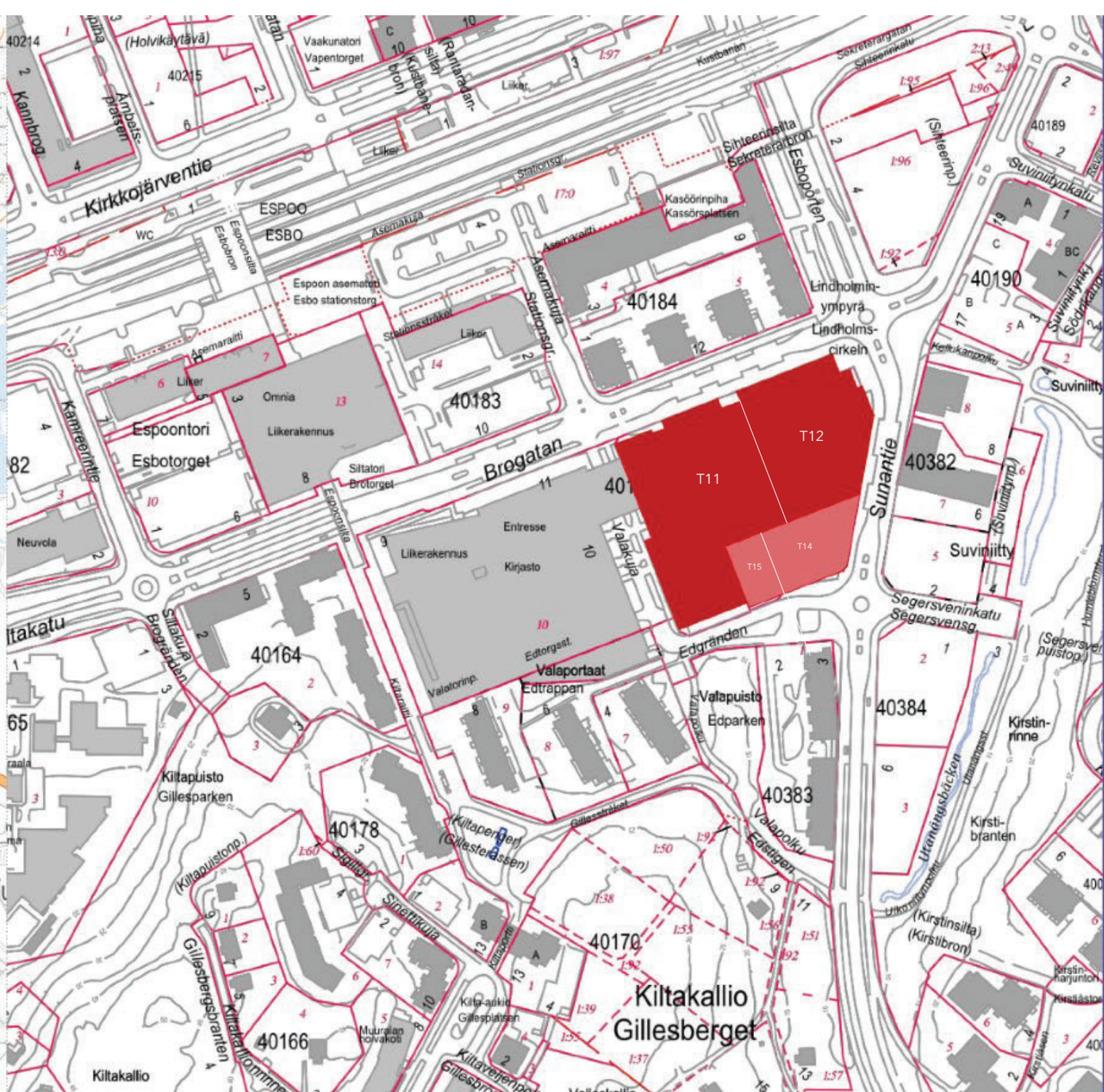
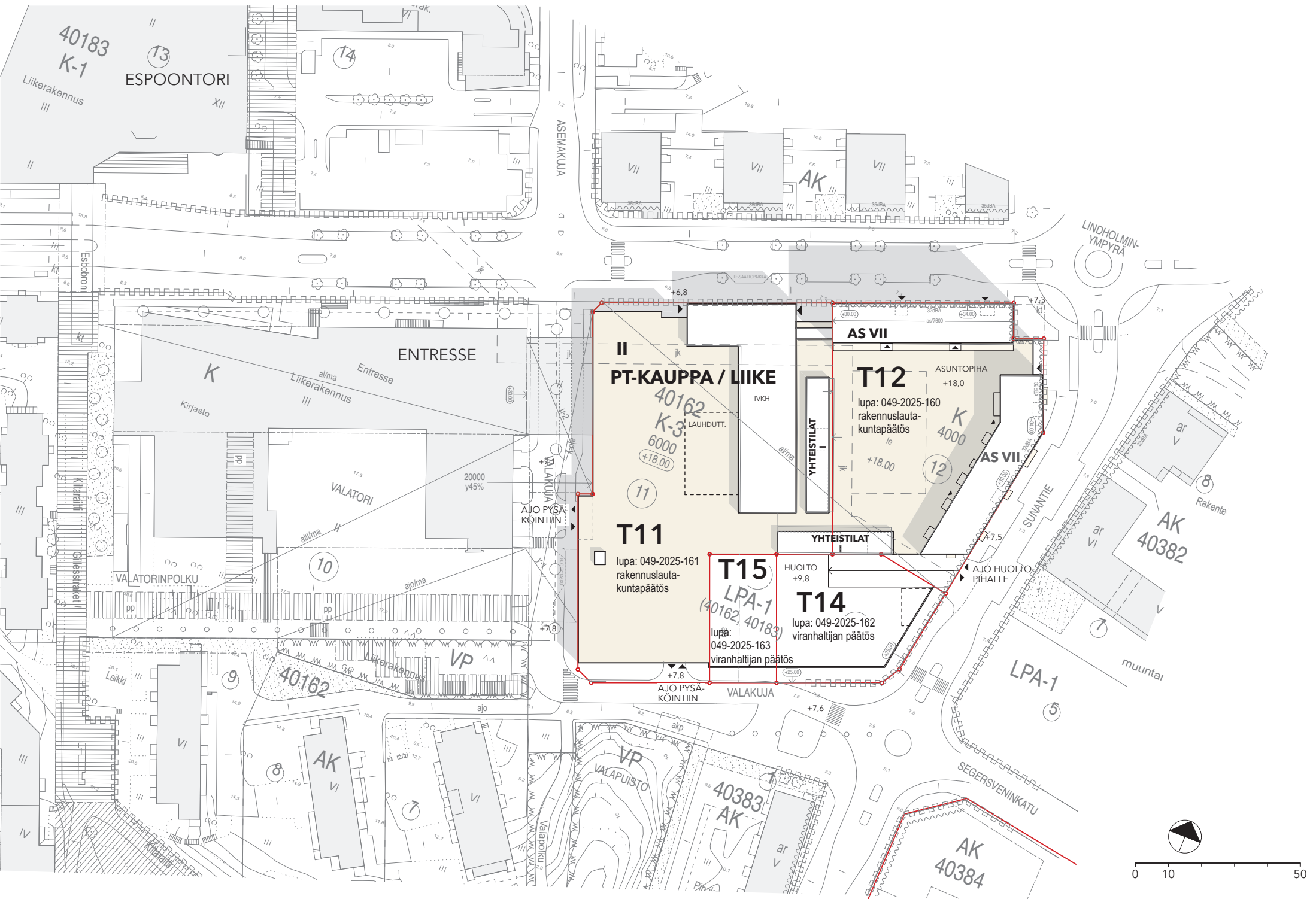




KOY ESPOON SILTAKATU

ESITTELYSARJA 23.05.2025





Yleistä jalkenkulku- ja polkupyöräliikennettä varten rakennettava, sijainnistaan ohjeellinen hissi ja porras, jonka yhteyteen saa rakentaa teknisiä kulkua ja jotka saa rakentaa asemakaavan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Hissin ja porrashuoneen seinät tulee rakentaa mahdollisimman läpinäkyviksi. Hissi sijoitetaan siten, että siihen on esteetön, ympäristövoimakas yhteys Espoonsiltiltä tai Kiltaraililta. Korttelissa 40183 yleiselle jalkenkululle ja pyöräilylle varatut hissit ja porrashuoneet on otettava käyttöön ennen kuin korttelialueella oleva yleinen, ympäristövoimakas avoimia oleva kivenkintekenteen kulkutien liikääräisellä tasolla +15,6 voidaan poistaa käytöstä.

- 1 § Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- Liike- ja myymälätilat ja ulkokeitt: 1 autopaikka / 50 k-m²
- Toimistotilat: 1 ap/ 75 k-m²
- Kirjasto: 1 autopaikka / 150 k-m²
- Arkisto ja varastotilat: 1 autopaikka / 100 k-m²
- Kokoukset-, ravintola-, opetus- ja palvelutilojen osalta rakennettavaksi vaadittavan autopaikkamäärän päättää rakennusvalvontaviranomainen rakennuslupavalvonnassa annettun selvityksen perusteella. Autopaikkoja on rakennettava kuitenkin vähintään 1 ap/ 150 k-m². Korttelissa 40183 toteutustilanteella varataan 3 autopaikkaa.
- Asunnot: 1 ap/ 110 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap/ asunto
- Yleisiä pysäköintipaikkoja: 1 ap/ 1000 k-m².

För allmän gång- och cykeltrafik avsedd, till lägst riktigvärd hiss och trappa i anslutning till vilka får byggas tekniska schakt och som får byggas utöver den i detaljplanen antecknade byggrätten. Väggar i hiss och trapphuset ska byggas så genomskinliga som möjligt. Hissen placeras så att den är tillgänglig dygnet runt från Esbobron eller Gillesstråket. De i kvarter 40183 belägna, för allmän gång- och cykeltrafik avsedda hissarna och trappförbindelserna ska tas i bruk innan det i kvartersområdet belägna, dygnet runt öppna lifttrafikutrymmet på nivå +15,6 kan tas ur bruk.

- 2 § Bilplatser ska byggas minst enligt följande:
- Affärs- och butikslokaler och utsträng: 1 bp / 50 v-m²
- Bilbete: 1 bp / 75 v-m²
- Bilbete: 1 bp / 150 v-m²
- Arkiv och lagerutrymmen: 1 bp / 100 v-m²
- För mötes-, restaurang-, undervisnings- och servicelokaler avsevärs kravet på bilplatser av bygglovsmyndigheten på basen av en utredning i anslutning till bygglovsansökan. Bilplatser ska dock byggas minst 1 bp / 150 v-m². I kvarter 40183 reserveras 3 bilplatser för torgfunktioner.
- Bostäder: 1 bp / 110 v-m², dock minst 0,5 bp / bostad
- Allmänna parkeringsplatser: 1 bp / 1000 v-m².

Vaaditusta autopaikoista on rakennettava 2 kpl liikkumiseisten autopaikkaa aikavasa 50 autopaikka kohden, sen jälkeen yksi paikka lisää aikavasa kutakin 50 autopaikka kohden.

Asuinrakentamisen osalta tulee rakentaa vähintään yksi liikkumiseisten autopaikka 50 autopaikka kohden.

Autopaikat tulee sijoittaa pysäköintilaitoksiin. Autopaikkamäärin pävaikas inte av väningsytan i de utrymmen som tilläs utöver byggrätten.

Polkupyöräpajokien on sijaittava keskeisesti pyöräreitteihin ja rakennusten sisäänkäynteihin nähden.

Ennen rakentamista on selvitettävä, onko korttelialueen aiempi toiminta aiheuttanut maaperän pilaantumista, josta voi kottua ympäristösuojelun (86/2000) 75-78 §:ssä mainittuja seuraus- ja velvoitteita. Tarvittaessa maaperä on puhdistettava rakentamiseen sopivaksi.

3 § Tonttien huoltotilat ja -reitit, autopaikat, ajoluokat, pelastustiet, perustukset ja maanalaisten rakenteet saa kiinteistöjen välisiin sopimuksiin sijoittaa myös toisille tontille.

4 § Pysäköintilaitokseen ja sen yhteyteen saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi kuitenkin enintään 400 k-m². Liiketoimille tulee rakentaa autopaikat.

Av de krävd bilplatserna ska byggas 2 st bilplatser för rörelsehämmade per påbörjad 50 bilplatser, därefter en plats till för varje påbörjad 50 bilplatser.

För bostadsbyggnaderna ska byggas minst en bilplats för rörelsehämmade per 50 bilplatser.

Bilplatserna ska placeras i parkeringsanläggningar. Bilplatssyftet är att förbättra av väningsytan i de utrymmen som tilläs utöver byggrätten.

Cykelpatserna ska ligga centralt i förhållande till cykelstråken och byggnadernas ingångar.

Innan byggnad inleds ska det utredas ifall den tidigare verksamheten i kvartersområdet medfört nedsmutsning av jordmånen av vilken kan följa i 75-78 § miljöskyddslagen (86/2000) nämnda följder eller förlitelser. Vid behov ska marken rengöras så att den lämpar sig för byggnad.

Tornernas serviceutrymmen och -rutter, bilplatser, korridorer, räddningsvägar och underjordiska konstruktioner får på basen av avtal mellan fastighetsägarna också placeras på annan tomt.

I parkeringsanläggningen och i anslutning till den får placeras utrymmen enligt det huvudsakliga användningsändamålet utöver den i planen antecknade byggrätten, dock högst 400 v-m². För affärs- och butikslokaler ska byggas bilplatser.

17 § KAUPUNKIKUVA JA ARKKITEHTUURI:

Kansipihat:

Asuntopihat ja olo-oukelualueet tulee rakentaa laadukkaiksi. Kansipihalle tulee iututtaa puita ja pensaita. Hulevesien imeytminen tai viivytminen korttelialueella tulee huomioida suunnitelmassa erityisesti pihankansien osuudella.

Valatori:

Jalankulkuyhteydet tulee valaista. Jalkenkululle ja pyöräilylle rakennettavan jatkuvan väylän leveyden tulee olla vähintään 4 m sekä väylän kohdalla rakennukseen jätettävän vapaan kulkukorkeuden vähintään 3 m. Alueelle tulee jättää aukiotas vähintään 40 % muodostuvan pihankannen alasta. Pihakannella ei saa sijoittaa jätehuuttoa. Kansitasoa ei saa käyttää pysäköintiin. Pihakannen huoltotyöt tulee järjestää korttelialueella. Huoltoja pihakannella on sallittu vain, mikäli huolto ei muulla tavoin ole kohtuullisesti järjestettävissä. Pihakannetta tulee järjestää julkisen porrasyhteyksien Valtajalle.

Julkisivut:

Julkisivut tulee toteuttaa korkealaatuisista materiaaleista. Värisävyjen tulee olla raikkaita. Myös huoltotilojen julkisivujen tulee olla kaupunkivallistisesti korkeatasoiset ja sisäisäjoitukset varustetaan iluku- tai lasikuilla. Julkisivujen ja pysäköintitilojen pimeän ajan valaistukseen ja häikäisemättömyyteen tulee kiinnittää huomiota.

STADSBILD OCH ARKITEKTUR:

Gärdsdäcken:

Bostadsgårdarna och uteplatserna ska vara av hög kvalitet. På däcksgårdarna ska planteras träd och buskar. Dagvattenets uppsugning eller fördröjning inom kvartersområdet ska beaktas vid planeringen, särskilt för däcksgårdarnas del.

Edorget:

Fotgångarförbindelserna skall belysas. Den förtjändande gång- och cykelleden som byggs skall vara minst 4 m bred och ledens passage genom byggnaden skall ha en fri höjd på minst 3 m. På området skall lämnas öppna platser minst 40 % av det bilande gärdsdäckets via. På gärdsdäcket får inte placeras avfallsanläggning. Däcksnivån får inte utnyttjas för parkering. Gärdsdäckets serviceförbindelser skall ordnas på kvartersområdet. Servicekörning på däckat är tillåten endast om servicen inte skiljen kan ordnas på annat sätt. Från gärdsdäcket skall finnas en offentlig trappförbindelse till Edsigen.

Fasaderna:

Fasaderna ska förverkligas av högklassiga material. Färgtonerna ska vara fräscha. Också serviceutrymmenas fasader ska vara av hög klass vad stadsbildn beträffar och riksdörningarna förses med skjut- eller taksjuktputer. Fasadernas och parkeringsutrymmenas belysning under den mörka tiden ska fästas uppmärksamhet samt också vid den faktor att belysningen inte bländar.

Tekniset tilat ja laitteet tulee sopiautaa rakennuksen kokoaissarkkitehtuuriin.

Ulkokeiden ja kulkusiltojen julkisivujen tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoiset ja pääosin läpinäkyvä lasia.

Asuinrakennusten julkisivujen tulee olla korkeatasoiset ja omaperäiset. Parvekkeet tulee lasittaa.

Liikarakennusten kattomaisemaan likimääräisellä tasolla + 18 tulee kiinnittää erityistä huomiota ja katot tulee suunnitella korkeatasoisiksi esim. värin ja materiaali vaihtelujen avulla.

Sisäkäynnin:

Sisäkäynnien tulee olla viihtyisiä, turvalliset ja hyvin valaistut.

K ja K-3: Tonttien Siltakadun ja Sunantien puoleisiin jalkenkulkusoihin tulee liittyä liitetiljoja ja/ tai asuntujen aputiloja. Julkisivut, jotka liittyvät vieriseisen katusuon tulee rakentaa pääosin läpinäkyväksi näyteikkunaksi sekä järjestää tiloihin sisäkäynti myös kadun puolelta.

LPA-1: Pysäköintilaitosten julkisivujen tulee olla kaupunkivallistisesti korkeatasoiset ja raikkaita väriseit. Kattokorosten kalderakenteliden tulee olla osa julkisivua.

18 § Polkuyörön säilytyksiä varten varatut tilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

De tekniska utrymmena och anläggningarna ska anpassas till byggnadens arkitektur som helhet.

Utsprängens och gångbroarnas fasader ska vara arkkitektoniskt av högkvalitet och huvudsakligen bestå av genomskinligt glas.

Bostadsbyggnadernas fasader ska vara av hög kvalitet och särpräglade. Balkongerna ska ingå i fasaden.

Vid affärsbyggnadens taklandskap på den ungefärliga nivån +18 ska fästas särskild uppmärksamhet och taken ska planeras så att de håller hög kvalitet t.ex. vad gäller färger och materialvariationer.

Entréerna:

Entréerna ska vara trivsamma, trygga och välbelysta.

K och K-3: Till tornernas fotgångarvägar mot Brogatan och Sunavägen ska ansluta sig huvudsakligen affärslokaler och/ eller bostädernas tillutrymmen. De fasader som ansluter till den angränsande gatunivån ska byggas huvudsakligen som genomskinligt skädefonten och ingång ordnas också från gatan.

LPA-1: Parkeringsanläggningarnas fasader ska stadsbildsvallistiskt vara av hög kvalitet och ha fräscha färger. Räckena i takningarna ska utgåra en del av fasaden.

De för cykelförvaring reserverade utrymmena får byggas utöver den i planen antecknade byggrätten.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueella laadittava erillinen tonttijako. På detta detaljplanområdet skall för kvartersområdena uppgöras separat tondindelning.

Espon kaupunkisuunnittelukeskus

Esbo stadsplaneringscentral

Toni Hokkanen

kaupunkisuunnittelija

stadsplaneringsdirektör

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.11.2016 (pöytäkirja 186 §).

Göddän i stadsfullmäktige den 14.11.2016 (186 § i protokollet).

27/10/16	Kv		17.10.-14.11.2016
	Kh		26.9.2016
■	Tarkistussesitys Kh:lle, rajausta muutettu		7.4.2016
■	Ksl, korjattu	Lisa Ronen	6.3.2014
■	Tarkistettu	Lisa Ronen	24.2.2014
■	Näht. MRA 27§		14.10.-12.11.2013
■	Ksl		26.9.2013
■	Tarkistettu	Lisa Ronen	16.9.2013
■	Näht. MRA 30§		16.4.-16.5.2013
7/3/2017	Kp	Torsti Hokkanen	18.3.2013
	Kp		6/20
	Espon kaupunkisuunnittelukeskus		
	Esbo stadsplaneringscentral		
	Asemakaavajulkaisu	Wastaka	Asemaka
	Detaljoimienhetten	1:1000	27/11/10.02.03/2016
		Kp	18.3.2013
		TP	
		Suostuuta	Wastaka
		LI	10.02
PW:KA/VOTUS/KA/VAT/610808 Kiitakallio V01-KA/VAT/02-Ehdotus-0610808.dgn			

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinaattijärjestelmä ETRS-GK25Fin, korkeusjärjestelmä höjdytysten N2000

erakennus

11

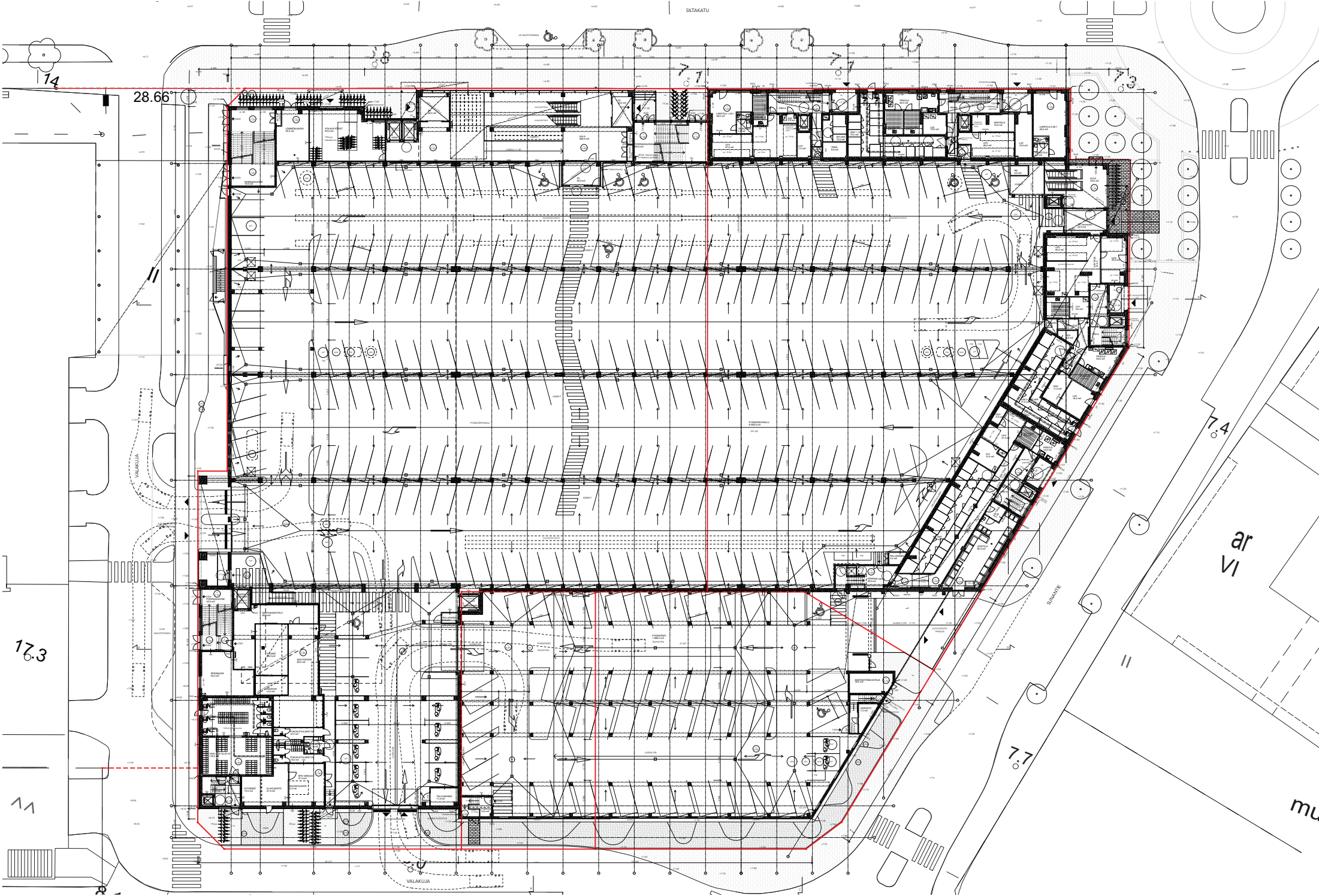
11

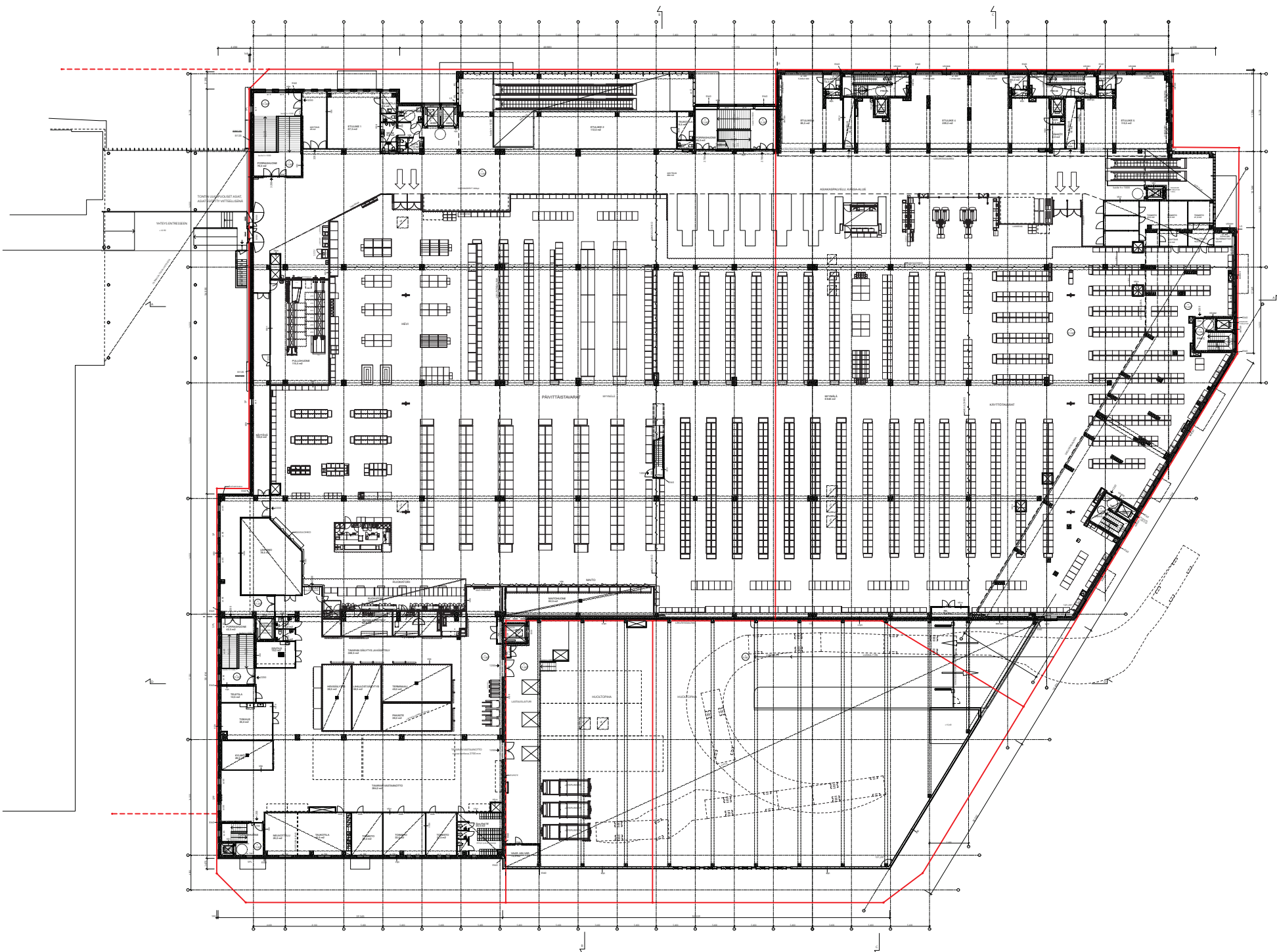
Fi

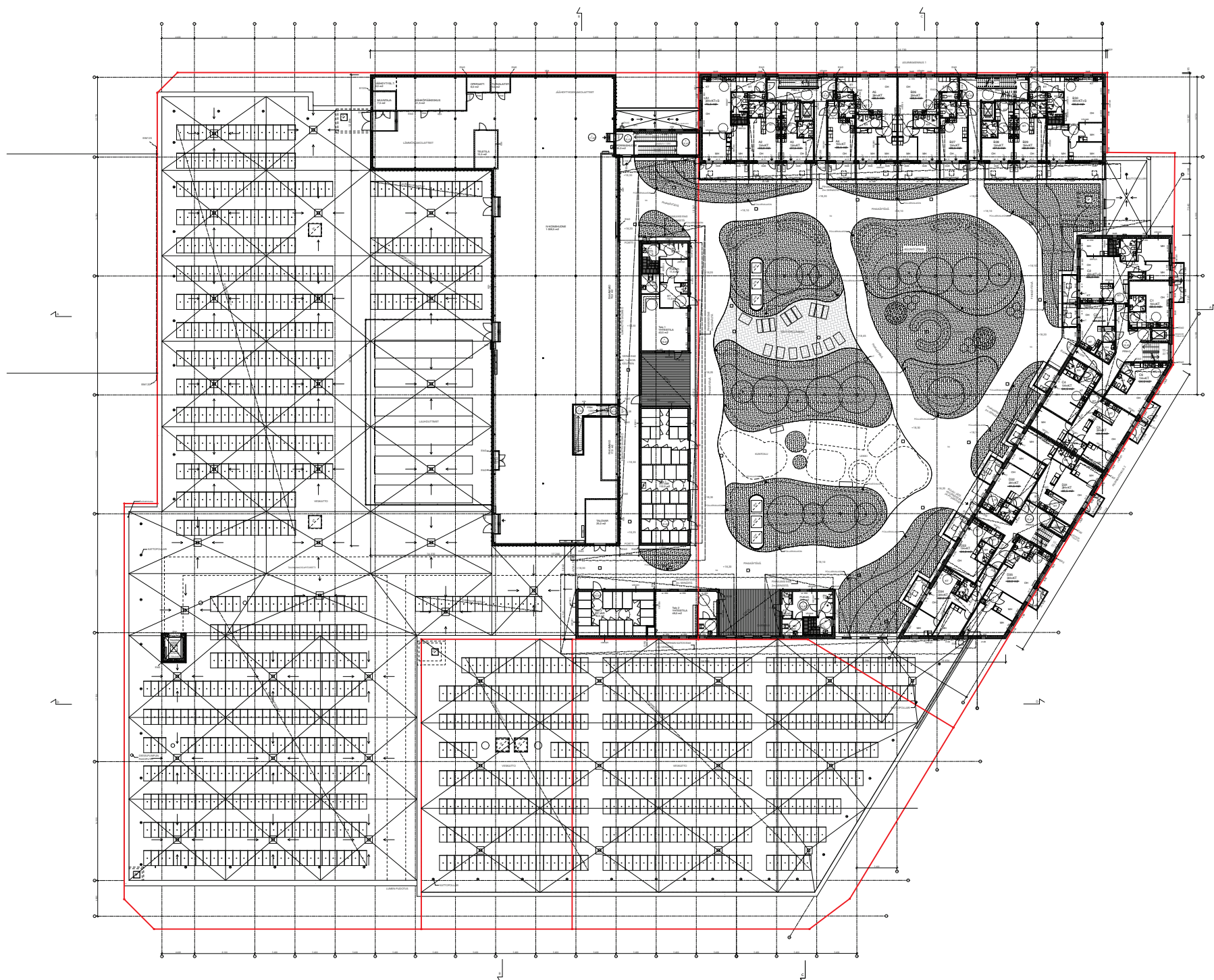
—

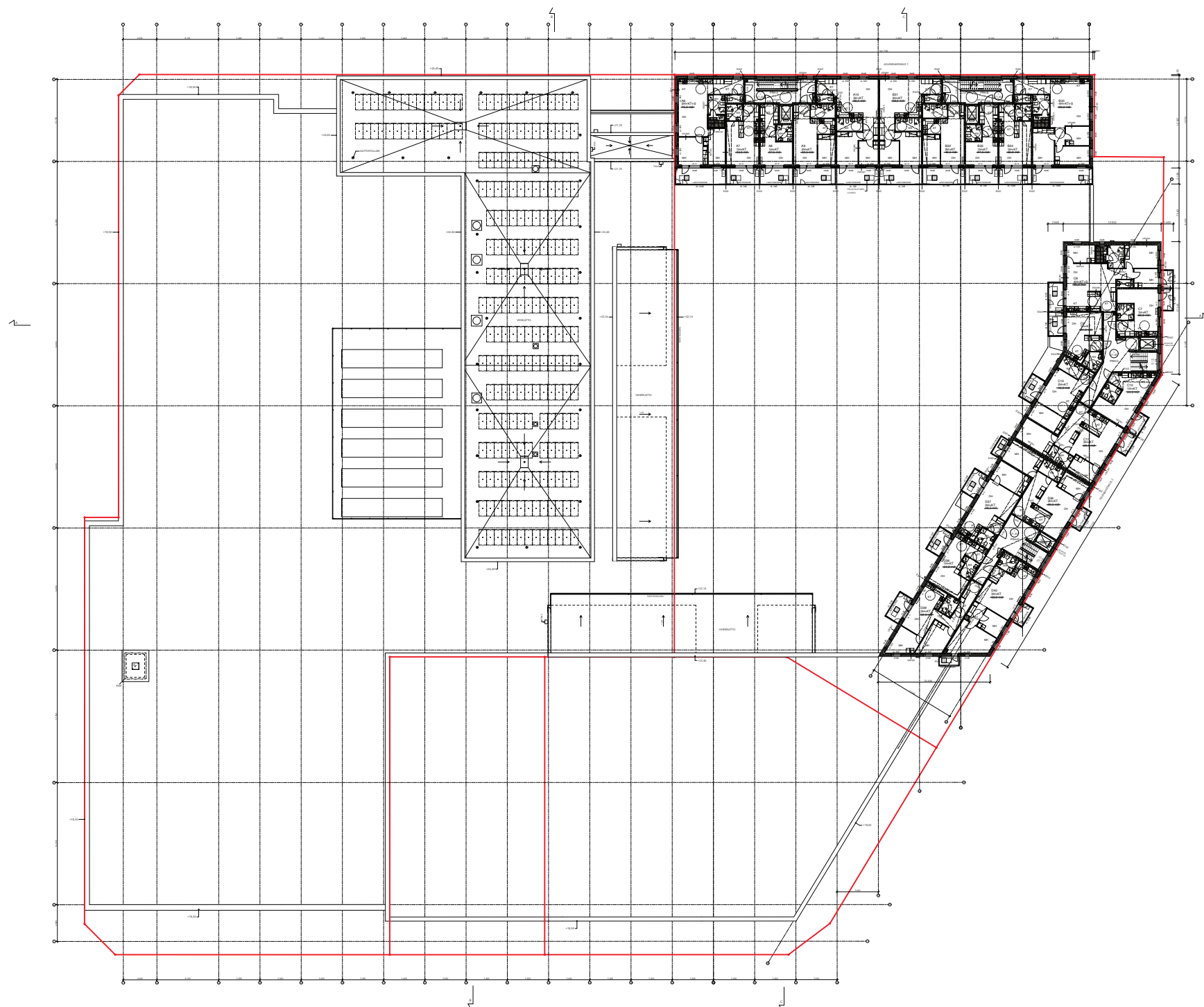


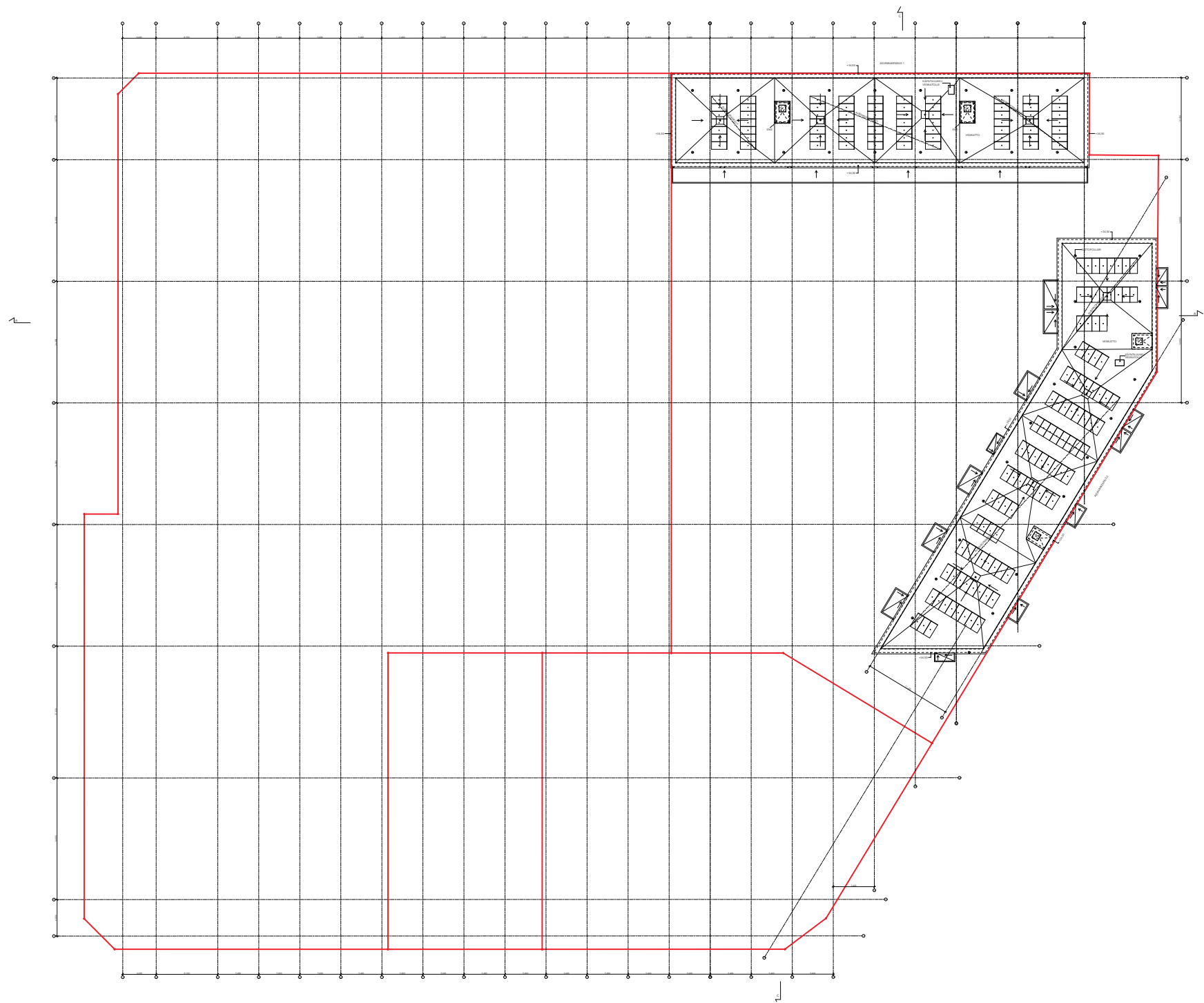
1713

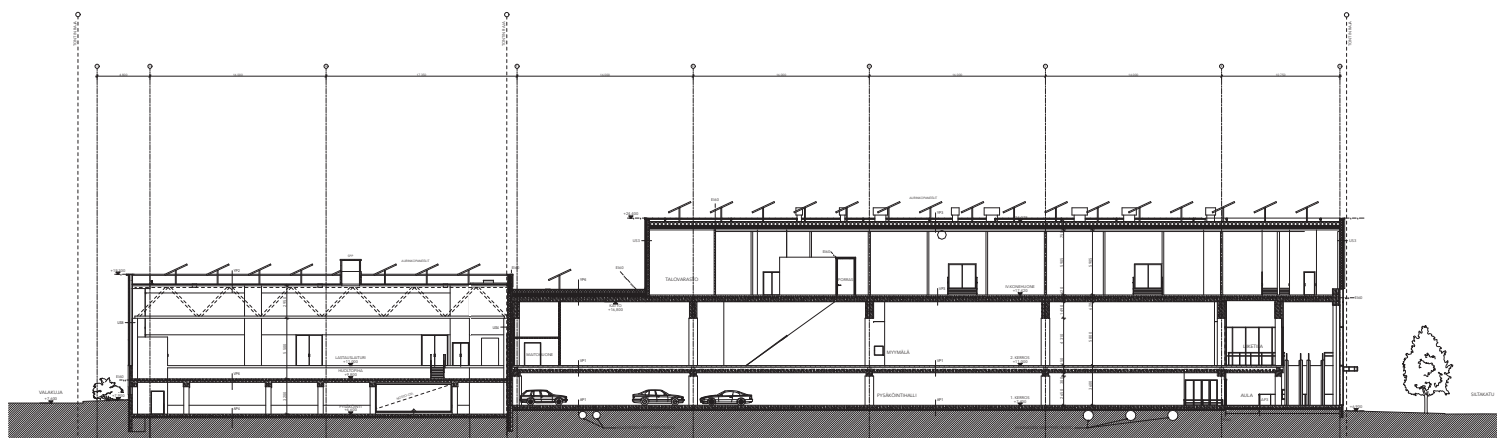












3C MAALATTU METALLILEVY,
HAVUNVIHREÄ



JULKISIVUMATERIAALIT:

1A TIILI , HIEKAN KELTAINEN

1B TIILI, SIENNAN PUNAINEN

2 LASI

3A MAALATTU METALLILEVY,
TUMMA MEREN VIHREÄ

3B METALLILEVY, METALLINHOHTOVÄRI,
HOPEAN TAI SHAMPPANJAN SÄVY

3C MAALATTU METALLILEVY,
HAVUNVIHREÄ



JULKISIVUMATERIAALIT:

1A TIILI , HIEKAN KELTAINEN

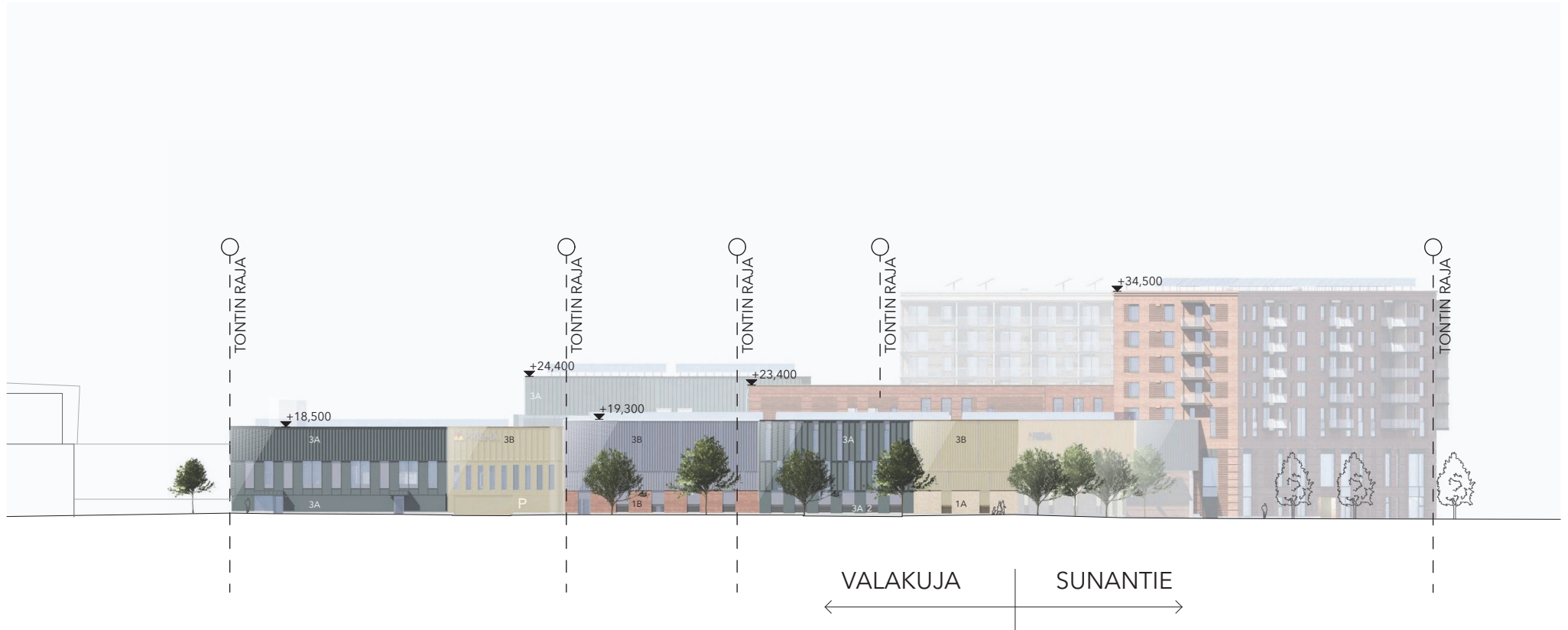
1B TIILI, SIENNAN PUNAINEN

2 LASI

3A MAALATTU METALLILEVY,
TUMMA MEREN VIHREÄ

3B METALLILEVY, METALLINHOHTOVÄRI,
HOPEAN TAI SHAMPPANJAN SÄVY

3C MAALATTU METALLILEVY,
HAVUNVIHREÄ



JULKISIVUMATERIAALIT:

1A TIILI , HIEKAN KELTAINEN

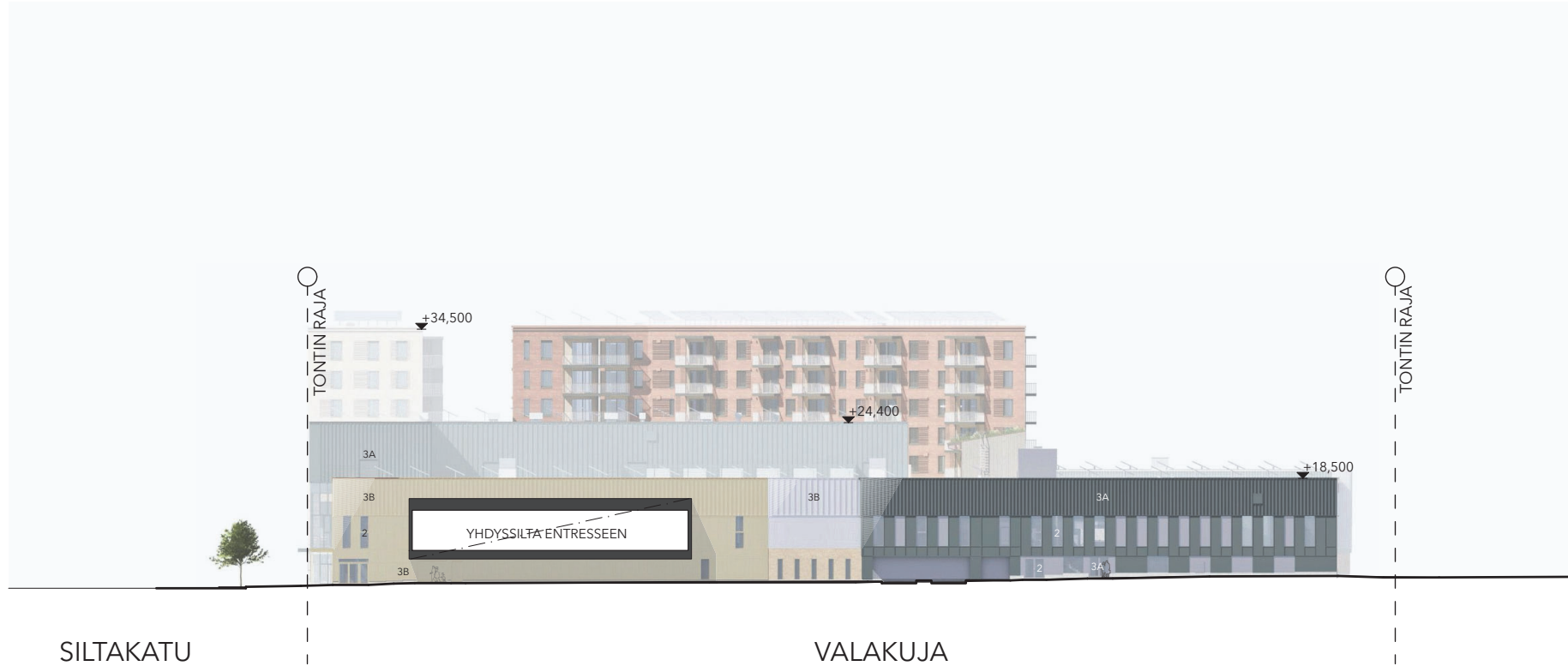
1B TIILI, SIENNAN PUNAINEN

2 LASI

3A MAALATTU METALLILEVY,
TUMMA MEREN VIHREÄ

3B METALLILEVY, METALLINHOHTOVÄRI,
HOPEAN TAI SHAMPPANJAN SÄVY

3C MAALATTU METALLILEVY,
HAVUNVIHREÄ















PÄÄKÄYTTÖTARKOITUKSEN MUKAINEN KERROSALA:

Asemakaavan mukaan sallittu kerrosala tontilla 11 on 6000 k-m2.

Tontilla 11 rakennusoikeus liiketilaa ja porrashuoneet **6 031 k-m2**

PERUSTELUT KERROSALAN YLITYKSELLE:

Tontilla 11 käytetty rakennusoikeus ylittyy 31 k-m2.

Osa tontilla 11 sijaitsevasta huoltokäytävästä (ks. kaavan kohta 3§) palvelee myös tontin 12 liiketiloja, sen pinta-ala on 148 k-m2. Ylitystä 31 k-m2 voidaan pitää vähäisenä, ollen n. 0,5 % RO-alasta.

LISÄKERROSALA:

Asemakaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakennetaan asemakaavan 4§ mukaisesti:

Pysäköintilaitokseen sijoitettavia pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja (tontti 11 ja 12 yhteensä enintään 400 k-m2) **398 k-m2**

Asemakaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakennetaan asemakaavassa sallittu Sunantien ja Espoon aseman yhdistävää kulkutilaa jalankululle:

Kulkutila jalankululle **972 k-m2**

Asemakaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakennetaan asemakaavan 12§ mukaisesti:

Tontin 12 asuinrakennusten kerroksiin ja piharakennuksiin asumista palvelevia sauna- ja yhteistiloja sekä asuntojen ulkopuolisia aputiloja, enintään 15 % asuinrakennusoikeudesta

Tontilla 11 sijaitseva osuus aputiloista **330 k-m2**

Asemakaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakennetaan asemakaavassa sallittua polkupyörien säilytystilaa (18 §), pysäköintilaitostilaa, sekä sen yhteyteen huolto-, varasto, autonpesu- ja sosiaalitiloja ja talotekniikan vaatimia teknisiä tiloja:

Pysäköintihalli, pyöräsäilytys **5 456 k-m2**

Sosiaalitiloja, väestönsuojan, muuntamon ja talotekniikan vaatimia teknisiä tiloja **378 k-m2**

Tontilla 11 sijaitseva osuus tontin 12 asuntojen teknisistä tiloista **30 k-m2**

Asemakaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakennetaan RakL 9§ mukaisesti:

Seinäpaksuuden (ulkoseinä yli 250 mm) ylittävän osan kerrosala **185 k-m2**

Tontilla 11 sijaitseva osuus tontin 12 seinien kerrosaloista **15 k-m2**

Taloteknisten järjestelmien edellyttämien kuilujen ja hormien kerrosala **14 k-m2**

MUUT TILAT:

IVKH **1 236 k-m2**

BRUTTOALA:

Tontti 11 **14 670 m2**

Tontilla 11 sijaitsevien tontin 12 asuntojen aputilojen bruttoala **375 m2**

Yhteensä 15 045 m2

TILAVUUS:

Tontti 11 **79 556 m3**

Tontilla 11 sijaitsevien tontin 12 asuntojen aputilojen tilavuus **1 388 m3**

Yhteensä 80 944 m3

PÄÄKÄYTTÖTARKOITUKSEN MUKAINEN KERROSALA:

Asemakaavan mukaan sallittu kerrosala tontilla 12 on 4 000 k-m2.

Tontilla 12 rakennusoikeus liiketilaa ja porrashuoneet **3 769 k-m2**

Asemakaavan mukaan sallittu kerrosala asuinrakennuksille tontilla 12 on 7 600 k-m2.

Tontilla 12 rakennusoikeus asunnot, liiketilat (1.kerros) ja porrashuoneet **6 519 k-m2**

LISÄKERROSALA:

Asemakaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakennetaan asemakaavassa sallittu Sunantien ja Espoon aseman yhdistävää kulkutilaa jalankululle:

Kulkutila jalankululle **396 k-m2**

Asemakaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakennetaan asemakaavan 11§ mukaisesti:

Asuinrakennusten porrashuoneiden 15 m2 ylittävän osan kussakin kerroksessa, kun tällä lisätään porrashuoneen viihtyisyyttä ja valoisuutta **593 k-m2**

Asemakaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakennetaan asemakaavan 12§ mukaisesti:

Tontilla 12 asuinrakennusten kerroksiin ja piharakennuksiin asumista palvelevia

sauna- ja yhteistiloja sekä asuntojen ulkopuolisia aputiloja,

enintään 15 % asuinrakennusoikeudesta **734 k-m2**

(Tontilla 11 sijaitseva osuus aputiloista, **ks. T11 laskelma** 330 k-m2)

Asemakaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakennetaan asemakaavassa sallittua pysäköintilaitostilaa, sekä sen yhteyteen huolto-, varasto, autonpesu- ja sosiaalitiloja ja talotekniikan vaatimia teknisiä tiloja:

Pysäköintihalli **2 859 k-m2**

Tontilla 12 talotekniikan vaatimia teknisiä tiloja **90 k-m2**

(Tontilla 11 sijaitseva osuus teknisistä tiloista, **ks. T11 laskelma** 30 k-m2)

Asemakaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakennetaan RakL 9§ mukaisesti:

Tontilla 12 seinäpaksuuden (ulkoseinä yli 250 mm) ylittävän osan kerrosala **669 k-m2**

(Tontilla 11 sijaitseva osuus seinäpaksuuden kerrosalasta, **ks. T11 laskelma** 15 k-m2)

Tontilla taloteknisten järjestelmien edellyttämien kuilujen ja hormien kerrosala **50 k-m2**

(Tontilla 11 sijaitsevien kuilujen ja hormien kerrosala **0 k-m2**)

BRUTTOALA:

Tontilla 12 **15 679 m2**

TILAVUUS:

Tontilla 12 **70 012 m3**