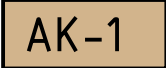


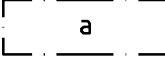



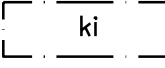





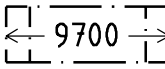
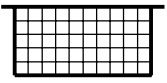
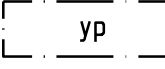

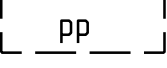


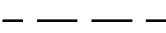
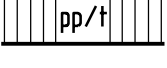
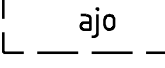
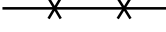

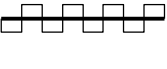
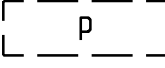
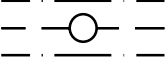
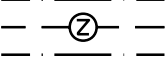
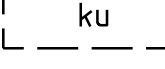
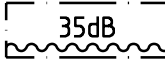
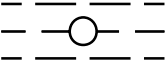
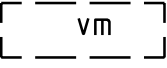


ESITYSLISTAN ASIANRO

Espoo Niittykumpu Riihitonttu Kaavamääräykset osa 1 Aluenro 211833 Asianumero 3900/10.02.03/2013 Tarkistettu 1.12.2014

	Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle sallitaan palveluasumisen, liike-, palvelu- ja toimistotilojen sekä asuntojen työtilojen rakentaminen. (1-6, 8-14 §)		Rakennusala.		Istutettava alueen osa.		Rakennusala, jolle saa sijoittaa pi-hakannen alaisen pysäköintilaitoksen. Laitoksen saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. (3, 8 §)
	Puisto. (7, 11, 14 §)		Rakennusala, jolla rakennuksen kerrosluku vaihtelee roomalaisen numeron osoittamalla välillä. Rakennuksen katon on oltava yhtenäinen ja nuolimerkinnän suuntaisesti vinoasti laskeva.		Ohjeellinen istutettava alueen osa.		Rakennusala, jolle saa sijoittaa ravintolan, kioskin tai vastaavan paviljonkimaisen rakennuksen. Rakennus tulee sovittaa torin ja ympäröivien rakennusten arkkitehtuuriin ja rakentaa samalla korkealla laatutasolla. (7 §)
	Vesialue.				Istutettava puurivi.		
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.				Katu.		
	Kaupunginosan raja.		Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.		Katuaukio/tori.		Korttelin osa, jolle tulee toteuttaa yhteisjärjestelysopimuksin korttelin yhteiset leikki- ja oleskelupihat sekä tarvittavat huolto- ja pelastusreitit. Alueelle saa osoittaa asuntokohtaisia pihvoja ja palveluasumisen vaatimia pysäköintipaikkoja. Korttelissa 15025 alueen läpi tulee osoittaa Rälssitilankadun ja Kotitontuntien välinen kevyen liikenteen yhteys. (8 §)
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.				Jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova. Reitti tulee rakentaa niin, että sille voidaan osoittaa korttelin 15037 pelastusreitti.		
	Osa-alueen raja.		Maanalainen pysäköintilaitos. Laitokseen saa rakentaa useita kerroksia.				
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.				Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.		Pelastustielle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.		Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova. Merituulentien puolella aukon tulee olla koko rakennuksen korkuinen ja kattolinjan yhtenäinen. Korttelin sisällä aukot tulee mitoittaa pelastusajoneuvoille sopiviksi.		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.		Sijainniltaan ohjeellinen alueen osa, jolle saa osoittaa yleisiä pysäköintipaikkoja. Pysäköintipaikat tulee sovittaa torialueen materiaaleihin ja rajata torialueesta puurivein, istutuksin, matalin muurein, tms. (7 §)
15	Kaupunginosan numero.				Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.		
NII	Kaupunginosan nimi.				Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, jolla sijaitsee voimalinjan maakaapeli.		Ohjeellinen koirien ulkoiluttamisalue.
15025	Korttelin numero.		Merkintään sisältyvä numeroarvo ilmaisee, että kyseisen rakennusalan sivun puoleisten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja asuinhuoneissa havaittavan äänitason päiväaikainen A-painotettu erotus on vähintään numeroarvon mukainen. Alimpaan kerrokseen ei Merituulentien puolella saa sijoittaa asuintiloja. Merkinnän osoittamalle korttelin sivulle tulee rakentaa aitoja tai julkisivun jatkeita, joiden tulee muodostaa yhdessä asuinrakennusten kanssa korttelin pihaa suojaava melueste. Meluesteen julkisivun tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus ympäröivien rakennusten kanssa.		Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.		
RIIHITO	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.				Sijainniltaan ohjeellinen muuntamon rakennusala.		
7000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.						
m500	Liike- ja toimitiloille varattu rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.						
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.						

ESITYSLISTAN ASIANRO

Espoo Niittykumpu Riihitonttu Kaavamääräykset osa 2 Aluenro 211833 Asianumero 3900/10.02.03/2013 Tarkistettu 1.12.2014

1 §	<p>AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT Auto- ja polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään seuraavasti:</p> <p>1 ap / 120 k-m² asunto-, toimitila- ja liikekerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto 1 ap / 200 k-m² palveluasumisen kerrosalaa. Lisäksi 1 vieraspaikka / 1500 k-m². Vieraspaikat tulee osoittaa Gräsantorin alle toteutettavaan pysäköintilaitokseen.</p> <p>1 polkupyöräpaikka / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto.</p> <p>Autopaikat saa sijoittaa myös toiselle tontille tai pysäköintilaitokseen kiinteistöjen välisin sopimuksin. Pysäköintitilat saa rakentaa yhtenäisenä tonttien rajoista riippumatta. Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi sallittuja tiloja ei oteta huomioon kaavan vaatimia autopaikkoja laskettaessa.</p>	2 §	<p>ASUINKORTTELIT Rakennukset saa rakentaa kiinni tontin rajaan. Parvekkeet ja ulokkeet saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle. Rakennukset saavat ulottua ulokkeena korkeintaan 2,5 metriä Merituulentien katualueelle. Ullokkeen kerrosala luetaan viereiselle rakennusosalalle merkittyyn rakennusoikeuteen. Alikulkukorkeuden on oltava vähintään neljän kerroksen korkuinen. Kantavien rakenteiden ulottaminen katualueelle on kielletty. 8-kerroksisissa osissa ylimpään kerrokseen saa kerrosluvun estämättä sijoittaa aputiloja.</p> <p>Maanalaisissa tiloissa kiinteistöjen välille ei tarvitse rakentaa rajaseinää tai palomuuria, ja korvaavat toimenpiteet ratkaistaan rakennuslupien yhteydessä. Katualueen reunan tai sen välittömään läheisyyteen rakennettaessa tulee rakennuksen ja painumattomaksi perustetun katualueen väli rakentaa rakennushankkeeseen ryhtyvän toimesta niin, että maanpinnan mahdollinen painuminen tontilla ja katualueella estetään.</p> <p>Tonttien leikkipaikat, jätehuoltotilat, autopaikat, ajoluiskat, huoltoreitit, pelastustiet sekä asumista palvelevat yhteis- ja aputilat saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toisen kiinteistön alueelle.</p> <p>Korttelin 15037 Gräsantoriin rajautuvaan rakennukseen tulee osoittaa ajoyhteys Gräsantorin alaiseen pysäköintihalliin sekä hallin vaatimat poistumistiet.</p>	3 §	<p>JULKISIVUT JA PÄÄASIAALLISET JULKISIVUMATERIAALIT Julkisivujen pääasiallisena materiaalina käytetään paikallamuurattua tiiltä. Tiilen värin tulee vaihdella korttelin eri rakennusten välillä. Julkisivuja voi elävöittää rapatuilla osilla. Merituulentien varren pohjakerroksen julkisivut tulee toteuttaa mahdollisimman suurelta osin lasisina ja muurimaista vaikutelmaa välttämällä. Pohjakerroksen tilojen tulee liittyä luontevasti Merituulentien julkiseen tilaan.</p> <p>Korttelissa 15037 rakennusten Merituulentien puoleiset korkeat kulkaupot tulee elävöittää koko aukon kokoisilla väripinnoilla. 5-8-kerroksisten rakennusosien julkisivut saavat olla myös rapatut. Alle 5-kerroksisten rakennusosien katot tulee toteuttaa viherkattoina.</p> <p>Maanpäällisten pysäköintilaitosten julkisivut tulee sovittaa rakennuksen muiden kerrosten julkisivuihin ja rakentaa samalla korkealla laatu- tasolla.</p> <p>Rakennusten pääasiallisesti maanalaisten tilojen julkisivut tulee niiltä osin kuin ne ovat maanpinnan yläpuolella rakentaa saman korttelin rakennusten julkisivujen laatu- tasoa vastaaviksi. Asuinrakennusten sekä niiden välisten meluaitojen ja muiden rakenteiden tulee muodostaa materiaaleiltaan ja muilla ratkaisuiltaan yhtenäinen kokonaisuus.</p>	5 §	<p>ILMANLAATU AK-korttelissa asuinrakennukset tulee varustaa koneellisella ilmanvaihdolla jossa käytetään tehokkaita tuloilman suodattimia, joiden erotusaste on vähintään 80%. Tuloilma tulee ottaa katolta. Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava, että asunnoille, parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut päästöjen raja-arvot eivät ylity.</p> <p>6 §</p>	<p>RAKENNUSOIKEUDEN LISÄKSI Kaavassa merkityn kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:</p> <ul style="list-style-type: none">- maanalaisessa kaavassa määritellyt tilat- maanpinnalle ja rakennusten eri kerroksiin johtavat metron ja pysäköintilaitoksen sisäänkäyntien vaatimat kulku- ja ajoyhteydet ja ilmanvaihtokuilut- tekniset tilat kerroksissa ja kiinteistönhuoltotilat, teknisen huollon edellyttämät rakennelmat, rakenteet ja kulkuyhteydet sekä pysäköintitilojen edellyttämät kulureitit- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää asumisviihtyisyyttä- asuinkerrostalojen yhteisiä kerhotiloja, varastoja, saunoja ja pesutupia- väestönsuojat ja jätehuoneet
4 §	<p>MELU Jos julkisivuun kohdistuva päiväajan melutaso on välillä 55-65 dB, tälle julkisivulle rakennettavat parvekkeet on lasitettava. Jos julkisivuun kohdistuva päiväajan melutaso ylittää 65 dB, ei rakennusosalalle saa sijoittaa sellaisia asuntoja, joiden ikkunat avautuvat pelkästään liikennemelun puolelle, ja parvekkeet tulee korvata viherhuoneilla, jotka saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava, että asunnoille, parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun raja-arvot eivät ylity.</p>	7 §	<p>YLEISET ALUEET Puisto- ja torialueet sekä katu- ja kevyen liikenteen alueet on suunniteltava yhtenäisesti ympäröivän rakentamisen kanssa ja toteutettava laadukkaasti. Niiden tulee ilmeeltään olla korkealaatuiseen julkiseen kaupunkiympäristöön sopivia. Kansien rakenteiden kantavuutta ja korkeus- tasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino ja pelastustoiminnan vaatimukset. Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin. Torialueelle saa sijoittaa sen toimintaan liittyviä keveitä katoksia yms. rakenteita.</p>					

ESITYSLISTAN ASIANRO

Espoo Niittykumpu Riihitonttu Kaavamääräykset osa 3 Aluenro 211833 Asianumero 3900/10.02.03/2013 Tarkistettu 1.12.2014

- 8 § **PIHA-ALUEET**
Piha-alueet on suunniteltava yhtenäisesti ympäröivän rakentamisen kanssa ja toteutettava laadukkaasti. Niiden tulee ilmeeltään olla korkealaatuiseen kaupunkiympäristöön sopivia. Maanpäälliset kannet, kansipihat ja muut piha-alueet tulee toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena korttelialueittain tonttijaosta riippumatta. Asuintonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla. Pihat tulee istuttaa mahdollisimman suurelta osin. Kansipihan rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä pelastustoiminnan vaatimukset. Pihakannella on oltava kasvullista alaa vähintään 50 % kannen alasta, jolle tulee istuttaa nurmea, pienpuita ja pensaita. Istutusalueet toteutetaan mahdollisimman laajoina yhtenäisinä alueina. Tontin maanvaraisten pihaosuuksien istutukset on suunniteltava niin, että ne tuovat vehreyttä pihakannelle. Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä kulkuteinä, oleskelualueina, leikkipaikkoina tai pysäköimiseen, tulee olla pensaita ja puita. Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin.
- 9 § **MAANALAINEN ASEMAKAAVA**
Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava, Jousenpuiston-Matinkylän metrotunneli, jonka määräykset tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa. Rakennushankkeissa on huomioitava metrotunnelin ja -aseman tarvitsemat tilat ja suojaetäisyydet.
- 10 § **TULVARISKIN TORJUNTA**
Osa alueesta sijaitsee tulvariskialueella. Maanalaisiin ja kannenalaisiin tiloihin johtavan tien, kadun ja ajoluiskan alkujen reunoineen on lähdeittävä vähintään tasolta +3.25. Rakenteissa on varauduttava tulvavaaraan asianmukaisin toimenpitein. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä suunnitelma tulvavaaraan varautumisesta ja rakennusvalvonta voi myöntää poikkeuksia tulvamääräyksistä suunnitelmaan perustuen.
- 11 § **HULEVEDET**
Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma. Sadevesien käsittelyssä tulee suosia luonnonmukaisia menetelmiä. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitusluku tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömä pintaneliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Velvoite koskee myös rakentamisaikaisia vesiä. Viherkaton osalta viivytystilavuusvaade pienenee kolmanneksen.
- 12 § **JOHDOT**
Kaava-alueella sijaitsee sähkönsiirron ilmajohtoja. Lisäksi alueella on maanalaisia johtoja. Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää johtojen siirtoja. Siirroista on sovittava johtojen omistajien kanssa.
- 13 § **KIINTEISTÖNMUODOSTUS**
Asemakaavan alueella voidaan lainsäädännön salliessa muodostaa 3D-kiinteistöjä.
- 14 § **TÄYDENTÄVÄT ASIAKIRJAT**
Asemakaavan yhteydessä on laadittu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävä maankäytön yleisuunnitelma ja lähiympäristösuunnitelma.