Espoo

Tiilismäenrinne

Asemakaavan muutos

42. kaupunginosa, Saunalahti
Korttelit 42002, 42003,
virkistys- ja katualueet.

Muodostuu uudet korttelit 42071 ja 42072, poistuu korttelit 42002 ja 42003.

MUUTETAAN ASEMAKAAVOJA:

Aluenro 420102
Aluenro 420107
Aluenro 420109
Aluenro 420110

Esbo

Tegelbacksbrinken

Detaljplaneändring

Stadsdel 42, Bastviken
Kvarteren 42002, 42003,
rekreaktions- och gatuområde.

Bildas nya kvarter 42071 och 42072, kvarter 42002 och 42003 faller bort.

DETALJPLANERNA ÄNDRAS:

Områdesnr 420102
Områdesnr 420107
Områdesnr 420109
Områdesnr 420110

Mittakaava 1:1000

0 50 100 150 m

Skala 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

AL-1 — Asuin- ja liikerakennusten korttelialue. Korttelialueella liike- ja palvelutilat saa sijoittaa omalle tontilleen. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. (1-17 §)

AK — Asuinkerrostalojen korttelialue. (1-17 §)

YL-1 — Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue lasten päiväkotia varten. (1-15 ja 17 §)

LPA-1 (42071, 42072) — Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. Vähintään osa pysäköintilaitoksen katosta tulee toteuttaa kattopihana. Kattopihalle tulee sijoittaa ulko-oleskelualueita asukkorttelien yhteiseen käyttöön. Kattopihalle tulee olla esteetön yhteys. Korttelialueelle tulee toteuttaa pysäköintilaitoksen yhteyteen sijoitettu korttelimuuntamo. (1-17 §)

VL-1 — Lähivirkistysalue, jolla on liito-oravan elinympäristöä ja joka toimii osana paikallista ekologista yhteyttä. Alueen suunnittelussa, toteutuksessa ja hoidossa tulee ottaa huomioon liito-oravien elinympäristön säilyttäminen ja alueen merkitys ekologisten yhteyksien kannalta. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. (8-10, 13 ja17 §)

VL-2 — Lähivirkistysalue, joka toimii osana paikallista ekologista yhteyttä. (8-10 ja 13 §)

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

42 — Kaupunginosan numero.

SAU — Kaupunginosan nimi.

42071 — Korttelin numero.

TIILISMÄKI — Kadun, tien, katuaukion, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

1850 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

6930 — Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.

XV — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallittun kerrosluvun.

Rakennusala.

m-1 — Rakennusala liike- tai palvelutilaa varten. Tilojen tulee avautua aukiolle.

(m100) — Merkinnän luku osoittaa, kuinka paljon rakennusalalle sallitusta kerrosalasta tulee vähintään rakentaa maantasokerrokseen sijoittuvana kadulle tai aukiolle avautuvana liike- tai palvelutilana.

vm — Ohjeellinen muuntamon rakennusala.

II — Alleviivattu roomalainen numero osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennuksen kerrosluvun.

rs 14 — Luku rs-merkinnän perässä osoittaa rakennusalalle rakennettavien rakennusten suurimman sallitun leveyssuuntaisen eräänpyyden metreissä sokkelin ulkopinnasta sokkelin ulkopintaan.

le — Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Leikkipihat ja oleskelualueet on jäsennettävä vähtyiskui ulkoilutilolkisi istutuksien, pintamateriaalien ja kalustuksen avulla.

Puin ja pensain istutettava alueen osa. Sijainti ohjeellinen, lisäjuus sitova.

Puin istutettava alueen osa.

eko-1 — Alue toimii osana paikallista ekologista yhteyttä. Alueen suunnittelussa, toteutuksessa ja hoidossa tulee ottaa huomioon alueen merkitys ekologisten yhteyksien kannalta. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys.

hu-1 — Sijainnittaan ohjeellinen alueen osa, jolle tulee sijoittaa hulevesien vähyttämiseen ja/tai puhdistamiseen varattu allas, painanne tai kosteikko. Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, puistomaisena ratkaisuna.

au-1 — Aukio. Aukiot tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä, jalankulkuympäristöä elävöittävänä kokonaisuutena. Aukiolla tulee käyttää laatutaustia, kiveystä tai vastaavaa korkeatasoista, julkiseen ulkotilaan soveltuvaa materiaalia. Aukiot tulee sovittaa yhteen Ruukintien ja Kivirukiukaukon kokonaisilmeen, korkoasemien, värien ja pintamateriaalien kanssa.

Jalankululle varattu katu.

jk — Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.

ajo — Ajoyhteys.

h — Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvolittymää.

Sijainnittaan ohjeellinen ulkoilureitti. Yhteys sitova.

p-1 — Ohjeellinen pysäköintialue, jolle saa toteuttaa alueen huoltoa palvelevan huoltotaskun.

p-2 — Ohjeellinen pysäköintialue. Pysäköintipaikat tulee toteuttaa nurmikkipintaisina.

PYSÄKÖINTI

1 § Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- AL-1-korttelialue asunnot 1 ap / 130 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto
- AK-korttelialue asunnot 1 ap / 110 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto
- liiketilat 1 ap / 100 k-m²
- päiväkodi 1 ap / 200 k-m² ja 1 saattopaikka / ryhmä

Rakennusoikeuden lisäksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Muille kuin asumiselle vaadittusta autopaikoista on rakennettava vähintään kaksi liikkumisesteisten autopaikkaa ensimmäisiä 50 autopaikkaa kohden, sen jälkeen yksi paikka lisää kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohden. Liikuntasteisten autopaikat määritetään korttelikohtaisesti. Rakennuksiaa haettaessa esitetään liikuntasteisten autopaikkojen päivittyvä kokonaissuunnitelma.

Jos tontille rakennetaan vallion tukemaa 40 vuoden korkotukimaillila toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %.

Autopaikat tulee sijoittaa LPA-1-korttelialueelle pysäköintilaitokseen sekä p-1 ja p-2 merkinnällä osoitetuille alueille. Liikkumisesteisten autopaikat saa sijoittaa näiden käytettävyyden kannalta tarkoituksenmukaisesti.

Päiväkodin saattoliikenteelle ja liiketilojen asiakaskäyttöön varattujen autopaikkojen tulee olla korttelin muun lyhytaikaisen pysäköinnin käytössä aikoina, jolloin siitä ei ole haittaa päiväkodin eikä liiketilojen toiminnalle.

Jos vähintään 100 autopaikan kokonaisuudessa olevat autopaikat ovat rämeämättömiä ja pysäköintioikeuksia tarjotaan vähintään kaavamääräyksen edellyttämä määrä, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 10 %.

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 pp / 40 k-m²
- liiketilat 1 pp / 50 k-m² päivittäistavarakaupan käyttöön ja 1 pp / 200 k-m² muille liiketiloille
- päiväkodit 1 pp / 100 k-m²

Vähimmäisvaatimuksen mukaisista asuntojen pyöräpaikoista vähintään 80 % tulee sijoittaa katettuun, lukittaviesa olevaan ja säälitä suojattuun tilaan, jonne on esteetön kulku kadulta tai pihalta. Loput asuntojen pyöräpaikoista saa sijoittaa ulkotilaan lähelle keskeisiä kulkureittejä. Vähintään puolet ulkona sijaitsevista asuntojen pyöräpaikoista tulee olla katettuja.

Päiväkodin ja liiketilojen pyöräpaikoista vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa tilassa.

Pyöräpaikat tulee toteuttaa runkolukittavina.

Rakennusoikeuden lisäksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa polkupyöräpaikkoja.

YHTEISKÄYTTÖAUTOPILOTTI

2 § Jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavoin varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan asemakaavan vähimmäisautopaikkavaatimuksen velvoittavasta autopaikkamäärästä vähentää korkeintaan 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10 % autopaikkojen kokonaismäärästä. Rakennuslupavaiheessa lupaa hakevan tulee esittää palveltun toimivuus kohteessa. Tontin omistajan tai haltijan tulee osoittaa sitoutuminen yhteiskäyttöautojärjestelmään.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

3 § Asemakaavaan merkityn rakennuksen oikeuden lisäksi saa rakentaa:

- asuntojen ulkopuolliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen vähyteyttä ja kunnonvaloisuutta.
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäkintätilat
- yli VIII-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäyttäväporrashuoneet
- alueen sähköhjäkelun vaatimat muuntamotilat

Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.

MELUN HUOMIOIMINEN

4 § Korttelit 42071 ja 42072 sijaitsevat melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai meluesteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

Parvekkeet ja terassit on suojattava melunторjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

KAUPUNKIKUVA, RAKENTAMISEN TAPA, PIHA-ALUEET JA YHTEISTILAT

5 § Alueen arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja yksityiskohtien viimeistelyä. Rakennusten, rakenteiden ja muurien julkisivumateriaalien tulee olla materiaaleiltaan ja käsittelyltään korkeatasoisia. Julkisivujen tulee olla viimeistelyjä ja elementtisaumat tulee sovittaa osaksi arkkitehtuuria.

AL-1- ja AK-korttelialueilla katuja ja aukioita rajaavien rakennusten ensimmäisen kerroksen korkeuden tulee olla vähintään 4 metriä.

Katuihin rajautuvien rakennusten porrashuoneista tulee olla suora esteetön yhteys sekä pihalle että kadulle tai aukiolle.

Pääosassa korttelin 42072 AK-korttelialueen rakennuksista asuntoja tulee olla myös 1. kerroksessa rakennusten pihan ja Tiilismäenkujan puoleisilla sivuilla.

Katujen ja ulkoilureittien välittömään läheisyyteen rakennettaessa tulee huomioida huollon ja ylläpidon edellyttämä vapaa korkeus.

Julkisivulle saa toteuttaa kaupunkikuvallisesti laadukkaita ja arkkitehtuurin sovitettuja aurinkoenergiakerämiä ja ylläämmöltä suojaavia rakenteita.

Lintujen törmäysriskin välttämiseksi rakennuksissa ei saa käyttää lähivirkistysalueen puoleisilla sivuilla eikä yli 20 metrin korkeudella yli kerroksen korkuisia kirkkaita lasipintoja lintujen törmäysriskiä vähentämättä. Rakennuksissa ei saa myöskään käyttää lasisia kulmia eikä lasisia kaiteita lintujen törmäysriskiä vähentämättä. Lintujen törmäysriskiä voidaan vähentää lasit kuviolden tai lasien edessä olevin rakenne-elementein. Korkeimpien rakennusten yläosien valaistuksella ei saa aiheuttaa haittaa linnuille. Yläosia saa valaista siten, että törmäysriskiä ei aiheudu. Ratkaisut törmäysriskin vähentämiseksi tule esittää rakennuslupavaiheessa.

Katujen, aukkioiden ja Tiilismäenkujan puoleiset julkisivut:

Katutason julkisivulssa tulee olla suuria läpinäkyvilä pystysuuntaisia näytelikkunamaisia ikkunoita eikä julkisivussa saa olla pitkiä ikkunattomia pintoja. Rakennusten katutason pääsisäänkäyntejä tulee korostaa esimerkiksi niitä kehystävin sisennyksin. Julkisivujen aukotukseen, yksityiskohtiin, materiaalituntuun ja mittarkaavaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

AL-1-, YL-1- ja AK-korttelialueiden aukioiden ja katualueiden puoleiset julkisivut tulee käsitellä pääjulkisivuina. Pääjulkisivujen sekä Tiilismäenkujan osalta alle XII-kerroksisten rakennusten julkisivujen tulee olla AK-korttelialueilla vähintään neljän ensimmäisen ja AL-1- ja YL-1 -korttelialueella vähintään kahden ensimmäisen kerroksen osalta lämpimän sävyistä paikalla muurattua tiilitä. Julkisivujen parveke- ja arkadiosiot ja niiden rakenteet sekä arkadien taustaseinät voidaan toteuttaa tiilimuurauksesta poikkeavalla tavalla, joka on materiaaliltaan tiilimuurauksen kanssa yhteensopiva sekä yksityiskohtiltaan ja toteutukseltaan hyvin viimeistelty. Julkisivut tulee jäsentää eriöntään yhden porrashuoneen mittaisiin osiin, jotka poikkeavat toisistaan niin läljjulkisivujen sävyn suhteen kuin myös julkisivuommittelun, aukotuksen tai tiilten limityksen ja saumauksen suhteen.

VIII-kerroksisen rakennuksen kolme ylintä kerrosta tulee olla sävyltään vaalea ja julkisivultaan yhtenevä korkeampien rakennusten kanssa. Rakennuksen kattomuodon tulee olla vähintään osin vlästetty, esimerkiksi osin idän suuntaan taskeva katto.

Korkean rakentamisen kaupunkikuva:

X-XV-kerroksiset rakennukset tulee toteuttaa maamerkeiksi siten, että ne jäsentyvät jalustaosaan, keskiosaan ja huippuun. Rakennukset tulee jakaa massoittelultaan kahteen, toisinsa limittyvään rakennusosaan. Rakennusten tulee olla vaaleita ja väritykseltään yhtenäisiä, lukuun ottamatta alimpien kerrosten tiiljjulkisivuja. Rakennusten vertikaalisuutta tulee korostaa aukotuksella.

Huippujen tulee olla kaupunkikuvaa rikastuttavat ja kaukaa katsottuna tunnistettavat. Rakennusten korkeamman osan kaksi ylintä kerrosta tulee erottua pinta-alattaan, aukotukseltaan ja väritykseltään muusta rakennuksesta ja sen katon tulee olla vlästetty, esimerkiksi idän suuntaan taskeva katto. Huippujen tulee ilmeeltään olla yhtenevät, mutta ne voivat erota toisistaan väritykseltään.

Korkeiden rakennusten ylimpään kerrokseen sijoituvien yhteistilojen ja niihin liittyvien kattoterassien/parvekkeiden toiminnallisuuden tulee näkyä rakennusten julkisivussa ja näiden tulee muodostaa huipun hahmoon omaleimaisuutta ja näyttävyyttä.

Parvekkeet:

Parvekkeiden tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia ja osa rakennusten arkkitehtuuria ja julkisivumaailmaa.

X-XV-kerroksissa rakennuksissa ilä- ja pohjoisjulkisivuilla ei saa olla koko julkisivun peittävää parvekevyöhykettä. Näiden rakennusten läjjulkisivun pohjoisimmassa asunnossa ei saa olla kiinteä suuntaan ulosyöntyvää parvekettä ja rakennusten matalammassa rakennusosassa parvekevyöhykkeen saa sijoittaa vain Ruukintien puoleiseen julkisivuun.

Pysäköintilaitos:

LPA-1-korttelialueella julkisivut tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti. Näiden tulee olla yhteneväit korttelin asuinrakennusten arkkitehtuurin, väritnsailman ja laatutason kanssa. LPA-1-korttelialueella julkisivumateriaaleina tulee käyttää lämpimän sävyistä muurattua tiiltä tai lämpimän sävyistä tiillaustaa sekä esimerkiksi metallia tai puuta. Julkisivut on mahdollista toteuttaa läpituletuvina, mutta näiden tulee muodostaa visuaalisesti peittävät ja yhtenäiset julkisivupinnat, jotka estävät valojen häiritsevän loiston asuintoihin ja ympäristöön sekä estävät avonaiset näkymät pysäköintilaitokseen.

Katot:

Katot tulee käsitellä niin sanottuna viidentenä julkisivuna. Ilmanvaihtokoneet sekä muut tekniset tilat ja laitteet tulee käsitellä laatukkaalla tavalla osana rakennusten arkkitehtuuria ja rakennusmassaa. Korttelin alle VIII-kerroksisissa rakennuksissa ne saavat sijoittua rakennuksen arkkitehtuuriin sovitettuna osoitetun kerrosluvun yläpuolelle. VIII-kerroksisissa ja sitä korkeammissa rakennuksissa ilmanvaihtokoneet sekä muut tekniset tilat ja laitteet aurinkokerälimiä lukuun ottamatta saavat sijoittua osoitetun kerrosluvun yläpuolelle, jos ne sijoittuvat kattorakenteen alle.

Päiväkotirakennuksen kattomuodon tulee olla laskeva, esimerkiksi aumakatto, taitekatto tai harjakatto.

LPA-1-korttelialueella sijaitsevaan pysäkärtilaitokseen ja Ruukintien suuntaisiin alle VIII-kerroksiisin rakennuksiin tulee toteuttaa hulevesiä vähyttävä ja haihduttava räitty- tai ketokatto. Katon osilla, joille on sijoitettu aurinkoenergiakerälimiä tai ulko-oleskelualueita ei tarvitse olla viherkattoa. Katoksiin, pihavarastoihin ja huoltorakennuksiin tulee toteuttaa hulevesiä vähyttävä ja haihduttava räitty- tai ketokatto. Viherkatot tulee suunnitella kaupunkikuvallisesti korkealaatuisiksi.

Yhteistilat:

Pääosa asukkaiden kerhotiloista ja talosaunoista tulee sijoittaa pihan tai kadun yhteyteen sekä korkeiden rakennuksen ylimpiin kerroksiin.

Tilat tulee sijoittaa keskeisesti siten, että ne ovat hyvin ja esteettömästi asukkaiden saavutettavissa ja ne voidaan luontevasti liittää ulko-oleskelualueeseen tai terassiin/parvekkeeseen. Korkeiden rakennusten ylimpien kerrosten yhteistiloihin tulee liittyä kattoterassit/parvekkeet, joista aukeaa näkymiä eteän ja lännen suuntaan.

Yhteistilat voidaan järjestää korttelikohtaisesti yhteisinä.

Piha-alueet:

Piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta riippumatta. Piha-alueista tulee rakennusluvan yhteydessä esittää koko korttelin kattava kokonaissuunnitelma.

Pihojen ilmeen tulee olla vehreä ja pihoille tulee istuttaa pulta sekä pensaita. Korttelin tulee liittyä luontevasti ympäristön korkotasoihin ja rakenteisiin.

Asuintontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan. Asuntokohtaiset pihat saa aidata korttelin rakennusten arkkitehtuurin sopivalla tavalla.

Päiväkotia palveleva katos sekä polkupyörä- ja jätekatoksia voidaan sijoittaa rakennusalan rajoista riippumatta.

Tukimuurien tulee olla samaa laatutasoa rakennusten julkisivujen kanssa. Pihan kulkuaiseiden tulee olla pääosin kivettyjä tai läpäisevää pinnoitetta.

Maantasokerroksiin sijoittuvän asuntoihin tulee toteuttaa asuntokohtaiset pihat tai terassit.

Rakentamattomat tontinosat:

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin on istutettava suosien monilajisia puita ja pensaita.

Rakentamisen tapa:

Suunnittelussa on otettava huomioon vieresien kadun katu- tai rakennussuunnitelmien ja hulevesien kunnonnmukaisen ohjaamisen edellyttämät korkeusasemat.

HULEVEDET

6 § Korttelialueen hulevesien hallinnassa tulee käyttää hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja / tai hulevesipainanteisiin. Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee vähyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden vähytystilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² läpäisemättömä pintaa kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä vähytystilavuuden osalta 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Vekvalteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

Hulevesien hallinnan ratkaisut tulee tehdä korttelikohtaisesti yhtenäisinä korttelikohtaisesti laadittujen kokonaissuunnitelmien mukaan.

Työmaalta poistettavat vedet tulee käsitellä ja johtaa siten, ettei nästä aiheudu vesistön, pohjaveden tai muun ympäristön pilaantumisen vaarsa tai haittaa rakennetun ympäristön rakenteille. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää työmaavesien hallintasuunnitelma.

MAANALAISET JOHDOT

7 § Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää alueella olevien maanalaisten johtojen siirtämistä. Siirrosta on sovittava johtojen omistajan kanssa.

RAKENTAMISEN AIKAISET JÄRJESTELYT

8 § Korttelien 42071 ja 42072 VL-alueisiin rajautuvat reunat tulee rajata kiinteästä aidalla rakentamisen ajaksi VL-alueiden maaston ja puuston suojelemiseksi. Korttelihin rajautuvien VL-alueiden reunapuusto ja sen juuristo tulee suojata korttelin työmaa-aikana. Korttelialueiden kaivutyöt tulee toteuttaa siten, että puiden juuristot eivät vahingoitu. Lisäksi tulee huolehtia puuston ellinolosuhteiden säilymisestä ja metsäojohjan suojaamisesta sekä hoidosta rakentamisen aikana.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää puustokartoitus lähivirkistysalueisiin rajautuvien korttelinosien reunavyöhykkeen molemmin puolin ja suunnitelma reunapuuston ja sen juuriston suojaamisesta työmaa-aikana.

SULFIDISAVI

9 § Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee todentaa maaperäänäyttein ennen rakentamisen aloittamista. Maamassat tulee käsitellä niin, ettei haipamtä valumavesiä tai kiintoainesta pudu vesistöihin. Lisätietoja vahvoalta ympäristöväranomaiselta.

POHJAVESI

10 § Alueen pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa. Ennen vallilsevan pohjaveden pinnan alapuolelle rakentamista on laadittava pohjaveden hallintaselvitys.

Pohjaveden taso on huomioitava alapohjanrakentella suunnitteltaessa ja tarvittaessa käytettävä vesitiivitä rakentelta.

PALOMUURI

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

YHTEISJÄRJESTELYT

12 § Kiinteistöjen pihat, hulevesijärjestelyt, ajoyhteydet, jalankulku- ja polkupyörätyhteydet, autojen ja polkupyörien pysäkärtipaikat, yhteistilat, vlästönuusjät, rakenteet, tekniset jrhdst, muuntamot sekä jätehuolto- ja muut tekniset ja huoltotilat saa järjestää kiinteistöjen välisin sopimuksin korttelikohtaisesti yhteisinä. Kiinteistöjen välisin sopimuksin saa ulottaa rakennuksien perustuksia toiselle kiinteistölle.

PILAANTUNEET MAAT

13 § Maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtävä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava.

ENERGIA

14 § Rakennuksissa on tuotettava tai hyödynnettävä uusiutuvaa energiaa tai hyödynnettävä ylijäämäenergiaa. Rakennukset on suunniteltava energiatehokkaiksi. Korttelissa on hyödynnettävä aktiivista ja passiivista aurinkoenergiaa. Ylläämnöltä on suojauduttava passiivisin ja tarvittaessa aktiivisin keinoin.

VIHERKERROIN

15 § Riittävän viherpinta-alan takaamiseksi ja luonnon monimuotoisuuden tukemiseksi tulee korttelin tonttien muodostaman kokonaisuuden täyttää Espoon viherkerroinjrjkalun ja luontolaskurin tavoitetasot.

ONNETTOMUUSTILANTEESEEN VARAUTUMINEN

16 § Korttelissa 42071 on huomioitava asemakaavan muutosalueen länsipuolella, korttelissa 42004, sijaitsevan vaarallisia kemikaaleja laajamittaisesti käsittelevän ja varastoivan laitoksen mahdollinen onnettomuusriilanne ja sen aiheuttama sisällensuojautumistarve.

KORTTELISUUNNITELMA JA LÄHIYMPÄRISTÖSUUNNITELMA

17 § Korttelialueelle on laadittu korttelisuunnitelma. AL-1-korttelialueen aukio ja VL-1-alue ovat osa aluetta, jolle on laadittu Kivirukiukaukion lähiympäristösuunnitelma.

/c	Ksl. muutettu	Lauri Kolttola	
	Nähtävillä MRA 27 §		31.3.-29.4.2025
/b	Ksl. muutettu	Lauri Kolttola	12.3.2025
22/021 /a	Ksl (Kaavaehdotus), palautti	Lauri Kolttola	23.11.-8.12.2022
	Nähtävillä MRA 30 §		4.5.-3.6.2020
304/2020	Ksl (OAS)	Tarsti Hiekkanen	20.4.2020

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Arkk. 4201222	Nro 7402	
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asiakirjanro 22/10.02.03/2021	
Tiilismäenrinne Asemakaavan muutos	Piirsivä ATo	Päiväys 23.11.2022	
	Suunnittelija LKo	Arkistoinnro 10 02	

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000