Espoo

Malmiportti

Asemakaavan muutos

15. kaupunginosa, Niittykumpu
Kortteli 15063, osa korttelia 15064
ja katualue

MUUTETAAN ASEMAKAAVOJA:
Aluenro 211200
Aluenro 212200
Aluenro 212207
Aluenro 212210
Aluenro 212215

Mittakaava 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ
JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

A — Asuinrakennusten korttelialue.
(1, 2, 4-12 §)

AL — Asuin- ja liikerakennusten korttelialue.
(1, 2, 4-12 §)

LP — Yleinen pysäköintialue.
(3, 6 §)

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

15 — Kaupunginosan numero.

NIIT — Kaupunginosan nimi.

15063 — Korttelin numero.

MALMIPORTTI — Kadun, tien, katuaukion tai muun yleisen alueen nimi.

1000 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Rakennusala.

kl — Liikerakennuksen rakennusala.

2700 — Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.

at — Alueen osa, jolle saa sijoittaa pysäköintikatoksia. Asukaspysäköintipaikat tulee sijoittaa pysäköintikatoksiin.

vm — Muuntamon rakennusala.

Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

38dB — Merkintään sisältyvä numeroarvo ilmaisee, että kyseisen rakennusalan sivun puoleisten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja asuinhuoneissa hyväksyttävän äänitason A-painotettu erotus on vähintään numeroarvon mukainen.

Esbo

Malmporten

Detaljplaneändring

Stadsdel 15, Ängskulla
Kvarter 15063, del av kvarter 15064
och gatuområde

DETALJPLANERNA ÄNDRAS:
Områdesnr 211200
Områdesnr 212200
Områdesnr 212207
Områdesnr 212210
Områdesnr 212215

Skala 1:1000

Puilla ja pensailla istutettava alue. Alueelle saa sijoittaa hulevesien hallintarakenteita, leikki- ja oleskelualueita ja niihin liittyvät pihakäytävät.

Istutettava puurivi.

Pihakatu.

pp — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

pp — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.

ajo-1 — Ajoyhteys, sijainti ohjeellinen. Ajoyhteyden tulee palvella ajoa korttelin pysäköintialueelle ja pelastusajoneuvoja. Ajoradan reunaan tulee järjestää vähintään 2 metriä leveä, suora ja turvallinen ajoneuvoliikenteestä eroteltu jalankulkuyhteys.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

PYSÄKÖINTI

1 § Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- kerrostaloasunnot 1 ap / 95 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto
- rivitaloasunnot 1 ap / 85 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap / asunto
- liiketilat 1 ap / 100 k-m²

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

Autopaikkojen kokonaismäärää voidaan edelleen vähentää pysäköintitarvetta vähentävien toimenpiteiden perusteella enintään 10 %. Toimenpiteistä on erillinen ohje. Vähennysten määrä määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Polkupyöräpaikkoja (pp) tulee toteuttaa vähintään seuraavasti:

- kerrostaloasunnot 1 pp / 40 k-m²
- liiketilat 1 pp / 40 k-m²

Kerrostaloasuntojen vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista vähintään 80 % tulee sijoittaa katettuun, lukittavissa olevaan ja säältä suojattuun tilaan, jonne on esteetön kulku kadulta tai pihalta.

Loput kerrostaloasuntojen pyöräpaikoista saa sijoittaa ulkotilaan lähelle keskeisiä kulkureittejä. Vähintään puolet ulkona sijaitsevista pyöräpaikoista tulee olla katettuja. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Liiketilojen vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita pääsisäänkäynnin läheisyydessä.

KAUPUNKIKUVA, RAKENTAMISEN TAPA, JA PIHA-ALUEET

2 § Rakennusten pääasiallisena materiaalina käytetään paikallamuurattua tiiltä. Julkisivujen tulee olla väriltään vaihtelevan sävyisiä. Pitkiä yhtenäisiä julkisivuja tulee välttää esimerkiksi sisäänvetojen ja vaihtelevien värisävyjen avulla.

Uloke parvekkeita ei sallita.

Ilmanvaihtokoneet ja muut tekniset tilat tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennuksen arkkitehtuuria. Ilmanvaihtokonehuoneet tulee toteuttaa osaksi rakennusten kokonaismassaa. Rakennusten kattomuodon tulee olla vaihteleva.

Kadun varressa sijaitsevien asuinrakennuksien porrashuoneista on oltava suora yhteys sekä kadulle että pihalle.

Autokatosten julkisivujen tulee olla laadukkaita, tiililaattapintaisia tai puisia. Autokatoksille tulee toteuttaa viherkatot.

Korttelin piha-alueet tulee toteuttaa vehreinä ja yhteiskäyttöisinä. Olevaa kasvillisuutta tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Yhteiskäyttöiset piha-alueet on rakennettava korttelikohtaisesti laadittujen kokonaissuunnitelmien mukaan. Piha-alueet toimintoineen tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että ne muodostavat toiminnallisen ja kaupunkikuvallisen kokonaisuuden mahdollisesta tonttijaosta riippumatta.

Maantasossa sijaitsevien asuinhuoneiden yksityisyys tulee turvata istutuksin tai alueen kokonaisuuteen sopivin rakentein. Maantasokerroksen asuntoihin saa rakentaa asuntokohtaisen pihan. Asuntokohtaisen pihan enimmäispituus rakennuksen seinästä ulospäin laskettuna on 3,5 metriä.

YLEISET ALUEET

3 § Katualueet on suunniteltava yhtenäisesti ympäröivän rakentamisen kanssa ja toteutettava laadukkaasti. Niiden tulee ilmeeltään olla korkealaatuiseen julkiseen kaupunkiympäristöön sopivia.

MELU

4 § Korttelit sijaitsevat melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai meluesteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

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

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

ILMANLAATU

5 § Tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Tuloilma on suodatettava käyttäen parasta käytettävissä olevaa tekniikkaa. Tuloilman otto tulee sijoittaa katolle tai sisäpihan puolelle.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

6 § Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat

Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.

HULEVEDET

7 § Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

Korttelialueilla tulee suosia luonnonmukaisia hulevesienkäsittelymenetelmiä.

Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Viivytettyjä hulevesiä saa hallitusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella.

Rakennusvaiheessa tulee esittää työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä ja Espoon työmaavesioppaan ohjeita noudattaen.

ENERGIA

8 § Rakennuksen kattopintojen suuntauksessa ja muotoilussa tulee pyrkiä huomioimaan aurinkoenergian tuontantomahdollisuudet arkkitehtuuriin integroiduilla järjestelmillä.

YHTEISJÄRJESTELYT

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

SULFIDISAVI

10 § Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista. Maamassat tulee käsitellä niin, ettei happamia valumavesiä joudu vesistöihin. Lisätietoja valvovalta ympäristöviranomaiselta.

KORTTELISUUNNITELMA

11 § Korttelialueille on laadittu korttelisuunnitelma.

VIHERKERROIN

12 § Tonttien riittävän viherpinta-alan takaamiseksi, hulevesien hallitsemiseksi ja kaupunkikuvan parantamiseksi tulee esittää viherkerrointyökalulla laadittu laskelma alueen vihertehokkuudesta. A- ja AL-korttelialueilla vihertehokkuuden tavoiteluku on 0,9.

/b	Ksl, muutettu	Aino Kuusimäki	
/a	Ksl (Kaavaehdotus), palautti	Aino Kuusimäki	18.1.-1.2.2023
	Nähtävillä MRA 30 §		13.12.2021-13.1.2022
10849/2021	Ksj (OAS)	Torsti Hokkanen	29.11.2021

	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 212220	Pär.nro 7429
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 10849/10.02.03/2021
Malmiportti Asemakaavan muutos		Piirtäjä MHy	Päiväys 18.1.2023
		Suunnittelija AKuu	Arkistotunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000