Espoo

# Espoontori

Asemakaavan muutos

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

MUUTETAAN VAHVISTETTUJA ASEMAKAAVOJA:
Alueenro 610301
Alueenro 610808
Alueenro 611002
Alueenro 613800
Alueenro 613801

Mittakaava 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

**C-1** Keskustatoimintojen korttelialue. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueelle saa sijoittaa myös julkisia ja yksityisiä palveluita, liike- ja toimistotiloja, hotelli- ja majoitustoimintaa, huvi- ja vihdoitarkoituksiin palvelevia tiloja, sosiaalista toimintaa palvelevia tiloja sekä opetus- ja kulttuuripalvelujen tiloja. Alueelle saa sijoittaa asumista ak-merkinnällä osoitetuille rakennusaloille. Alueelle tulee varata tilat joukkoliikenneterminaalin ottoluo- ja sosiaalitiloja varten. Joukkoliikenneterminaalin sisältöjen tulee liittyä suoraan terminaalialueeseen liikmäärärä-selllä tasolla +9.0. (1-19 §)

**LA** Joukkoliikenneterminaalin alue. (2, 3, 6, 12, 13, 15-18 §)

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Korttelin, korttelionsan ja alueen raja. Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Ristimerkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista. Kryss på beteckning anger att beteckningen skall slopas.

**40** Kaupunginosan numero. Stadsdelsnummer.

**ESP** Kaupunginosan nimi. Namn på stadsdel.

**40183** Korttelin numero. Kvartersnummer.

ASEMAKUJA Kadun, katuaukion tai muun yleisen alueen nimi. Namn på gata, öppen plats, eller annat allmänt område.

6050 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

k50% Alueen osa, jolla kellarin tasolle saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja enintään prosenttiluvun osoittaman määrän suurimman kerroksen alasta. Tilat saa rakentaa kaavan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Det av område där i källarnivån får placeras pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja enintäen prosenttiluvun osoittaman määrän suurimman kerroksen alasta. Tilat saa rakentaa kaavan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Det ovan angivna andelen av den största våningsytan ytterligare. Utrymmena får byggas utöver den i planen angivna byggrätten.

ak Rakennusala, jolle saa rakentaa asuinkerrostalon. Byggnadsyta där ett flervåningshus får byggas.

LPA-1 Rakennusala, jolle saa rakentaa pysäköintilaitoksen. Byggnadsyta där en parkeringsanläggning får byggas.

+16.0kl-1 Rakennusala, jolle tulee rakentaa liiketilaa rakennuksen toiseen kerrokseen liikmäärärä-selle tasolle +16.0 mpy. Liiketilan julkisivujen tulee luoda avoin vaikutelma Siltatorin ja Siltakadun suuntaan, eikä siinä saltilla pitkiä ikkunattomia pintoja. Julkisivun tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus katutason julkisivun kanssa. Liiketilan julkisivu saa toteuttaa sisäänvedetyn terassin.

(m450) Merkintä osoittaa ensimmäiseen kerrokseen ehdottomasti toteutettaviin liike-, toimisto- ja palvelutiloihin määrän. Tilat saa toteuttaa rakennusoikeuden lisäksi. Tilojen tulee sijoittua katutason kerokseen ja avautua kadun, aukion tai yleisen jalankulkuyhteyden suuntaan. Tilat on suunniteltava niin, että niihin on suora kulku kadulta, aukiolta tai yleisellä jalankulkuyhteydellä. Tilojen kohdalla maantasokerroksen kerroskorkeuden tulee olla huomattavasti muita kerroksia korkeampi ja riittävä myös siten, että erilaisten liiketilojen edellyttämät tekniset asennukset ovat mahdollisia.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för centrumfunktioner. I området får storenheter i detaljhandel placeras. I området får det också placeras lokaler för offentlig och privat service, affärer och kontor, hotell och inkvarteringsverksamhet, nöjes- och underhållningsverksamhet, social verksamhet samt undervisnings- och kulturverksamhet. Bostäder får placeras på de byggnadsytor som har beteckningen ak. I området skal det reserveras lokaler för en vårdsal och sociala utrymmen i stationen för kollektivtrafik. Stationens lokaler ska anslutas direkt till stationsområdet på den ungefärlig nivån +9.0 m.ö.h. (1-19 §)

Område för en station för kollektivtrafik. (2, 3, 6, 12, 13, 15-18 §)

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Namn på stadsdel.

Kvartersnummer.

Namn på gata, öppen plats, eller annat allmänt område.

Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

Det av område där i källarnivån får placeras pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja enintäen prosenttiluvun osoittaman määrän suurimman kerroksen alasta. Det ovan angivna andelen av den största våningsyta ytterligare. Utrymmena får byggas utöver den i planen angivna byggrätten.

Byggnadsyta där ett flervåningshus får byggas.

Byggnadsyta där en parkeringsanläggning får byggas.

Byggnadsyta, där det ska byggas affärslokaler på byggnadens andra våning på den ungefärliga nivån +16.0 m.ö.h. Affärslokalens fasad ska ge ett öppet intryck mot Brotorget och Brogatan. Längs ytor utan fönster tillåts inte. Fasaden ska bildа en enhetlig helhet med fasaden på gatu-planet. På affärslokalens fasad får en indragen terrass byggas.

Beteckningen anger den våningsyta för affärs-, kontors- och servicelokaler som måste byggas på första våningen. Lokalerna får byggas utöver byggrätten. Lokalerna ska placeras på gatuplanet och vetta mot gatan, den öppna platsen eller den allmänna gångfrårbindelsen. Lokalerna ska planeras så att de har en direkt passage från gatan, den öppna platsen eller den allmänna gångfrårbindelsen. I lokalerna på markplanet ska våningshöjden vara betydligt högre än i de andra våningarna och tillräcklig för att möjliggöra de tekniska installationer som krävs för olika slags affärslokaler.

+17,0 Maanpinnan tai rakenteen liikmäärärainen korkeusasema. Ungefärliga höjden av marken eller strukturen.

+17.0 kp Kattopihan liikmäärärainen korkeusasema. Takterrassens ungefärliga höjdläge.

+23,0 Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Högsta höjd för byggnads vattentak.

+30,0 Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin liikmäärärainen korkeusasema. Högsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak.

Rakennusala. Byggnadsyta.

Ohjeellinen rakennusala Till något riktgivande byggnadsyta

Merkintä osoittaa ne rakennusalat, jolle arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu. Beteckningen anger de byggnadsytor på vilka den med arabiskt tal angivna byggrätten placeras.

iv Rakennusala, jolle saa sijoittaa kauppakeskuksen iv-konehuoneen. Konehuoneen julkisivupinnoja tulee eläväöttää viherseinien, toiminnallisten seinäratkaisujen, kuten kilpeilyseinien ja/tai taiteen avulla. Konehuoneen vesikatto tulee toteuttaa mahdollisimman suuretta osin viherkattoisena.

ark Arkadi. Rakennuksen ja kadun välin tulee jättää katutasoon liittyvä vähintään 5 meträ korkea ja 3,5 meträ leveä katuaukoelle sijoittuva jalankulkulle varattu tila. Pilarien suunnittelussa tulee huomioida pyöräilen näkemäalueet. Arkadin tulee olla hyvin valaistu.

ark-1 Arkadi. Vapaan alikulkukorkeuden on oltava vähintään 3,6 meträ. Huoltopihalle rakennettavat pilarit tai muut rakenteet on sijoitettava siten, että ne eivät aiheuta haittaa liikenteelle tai huollolle.

por Sijainnittaan ohjeellinen alueen osa, jolle tulee rakentaa liukuportaat terminaalin ja Espoonsillan välille yleistä jalankulkua varten.

kt-1 Ohjeellinen alueen osa, jolle tulee rakentaa joukkoliikenneterminaalia palveleva katos tai sisätila. Katoksen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja pääsiassa läpinäkyvä materiaalia. Katoksen alle saa sijoittaa torikioijia ja kevytrakenteisia myyntipisteitä. Katoksen alapuolisen osan saa toteuttaa kokonaan sisätilana ja rakennusoikeuden lisäksi. Mahdollisen seinärakenteiden tulee olla kevytrakenteisia ja läpinäkyvää materiaalia ja tilaan tulee olla ympäri-vuorokautinen pääsy.

Huoltotoiminnoille varattu alueen osa, jolle saa sijoittaa myös pysäköintiä. Sulussa oleva merkintä ilmoittaa alueen liikmääräräisen korkeusaseman. Alueen saa rakentaa asemakaavan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Ohjeellinen huoltotoiminnoille varattu alueen osa, jolle saa sijoittaa myös pysäköintiä. Alueen saa rakentaa asemakaavan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Yleiselle jalankululle varattu korttelin osa, joka yhdistää joukkoliikenneterminaalin ja Siltatorin laisinna. Luku merkinnän alussa osoittaa yhteyden liikmääräräisen korkeusasemaan. Kulkuyhteys tulee toteuttaa esteettömyyden erikoistason mukaisesti ja siinä tulee olla ympärivuorokautinen pääsy. Vapaan tilan tulee olla kapeimmilta kohdiltaan vähintään 5,6 meträ leveä sekä pilarin ja seinän väliinen kulkuaukko vähintään 1,5 meträ leveä. Siltatorin ja terminaalin puoleila tilan tulee olla vähintään 8 meträ leveä. Tilan tulee olla keskimäärin vähintään 4,7 meträ korkea, pois lukien kulkutilan pohjatason yläpuolen käytävä-/siltarakenteen yläkohta, jossa alituskorkeus voi olla heikkoilessä 2,5 meträ. Tilu tulee toteutaa kaupunkikuvallisesti kutsuvana, mahdollisimman avarana ja valoisana ja siitä tulee eläväöttää taiteen keinoin. Tilaan rajautuvien liiketiloijen ja liukuluiskien julkisivut tulee toteuttaa lasipäristäsina. Tilaa rajaavaa pysäköintilaitoksen seinää tulee jaksottaa aukotuksin, väri- ja materiaalivaihdoksin ja/tai taiteen keinoin.

Yleiselle jalankululle varattu korttelinosa, joka yhdistää eri puolilla kauppakeskusta olevat Espoonsillan osuudet toisiinsa. Luku merkinnän alussa osoittaa yhteyden liikmääräräisen korkeusasemaan. Tilan tulee olla keskimäärin vähintään 6 meträ leveä. Tilaan saa sijoittaa istutuksia, vesialteita, portaita, tasorvahdoitettoja koneistoineen, kahvila- ja ravintolatoimintojen tarjoiluaikoja sekä tiedotus-, valvonta- ja esiintymistilioja sekä tilapäisiä myyntipaikkoja.

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Alueen rakentamisessa tulee käyttää laadukkaita materiaaleja, jotka korostavat alueen luonnetta jalankulkumyöntöstä. Alue tulee yhteensovittaa vierelsen katualueen kanssa.

Eri tasolla sijaitsevien kattopihojen välille toteutettava ulkotilolissa sijaitseva porras/luiskayhteys. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova. Yhteyttä tulee maisemoida istutuksilla.

kp Kattopiha. Takgård.

kp-1 Kattopiha, jonne saa sijoittaa palveluita, kuten pelikenttiä, terasseja ja myymikojuja. Takgård där offentliga tjänster, såsom spelplaner, terasser och utesevieringar får placeras.

vm-1 Ohjeellinen muuntamon rakennusala. Muuntamot tulee integroida osaksi rakennusmassaa. Muuntamon julkisivu tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti ympäristöön soveltaen ja osana rakennuksen julkisivua. Muuntamottiat tulee sijoittaa siten, että niihin on helppo pääsy.

a1/ma Merkintä osoittaa korttelialueen, jolle saa rakentaa rakennuksen sisäisen pysäköintilaitoksen. Tiloihin voidaan toteuttaa myös varasto- ja huoltotiloja, asukkaiden yhteistiloja, porrashuoneita, taloteknisiikan vaatimia teknisiä tiloja, väestönsuojatiloja ja alueen sähkönjakelun vaatimia muuntamotiloja. Merkinnän roomaalainen luku osoittaa pääkerroksiksen tasojen enimmäismäärän.

u-1 Ulokkeen rakennusala, jonka kerrosala luetaan vieresien rakennusalan rakennusoikeuteen. Ulokkeen korkeus on sidottu vieresien rakennusalan kerrosluokan tai ylimpään korkeusasemaan. Vapaan alikulkukorkeuden on oltava vähintään 3,6 meträ. Katualueelle 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 liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja asuinhuoneissa hiivattavan äänitason A-painotettu erotus on vähintään numeroarvon mukainen.

Säilytettävä/istutettava puu tai puurivi. Träd eller trädrad som ska bevaras/planteras.

Katu. (3, 6, 8, 12, 13, 15-18 §) Gata. (3, 6, 8, 12, 13, 15-18 §)

Kadun, torin tai liikennealueen ylättävä yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu silta. Gång- och cykelförbindelse över gata eller trafikområde.

jk-1 Kadun, torin tai liikennealueen ylättävä yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu silta. Jos silta uositaan, niin alituskorkeudessa tulee huomioida erikoiskuljetusreitti.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvodittymää. Kamrerintietä kahden eri ajoittymän lähimpien reunaväivojen välin pitää olla vähintään 10 meträ.

Yleistä jalankulkua ja pyöräilyä varten rakennettava hissi, jonka yhteyteen saa rakentaa tekniisiä kuluja ja jotka saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Hissi tulee rakentaa mahdollisimman läpinäkyväksi. Hissille tulee olla esteetön, ympärivuorokautinen pääsy Espoonsillan tasolta, Siltakadulta ja terminaalitila.

Aukomainen alueen osa, joka tulee toteuttaa korkeatasoisesti sekä yleisten alueiden laatutasao vastaavaksi. Portaiden pintamateriaalina tulee käyttää laatuluusta, kiveystä tai vastaavaa korkeatasoista, julkiseen ulkotilaan soveltuvaa materiaalia. Siltatorin kulkupinnat tulee toteuttaa luonnonkiveistä. Tilaa tulee jäsentää puu- ja pensaaistutuksiin. Ulkoakalteiden ja tukimuurien tulee olla laadukkaita ja alueen yleisilmeitä kohotavia. Valaistus tulee integroida portaisiin ja kulkuluiskiin. Alueille saa sijoittaa viereisten liiketiloijen terasseja, torikioijia ja kevytrakenteisia myyntipisteitä tai muita kaupunkitilaa eläväöttävä toimintoja siten, että jalankulkuyhteyksiä ei heikennetä. Alueille tulee toteuttaa esteettömyyden erikoistason mukaisen sähkönkynnin väille.

Katuaukomainen alueen osa, jonka tulee toteutua korkeatasoisesti sekä yleisten alueiden laatutasao vastaavaksi. Portaiden pintamateriaalina tulee käyttää laatuluusta, kiveystä tai vastaavaa korkeatasoista, julkiseen ulkotilaan soveltuvaa materiaalia. Siltatorin kulkupinnat tulee toteuttaa luonnonkiveistä. Tilaa tulee jäsentää puu- ja pensaaistutuksiin. Ulkoakalteiden ja tukimuurien tulee olla laadukkaita ja alueen yleisilmeitä kohotavia. Valaistus tulee integroida portaisiin ja kulkuluiskiin. Alueille saa sijoittaa viereisten liiketiloijen terasseja, torikioijia ja kevytrakenteisia myyntipisteitä tai muita kaupunkitilaa eläväöttävä toimintoja siten, että jalankulkuyhteyksiä ei heikennetä. Alueelle tulee toteuttaa esteettömyyden erikoistason mukaisen sähkönkynnin väille.

c-1 Katuaukomainen alueen osa, jonka tulee muodostaa yhtenäinen ja tasapainoinen kokonaisuus vastakkaisten korttelieiden kanssa. Alueen materiaalina tulee käyttää kunnonkiveä. Alueen valaisinpylväiden tulee muodostaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen yhtenäisen Siltakadulle. Viereisen torialueen toiminnot saavat vilaiakaisesti ulottua myös tämän merkinnän alueelle.

ju/m Toiseen kerrokseen, rakennusten väliin sijoittuva melumuuri, jonka tulee kaupunkikuvallisesti jatkaa alemman kerroksen julkisivuteemaa.

## PYSÄKÖINTI

1 § Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 ap / 130 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto
- liike- ja myymälätilat 1 ap / 50 k-m²
- toimistotilat 1 ap / 75 k-m²
- kokous-, ravintola-, huvi-, vihdo- ja kulttuuritarkoituksia sekä sosiaalista toimintaa palvelevien tilojen osalta rakennettavaksi vaadittavan autopaikkamäärän päättää rakennustarkastusviranomainen rakennuskuipahemukisen yhteyessä ameturi selvityksen perusteella. Autopaikkoja on rakennettava kuitenkin vähintään 1 ap / 150 k-m²
- liityntäpysäköinnin tarpeisiin 100 ap
- yleisen pysäköinnin tarpeisiin 7 ap

Pysäköintilaitosten ja pysäköintiä liityntäpysäköintä ja yleinen pysäköintä tulee sijoittaa pysäköintilaitoksen kotrteen alimpaan kerrokseen yhtenäisesti. Pysäköinnistä tulee olla suora ja esteetön kävely-yhteys kadulle.

Jos tontille rakennetaan vattian tukemia opiskelija-asuntoja, vieläsä autopaikkoja näiden osalta vähentää 40 %.

Edellä mainittujen vähennysten lisäksi autopaikkojen kokonaismäärää voidaan vähentää rajoituksen yläkeltäjen ja liukuluiskien julkisivut tulee toteuttaa lasipäristäsina. Tilaa rajaavaa pysäköintilaitoksen seinää tulee jaksottaa aukotuksin, väri- ja materiaalivaihdoksin ja/tai taiteen keinoin.

Muiden toimintojen kuin asumisen osalta vaadittusta autopaikoista on rakennettava vähintään kaksi liikkumisestelsen autopaikkaa ensimmäistä 50 autopaikkaa kohden, sen jälkeen yksi paikka tiellä kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohden.

Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset autopaikat tulee osoittaa pysäköintilaitoksesta.

Pysäköintilaitoksessa tulee mahdollistaa sähköautojen latauspisteiden sijoittaminen.

Polkupyöräpysäköinta (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 pp / 40 k-m²
- tuetut palveluasunnot 0,5 pp / asunto
- muut käyttötarkoitukset 1 pp / 100 k-m²
- liityntäpysäköinnin tarpeisiin 150 pp

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

Liityntäpyöräpysäköintiä tulee toteuttaa laadukkaaseen sisätilaan, joka on helposti saavutettavissa, ja 10 % lattiapinta-alasta tulee olla varattu erikoispyörille.

Liike- ja myymälätilojen pyöräpaikat ja liityntäpysäköinnin pyöräpaikat voidaan yhdistää vuorottaiskäyttöperiaatteen mukaisesti siten, että liityntäpysäköinnin pyöräpaikoista voidaan laskea myös liike- ja myymälätilojen pyöräpaikoiksi.

Liike- ja myymälätilojen vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikoijen tulee sijaita sisäänkäynnien läheisyydessä, liityntäpysäköinnissä tai lukittavissa olevassa tilassa henkilökunnan käyttöön.

Kauppakeskuksen asiakaspysäköintiä palvelevista paikoista vähintään 50 paikkaa tulee sijoittaa Espoonsillan tasolle molemmin puolin kauppakeskusta. Osa pyöräpaikoista voidaan sijoittaa myös LA-alueelle ja liiketilojen katualueelle erillisin sopimuksin.

Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukituismahdollisuus.

## LISÄRAKENNUSOIKEUS

2 § Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- asuntojen ulkopuolelset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvalokuutta.
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoitojen tilat
- pysäköintitilat
- taloteknikan vaatimat tekniset tilat ja kulut rakennuksen ylimmän korkeusaseman mukaisesti
- yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäluokittoporrashuoneet
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat
- maantasokerroksen sijoittuvat kadulle, aukiolle tai yleiselle jalankulkuyhteydelle avautuvat liike- ,tähpalvelu-, toimisto- ja palvelutilat, jotka ei ole kaavamääräyksin erikseen määrätty rakennettavaksi
- LA-alueelle torikioijia ja kevytrakenteisia myyntipisteitä siten, että terminaalin toiminnot ja kävely-yhteydet otetaan huomioon

Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.

## KAUPUNKIKUVA JA JULKISIVUT

3 § Yleiset alueet (kadut, aukiot, LA-alue)

Alueelle tulee luoda omaleimainen, korkeatasoinen ja kaupunkikuvallisesti tunnistettava identiteetti, joka tukeutuu Espoon keskuksen alueen kulttuurihistoriaan laadukkaiden materiaalien ja ilmpimien värisävjyen kautta. Valaistuksen tulee lisätä turvallisuuden tunnetta. Alueelle on istutettava pulta ja pensaita.

C-1-korttelialue

Rakennusten julkisivut tulee toteuttaa materiaaleiltaan ja käsittelyltään korkeatasatuisina. Näiden tulee muodostaa hallittu kokonaisuus olevan ja rakentuvan ympäristön kanssa. Julkisivuja tulee jäsennellä materiaaleilltaan ja massoittelutaan erilaisiin osiin. Niissä tulee käyttää pääasiassa lämpimiä, alueen kulttuurihistoriaan kytkeytyviä värisävyjä.

Yli 12-kerroksisia asuinrakennuksia tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin. Kaupakeskuksen rakennusmassan tulee muodostaa rakennuksen muusta julkisivusta tai massoittelusta poikkeava selkeä ja yhtenäinen julkisivusa asuinrom-melle. Rakennuksessa tulee olla tunnistettava ja kaupunkikuvaa rikastuttava, osittain sisäänvedetty ja selvästi havattava huippuosa.

Yli 12-kerroksiin asuinrakennuksiin ja Kamrerintien suuntaan rajautuvan asuinrakennuksen ei saa sijoittaa koko julkisivun kattavaa yhtenäistä parkeelirinjaa.

Asuinrakennusten parvekeilta, maantasoterasseja ja asuntopihoja saa ulottaa rakennusalan ulkopuolelle enintään 2,0 metriä.

Katutaso korkeus tulee eläväöttää kaupunkikuvaa ja tuoda esiin kävijän toimivuellisuutta. Sen tulee erottua ylemmistä kerroksista aukotuksen ja julkisivujen jäsentelyeriaatteiden osalta. Katutason julkisivujen tulee luoda avoimen vaikutelma, eikä siinä saltilla pitkiä ikkunattomia pintoja, ellei niitä toistaa viereisen-kerten tai taiteen keinin. Siltakadun ja Siltatorin puoleille katutason julkisivuihin tulee sijoittaa näytekäkunaillisia tiloja.

Asemakujan ja joukkoliikenneterminaalin puolen julkisivuja tulee jäsennellä pienempiin osiin siten, että ne muodostavat kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen kokonaisuuden. Julkisivuja tulee jäsennellä ympäristöön sopivalla kiivnnöllä- tai vihersein-ällä, tai vaihtoehtoisesti niitä tulee eläväöttää taiteen ja valaistuksen keinoin.

## PARKERING

Bilplatser (bp) ska byggas minst enligt följande:

- 1 bp / 130 v-m² för bostäder, men minst 0,5 bp per bostad
- affärs- och butiksrymmen: 1 bp / 50 v-m²
- kontorsrymmen: 1 bp / 75 v-m²
- för mötes-, restaurang-, nöjeslokaler samt lokaler för underhållning och kulturevenemang samt social verksamhet avgörs det behövliga antalet bilplatser av byggnadstillsynsmyndigheten på basen av en utredning som ges i anslutning till ansökan om bygglov. Bilplatser ska dock byggas minst 1 bp / 150 v-m²
- 100 bp för infartsparkering
- 7 bp för allmän parkering

Den infartsparkering och allmänna parkering som placeras i parkeringsanläggningen ska ligga enhetligt i de tre lägsta våningarna. Parkeringen ska ha en direkt och tillgänglig gångförbindelse till gatan.

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, där. Parkeringsanläggningens viss mot promenadtrummet ska delas upp med hjälp av öppningar, varierande färger och material och/eller konst.

Muiden toimintojen kuin asumisen osalta vaadittusta autopaikoista on rakennettava vähintään kaksi liikkumisestelsen autopaikkaa ensimmäistä 50 autopaikkaa kohden, sen jälkeen yksi paikka tiellä kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohden.

Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset autopaikat tulee osoittaa pysäköintilaitoksesta.

Pysäköintilaitoksessa tulee mahdollistaa sähköautojen latauspisteiden sijoittaminen.

Minimiantalen bilplatser ska anvisas i parkeringsanläggningen.

I parkeringsanläggningen ska laddplatser för elbilar möjliggöras.

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
- 150 cp för infartsparkering

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

Infartsparkering för cyklar ska ordnas i en högklassig inomhuslokal som är lätt tillgänglig, och 10 % av golvytan ska vara reserverad för specialcyklar.

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

Minimikravet cykelplatser för affärs- och butikslokaler ska ligga nära entréerna, i infartsparkeringen eller i ett lästbart utrymme för personalens bruk.

Minst 50 cykelplatser för kunder ska placeras på Esbotorns plan på båda sidor av köpcentret. En del av cykelplatserna kan också placeras på LA-området och på det allmänna gatu-utrymmet vid Brogatan.

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 bostadens gränser
- gemensamma utrymmen
- yta i trapphuset utöver 20 m² per våning om det ökar trivseln och dagsljuset i trapphuset
- lokaler för återvinning och fastighetsskötsel
- garage
- lokaler och schakt för hushållen utan hinder av det tillåtna antalet våningar
- trapphus för extra utgångar som krävs i en byggnad med mer än 8 våningar
- transformatorrum som krävs för elfördelningen i området
- sådana affärs-, närservice-, kontors- och servicelokaler på markplanet mot en gata, öppen plats eller allmän gångförbindelse som inte särskilt är obligatoriska enligt planbestämmelserna
- torgstånd och andra försäljningsställen av lätt konstruktion i LA-området, med beaktande av stationens funktioner och gångförbindelser

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

## STADSBILD OCH FASADER

Allmänna områden (gator, öppna platser, LA-område)

För området ska det med högklassiga material och varma färger skapas en stadsbildsmässigt unik, särpräglad och högklassig identitet som bygger på Esbo centrums kulturhistoria. Belysningen ska ska känslan av trygghet. På området ska det planteras träd och buskar.

C-1-kvartersområde

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

Bostadshus med fler än 12 våningar ska framhävas med arkitektoniska medel. Köpcentret ska bilda ett tydligt, enhetligt sockelparti för bostadshusen som avviker från den övriga fasaden eller disposition. Byggnaden som ska ha en igenkännlig, delvis indragen och markant toppdel som berikar stadsbilden.

I bostadshus med fler än 12 våningar och på fasader i bostadshus som gränsar till Kamrerswägen får det inte placeras enhetliga balkongfläjer, med undantag för de delar som är nödvändiga med tande på bullerskyddet.

Här bostadshus balkonger, terasser på marknivå och bostadsgårdar sträcka sig utanför byggnadsytan högst 2,0 meter.

Gatuplanet ska livs 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, förseningslösa ytor, om inte dessa förses med vårdlighet eller konst. Lokalerna på gatuplanet mot Brogatan och Brotorget ska ha skyltfönster.

Fasaderna mot Stationsgrränden och kollektivtrafikterminalen ska indelas i mindre delar så att de bildar en stadsbildsmässigt högklassig helhet. Dessutom ska fasaderna disponeras med slängvärket eller andra gröna vägger som passar i miljön eller alternativt livas upp med konst och belysning.

Kadun varressa sijaitsevien asuinrakennusten porrashuoneista on oltava suora yhteys sekä kadulle että oleskelupihalle. Kadulle aukeavien porrashuoneiden ja oleskelupihalle sisäänkäyntien sijoittelussa tulee huomioida jäänkulkureitit. Sisäänkäyntien tulee olla sisäänvedettyjä ja niiden ympäristöä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin. Asemakujan puoleisiin sisäänkäynnin yläpuolelle tulee toteutua katos tuulisuuden haittojen ehkäisemiseksi.

Korttelin länsiosassa pysäköintilaitoksi tulee sovittaa osaksi rakennettua tai rakentuvaa kokonaisuutta. Pysäköintilaitoksen tulee toteutuaa asuinrakennusten päätyjäkisivujen kautusaon mukaisina. Maantasokerroksen julkisivukäsittelyssä tulee huomioida ihmisen mittakaava, materiaalin lunta su, vähtyisyys ja valaistus. Pysäköintilaitosten julkisivuissa tulee kämnittää erityistä huomiota valaistuksen ja sijoitettava suuntaasmiseen siten, ettei valo häiritse vieresiä asuinhuoneistoja. Pysäköintilaitosten tulollmanotto ja savunpoistorakenteet tulee integroida rakenruksiin.

## PIHA-ALUEET JA KATTOPIHAT

4 § Kattopiha tulee varata asuinkortellin yhteiseen leikki- ja oleskelukäyttöön sekä ulkoilu- ja pelitarpeisiin.

Kattopihan yleisilmeen tulee olla vehreä ja sille tulee istuttaa puita ja pensaita. Kattopihan rakentelelen kantavuutta ja korkeustassa määrätäessä tulee huomioon ottaa myös istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino.

Kattopihoja ympäröivä, muita kun asuinrakennusten seinä tulee eläväöttää viherseinien tai taiteen avulla.

Kattopihan oleskelu- ja leikkialueen pinta-alan tulee olla vähintään 10 m² jokaista 100 asuinkerrosneliömetriä kohden.

Kattopihat tulee suunnitella ja toteuttaa yhteisnäsenä kokonaisuutena torttijaosta riippumatta. Tontteja ei saa aidata toista asuinkorttelia vastaan.

Kattopihalle avautuvilin asuntolohin tulee rakentaa asuntohin liittyvät sisäänkäynnit ja asuntopihat. Kattopihan tasossa sijaitsevien asuinhuoneiden yksityisyys tulee ovatua esim. istutuksilla tai terassellia. Asuntokohtaiset pihat saa aidata pensaaidoin ja istutuksin ja/tai rakennuksen arkkitehtuurin sopivalla tavalla.

Tuulisuuden haittoja tulee ehkäistä kattopihailla kerroksellisten puu- ja pensaaistutusten sekä pergolarakenteiden, sisäänvetojen ja katosten avulla.

Kattopihille toteutettavien meluesteiden ja muiden kalteiden tulee olla materiaalisilan ja käsittelyltään korkeaatasuisia ja mahdollisimman läpinäkyvä. Läpinäkymättömän osien tulee muodostaa kaupunkikuvallisesti yhtenäinen kokonaisuus rakennuksen julkisivun kanssa.

## KORTTELEIDEN LIITTYMINEN YLEISIIN ALUEISIIN

5 § Rakennuksen seinän ja katualueen välinen tila tulee yhtenensoittaa katusuuntaisellaan muaalaan totuukaan kanssa. Katualueilla sijaitsevat korttelinosat tulee toteuttaa korkeatasoisena kaupunkitilana. Niille kohdin, jolle ei sijoitu sisäänkäyntejä tai liiketilojen näyteikkunoita, tulee istuttaa puita ja pensaita.

## ESTEETTÖMYYS

6 § LA-alueelle tulee rakentaa rampit, jotka ajaa esteettömyyden erikoistason mukainen kävely-yhteys Kamreerintiellä Asemakujalle.

Siltatorilta ja joukkoliikenneterminaalista tulee toteuttaa esteettömyyden erikoistason mukaiset yhteydet kauppakeskukseen ja Lindholminkäytävälän.

## MELU JA ILMANLAATU

7 § Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten jätä melusteiden mukaisesteen maalukatveiseesen siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylitä.

Oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylitä.

Mikäli asuinhuoneiston julkisivun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, tulee asuinhuoneiston avautua myös sellaiseen suuntaan, jolla asuinhuoneiston julkisivun kohdistuva ulko-oleskelualueiden päiväaikainen melutason ohjearvo ei ylitä.

Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, julkisivulle ei saa sijoittaa asuinhuoneiston ainoaa parveketta.

Rakennuksiin ei saa sijoittaa lepoon tai nukkumiseen tarkoitettuja tiloja, jotka rajautuvat LA-alueeseen.

Tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Tuloilman puhdistamiseen tulee käyttää tarkoituksenmukaisia ja riittävän tehokkaista suodattimia tai ottaa korvausilma riittävän korkealta tai korttelipihan puolelta.

## TÄRINÄ JA RUNKOMELU

8 § Raideliikenteen maaperään aiheuttama runkomelu tulee huomioida alueen suunnittelussa ja perustamistavoissa. Rakennuksuvan yhteydessä tulee esittää raideliikenteen aiheuttaman tärinän ja runkomelun hallintasuunnitelma, jossa