

Espoo

Jerikonpolku

Asemakaavan muutos

- kaupunginosa, Kaitaa Osa korttella 31125

MUUTETAAN VAHVISTETTUA ASEMAKAAVAÄ:
Aluenro 442400 Hyväksytty 30.1.2019

Mittakaava 1:1000	 0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

AK	Asuinkerrostalojen korttialue. (1-14 §)
-----------	---

LPA-1 (ALUE)	Keskitetyn aluepysäköinnin korttialue, jolle tulee rakentaa pysäköintilaitos. Ajoyhteys LPA-1-korttialueella sijaitsevaan pysäköintilaitokseen tulee osoittaa Finnoosilalta maanalaisen ajoyhteyden (ma-ajo) kautta. Hannuksenujan kautta saa osoittaa ainoastaan korttialueen huolto liikennettä. (2-4, 6-14 §)
---------------------	--

	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.

5400	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
XII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
+20.0	Kansipihan likimääräinen korkeusasema.
	Rakennusala.
 m15%p	Pohjakerroksen pinta-alasta käytettävä 15 % myymälä- ja palvelutiloja varten.
 kapIV	Kansipiha. Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun kansipihan tasosta alaspäin.

 le-1	Merkintä osoittaa sen rakennusalan, jolla kansipiha tulee toteuttaa sitä reunustavien asuinkerrostalojen asukkaiden oleskelu- ja leikkipihana toimivana kattopihaana. Yhteyden porrashuoneista tulee olla esteetön. Kattopihan oleskelualueet tulee suojata riittävästi tuulisuudelta rakennusten arkkitehtuurin sovitetuin seinin ja kaitein. Kattopihan tulee olla vrehreä. Kattopihan kantavat rakenteet tulee toteuttaa siten, että sen istuttaminen vrehreäksi on mahdollista.
---------------------------	---

 t-1	Talousrakennuksen rakennusala, sijainti ohjeellinen. Julkisivujen tulee olla kaupunkikuvalliselta tasoltaan asuinrakennusta vastaava ja katon viherkatto.
	Puulla ja pensalla istutettava alueen osa. Sijainti ohjeellinen.
 hu	Ohjeellinen alueen osa, jolle hulevesien viivytttäminen on sallittu.

	Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

 +1.2	Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen yläreunan likimääräisen korkeusaseman kansipihan tasosta.
---------------------------	---

 ju 	Rakennuksen julkisivun osa, joka tulee toteuttaa erityisen korkealuokkaiseksi ja kaupunkikuvalliseksi kohokohdaksi osana korttelin kokonaisarkkitehtuuria.
---------------------------------------	--

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT	BIL- OCH CYKELPLATSER
1 §	Minsta antalet bilplatser (bp) som ska byggas: - asunnot 1 ap / 110 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Jos tuollie rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %. - liiketilat 1 ap / 180 k-m². Kaikki autopaikat tulee sijoittaa kapIV-merkinnällä osoitetulle alueelle. Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin. Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti: - asunnot 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat tulee sijoittaa katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa. - liiketilat 1 pp / 50 k-m², joista vähintään puolet tulee sijoittaa katettuun tilaan. Rakennusoikeuden lisäksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Esbo

Jerikostigen

Detaljplaneändring

- Stadsdel 31, Kaitans Del av kvarter 31125

DEN FASTSTÄLLDA DETALJPLANEN ÄNDRAS:
Omrädesnr 442400 Godkänd 30.1.2019

Mittakaava 1:1000	 0 50 100 150 m

DETALJPLANEbETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AK	Kvartersområde för flervåningshus. (1-14 §)
-----------	---

LPA-1 (ALUE)	Kvartersområde för centraliserad områdesparkering där en parkeringsanläggning ska byggas. Körvägen till parkeringsanläggningen i kvartersområdet LPA-1 ska anvisas från Finnobron via en underjordisk körförbindelse (ma-ajo). Via Hannusgränden får endast kvartersområdets servicetrafik anvisas. (2-4, 6-14 §)
---------------------	---

	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.

5400	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
XII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
+20.0	Kansipihan likimääräinen korkeusasema.
	Rakennusala.
 m15%p	Pohjakerroksen pinta-alasta käytettävä 15 % myymälä- ja palvelutiloja varten.
 kapIV	Kansipiha. Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun kansipihan tasosta alaspäin.

5400	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
XII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
+20.0	Kansipihan likimääräinen korkeusasema.
	Rakennusala.
 m15%p	Pohjakerroksen pinta-alasta käytettävä 15 % myymälä- ja palvelutiloja varten.
 kapIV	Kansipiha. Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun kansipihan tasosta alaspäin.

 le-1	Merkintä osoittaa sen rakennusalan, jolla kansipiha tulee toteuttaa sitä reunustavien asuinkerrostalojen asukkaiden oleskelu- ja leikkipihana toimivana kattopihaana. Yhteyden porrashuoneista tulee olla esteetön. Kattopihan oleskelualueet tulee suojata riittävästi tuulisuudelta rakennusten arkkitehtuurin sovitetuin seinin ja kaitein. Kattopihan tulee olla vrehreä. Kattopihan kantavat rakenteet tulee toteuttaa siten, että sen istuttaminen vrehreäksi on mahdollista.
---------------------------	---

 t-1	Talousrakennuksen rakennusala, sijainti ohjeellinen. Julkisivujen tulee olla kaupunkikuvalliselta tasoltaan asuinrakennusta vastaava ja katon viherkatto.
	Puulla ja pensalla istutettava alueen osa. Sijainti ohjeellinen.
 hu	Ohjeellinen alueen osa, jolle hulevesien viivytttäminen on sallittu.

 t-1	Talousrakennuksen rakennusala, sijainti ohjeellinen. Julkisivujen tulee olla kaupunkikuvalliselta tasoltaan asuinrakennusta vastaava ja katon viherkatto.
	Puulla ja pensalla istutettava alueen osa. Sijainti ohjeellinen.
 hu	Ohjeellinen alueen osa, jolle hulevesien viivytttäminen on sallittu.

	Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

 +1.2	Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen yläreunan likimääräisen korkeusaseman kansipihan tasosta.
---------------------------	---

 ju 	Rakennuksen julkisivun osa, joka tulee toteuttaa erityisen korkealuokkaiseksi ja kaupunkikuvalliseksi kohokohdaksi osana korttelin kokonaisarkkitehtuuria.
---------------------------------------	--

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT	BIL- OCH CYKELPLATSER
1 §	Minsta antalet bilplatser (bp) som ska byggas: - asunnot 1 ap / 110 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Jos tuollie rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %. - liiketilat 1 ap / 180 k-m². Kaikki autopaikat tulee sijoittaa kapIV-merkinnällä osoitetulle alueelle. Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin. Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti: - asunnot 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat tulee sijoittaa katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa. - liiketilat 1 pp / 50 k-m², joista vähintään puolet tulee sijoittaa katettuun tilaan. Rakennusoikeuden lisäksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- ja polkupyöräpaikkoja.

KAAVAAN MERKITYN RAKENNUSOIKEUDEN LISÄKSI SAA RAKENTAA

- Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:
- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- porrashuoneiden 20 m² yllittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäytäväporrashuoneet
- alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat

Näitä tiloja saa rakentaa enintään 15 % kaavaan merkitysrakennusoikeudesta. Nämä tilat eivät mitoiteta auto- ja polkupyöräpaikoja.

Näitä tiloja saa rakentaa enintään 15 % kaavaan merkitysrakennusoikeudesta. Nämä tilat eivät mitoiteta auto- ja polkupyöräpaikoja.

RAKENTAMISEN TAPA

Rakennuksen julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeistellyjä ja niiden tulee olla rakennuspaikkaan ja ympäristöön sopivia.

Asuinrakennuksen julkisivujen tulee olla pääosin rapattuja tai väillististä betonia, puuta, puhtaaksimuurattua poltettua tiiliä tai keraamisia laattoja. Julkisivuissa ei saa olla isoja ikkunatoma pintoja eikä selvästi erottuvia elementtisaumoja.

Asuinrakennusten tulee julkisivuiltaan, katto-muodoiltaan ja väriytkseltään olla kortteileittain yhteensopivia, mutta yksilöllisiä, erityisesti julkisivujen väilytyksen osalta.

XII -kerroksisen rakennuksen tulee olla massoittelultaan hoikka ja rakennuksen vertikaalia ilmeitä tulee korostaa eri tavoin, kuten massoitellulla, aukotuksella, parvekelinjolla ja materiaalivaihtelu.

XII -kerroksisessa rakennuksessa asuntojen yhteiskäyttöisiä tiloja tulee sijoittaa ylempiin kerroksiin. Näitä tiloja saa sijoittaa ylimmän kerroksen yläpuolelle kerrosluvun estämättä.

XII -kerroksisessa rakennuksessa tulee myös olla ensimmäisessä kerroksessa sisäkäyntieihin ja rakennukseen liittyviin ulko-oleskelualueisiin liittyen sisäänveto tai katos suojaamassa tuulisuudelta.

XII -kerroksisessa rakennuksessa tulee maantasokerroksen pinta-alasta käyttää 15 % myymälä- ja palvelutiloja varten.

Asuinrakennuksen katutason kerroksen tai alimkien kerrosten tulee olla kaupunkikuvaa elävöittävä sekä erottaa ylemmistä kerroksista aukotuksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta. Materiaalien tulee olla laadukkaita.

Pääsisäänkäynnin tulee erottaa katujulkisivusta.

Liike- ja palvelutilat tulee sijoittaa asuinrakennuksen maantasokerrokseen ja niiden tulee avautua katujen suuntaan.

Mikäli maantasokerrokseen sijoitetaan talousrakennuksia, varastoja tai muureja, tulee julkisivun olla myös näiltä osin ilmeeltään ja laatuasoltaan rakennukseen sopiva.

Rakennukset saa rakentaa kiinni tontin rajaan.

Katualueen reunaa tai sen välittömään läheisyyteen rakennettaessa tulee rakennuksen ja palnomattomaksi perustetun katualueen väli rakentaa rakennushankkeeseen ryhtyvän toimesta niin, että maanpinnan mahdollinen painuminen tontilla ja katualueella estetään.

Rakennuksissa, jotka rajautuvat pengerrytettyn katuun, tulee katupenkereen maanpaine huomioida maanpainetta kestävänä seinärakenteena. Paaluperustisissa rakennuksissa maanpaineen aiheuttama veto seinän paaluanturan päsluihin, tulee ratkaista rakennuksen runkoratkaisuilla.

Rakennuksessa sallitaan asutointiin liittyvät työtilat.

Asuinrakennuksen massoitellua tulee pyrkiä porrastamaan korkeus-, leveys- ja syvyyssuunnassa.

Asuinrakennuksen yli kahden neliömetrin (2 m²) kokoiset parvekkeet tulee lasittaa.

Parvekkeita, maantasoterasseja ja asutontiphoja saa asuin korttelissa ulottaa kaavan rakennusalan ulkopuolelle enintään 2,5 m.

Parvekkeet saavat ulottua katualueelle 2,5 m siten, että niiden vapaa alkukukorkeus on 4,4 m. Niiden kantavia rakenteita ei saa ulottaa katualueelle.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennuksen arkkitehtuuria.

Tekniset tilat saa sijoittaa kerroksiin asemakaavan osoittaman rakennusoikeuden lisäksi tai ylimmän kerroksen yläpuolelle kerrosluvun estämättä.

Lintujen törmäys riskin välttämiseksi rakennuksessa ei saa käyttää yli 20 metrin korkeudella yli kerroksen korkuisia kirkkaita lasipintoja. Korkeita lasipintoja voidaan käyttää, jos lasit on kuiviotu tai lasien edessä on rakenne-elementtejä, jotka vähentävät lintujen törmäysriskiä.

Korkean talon yläosien valaistuksella ei saa aiheuttaa häitää linnuille. Yläosia saa valaista siten, että törmäysriskiä ei aiheudu.

MELU JA ILMANLAATU

Kortteli 31125 sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten jaijal meluestelden muodostamaan melukatveeseen siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjeavrot eivät ylitä.

Parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjeavrot eivät ylitä.

Tuloilman suodatuksen ja sijoittelun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Tuloilma on suodatettava käyttäen parasta käytettävissä olevaa tekniikkaa. Tuloilman otto tulee sijoittaa rakennuksen sille puolelle, jolla ilmanlaatu on puhtain.

AURINKOENERGIA

Rakennuksen kattopintojen suuntauksessa ja muotoluussa tulee pyrkiä huomiomaan aurinko-energian tuotantomahdollisuudet arkkitehtuurin integroiduilla järjestelmillä.

5 §

UTÖVER DEN BYGGRÄTT SOM ANTECKNATS I DETALJPLANEN FÄR DET BYGGAS

Utöver den bygrätt som antecknats i detaljplanen får det byggas:

- bostadsvisa förråd utanför bostäderna
- gemenskapstrymmen
- yta i trapphuset utöver 20 m² per våning om det ökar trivseln och dagsljuset i trapphuset
- lokaler för återvinning och fastighetsskötsel
- garage
- trapphus för extra utgångar som krävs i en byggnad med mer än 8 våningar
- transformatorrum som krävs för eldistribution i området

Sådana lokaler får utgöra högst 15 % av byggrätten i detaljplanen. Dessa lokaler påverkar inte det minsta antalet bil- och cykelplatser.

Utöver den bygrätt som antecknats i detaljplanen får det byggas:

BYGGSÄTT

Husens fasader ska vara högklassiga och finslipade samt passa för platsen och miljön.

Bostadshusens fasader ska huvudsakligen vara puts eller färgad betong, trä, renmurat bränt tegel eller keramisk platta. Fasaderna får inte ha stora fönsterlösa ytor eller tydligt framträdande elementfogar.

Inom kvarteret ska bostadshusens fasader, takform och färgsättning vara samstämda, men individuella, i synnerhet beträffande fasadernas färgsättning.

Byggnader med XII våningar ska vara smala och det vertikala uttrycket ska betonas till exempel i dispositionen, öppningarna, balkongernas linjer och variation av material.

I byggnader med XII våningar ska gemensamma lokaler placeras i de översta våningarna.

Dessa lokaler får placeras ovanom översta våningen utan hinder av det tillåtna antalet våningar.

Byggnader med XII våningar ska också ha nisch- eller skärmar för att skydda entréerna och uteplatserna på första våningen mot bläst.

I byggnaderna med XII våningar ska 15 % av markplanets våningsyta användas för affärs- och servicelokaler.

Bostadshusens våning mot gatan eller de nedre sta våningarna ska liva upp stadsbilden och öppningarna och dispositionen ska tydligt skilja sig från de övre våningarna. Materiaien ska vara av god kvalitet.

Huvudentrén ska skilja sig från fasaden mot gatan.

Affärs- och servicelokalerna ska placeras i bostadsbyggnadernas första våning och de ska vetta mot gatorna.

Ifall det på markplanet placeras ekonomibyggnader, lager eller murar ska också deras fasaders utseende och kvalitetsnivå passa för byggnaden.

Byggnaderna får byggas fast i tomtgränsen.

När man bygger vid kanten av gatuområdet eller i dess omedelbara närhet, ska området mellan byggnaden och gatuområdet som grundlagts så att det inte sätts sig byggas av den som inleder byggprojektet så att markytans eventuella sänkning på tomten och gatuområdets förhindras.

I byggnader som gränsar mot gaturenen ska väggarna hålla för renens jordtryck. I byggnader med pågrundläggning ska jordtryckets drag i pälarna i väggens påspets lösas genom stomlösningar.

I husen tilläts arbetsrum i anslutning till bostäderna.

Bostadshusens byggnadskroppar bör avtrappas i höjd-, bredd- och djupriktningen.

Balkonger som är större än 2 m² ska inglasas. Kokoiset parvekkeit tulee lasittaa.

Balkonger, altaner på marknivå och bostadsgårdar får i bostadskvarteret sträcka sig högst 2,5 m utanför byggnadsytan.

Balkongerna, men inte deras bärande konstruktioner, får sträcka sig 2,5 m in på gatuområdet. Den fria höjden ska vara 4,4 m.

Ventilationsmaskinrummen och övriga tekniska utrymmen ska utgöra en högklassig del av husets arkitektur.

Tekniska utrymmen får placeras i våningarna utöver byggrätten i detaljplanen eller ovanför översta våningen utan hinder av det tillåtna antalet våningar.

För att fåglarna inte ska kollidera med fönstren får byggnaderna inte ha klara glaslytor som är över en våning höga ovanför 20 meters höjd. Höga glaslytor kan användas om glaslet är monistrat eller om det finns strukturella element utanför glaslytan som minskar kollisionsrisken.

Belysning av de övre delarna av de högsta husen får inte skada fåglarna. De övre delarna får belysas så att kollisionsrisk undviks.

BULKONGER OCH TERRASSER

BULLER OCH LUFTKVALITET

Kvarter 31125 är beläget i en bullerzon. Lek- och uteplatser ska placeras i bullerskugga av byggnader och/eller bullerhinder så att riktvärdena för bullernivån utomhus inte överskrids.

Balkonger och terrasser ska skyddas ändamålsenligt mot buller så att riktvärdena för bullernivån utomhus inte överskrids.

Filtering av friskluften samt placeringen av luftintaget ska ägnas särskild uppmärksamhet med anledning av luftföroreningen från trafiken. Friskluften ska filteras med bästa möjliga teknik. Friskluftsintag ska placeras på den sida av byggnaden där luften är renast

TAKENS RIKTNING OCH FORM

SOLENERGI

Takens riktning och form ska i mån av möjlighet beakta möjligheter att producera solenergi med system integrerade i arkitekturen.

PIHAT, PIHAKANNET JA PELASTUSREITIT

6 §

Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan.

Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennusten arkkitehtuurin sopivalla tavalla.

Mahdollisten tukimuurirakenteiden tulee olla kaupunkikuvalliselta tasoltaan asuinrakennuksia vastaavia.

Piha-alueiden tulee liittyä luontevasti ympäristön maastoon ja rakenteisiin. Piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijäosta riippumatta.

Tonttien leikkipaikat, jätehuoltotilat, autopaikat, pelastustiet, asumista palvelevat yhteis- ja aputilat sekä hulevesijärjestelyt saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa toisen kiinteistön alueelle.

Kansipihan ilmeen tulee olla vrehreä.

Kansipihan rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan istutuksiin tarvittavan kasvualuestan paksuus ja paino.

Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin.

Pakokaasujen leviäminen oleskelupihoille on estettävä.

Istutettavassa puustossa käytettävä myös kotimaisia lajeja.

Puulla ja pensalla tulee rajata tilaa tontin rajoilla sekä kulkuväylien ja sisäänkäyntien yhteydessä. Matalia maanpelttopensaita käytetään luiskissa jotka ovat 1:2-1:3.

Korttelin rakentamattomat osat tulee istuttaa.

MAANALAISET JOHDOT JA PUTKET

Alueella on maanalaisia johtoja ja putkia. Kaavan mukainen rakentaminen saattaa edellyttää johtojen ja putkien siirtoa. Siirroista on sovittava johtojen ja putkien omistajien kanssa.

Alueella on olemassa olevia ja suunniteltuja maanalaisia johtotunneleita, jotka tulee huomioida suunnittelissa ja rakentamisessa.