

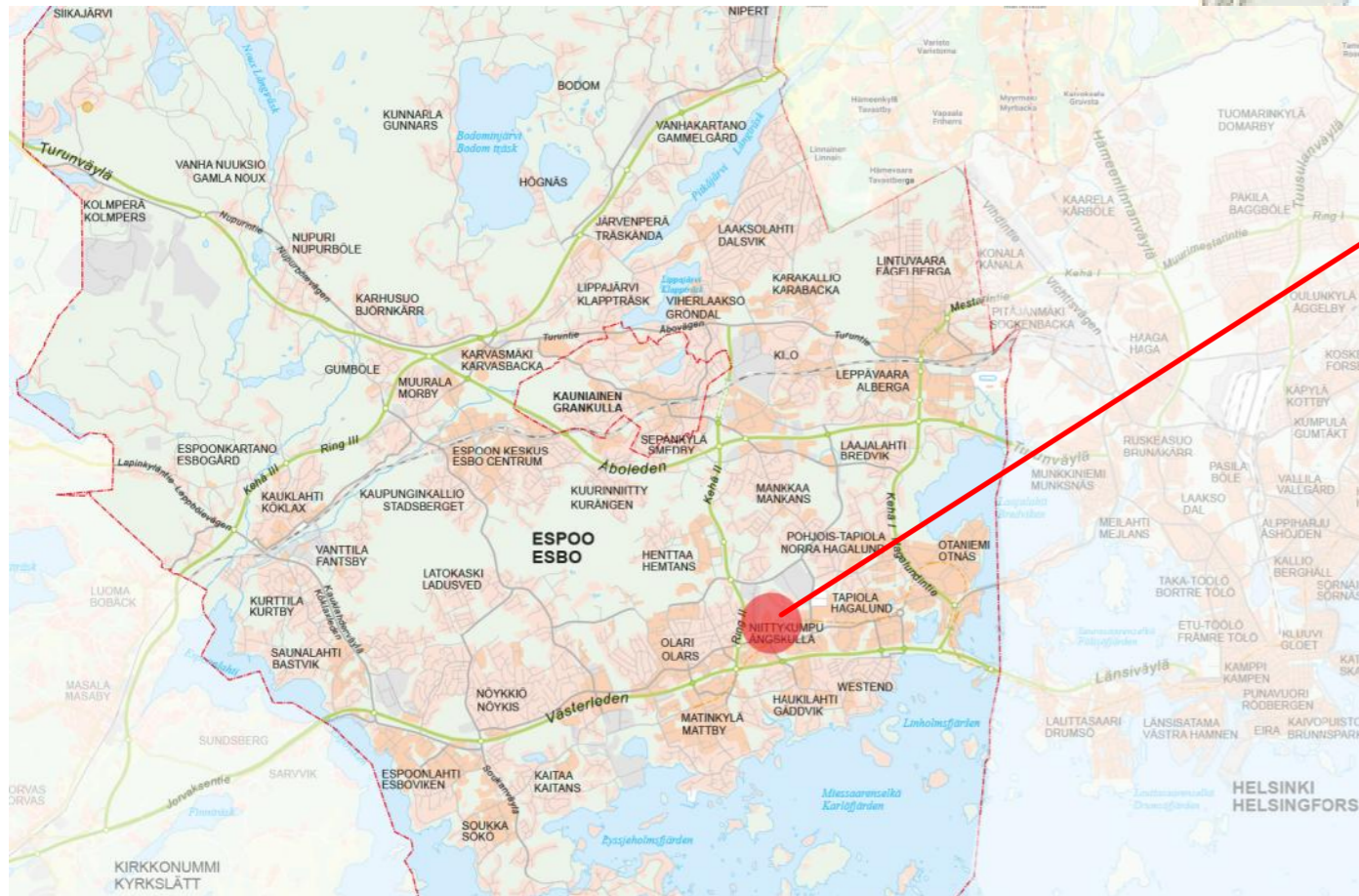


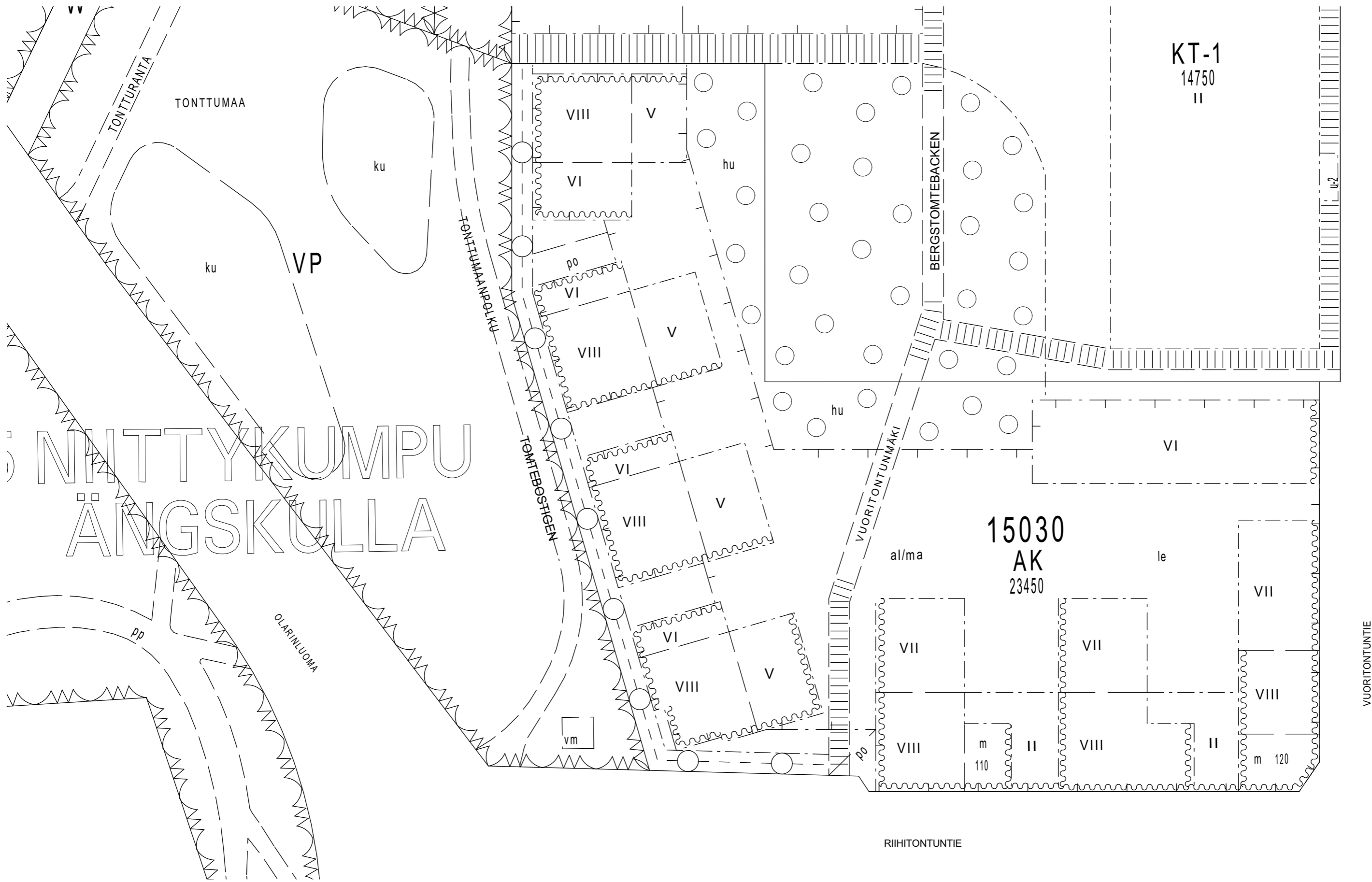
ArkOpen Oy | Töölönkatu 6, 00100 Helsinki | 0207 420270 | www.arkopen.fi

TYÖ	PIIR NO	SIVU
242 AsOy Espoon VUORITONTUNTIE 2-4	01	
Havainnekuva katujen risteyksestä Tontti 13		
SUUNNITTELIJA	MUUTOS	PÄIVÄYS
Kaisa Savolainen / ArkOpen Oy		12.12.2022

MITTAKAAVA







NIITTYKUMPU ÄNGSKULLA



TYÖ	PIIR NO	SIVU
242 AsOy Espoon VUORITONTUNTIE 2-4	02.b	
MITTAKAAVA		
Kaavakartta Tontti 13		
SUUNNITTELIJA	MUUTOS	PÄIVÄYS
Kaisa Savolainen / ArkOpen Oy		12.12.2022

AK. 15:63 Espoo

Vuoritonttu

Asemakaavan muutos













15. kaupunginosa, Niittykumpu
Korttelit 15030-15031, osa korttelia
15024, katu- ja virkistysalueet
Muodostuu uusi kortteli 15082

MUUTETAAN VAHVISTETTUJA ASEMAKAAVOJA:

Aluenro 211829 Hyväksytty 21.01.2005

Aluenro 211800 Hyväksytty 17.12.1970

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

	Asuinkerrostalojen korttelialue. (1-13 §)
	Asuinkerrostalojen korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa myös hoiva-asumista ja opiskelijaa-asuntoja. (1-13 §)
	Asuinkerrostalojen korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa päiväkodin. (1-13 §)
	Toimistorakennusten korttelialue. (1, 3-13 §)
	Toimisto- ja opetusrakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa rakennuksia myös julkisia lähipalveluja varten. (1-13 §)
	Puisto. (6, 12 §)
	Puisto. Nykyisistä rakennuksista saa edelleen johtaa pumpattavia kuivatus- ja salaojavesiä puistossa sijaitsevaan lampeen. (6, 12 §)
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

15

NII

15031

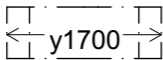
VUORI

14750

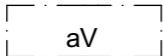
VI



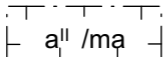
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



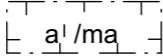
Rakennusala, jolle sallitusta kerrosalasta enintään 1700 m² saa käyttää päiväkotia varten.



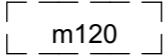
Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen kaavaan merkityn rakennusoikeusluvun estämättä. Merkinnän luku ilmoittaa sallittujen pysäköintitasojen lukumäärän.



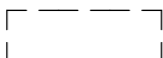
Rakennusala, jolle saa sijoittaa rakennuksen tai pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen kaavaan merkityn rakennusoikeusluvun ja kerrosluvun estämättä. Merkinnän roomalainen numero osoittaa päällekkäisten tasojen enimmäismäärän.



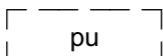
Rakennusala, jolle saa sijoittaa rakennuksen tai pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen. Merkinnän roomalainen numero osoittaa päällekkäisten tasojen enimmäismäärän.



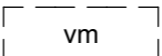
Ohjeellinen rakennusala, jolle tulee sijoittaa myymälä. Rakennusoikeus sisältyy kokonaisrakennusoikeuteen.



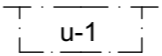
Ohjeellinen rakennusala.



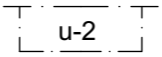
Ohjeellinen pumppaamon rakennusala. Alueen sopiva sijainti tulee tutkia tarkemmin toteutusvaiheessa. Alueen tulee liittyä luontevasti puisto-ympäristöön ja sille saa sijoittaa myös puistoon liittyviä toimintoja.



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



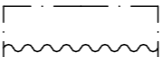
Uloke. Kadun kohdalla vapaan kulkukorkeuden on oltava vähintään 4,2 m. Uloke on rakennuksen korkuinen.



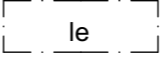
Uloke. Jalankulualueelle ulottuva, rakennukseen kuuluva katos.



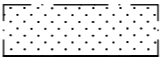
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Ohjeellinen sijainti.



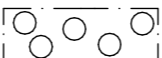
Julkisivu, jolla parvekkeet tulee lasittaa.



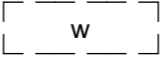
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja rakenteiden muodostamaan melukatveeseen siten että asuinalueille asetetut ulkoalueiden Vnp 993/1992 mukaiset melun ohjeavrot eivät ylitä.



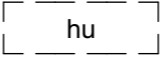
Istutettava alueen osa. Alueelle saa rakentaa pihakannen reunan maisemointiin tarvittavat rakennelmat ja kulkuyhteydet pihakannelle.



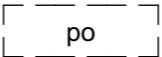
Alueen osa, jonka puusto ja maasto on säilytettävä siten, että sallitaan luonnon- ja maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Poistettujen puiden tilalle tulee istuttaa uudet, vastaavaa lajistoa olevat taimet. Puusto tulee suojata työmaan aikana.



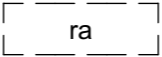
Vesialue. Ohjeellinen sijainti.



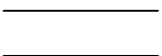
Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, ojan, säiliön, kosteikon tai muun rakenteen.



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



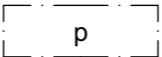
Kahden rakennuksen välinen aukko. Ohjeellinen sijainti.



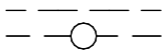
Katu. Kadulle tulee istuttaa puita.
(6, 8, 12 §)



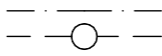
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova. Yhteyden ei tarvitse olla esteetön.



Pysäköimispaikka. Autopaikat tulee jaksottaa puilla.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Johtojen tarkka sijainti on tutkittava rakennussuunnittelun yhteydessä. Alueen suunnittelussa on huomioitava maanalaiset johdot ja sitä koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on sovittava johtojen omistajan kanssa.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

1 §

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 ap / 110 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto.
- toimistot ja liiketilat 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 kevennyttä.

Polkupyörapaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Yksioissa ja opiskelija-asunnoissa 1,5 pp / asunto.
- toimistot 1 pp / 50 k-m².
- liiketilat 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 pyöräpaikat asumiselle on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa.

Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista toimistoille tulee sijaita katetussa/lukittavissa olevassa tilassa.

Koulun, päiväkodin, liike- ja palvelutilojen pyöräpaikat tulee toteuttaa runkolukittavina.

Jos tontille rakennetaan valtion tukemia opiskelija-asuntoja, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 40 %.

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

Kaavan edellyttämästä vähimmäisautopaikamäärästä voidaan vähentää 10 %, jos pysäköinti järjestetään vuoroittaispysäköintiä, nimeämättöminä ja sijoitetaan keskitettyyn pysäköintilaitokseen.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

2 § 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
- pysäköintitilat
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat.

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

Näitä tiloja saa rakentaa enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyörapaikkoja.

Asumiselle häiriötä aiheuttamattomia, asuuntoon kytkettyjä työtiloja maantasoon. Näille tiloille tulee rakentaa auto- ja polkupyörapaikat.

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

RAKENTAMISEN TAPA

3 § Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeistelyjä. 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 maantasokerrokseen saa sijoittaa kadun suuntaan avautuvia asuntoja, lukuun ottamatta korttelin 15024 luoteiskulmaa.

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

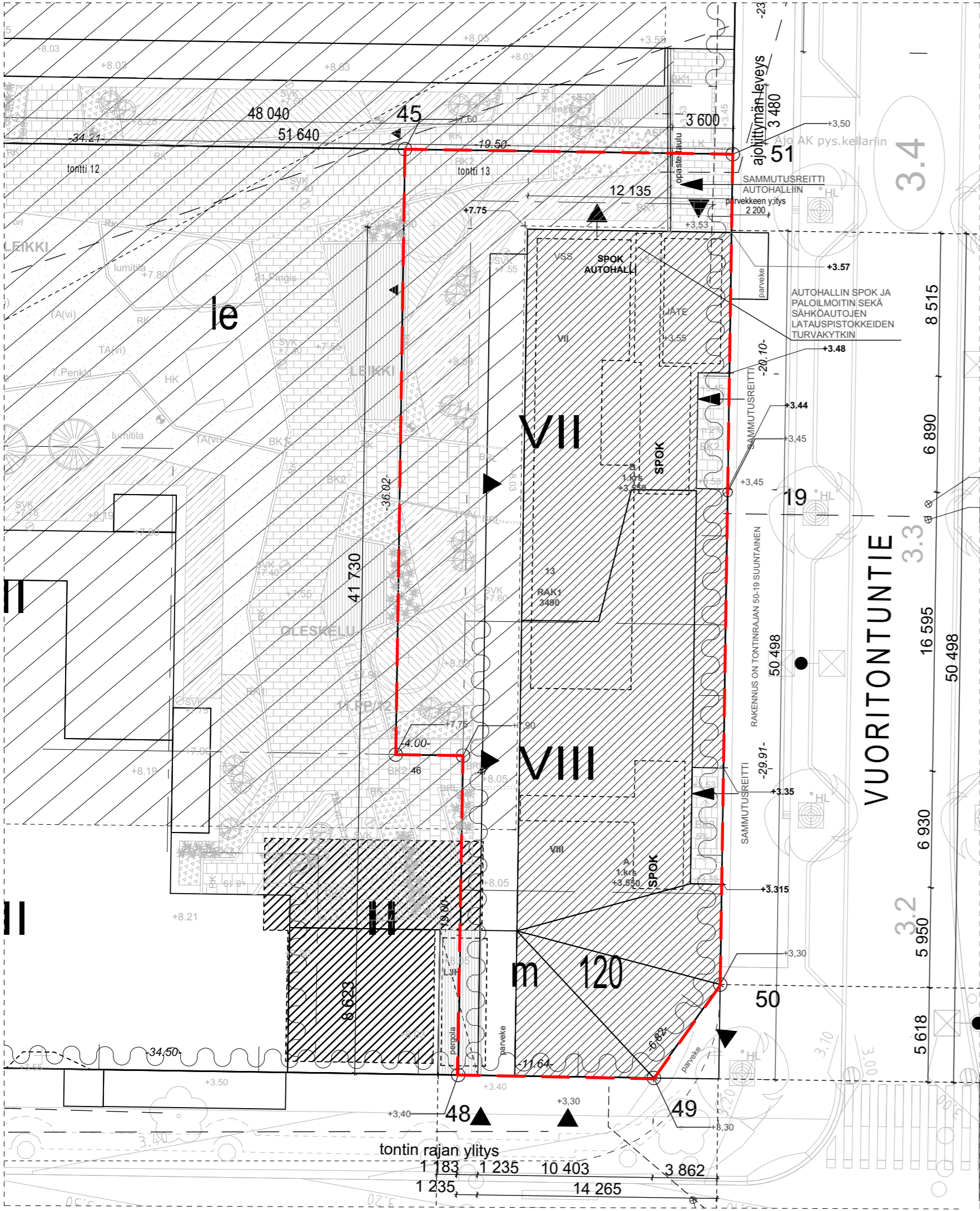
Katualueen reunaan tai sen välittömään läheisyyteen rakennettaessa tulee rakennuksen ja painumattomaksi perustetun katualueen väli rakentaa rakennushankkeeseen ryhtyvän toimesta niin, että maanpinnan mahdollinen painuminen tontilla ja katualueella estetään.

Pelastusteitä ei saa järjestää virkistysalueiden kautta.

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

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

	TYÖ 242 AsOy Espoon VUORITONTUNTIE 2-4	PIIR NO 02.b	SIVU MITTAKAAVA
	Kaavamääräykset Tontti 13		
SUUNNITTELIJA Kaisa Savolainen / ArkOpen Oy	MUUTOS	PÄIVÄYS 12.12.2022	



VUORITONTTIE

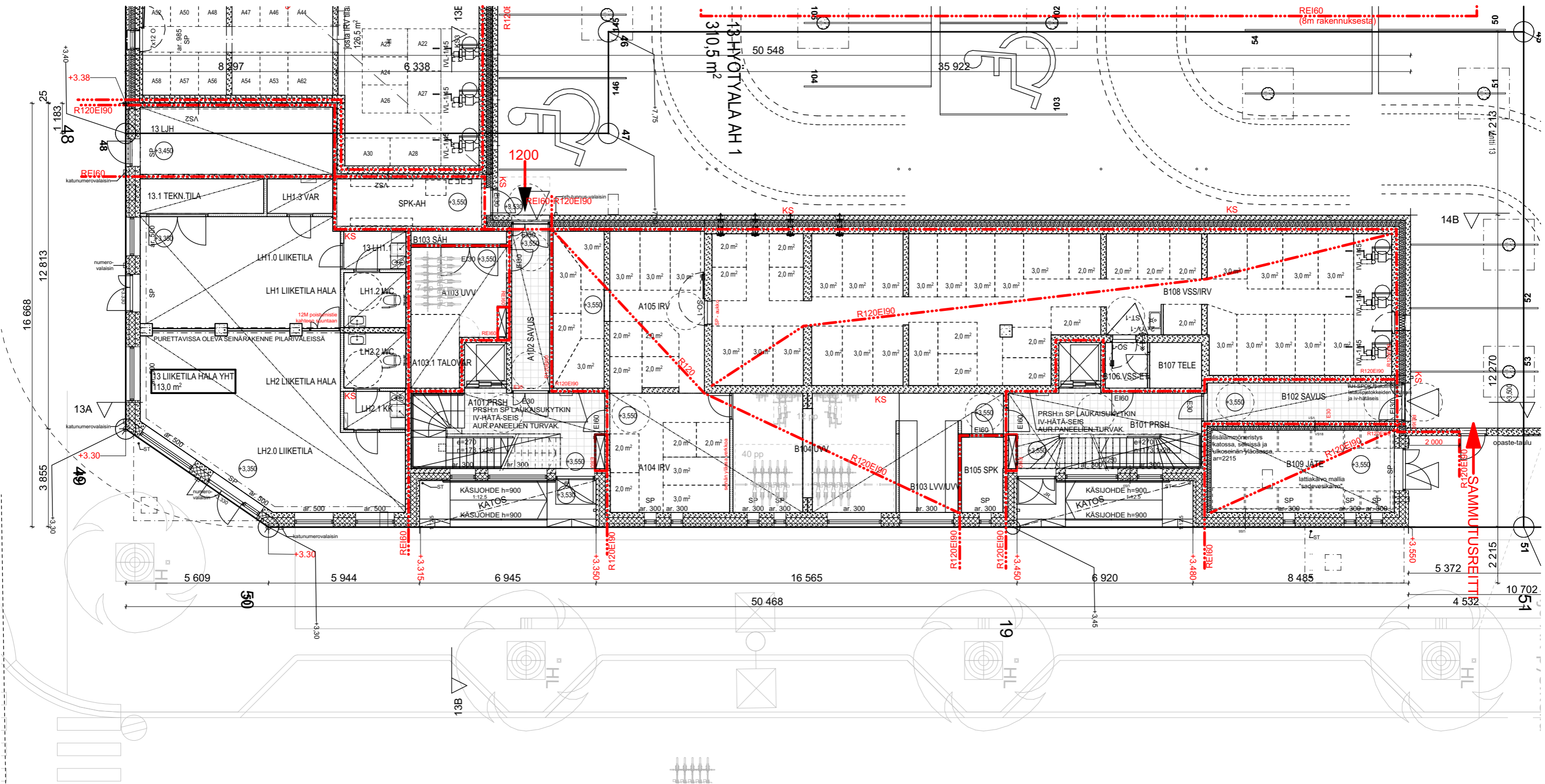
3.3

3.2

3.4

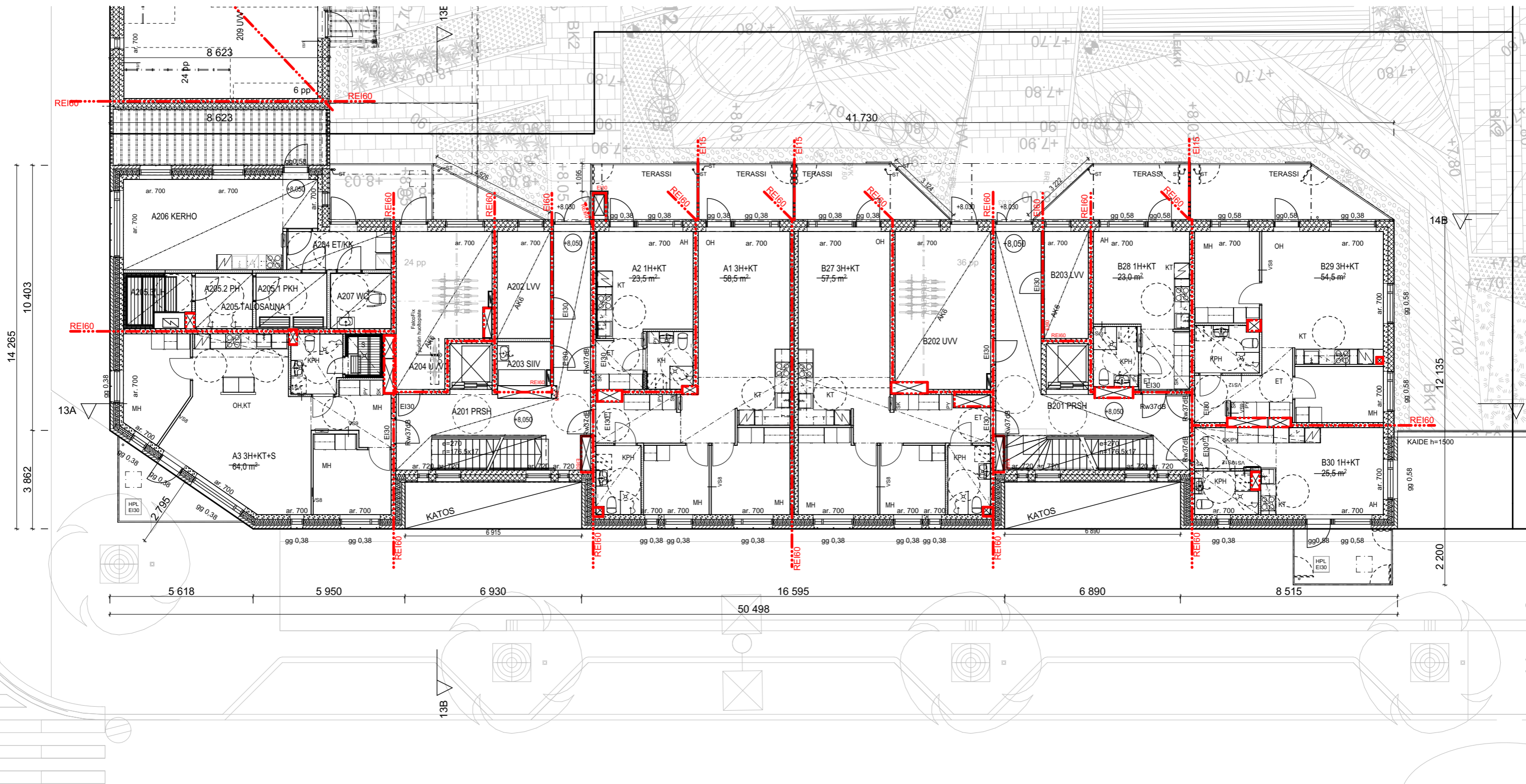


TYÖ	PIIR NO	SIVU
242 AsOy Espoon VUORITONTUNTIE 2-4	03.a	
Asemapiirustus		MITTAKAAVA
Tontti 13		1:250
SUUNNITTELIJA	MUUTOS	PAIVÄYS
Kaisa Savolainen / ArkOpen Oy		12.12.2022



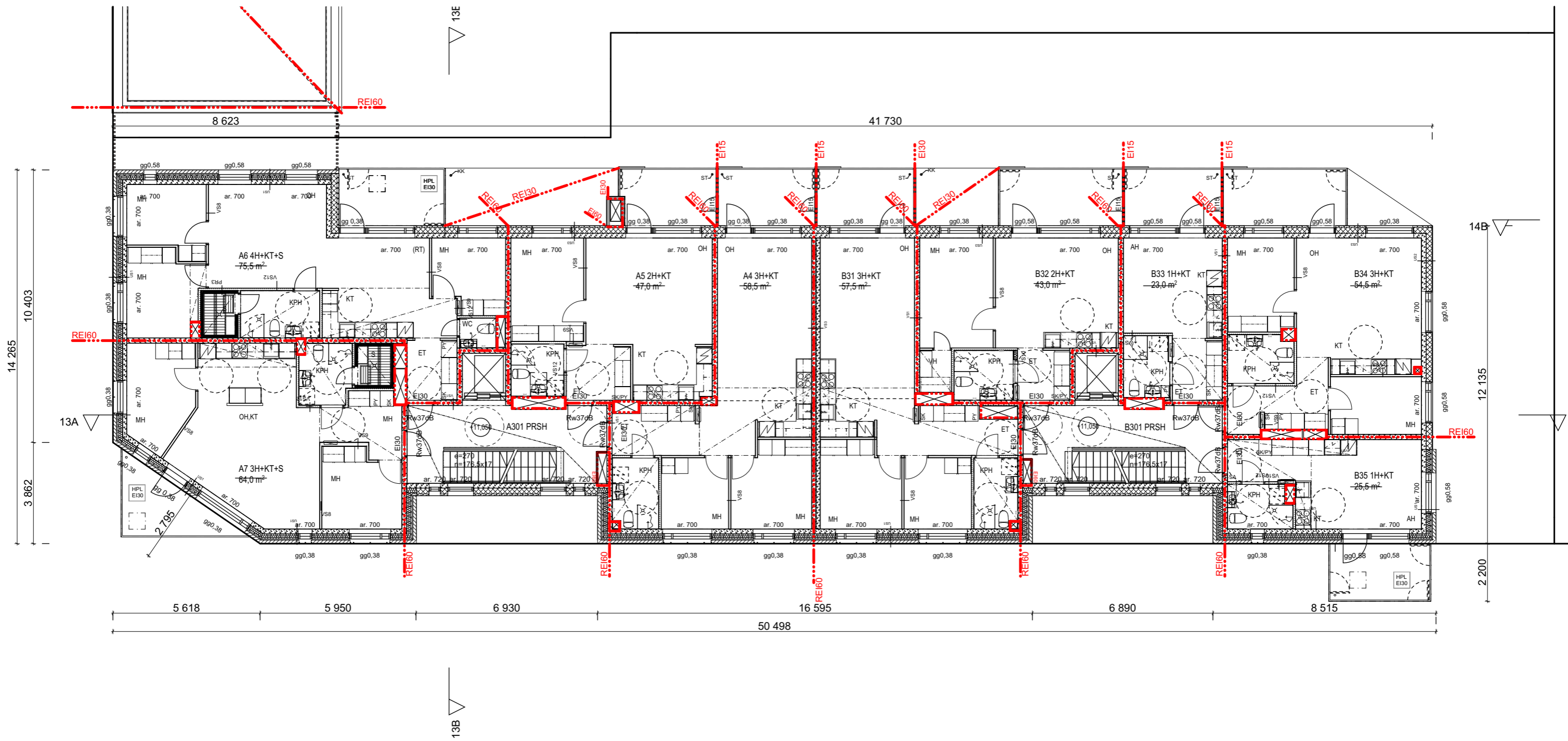
ArkOpen Oy | Töölönkatu 6, 00100 Helsinki | 0207 420270 | www.arkopen.fi

TYÖ	PIIR NO	SIVU
242 AsOy Espoon VUORITONTUNTIE 2-4	03.b	
I. Kerros		MITTAKAAVA
Tontti 13		I:150
SUUNNITTELIJA	MUUTOS	PAIVÄYS
Kaisa Savolainen / ArkOpen Oy		12.12.2022

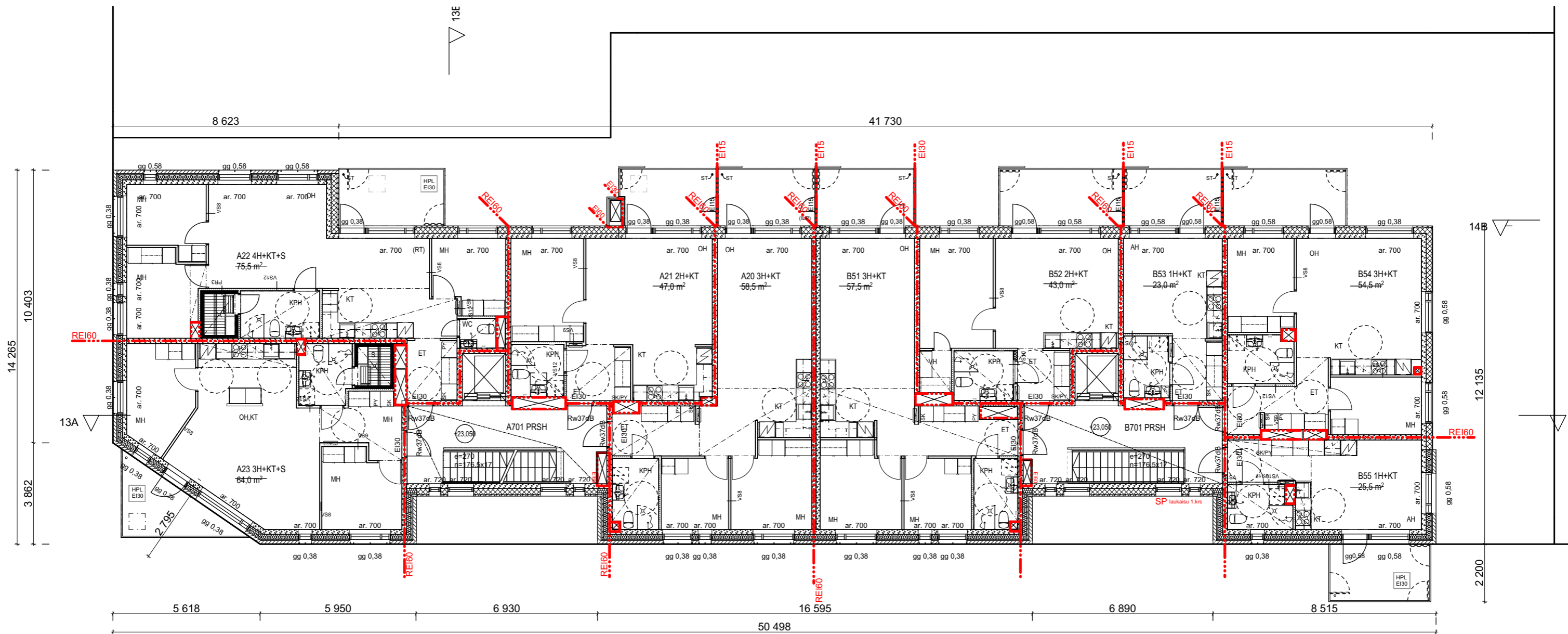


ArkOpen Oy | Töölönkatu 6, 00100 Helsinki | 0207 420270 | www.arkopen.fi

TYÖ	PIIR NO	SIVU
242 AsOy Espoon VUORITONTUNTIE 2-4	03.b	
MITTAKAAVA		
2. Kerros	1:150, 1:150,55	
Tontti 13		
SUUNNITTELIJA	MUUTOS	PAIVÄYS
Kaisa Savolainen / ArkOpen Oy		12.12.2022

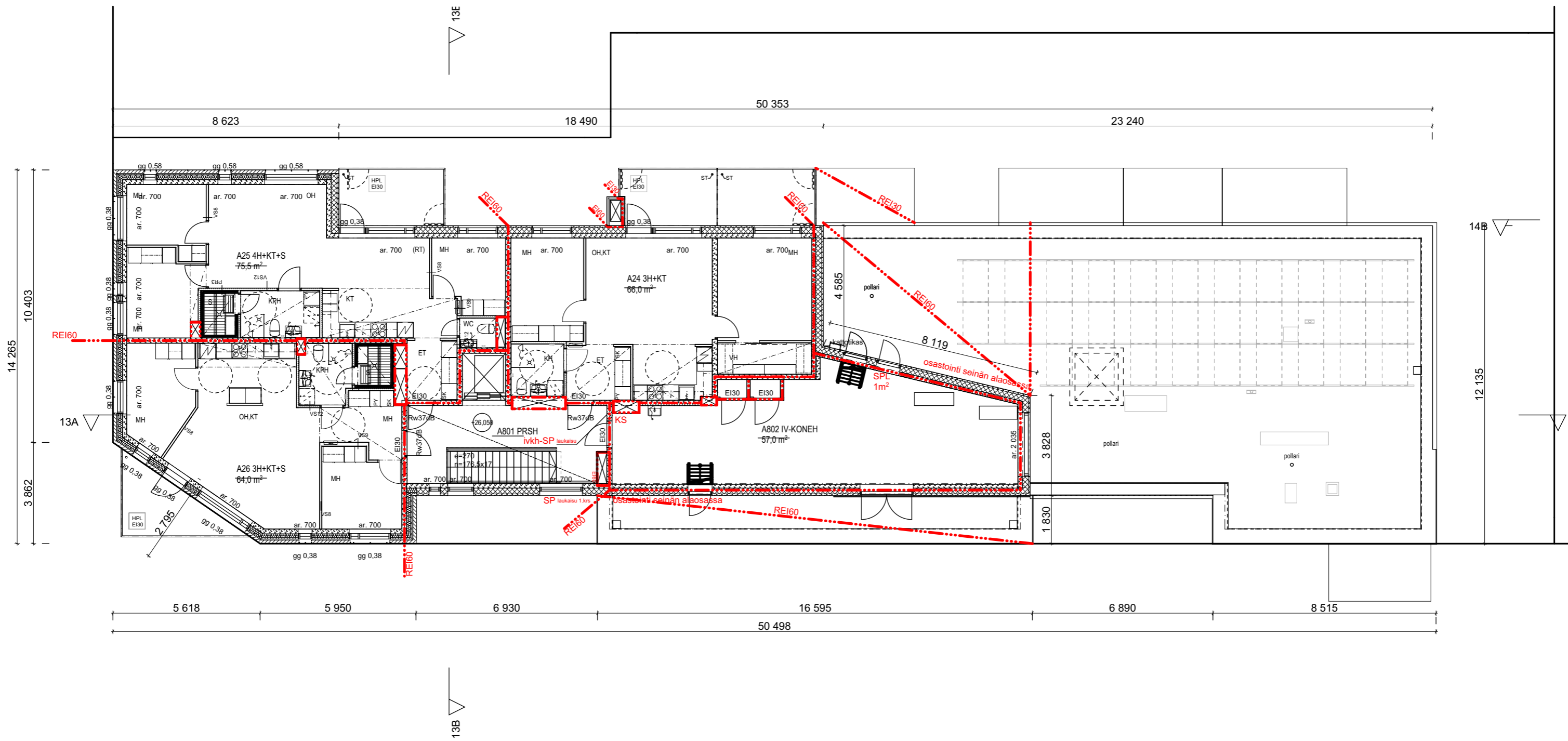


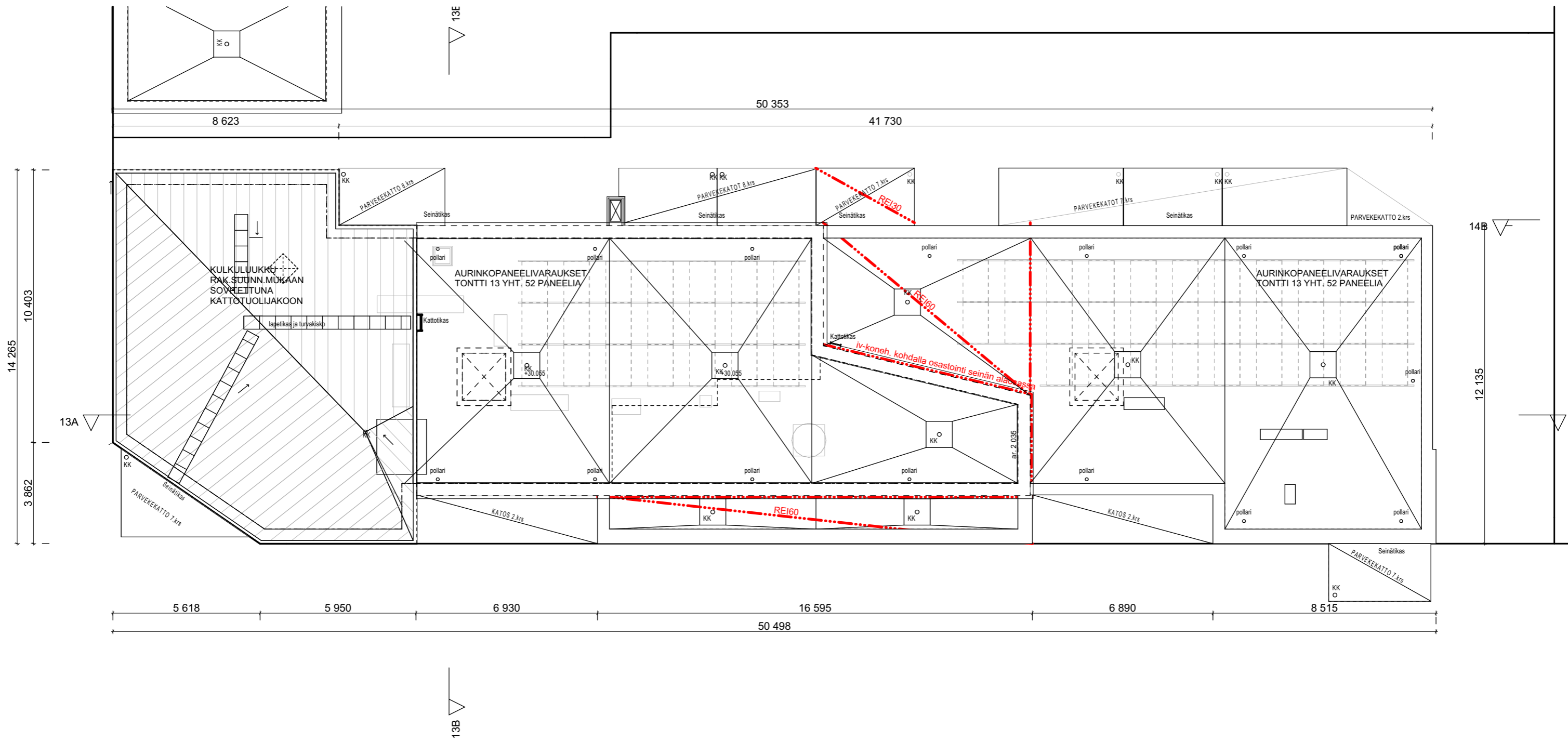
TYÖ	PIIR NO	SIVU
242 AsOy Espoon VUORITONTUNTIE 2-4	03.b	
MITTAKAAVA		I:150
3.-6.Kerros		
Tontti 13		
SUUNNITTELIJA	MUUTOS	PÄIVÄYS
Kaisa Savolainen / ArkOpen Oy		12.12.2022



ArkOpen Oy | Töölönkatu 6, 00100 Helsinki | 0207 420270 | www.arkopen.fi

TYÖ	PIIR NO	SIVU
242 AsOy Espoon VUORITONTUNTIE 2-4	03.b	
7. Kerros	MITTAKAAVA	
Tontti 13	1:150	
SUUNNITTELIJA	MUUTOS	PAIVÄYS
Kaisa Savolainen / ArkOpen Oy		12.12.2022



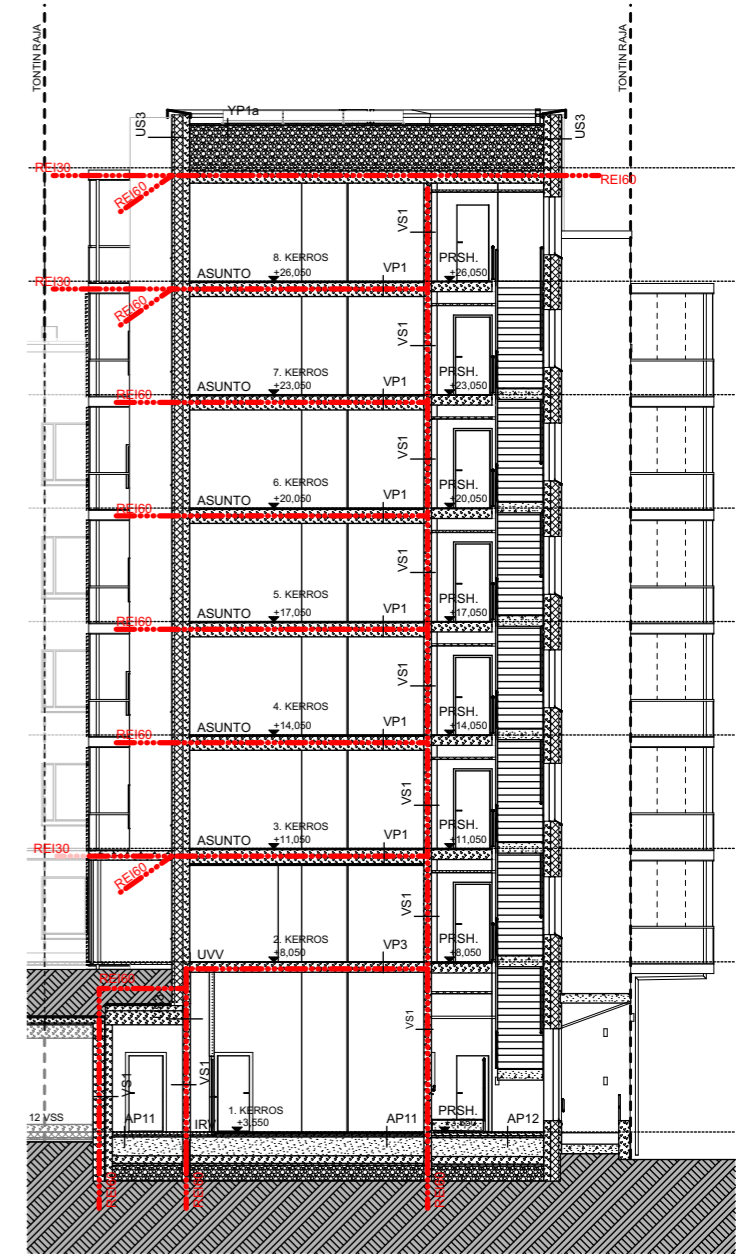




13A

Leikkaus

1:200



13B

Leikkaus

1:200



TYÖ	PIIR NO	SIVU
242 AsOy Espoon VUORITONTUNTIE 2-4	03.c	
Leikkaukset		MITTAKAAVA
Tontti 13		1:200
SUUNNITTELIJA	MUUTOS	PAIVÄYS
Kaisa Savolainen / ArkOpen Oy		12.12.2022

Asunto Oy Espoon VUORITONTTU

Asunto Oy Espoon VUORITONTUNTIE 2-4

UUSIKUMPU HOAS +
VARMA / ArkWorks Oy
suunnitteilla



JS-01

JULKISIVU RIIHITONTUNTIELLE

1:200

**ARK
OPEN**

ArkOpen Oy | Töölönkatu 6, 00100 Helsinki | 0207 420270 | www.arkopen.fi

TYÖ	PIIR NO	SIVU
242 AsOy Espoon VUORITONTUNTIE 2-4	03.d	
Julkisivu etelään Tontti 13		MITTAKAAVA 1:200
SUUNNITTELIJA	MUUTOS	PAIVÄYS
Kaisa Savolainen / ArkOpen Oy		12.12.2022

UUSIKUMPU HOAS + VARMA / ArkWorks Oy
suunnitteilla

Asunto Oy Espoon VUORITONTUNTIE 2-4

Asunto Oy Espoon VUORITONTTU

TONTIN RAJA

TONTIN RAJA

TONTIN RAJA

TONTIN RAJA



JS-02

JULKISIVU POHJOISEEN

1:200



ArkOpen Oy | Töölönkatu 6, 00100 Helsinki | 0207 420270 | www.arkopen.fi

TYÖ	PIIR NO	SIVU
242 AsOy Espoon VUORITONTUNTIE 2-4	03.d	
Julkisivu pohjoiseen		MITTAKAAVA
Tontti 13		1:200
SUUNNITTELIJA	MUUTOS	PAIVÄYS
Kaisa Savolainen / ArkOpen Oy		12.12.2022

TONTIN RAJA

Asunto Oy Espoon VUORITONTUNTIE 2-4
tontti 13, portaat A ja B

TONTIN RAJA
talon takana

TONTIN RAJA

Asunto Oy Espoon VUORITONTUNTIE 2-4
tontti 14, portaat C ja D



JS-03

JULKISIVU ITÄÄN VUORITONTUNTIELLE

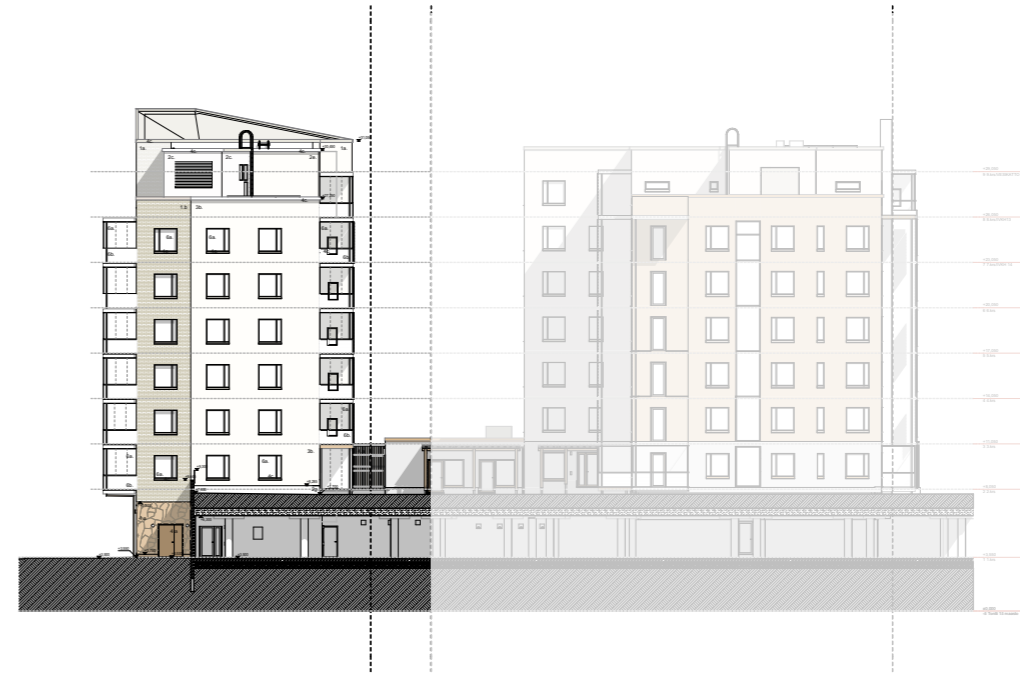
1:200



ArkOpen Oy | Töölönkatu 6, 00100 Helsinki | 0207 420270 | www.arkopen.fi

TYÖ	PIIR NO	SIVU
242 AsOy Espoon VUORITONTUNTIE 2-4	03.d	
Julkisivu itään Tontti 13		MITTAKAAVA 1:200
SUUNNITTELIJA	MUUTOS	PAIVÄYS
Kaisa Savolainen / ArkOpen Oy		12.12.2022





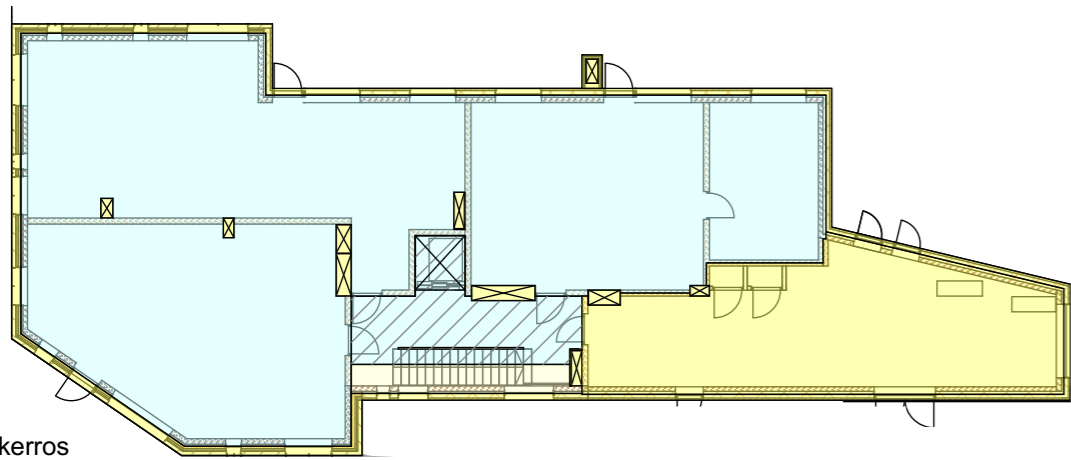
JULKISIVUMATERIAALIT JA VÄRIT KORTTELISSA 15030

1. PUHTAASINMUURATTU TIILI
Sauma aina tilien sävyyn
 - a. VALKOINEN viltesävy TUOHI, pinta karhea
 - b. LÄMMIN VALKOINEN viltesävy KUURA, pinta karhea
 - c. VAALEA RUSKEANHARMAA viltesävy PELLAVA, pinta karhea
2. BETONI
 - a. GRAAFINEN BETONI 1 viltesävy VAALEA RUOSTEEN RUSKEA
 - c. GRAAFINEN BETONI 3 viltesävy HARMAANVALKOINEN
 - d. SOKKEELIT pihan puolella viltesävy LUONNONVÄRINEN HARMAA
 - poistukien graafisen betonin seinät, niissä ei ole erillistä harmaata sokkela
 - d. MAALATTU BETONI 1 viltesävy VALKOINEN
 - e. MAALATTU BETONI 2 viltesävy LÄMMIN VALKOINEN
 - f. MAALATTU BETONI 3 viltesävy VAALEA RUSKEANHARMAA
 - g. MAALATTU BETONI 4 viltesävy VAALEA RUOSTEEN RUSKEA
3. RAPPAAUS
 - a. VALKOINEN viltesävy FESCON 735
 - b. LÄMMIN VALKOINEN viltesävy FESCON 850
 - c. VAALEA RUSKEANHARMAA viltesävy FESCON 355
4. METALLI
Ikkunat, vesipelit, parvekkekalteiden metalliosat, räystäspellitukset aina mahdollisimman lähelle ko. julkisivun väriä
 - a. RUOSTEEN RUSKEA viltesävy RR43 Copper
 - b. VAALEAN HARMAA viltesävy RR40 Metallic Silver
 - c. VALKOINEN viltesävy RR30 Light Brown
 - d. VAALEA RUSKEANHARMAA viltesävy RR42 Gold
5. PUU / PUUKOMPOSITTI
 - a. PERGOLAT viltesävy VAALEA LUONNONVÄRINEN PUU
 - b. TERASSITRAIITIT viltesävy VAALEA HARMAA
6. LASI
 - a. LÄPINÄKYVÄT LASIT viltesävy KIRKAS
 - b. PUOLILÄPINÄKYVÄT LASIT viltesävy OPAALIRAIHOITETTU

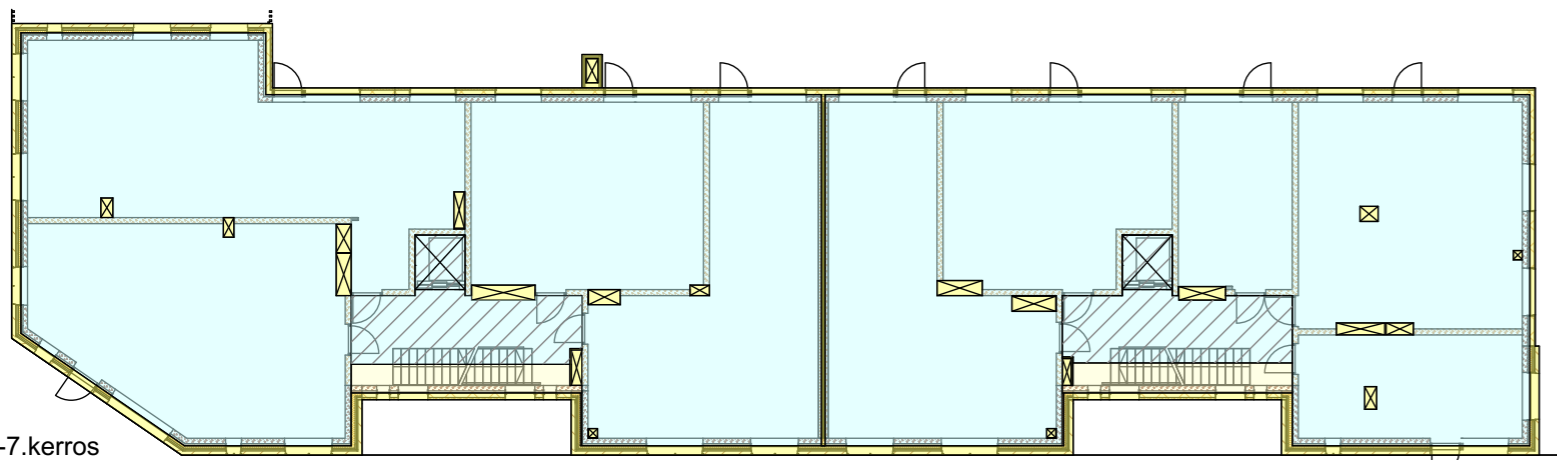
ARK
OPEN

ArkOpen Oy | Töölönkatu 6, 00100 Helsinki | 0207 420270 | www.arkopen.fi

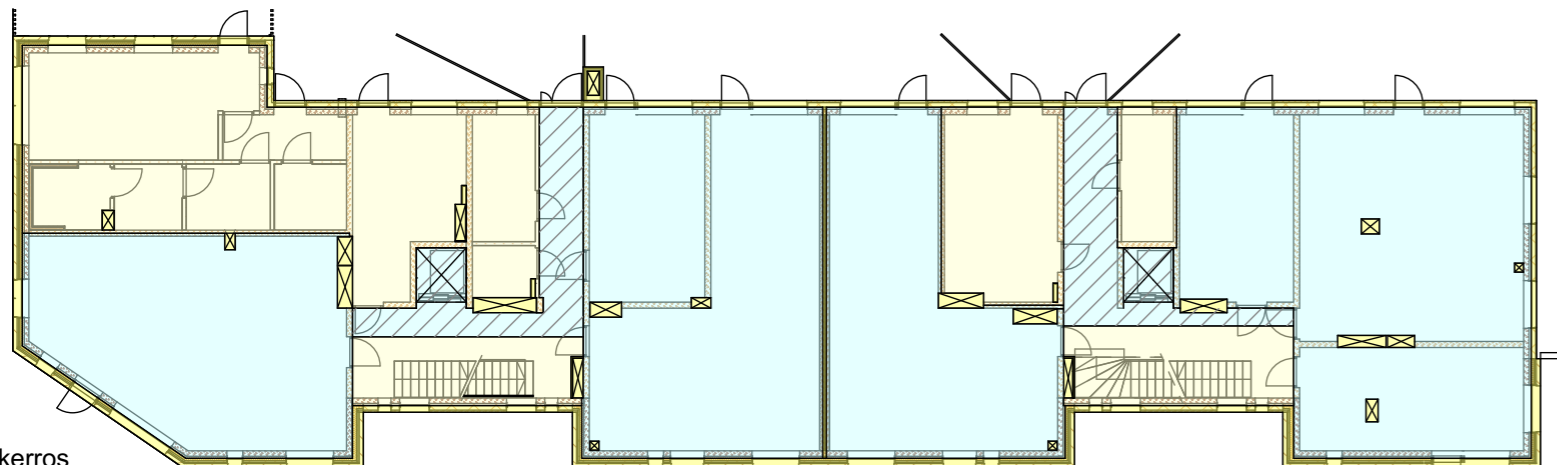
TYÖ	PIIR NO	SIVU
242 AsOy Espoon VUORITONTUNTIE 2-4	04	
Väritetyt katujulkisivut	MITTAKAAVA	
Tontti 13	1:500	
SUUNNITTELIJA	MUUTOS	PÄIVÄYS
Kaisa Savolainen / ArkOpen Oy		12.12.2022



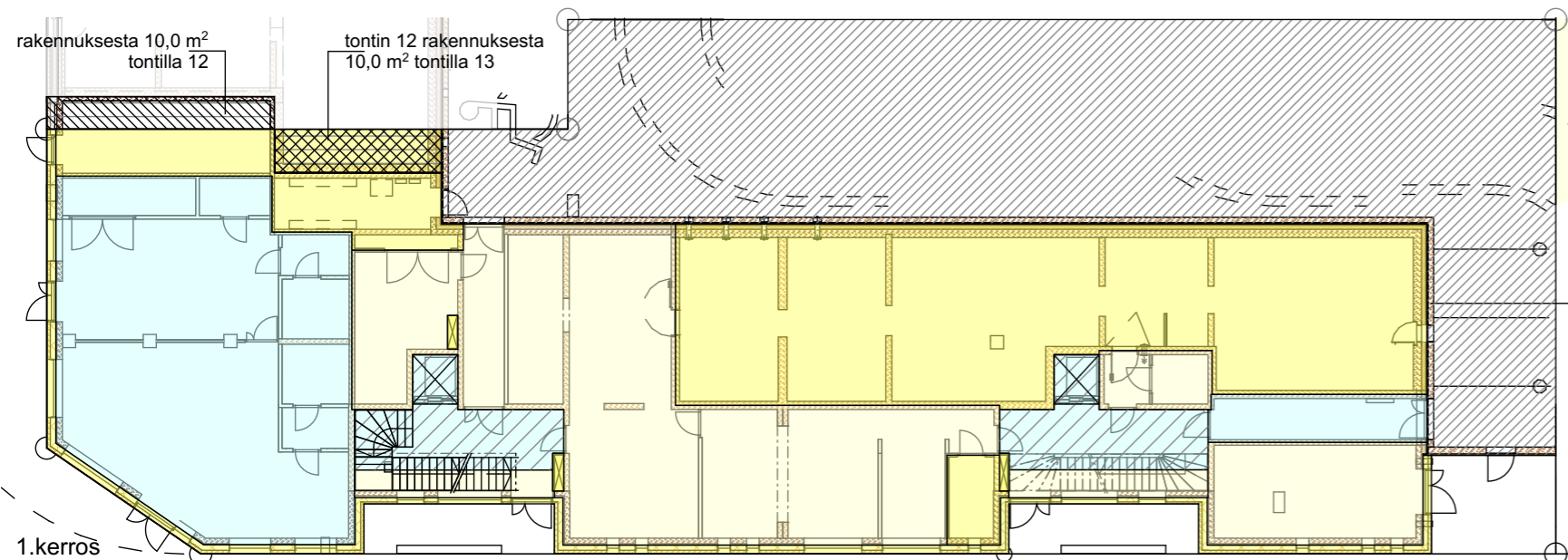
8.kerros



3.-7.kerros

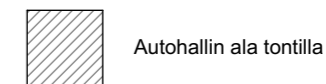


2.kerros



1.kerros

- Rakennusoikeuteen laskettava osuus kerrosalasta
Ulkoseinistä mukana 250mm
Rasteroituina porrashuoneen osuus.
- Kaavan sallimat kerrosalan ylitykset
Aputilat ja porrashuoneen yli 20m² osuus
- MRL sallimat kerrosalan ylitykset
Ulkoseinien 250mm ylittävä osuus, väliseinien 200mm ylittävä osuus, hormit, kUILUT ja tekniset tilat



KERROSALALASKELMA - tontti 13

Tontin pinta-ala	986,0 m ²	
Tontin asuinrakennusoikeus	3370,0 m ²	
Tontin liiketilan rakennusoikeus	120,0 m ²	
Rakennusoikeutta yhteensä	3490,0 m²	
Kerrosala	4530,0 m²	
josta rakennusoikeuteen lasketaan	3483,0 m ²	
asuinrakennusoikeus allittuu		
liiketilaa toteutuu +10 m ²		
rakennusoikeutta jää käyttämättä	7,0 m ²	
Kaavan sallimat ylitykset		
aputilojen kerrosala	318,0 m ²	
porrashuoneiden 20m ² ylittävä ala	130,5 m ²	
MRL sallimat ylitykset		
ulkoseinien 250mm ylittävä ala	259,5 m ²	
VSS-kerrosala	177,0 m ²	
mukana tontin 12 vss-tilaa 9.5 m ²		
hormien ala	60,0 m ²	
teknisten tilojen ala	102,0 m ²	
Asuinrak. lisäkerrosalat yhteensä	1047,0 m²	
Autohallista tontilla	324,0 m²	
kannenalainen osuus (al/ma)	323,5 m ²	
ulkoseinien 250mm ylittävä ala	0,5 m ²	
Bruttoala ilman autohallia	4530,0 m²	
Tilavuus		15250,0 m³
asuinrakennus	13950,0 m ³	
autohalli	1300,0 m ³	

HUONEISTOT - tontti 13

Tontin huoneistoala yhteensä	50,1	2754,5 m ²
keskipinta-ala		
Asuntoja yhteensä		55 kpl

HUONEISTOJAKAUMA

Yksiöitä 1H+KT	13 kpl	311,5 m ²
pinta-alat 23-25,0 m ²		
Kaksoita 2H+KT	16 kpl	777,0 m ²
pinta-alat 43-54,5 m ²		
Kolmioita 3H+KT	20 kpl	1213,0 m ²
pinta-alat 58-66,0 m ²		
Neliöitä 4H+KT	6 kpl	453,0 m ²
pinta-alat 75,5 m ²		

autohallin
seinärakenne

