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 42102
Aluenro 42107
Aluenro 42109
Aluenro 42110

Mittakaava 1:1000

0 50 100 150 m

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 42102
Områdesnr 42107
Områdesnr 42109
Områdesnr 42110

Skala 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

		DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
AL-1	Asuin- ja liikerakennusten korttelialue. Korttelialueella liike- ja palvelutilat saa sijoittaa omille tonttileen. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. (1-16 §)	Kvartersområde för bostads- och affärsbyggnader I kvartersområdet får affärs- och servicelokaler placeras på egna tomter. På området får inte placeras en stor detaljhandelsenhet. (1-16 §)
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue. (1-16 §)	Kvartersområde för flervåningshus. (1-16 §)
YL-1	Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue lasten päiväkotia varten. (1-16 §)	Kvartersområde för byggnader för offentlig närservice (daghem). (1-16 §)
LPA-1 (42071, 42072)	Autopaikkojen korttelialue. Sulussa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. Alueelle tulee toteuttaa pysäköintilaitoksen yhteyteen sijoitettu korttelimuuntamo. (1-16 §)	Kvartersområde för bilplatser. Siffrorna i parentes avsiar de kvarter vars bilplatser får placeras i området. I området ska det byggas en kvarterstransformator som är placerad i anslutning till parkeringsanläggningen. (1-16 §)
VL-1	Lähivirkistysalue, jolta on ilto-oravan eliympäristöä ja joka 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 puustinen latvusyhteys. (8-10,13,16 §)	Närrekreationsområde där det ingår flygekorrens habitat och som fungerar som en del av en lokal ekologisk korridor. Vid planering, byggande och skötsel av området ska dess betydelse som ekologisk korridor beaktas. Träden i området ska skötas och förnyas så att förbindelsen genom området mellan trädkronorna bevaras. (8-10,13,16 §)
	3 metrilä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
42	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
SAU	Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
42071	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
TIILISMÄKI	Kadun, tien, katuaukion, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, park eller annat allmänt område.
1850	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
XV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallittun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
m	Rakennusala liike- tai palvelutilaa varten. Tilojen tulee avautua aukiolle.	Byggnadsyta för affärs- eller servicelokaler. Lokalerna ska vetta mot den öppna platsen.
(m100)	Merkinnän luku osoittaa, kuinka paljon rakennusalalle sallitusta kerrosalasta tulee vähintään rakentaa maantasokerrokseen sijoittuvaksi kadulle tai aukiolle avautuvana liike- tai palvelutilana.	Talet i beteckningen anger hur stor del av byggrätten på byggnadsytan som åtminstone ska användas för affärs-, service- eller arbetslokaler som öppnar sig mot gatan eller torget på markplanet.
II	Allevilvattu roomalainen numero osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennuksen kerrosluvun.	Det understreckade romerska talet anger det antal våningar som byggnaden åtminstone ska ha.
rs 14	Luku rs-merkinnän perässä osoittaa rakennusalalle rakennettavien rakennusten suurimman sallitun leveyssuuntaisen eläisyyden metreissä sokkelin ulkopinnasta sokkelin ulkopintaan.	Det största fyr rs-beteckningen anger det största tillåtna avståndet i meter mellan sockelmas utsida för byggnadsytans byggnader.
le	Ohjeellinen lekki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Leikkipihat ja oleskelualueet on jäsennettävä vihtyteiksi ulkoilutiloksi istutuksiksi, pintamateriaalien ja kalustuksen avulla.	Ungefärlig områdesdel för lek- och uteplatser. Lekplatserna och uteplatserna ska disponeras till trivsamma uterum med planteringar, ytmaterial och möblemang.
	Puin ja pensain istutettava alueen osa. Sijainti ohjeellinen, laajuus sitova.	Del av område som ska planteras med träd och buskar. Placeringen är ungefärlig men omfattningen är bindande.
	Puin istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras med träd.
vm	Ohjeellinen muuntamon rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta för transformator.
hu-1	Sijainniltaan ohjeellinen alueen osa, jolle tulee sijoittaa hulevesien viivyttämiseen ja / tai puolittamiseen varattu allas, painanne tai kosteikko. Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, puistomaisena ratkaisuna.	Ungefärligt läge för en områdesdel där det ska placeras en bassäng, sänka eller vårmark för fördröjning och / eller rening av dagvatten. Dagvattenhanteringen ska ha ett högklassigt utseende och vara parklik.
au-1	Aukio. Aukiot tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä, jalankulkuympäristöä elävöittävänä kokonaisuutena. Aukiolla tulee käyttää laatoituspta, kiveystä tai vastaavaa korkeatasoista, julkiseen ukoitaan soveltuvaa materiaalia. Aukiot tulee sovittaa yhteen Ruukintien ja Kivirusukkauksion kokonaisilmeen, korkoasemien, värien ja pintamateriaalien kanssa.	Öppen plats. De öppna platserna ska utgöra en enhetlig helhet som ilvar upp fotgångarmiljön. Beläggningen på de öppna platserna ska vara plattor, sten eller motsvarande högklassigt material som passar för offentliga utemiljöer. De öppna platserna ska harmonieras med Bruksvägens och Stenbruksplatsens helhetsintryck, höjdlägen, färger och ytmaterial.

	Jalankulkulle varattu katu.	Allmänt område för gång.
jk	Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.	För områdets interna gångtrafik reserverad del av område.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
h	Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.	Ungefärligt placerad områdesdel för intern servicetrafik.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti. Yhteys sitova.	Till läget riktgivande friluftsled. Förbindelsen är bindande.
p-1	Ohjeellinen pysäköintialue, jolle saa toteuttaa alueen huoltoa palvelevan huoltotaksun.	Ungefärlig placering av en parkeringsplats där en servicefirka som tjänar underhållet av området får anläggas.
p-2	Ohjeellinen pysäköintialue. Pysäköintipaikat tulee toteuttaa nurmiköyntaisina.	Ungefärlig placering av en parkeringsplats. Bilplatserna ska beläggas med gräsarmering.
6930	Merkintä osoittaa ne rakennusalat, jolle arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.	Beteckningen anger de byggnadsytor på vilka den med arabiskt tal angivna byggrätten placeras.

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
- päiväkodit 1 ap / 200 k-m² ja 1 saattopaikka / ryhmä

Rakennusoikeuden lisäksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Muille kuin asumiselle vaadittuista autopaikoista on rakennettava vähintään kaksi liikkumisesteisten autopaikkaa ensimmäistä 50 autopaikkaa kohden, sen jälkeen yksi paikka lisää kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohden. Liikuntaesteisten autopaikat määritetään korttelikohtaisesti. Rakennuksiga haettaessa esitettävä liikumiesteisten autopaikkojen päivittyvä kokonaissuunnitelma.

Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokraasuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %.

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

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

Jos vähintään 100 autopaikan kokonaisuudessa olevat autopaikat ovat nimeämättömiä 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, lukittavissa olevaan ja säältä 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 palvelun toimivuus kohteessa. Tontin omistajan tai haltijan tulee osoittaa sitoutuminen yhteiskäyttöautojärjestelmään.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

3 §

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen vihtyisyyttä ja kunnonvalaisuutta, jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäyttöväljyporrashuoneet
- alueen sähkörajakelun vaatimat muuntamotilat

Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.

MELUN HUOMIOIMINEN

4 §

Korttelit 42071 ja 42072 sijaitsevat meluaalueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja / tai meluesteiden muodostamaan meluhaitaveesen sisen, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

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

PARKERING

Minsta antalet bilplatser (bp) som ska byggas:

- 1 bp / 130 v-m² för bostäder i kvartersområdet AL-1, men minst 0,5 bp / bostad
- 1 bp / 110 v-m² för bostäder i kvartersområdet AK, men minst 0,5 bp / bostad
- 1 bp / 100 v-m² för affärslokaler
- 1 bp / 200 v-m² för daghem och 1 plats för lämning och hämtning / grupp

För de lokaler som byggs utöver byggrätten krävs inte bilplatser.

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. Bilplatserna för invalidfordon fastställs enligt kvarter. Vid ansökan om bygglov presenteras en uppdaterad helhetsplan för bilplatser för invalidfordon.

Om det på tomten byggs hyresbostäder med 40-årigt statligt räntestödssystem kan bilplatsernas för dessa minskas med 20 %.

Bilplatserna ska placeras i parkeringsanläggningen i LPA-1-kvartersområdet och i områden med beteckningen p-1 eller p-2. Bilplatserna för invalidfordon får placeras ändamålsenligt med tanke på användbarheten.

De bilplatser som reserverats för lämning och hämtning vid daghemmet och för affärslokalerna kan placeras i det allmänna parkeringsområdet som krävs för dessa minskas med 10 %.

Minsta antalet cykelplatser (cp) som ska byggas:

- 1 cp / 40 v-m² för bostäder
- 1 cp / 50 v-m² för dagligvaruhandel och 1 cp / 200 v-m² för andra affärslokaler
- 1 cp / 100 v-m² för daghem

Minst 80 procent av minsta antalet cykelplatser för bostäder ska placeras i ett låstvart, väderskyddat utrymme med tak, till vilket det finns fri passage från gatan eller gården. De övriga cykelplatserna för bostäder får placeras utomhus, nära centrala rutter. Minst hälften av bostädernas cykelplatser utomhus ska ha tak.

Minst hälften av minsta antalet cykelplatser för daghemmet och affärslokaler ska placeras i utrymmen med tak.

Det ska gå att låsa cyklarnas vid en ställning.

För de lokaler som byggs utöver byggrätten krävs inte cykelplatser.

YHTEISKÄYTTÖAUTOPILOTI

Om tomtens ägare eller innehavare visar att fastigheten permanent ansluter sig till systemet med poolbilar eller på annat sätt reserverar en möjlighet för bolagets invånare att använda poolbilar, kan minsta antalet bilplatser enligt detaljplanen minskas med högst 5 bilplatser per poolbilsbåplats, dock sammanlagt högst 10 % av bilplatsernas totala antal. I byggnadstillstånsdsskedet ska den som söker tillstånd visa att faststen fungerar på tomten. Tomtens ägare eller innehavare ska visa att fastigheten förbinder sig till systemet med poolbilar.

PILOTFÖRSÖK MED POOLBILAR

LISÄRAKENNUSOIKEUS

EXTRA BYGGRÄTT

Utöver den byggrätt som antecknats i detaljplanen får det bygga:

- bostadsvisa förrråd utanför bostäderna
- gemensamma utrymmen
- yta i trapphuset utöver 20 m² per våning om det ökar trivseln och dagsljuset i trapphuset.
- lokaler för återvinning och fastighetsskötsel
- parkeringsutrymmen
- trapphus för extra utgångar som krävs i en byggnad med mer än 8 våningar
- transformatorrum som krävs för eldistributionen i området

Dessa lokaler påverkar inte det minsta antalet bil- och cykelplatser.

BEAKTANDE AV BULLER

Kvarter 42071 och 42072 är beläglna i en bullerzon. Lek och uteplatserna ska placeras i bullerskugga av byggnader och / eller bullerhinder så att riktvärden för bullernivån utomhus inte överskrids.

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

KAUPUNKIKUVA, RAKENTAMISEN TAPA, PIHA-ALUEET JA YHTEISTILAT

5 §

Alueen arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja yksityiskohtien viimeistelyä. Rakennusten, rakenteiden ja muuren julkisivumateriaalien tulee olla materiaaleittaan ja käsittelyltään korkeatasoisia. Julkisivujen tulee olla viimeistelyltä 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 yhteys sekä pihalle että kadulle tai aukiolle.

Korttelin 42072 AK-korttelialueella pihan ja Tiilismäenkujan puolella asuntoja tulee olla myös 1. kerroksessa.

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

Julkisivuille saa toteuttaa kaupunkikuvallisesti laadukkaita ja arkkitehtuurin sovitettuja aurinkoenergiakerämiä.

Julkisivuille saa toteuttaa kaupunkikuvallisesti laadukkaita ja arkkitehtuurin sovitettuja ylläpmiötä suojaavia rakenteita.

Katujen, aukkioden ja Tiilismäenkujan puoleiset julkisivut:

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

AL-1-, YL-1- ja AK-korttelialueiden aukioiden ja katualueiden puoleiset julkisivut tulee käsitellä pääjulkisivuina. Pääjulkisivujen sekä Tiilismäenkujan osalta alle XIII-kerroksisten rakennusten julkisivujen tulee olla AK-korttelialueilla vähintään neljän ensimmäisen ja AL-1- ja YL-1 -korttelialueella vähintään kahden ensimmäisen kerroksen osalta tämpimän säiyletä paikalla muurattua tiiltä. Julkisivujen parveke- ja advankoisiot ja niiden rakenteet sekä arkadien taustaseinät voidaan toteuttaa tiilimuurauksesta poikkeavalla tavalla, joka on materiaalilliset tiilimuurauksen kanssa yhteensopiva sekä yksityiskohtiasn ja toteutukseltaan hyvin viimeistelty. Julkisivut tulee jäsentää enintään yhden porrashuoneen mittaisiin osiin, jotka poikkeavat toisistaan tiiliksi yhtä sekä laadontatavan, aukotuksen tai sommittelun suhteen.

Villä-kerroksisen rakennuksen kolme ylintä kerrosta tulee olla sävyltään vaalea ja julkisivuttaan yhtenevä korkeampien rakennusten kanssa. Rakennuksen kattomuodon tulee olla vähintään osin vistetty, esimerkiksi osin idän suuntaan laskeva katto.

Korkean rakentamisen kaupunkikuva:

X-XV -kerrokset rakennukset tulee toteuttaa maamerkeksi siten, että ne sijoittuvat jalustaosaan, keskiosaan ja huippuun. Rakennukset tulee jakaa massoittelutavan kahteen, toisiinsa liittyvään rakennusosaan. Rakennusten tulee olla vaaleita ja värityskettälän yhtenäisiä, kuvuun ottamatta alimpien kerrosten tiilijulkisivuja. Rakennusten vertikaalisuutta tulee korostaa aukotuksella.

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

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

Lintujen törmäysriskin välttämiseksi rakennuksissa ei saa käyttää yli 20 metrin korkeudella yli kerroksen korkuisia kirkkalta lasipintoja. Korkeita lasipintoja voidaan käyttää, jos lasit on kuviottu tai lasien edessä on rakenne-elementtejä, jotka vähentävät lintujen törmäysriskiä. Korkeimpien rakennusten yläosien valaistuksella ei saa aiheuttaa haittaa linnuille. Ylläolsia saa valaista siten, että törmäysriskiä ei aiheudu.

Parvekkeet:

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

X-XV -kerroksissa rakennuksissa ità- ja pohjoisjulkisivuilla ei saa olla koko julkisivun peittävää parvekevyöhykettä. Näiden rakennusten itäjulkisivun pohjoisimmassa asunnossa ei saa olla idän suuntaan ulostyöntyvää parveketta ja rakennusten maatalammassa rakennusosassa parvekevyöhykeen saa sijoittaa vain Ruukintien puoleiseen julkisivuun.

Pysäköintilaitos:

LPA-1-korttelialueella julkisivut tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti. Näiden tulee olla yhtenevät korttelin asuinrakennusten arkkitehtuurin, värimaailman ja laatutason kanssa. LPA-1-korttelialueella julkisivumateriaaleina tulee käyttää lämpimän sävyistä muurattua tiiltä tai lämpimän sävyistä tiiliaustaa sekä esimerkiksi metallia tai puuta. Julkisivut on mahdollista toteuttaa läpituuletuvina, mutta näden tulee muodostaa visuaalisesti peittävät ja yhtenäiset julkisivupinnat, jotka estävät valojen häiritsevän loiston asuntoihin ja ympäristöön sekä estävät avonaiset näkymät pysäköintilatokseen.

Katot:

Katot tulee käsitellä niin sanottuna viidentenä julkisivuna. Ilmanvaihtokoneet sekä muut tekniset tiet ja laitteet tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennusten arkkitehtuuria ja rakennusmassaa. Korttelin alle VIII-kerroksilissa rakennuksissa ne saavat sijoittua rakennuksen arkkitehtuurin sovitettuna osoitetun kerrosluvun yläpuolelle. VIII-kerroksisissa ja siitä korkeammissa rakennuksissa ilmanvaihtokoneet sekä muut tekniset tiiat ja laitteet aurinkokerämiä lukuun ottamatta saavat sijoittua osoitetun kerrosluvun yläpuolelle, jos ne sijoittuvat kattoratenteen alle.

Yläpuolella olevan kaupunkikuvaa rikastuttavat ja kaukaa katsottuna tunnistettavat. Rakennusten korkeamman osan kaksi ylintä kerrosta tulee erottua pinta-alaltaan, aukotukseltaan ja väritykseltään muusta rakennuksesta ja sen katon tulee olla vistetty, esimerkiksi osin suuntaan laskeva katto. Huippujen tulee ilmeeltään olla yhtenevät, mutta ne voivat erota toisistaan värityksellään.

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

Lintujen törmäysriskin välttämiseksi rakennuksissa ei saa käyttää yli 20 metrin korkeudella yli kerroksen korkuisia kirkkalta lasipintoja. Korkeita lasipintoja voidaan käyttää, jos lasit on kuviottu tai lasien edessä on rakenne-elementtejä, jotka vähentävät lintujen törmäysriskiä. Korkeimpien rakennusten yläosien valaistuksella ei saa aiheuttaa haittaa linnuille. Ylläolsia saa valaista siten, että törmäysriskiä ei aiheudu.

Parvekkeet:

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

X-XV -kerroksissa rakennuksissa itä- ja pohjoisjulkisivuilla ei saa olla koko julkisivun peittävää parvekevyöhykettä. Näiden rakennusten itäjulkisivun pohjoisimmassa asunnossa ei saa olla idän suuntaan ulostyöntyvää parveketta ja rakennusten maatalammassa rakennusosassa parvekevyöhykeen saa sijoittaa vain Ruukintien puoleiseen julkisivuun.

Pysäköintilaitos:

LPA-1-korttelialueella julkisivut tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti. Näiden tulee olla yhtenevät korttelin asuinrakennusten arkkitehtuurin, värimaailman ja laatutason kanssa. LPA-1-korttelialueella julkisivumateriaaleina tulee käyttää lämpimän sävyistä muurattua tiiltä tai lämpimän sävyistä tiiliaustaa sekä esimerkiksi metallia tai puuta. Julkisivut on mahdollista toteuttaa läpituuletuvina, mutta näden tulee muodostaa visuaalisesti peittävät ja yhtenäiset julkisivupinnat, jotka estävät valojen häiritsevän loiston asuntoihin ja ympäristöön sekä estävät avonaiset näkymät pysäköintilatokseen.

Katot:

Katot tulee käsitellä niin sanottuna viidentenä julkisivuna. Ilmanvaihtokoneet sekä muut tekniset tiiat ja laitteet tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennusten arkkitehtuuria ja rakennusmassaa. Korttelin alle VIII-kerroksilissa rakennuksissa ne saavat sijoittua rakennuksen arkkitehtuurin sovitettuna osoitetun kerrosluvun yläpuolelle. VIII-kerroksissa ja siitä korkeammissa rakennuksissa ilmanvaihtokoneet sekä muut tekniset tiiat ja laitteet aurinkokerämiä lukuun ottamatta saavat sijoittua osoitetun kerrosluvun yläpuolelle, jos ne sijoittuvat kattoratenteen alle.

STADSBILD, BYGGSÄTT, GÅRDSPLANER OCH GEMENSAMMA LOKALER

Områdets arkitektur ska vara högklassig och detaljeringen finslipad. Fasadernas material och behandling i byggnader, konstruktioner och murar ska vara av hög kvalitet. Fasaderna ska vara finslipade och möjliga elementfogarna ska anpassas till arkitekturen.

I kvartersområdena AL-1 och AK ska den första våningen i byggnader som avgränsar gator och öppna platser vara minst 4 meter hög.

Trapphusen i de byggnader som gränsar till gatan ska ha direkt förbindelse till både gatan eller den öppna platsen och gården.

I AK-kvarteret 42072 ska det också finnas bostäder på markplanet mot gården och Tegelbacksbrinken.

Vid byggande i omedelbar närhet av gator och friluftsleder ska den fria höjd som serviceen och underhållet förutsätter beaktas.

På fasaderna får det byggas till arkitekturen anpassade solfångare med högklassigt utseende.

På fasaderna får det byggas till arkitekturen anpassade konstruktioner med högklassigt utseende som skyddar mot allfitör hög värme.

Fasaderna mot gator, öppna platser och Tegelbacksbrinken:

Fasaderna på gatuplanet ska ha stora, genomskinliga vertikala skyttfönsterliknande fönster och de får inte ha många fönsterlösa ytor. Huvudentréerna på byggnaderna gatuplan ska framhävas till exempel genom inramande rischer. Särskilt uppmärksamhet ska ägnas fasadernas öppningar, materialklinsla och skala.

Fasaderna mot gator och öppna platser i kvartersområdena AL-1, YL-1 och AK ska behandlas som huvudfasader. Åtminstone i de fyra första våningarna i AK-kvartersområdena och i de två första våningarna i AL-1- och YL-1-kvartersområdena ska huvudfasaderna och fasaderna på byggnader med färre än 12 våningar på Tegelbacksgången vara plattomurat tegel i varma toner. Fasadernas balkonger och arkader och deras konstruktioner samt arkadernas bakre väggar kan byggas med god finish i detaljer och genomförande på ett sätt som avviker från tegelmuring men harmonierar med dess material. Fasaden ska per trapphus ha avvikande tegelfärg, tegelsättning, öppningar och komposition.

I byggnaderna med åtta våningar ska de tre översta våningarnas fasader ha en ljus nyans och sammanfattas med de högre byggnadernas fasader. Taket ska åtminstone delvis slutta, till exempel delvis mot öster.

Stadsbilden för höga byggnader:

Byggnader med 10 till 15 våningar ska utgöra landmärken som strukturera i strukturerad skokel, mitt och topp. Byggnaderna ska delas upp i två byggnadsdelar som överlappar varandra. Byggnaderna skall vara ljusa och tillräckligt färgade, med undantag av tegelfasaderna på de nederasta våningarna. Byggnadernas vertikala karaktär ska betonas med öppningar.

Topparna ska berika stadsbilden och vara identifierbara på avstånd. De två översta våningarna i den högre delen av byggnaden ska till area, öppningar och färg skilja sig från den övriga byggnaden och taket på dessa ska slutta, till exempel mot öster. Topparna ska se liknande ut, men färgsättningen kan skilja sig.

De gemensamma lokalernas och anslutande takterrassers / balkongers funktioner i de höga byggnadernas översta våning ska synas på fasaden och ge toppens gestalt särprägel och stättighet.

För att fåglarna inte ska kollidera med fönstren får byggnaderna inte ha klara glasytor som är över en våning höga ovanför 20 meters höjd. Höga glasytor kan användas om glaset är mönstrat eller det finns strukturella element utanför glasytan som minskar kollisionsrisken. Belysningen av de övre delarna av de högsta byggnaderna får inte skada fåglarna. De övre delarna får belysas så att kollisionsrisk undviks.

Balkonger:

Balkongerna ska ha ett högklassigt utseende och utgöra en integrerad del av byggnadernas arkitektur och fasader.

I byggnader med 10 till 15 våningar får fasaderna mot öster och norr inte täckas helt av balkonger. Den nordligaste bostaden på dessa byggnaders östra fasad får inte ha en balkong som sträcker ut österut och i byggnadernas längs med det far en balkongzon endast placeras på fasaden mot Bruksvägen.

Fasader på parkeringsanläggningar:

Fasaderna i kvartersområdet LPA-1 ska ha ett högklassigt utseende. De ska anslutas sig starkt till arkitekturen, färgvärden och kvalitetsnivån i bostadshusen i kvartret. På kvartersområdet LPA-1 ska som fasadmaterial användas murat tegel med varma toner eller tegelplatta med varma toner samt till exempel metall eller trä. Fasaderna kan vara genomvädrade, men de ska bilda visuellt täckande och enhetliga fasadytor som hindrar ljus från att gränsa ofrivrde till bostäderna och omgivningen och hindrar öppna utsikter till parkeringsanläggningen.

Tak:

Taken ska behandlas som en så kallad femte fasad. Ventilationsmaskinrummen och övriga tekniska utrymmen och anordningar ska utgöra en högklassig del av byggnadernas arkitektur och byggnadskroppama. I byggnaderna med under åtta våningar får de anpasses till byggnadens arkitektur figga ovanför det högsta tillåtna antalet våningar. I byggnader med över sju våningar får ventilationsanordningar samt andra tekniska utrymmen och anordningar med undantag av solfångare ligga ovanför det tillåtna antalet våningar om de ligger under takkonstruktionen.

Daghemsbyggnadens tak ska slutta, till exempel i form av valm-, mansard- eller sadeltak.

Parkeringsanläggningen på LPA-1-kvartersområdet och byggnader med under åtta våningar i riktning av Bruksvägen ska ett tak av frisk- eller torrsäg som fördröjer och avdunstar dagvattnet. Takdelar där det finns solfångare behöver inte ha värklfget. Skärmtak, förrråd och servicebyggnader ska ha tak av frisk- eller torrsäg som fördröjer och avdunstar dagvattnet. De grönа taken ska passa in i stadsbilden på ett högklassigt sätt.

Yhteistilat:

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

Tilat tulee sijoittaa keskiseksi siten, että ne ovat hyvin ja esteettömästi asukkaiden saavutettavissa ja ne voidaan kuntovesti liittää ulkoleskelualueeseen tai terassiin / parvekkeeseen. Korkeiden rakennusten ylimpien kerrosten yhteistiloihin tulee liittyä kattoterassit / parvekkeet, joista aukeaa näkymiä etelän 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 puita sekä pensaita. Korttelin tulee liittyä luontevasti ympäristön korkotasoihin ja rakentelusiin.

Asuintontteja ei saa aidata tokista asuintontista 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 julkisivien kanssa. Pihan kulkuaukeiden tulee olla pääosin kivettyjä tai läpäisevää pinnoitetta.

Maantasokerroksin sijoittuvin asuntoihin tulee toteuttaa asuntokohtaiset pihat tai terassit.

Rakentamattomat tontinosat:

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

Rakentamisen tapa:

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

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-1-alueeseen rajautuvat reunat tulee rajata kiinteällä aidalla rakentamisen ajaksi VL-1-alueen maaston ja puuston suojelemiseksi. Korttelieihin rajautuvan VL-1 -alueen reunapuusto ja sen juuristo tulee suojata korttelin työmaa-aikana. Korttelialueiden kaivutyöt tulee toteuttaa siten, että puiden juuristot eivät vahingoitu. Lisäksi tulee huolehtia puuston elinolosuhteiden säilymisestä ja metsäpohjan suojaamisesta sekä hoidosta rakentamisen aikana.

Rakennuskuvan yhteydess