

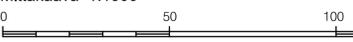
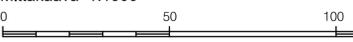
Espoo

Vuoritonntu

Asemakaavan muutos

15. kaupunginosa, Niittykumpu Kortteilit 15030-15031, 15082, osa kortteilia 15024, katu- ja virkistysalueet

MUUTETAAN VAHVISETTUJA ASEMAKAAVOJA:
Aluenro 211835 Hyväksytty 27.04.2020

Mittakaava 1:1000	Skala 1:1000
	

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MAÄRÄYKSIÄ:

AK Asuinkerrostalojen korttelialue. (1-13 §)

AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa myös hoiva-asumista ja opiskelijasuon-­ta. (1-13 §)

AK-2 Asuinkerrostalojen korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa päiväkodin. (1-13 §)

KT Toimistorakennusten korttelialue. (1, 3-13 §)

KT-1 Toimisto- ja opetusrakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa rakennuksia myös julkisia lähipalveluja varten. (1-13 §)

VP Puisto. (6, 12 §)

VP-1 Puisto. Nykyisistä rakennuksista saa edelleen johtaa pumpattavia kuivatus- ja salaajavesiä puistoissa sijaitsevan lampeen. (6, 12 §)

--- 3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

--- Korttelin, korttelinosa ja alueen raja.

--- Osa-alueen raja.

--- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

--- Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

X Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

15 Kaupunginosan numero.

NII Kaupunginosan nimi.

15031 Korttelin numero.

VUORI Kadun, tien, katuaukion, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

14750 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VI Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

 Rakennusala.

y1700 Rakennusala, jolle sallittua kerrosalasta enintään 1700 m² saa käyttää päiväkotia varten.

aV Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen kaavaan merkityn rakennusoikeusluvun estämättä. Merkinnän luku ilmoittaa sallittujen pysäköintitasojen lukumäärän.

aII/ma Rakennusala, jolle saa sijoittaa rakennuksen tai pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen kaavaan merkityn rakennusoikeusluvun estämättä. Merkinnän roomalainen numero osoittaa päällekkäisten tasojen enimmäismäärän.

m120 Ohjeellinen rakennusala, jolle tulee sijoittaa myymälä. Luvun osoittama rakennusoikeus sisältyy kokonaisrakennusoikeuteen.

mk110 Ohjeellinen rakennusala, jolle tulee sijoittaa kerrosalataan vähintään luvun osoittama määrä liike-, toimisto-, myymälä-, kerho- tms. tilaa. Tilan saa rakentaa kaavassa merkityn rakennus-oikeuden lisäksi.

 Ohjeellinen rakennusala.

pu Ohjeellinen pumpaamon rakennusala. Alueen sopiva sijainti tulee tutkia tarkemmin toteutusvaiheessa. Alueen tulee liittyä luontevasti puisto-ympäristöön ja sille saa sijoittaa myös puistoon liittyviä toimintoja.

vm Ohjeellinen muuntamon rakennusala. Muuntamot tulee sijoittaa rakennukseen sellaiseen paikkaan, johon huoltoautolla on kulkumahdollisuus.

u-1 Uloke. Kadun kohdalla vapaan kulkukorkeuden on oltava vähintään 4,2 m. Uloke on rakennuksen korkuinen.

u-2 Uloke. Jalankulkualueelle ulottuva, rakennukseen kuuluva katos.

X Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Ohjeellinen sijainti.

 Julkisivu, jolla parvekkeet tulee lasittaa.

le Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja rakenteiden muodostamaan melukatteeseen siten että asuinalueille asetetut ulkoalueiden Vnp 993/1992 mukaiset melun ohjeavat eivät ylitä.

Istutettava alueen osa. Alueelle saa rakentaa pihakannen reunan maiseimointiin tarvittavat rakennelmat ja kulkuyhteydet pihakannelle.

Alueen osa, jonka puusto ja maasto on säilytettävä siten, että sallitaan luonnon- ja maisemanhoidon kannella tarpeelliset toimenpiteet. Poistettujen puiden tilalle tulee istuttaa uudet, vastaavaa lajistoa olevat taimet. Puusto tulee suojata työmaan aikana.

w Vesialue. Ohjeellinen sijainti.

hu Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa huvuesien viivytämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, ojan, säiliön, kosteikon tai muun rakenteen.

Esbo

Bergstomten

Detaljplaneändring

Stadsdel 15, Ångskulla Kvarter 15030-15031, 15082, del av kvarter 15024, gatu- och rekreationområden

DE FASTSTÄLLDA DETALJPLANERNA ÄNDRAS:
Områdesnr 211835 Godkänd 27.04.2020

po	Kahden rakennuksen välissä oleva kansipihan ja kadun välinen porrasyhteys, sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.
ra	Kahden rakennuksen välinen aukko. Ohjeellinen sijainti.
 	Katu. Kadulle tulee istuttaa puita.
 	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova. Yhteyden ei tarvitse olla esteetön.
p	Pysäköimispaikka. Autopaikat tulee jaksoittaa puilla.
 	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Johtojen tarkka sijainti on luokitettava rakennus-suunnitelun yhteydessä. Alueen suunnittelussa on huomioitava maanalaiset johdot ja sitä koske- ­ vista suunnitelmista ja toimenpiteistä on sovitta- ­ tava johtojen omistajan kanssa.
 	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
 	Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT	
 	Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
 	- asunnot 1 ap / 110 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto, ­
 	- opiskelija-asunnot 1 ap / 250 k-m²
 	- toimistot ja liikeillat 1 ap / 75 k-m²,
 	- koulu ja päiväkoti 1 ap / 200 k-m²,
 	- hoiva-asuminen 1 ap / 200 k-m², jossa kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset autopaikat tulee olla nimeämättömiä, vieraiden käytössä eikä niihin sovelleta mitään kevennyksiä.
 	Polkupyörapaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
 	- asunnot 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Yksiosäissä ja opiskelija-asu- ­ noissa 1,5 pp / asunto,
 	- toimistot 1 pp / 50 k-m²,
 	- liikeillat 1 pp / 100 k-m²,
 	- koulu 1 pp / 50 k-m²,
 	- päiväkoti 1 pp / 100 k-m²,
 	- hoiva-asuminen 1 pp / 200 k-m².

Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöra-paikat asumiselle on sijoitettava katettuun ja tu-­kitavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa li-­laa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkoiltoissa.

Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mu-­kaisista pyöräpaikoista toimistoille tulee sijaia katetussa/lukittavissa olevassa tilassa.

Koulun, päiväkodin, liike- ja palvelutilojen pyöra-paikat tulee toteuttaa runkolukittavina.

Jos tonille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %.

Kaavan edellyttämästä vähimmäisautopaikka-määrästä voidaan vähentää 10 %, jos pysä-­köinti järjestetään vuoroittaispysäköintiä, nimeämättöminä ja sijoitetaan keskitettyyn pysäköintilaitokseen.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- asuntojen ulkopuoliset varastotilat

- asukkaiden yhteistilat

- kunkin porrashuoneen 20 m ylittävän osan kaikissa kerroksissa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta

- opiskelija-asuntojen kuhunkin porrashuoneeseen liittyvän sisäisen käytävän viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta lisäävän osan kaikissa kerroksissa

- jätehuoltotilat ja kiinteistöhoidon tilat

- pysäköintilat

- alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat.

Tilat tulee sijoittaa kiinteistöihin maan tasoon siten, että niihin voidaan taata helppo pääsy.

Asumiselle häiritäviä aiheuttamattomia, asuntoon yhteyttäviä työtiloja maantasoon. Näille tiloille tulee rakentaa auto- ja polkupyörapaikat.

KT-1 korttelialueella saa rakennusoikeuden lisäksi sijoittaa kerroksiin teknisiä tiloja.

RAKENTAMISEN TAPA

Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeistellyjä. Ilmanvaihtokoneet ja muut tekniset tilat tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennusten arkkitehtuuria. Parvekkeet saavat ulottua katualueelle enintään 2,5 m, jolloin vapaan korkeuden parvekkeen alla on oltava vähintään 4,2 m.

Katujen varsilla oleviin rakennuksiin ei maan-­sakerokkeeseen saa sijoittaa kadun suuntaan avautuvia asuntoja, lukuun ottamatta korttelin 15024 luoteiskulmaa.

Kadun puoleisten sisäänkäyntien suunnittelussa tulee huomioida tontin vieressä kulkeva kevyen liikenteen väylä.

Katualueen reunaan tai sen välittömään läheisyyteen rakennettaessa tulee rakennuksen ja painumattomaksi perustetun katualueen väli rakentaa rakennusnäkkeeseen ryhtyvän toimesta niin, että maaminnan mahdollinen painuminen tonilla ja katualueella estetään.

Pelastusteitä ei saa järjestää virkistysalueiden kautta.

AK- ja AK-1 -kortteleiden kansiphoille tulee järjestää suora porrasyhteys kadulta.

AK-2 -korttelialueen 5-kerroksinen pitkäomainen rakennusala päiväkodin rakennusalan yläpuo-­lella, tulee jakaa vähintään kahteen lyhyempään osaan, joiden välissä on aukko tai aukkoja.

JULKISIVUT JA PÄÄASIALLISET JULKISIVUMATERIAALIT

Kadun suuntaan maantasossa avautuvat tilat tulee varustaa liikeilamaisesti ikkunoin ja ovin.

Asuinrakennusten pääasiallisena julkisivujen materiaalina tulee käyttää paikalla muurattua tiiltä, rappausta tai muuta laadukasta julkisivu-materiaalia. Julkisivujen tulee olla pääasialassa vaakailla. Kadun suunnan parvekejulkisivut tulee jäsentää ikkunajulkisivun omaisesti siten, että parvekkeet eivät muodosta yhtenäistä nauhaa tai koko seinän levyisiä lasipintaa.

Julkisivuja ja erityisesti sisäänkäyntejä saa jäsentää metallipintaisilla rakennusosilla ja pinnolla. Asuin kortteleiden kannenalaisten pysäköintilaitosten julkisivut tulee sovittaa rakennuksen muiden kerrosten julkisivuihin ja rakentaa samalla korkealla laatusalla.

Toimisto- ja opetustilojen rakennusten julkisivut tulee sopeutua olemissa oleviin toimistorakennuksiin.

Korttelissa KT sijaitsevan pysäköintilaitoksen julkisivu tulee rakentaa rakennuksen julkisivun omaiseksi. Ajovolat eivät saa aiheuttaa häikäi-­vää yviesiin asuntoihin. Julkisivumateriaalin tulee olla kiivpintainen tai metallipintainen. Pysäköintilaitoksen katto tulee varustaa pääosin vierhkatteella tai se tulee järjestää oleskelua ja kaupunkiviihelyä varten.

ra

|||||

p

|||||

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

- asunnot 1 ap / 110 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto,­

- opiskelija-asunnot 1 ap / 250 k-m²

- toimistot ja liikeillat 1 ap / 75 k-m²,

- koulu ja päiväkoti 1 ap / 200 k-m²,

- hoiva-asuminen 1 ap / 200 k-m², jossa kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset autopaikat tulee olla nimeämättömiä, vieraiden käytössä eikä niihin sovelleta mitään kevennyksiä.

Polkupyörapaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Yksiosäissä ja opiskelija-asu-­noissa 1,5 pp / asunto,

- toimistot 1 pp / 50 k-m²,

- liikeillat 1 pp / 100 k-m²,

- koulu 1 pp / 50 k-m²,

- päiväkoti 1 pp / 100 k-m²,

- hoiva-asuminen 1 pp / 200 k-m².

Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöra-paikat asumiselle on sijoitettava katettuun ja tu-­kitavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa li-­laa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkoiltoissa.

Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mu-­kaisista pyöräpaikoista toimistoille tulee sijaia katetussa/lukittavissa olevassa tilassa.

Koulun, päiväkodin, liike- ja palvelutilojen pyöra-paikat tulee toteuttaa runkolukittavina.

Jos tonille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %.

Kaavan edellyttämästä vähimmäisautopaikka-määrästä voidaan vähentää 10 %, jos pysä-­köinti järjestetään vuoroittaispysäköintiä, nimeämättöminä ja sijoitetaan keskitettyyn pysäköintilaitokseen.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- asuntojen ulkopuoliset varastotilat

- asukkaiden yhteistilat

- kunkin porrashuoneen 20 m ylittävän osan kaikissa kerroksissa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta

- opiskelija-asuntojen kuhunkin porrashuoneeseen liittyvän sisäisen käytävän viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta lisäävän osan kaikissa kerroksissa

- jätehuoltotilat ja kiinteistöhoidon tilat

- pysäköintilat

- alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat.

Tilat tulee sijoittaa kiinteistöihin maan tasoon siten, että niihin voidaan taata helppo pääsy.

Asumiselle häiritäviä aiheuttamattomia, asuntoon yhteyttäviä työtiloja maantasoon. Näille tiloille tulee rakentaa auto- ja polkupyörapaikat.

KT-1 korttelialueella saa rakennusoikeuden lisäksi sijoittaa kerroksiin teknisiä tiloja.

RAKENTAMISEN TAPA

Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeistellyjä. Ilmanvaihtokoneet ja muut tekniset tilat tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennusten arkkitehtuuria. Parvekkeet saavat ulottua katualueelle enintään 2,5 m, jolloin vapaan korkeuden parvekkeen alla on oltava vähintään 4,2 m.

Katujen varsilla oleviin rakennuksiin ei maan-­sakerokkeeseen saa sijoittaa kadun suuntaan avautuvia asuntoja, lukuun ottamatta korttelin 15024 luoteiskulmaa.

Kadun puoleisten sisäänkäyntien suunnittelussa tulee huomioida tontin vieressä kulkeva kevyen liikenteen väylä.

Katualueen reunaan tai sen välittömään läheisyyteen rakennettaessa tulee rakennuksen ja painumattomaksi perustetun katualueen väli rakentaa rakennusnäkkeeseen ryhtyvän toimesta niin, että maaminnan mahdollinen painuminen tonilla ja katualueella estetään.

Pelastusteitä ei saa järjestää virkistysalueiden kautta.

AK- ja AK-1 -kortteleiden kansiphoille tulee järjestää suora porrasyhteys kadulta.

AK-2 -korttelialueen 5-kerroksinen pitkäomainen rakennusala päiväkodin rakennusalan yläpuo-­lella, tulee jakaa vähintään kahteen lyhyempään osaan, joiden välissä on aukko tai aukkoja.

JULKISIVUT JA PÄÄASIALLISET JULKISIVUMATERIAALIT

Kadun suuntaan maantasossa avautuvat tilat tulee varustaa liikeilamaisesti ikkunoin ja ovin.

Asuinrakennusten pääasiallisena julkisivujen materiaalina tulee käyttää paikalla muurattua tiiltä, rappausta tai muuta laadukasta julkisivu-materiaalia. Julkisivujen tulee olla pääasialassa vaakailla. Kadun suunnan parvekejulkisivut tulee jäsentää ikkunajulkisivun omaisesti siten, että parvekkeet eivät muodosta yhtenäistä nauhaa tai koko seinän levyisiä lasipintaa.

Julkisivuja ja erityisesti sisäänkäyntejä saa jäsentää metallipintaisilla rakennusosilla ja pinnolla. Asuin kortteleiden kannenalaisten pysäköintilaitosten julkisivut tulee sovittaa rakennuksen muiden kerrosten julkisivuihin ja rakentaa samalla korkealla laatusalla.

Toimisto- ja opetustilojen rakennusten julkisivut tulee sopeutua olemissa oleviin toimistorakennuksiin.

Korttelissa KT sijaitsevan pysäköintilaitoksen julkisivu tulee rakentaa rakennuksen julkisivun omaiseksi. Ajovolat eivät saa aiheuttaa häikäi-­vää yviesiin asuntoihin. Julkisivumateriaalin tulee olla kiivpintainen tai metallipintainen. Pysäköintilaitoksen katto tulee varustaa pääosin vierhkatteella tai se tulee järjestää oleskelua ja kaupunkiviihelyä varten.

Kahden rakennuksen välissä oleva kansipihan ja kadun välinen porrasyhteys, sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.

Kahden rakennuksen välinen aukko. Ohjeellinen sijainti.

Katu. Kadulle tulee istuttaa puita.

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova. Yhteyden ei tarvitse olla esteetön.

Pysäköimispaikka. Autopaikat tulee jaksoittaa puilla.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Johtojen tarkka sijainti on luokitettava rakennus-suunnitelun yhteydessä. Alueen suunnittelussa on huomioitava maanalaiset johdot ja sitä koske-­vista suunnitelmista ja toimenpiteistä on sovitta-­tava johtojen omistajan kanssa.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

- asunnot 1 ap / 110 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto,­

- opiskelija-asunnot 1 ap / 250 k-m²

- toimistot ja liikeillat 1 ap / 75 k-m²,

- koulu ja päiväkoti 1 ap / 200 k-m²,

- hoiva-asuminen 1 ap / 200 k-m², jossa kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset autopaikat tulee olla nimeämättömiä, vieraiden käytössä eikä niihin sovelleta mitään kevennyksiä.

Polkupyörapaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Yksiosäissä ja opiskelija-asu-­noissa 1,5 pp / asunto,

- toimistot 1 pp / 50 k-m²,

- liikeillat 1 pp / 100 k-m²,

- koulu 1 pp / 50 k-m²,

- päiväkoti 1 pp / 100 k-m²,

- hoiva-asuminen 1 pp / 200 k-m².

Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöra-paikat asumiselle on sijoitettava katettuun ja tu-­kitavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa li-­laa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkoiltoissa.

Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mu-­kaisista pyöräpaikoista toimistoille tulee sijaia katetussa/lukittavissa olevassa tilassa.

Koulun, päiväkodin, liike- ja palvelutilojen pyöra-paikat tulee toteuttaa run