

Malmiportti

Asemakaavan muutos

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

Asuinrakennuksen korttelialue.

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

<p></p>	<p></p>
<p></p>	<p></p>
<p></p>	<p></p>
<p></p>	<p></p>
<p></p>	<p></p>
<p></p>	<p></p>
<p></p>	<p></p>
<p></p>	<p></p>
<p></p>	<p></p>

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA –MÄÄRÄYKSIÄ:

<p></p>	<p>A Asuinrakennusten korttelialue. (1-3, 5-14 §)</p>
<p></p>	<p>AL Asuin- ja liikerakennusten korttelialue. (1-3, 5-14 §)</p>
<p></p>	<p>LP Yleinen pysäköintialue. (4, 8, 11 §)</p>

<p></p>	<p>3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.</p>
<p></p>	<p>Kaupunginosan raja.</p>
<p></p>	<p>Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.</p>

<p></p>	<p>Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.</p>
----------------------	---

15 NIIT

15063

MALMIPORTTI	Kadun, tien, katuaukion tai muun yleisen alueen nimi.
3960	Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
 3960	Merkintä osoittaa ne rakennusalat, jolle arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.
 kl	Liikerakennuksen rakennusala.
 at	Alueen osa, jolle saa sijoittaa pysäköintikatoksia. Asukkaiden autopysäköintipaikat tulee sijoittaa pysäköintikatoksiin.
 t	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa pyörävaraston.
 vm	Muuntamon rakennusala.
	Rakennukseen jätettävä ohjeellinen kulkuaukko.
 38dB	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jossa rakennuksen ulko- ja sisäpuolen välisen A-päinotetun äänitasoeron liikennemelua vastaan on oltava vähintään lukuarvon mukainen.
	Istutettava alueen osa. Alueelle saa sijoittaa pihakäytäviä.

	Maisemallisesti merkittävä säilytettävä puu, jonka kasvuolosuhteet tulee turvata. Puu juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla.
---------------	---

	Puilla ja pensaille istutettava alue. Alueelle saa sijoittaa hulevesien hallintarakenteloa, leikki- ja oleskelualueita sekä pihakäytäviä.
---------------	---

	Puilla ja pensaille istutettava alueen osa. Sijainti ohjeellinen, laajuus sitova.
---------------	---

	Istutettava puurivi.
 hu	Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viiyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, ojan, säällön, kosteikon tai muun rakenteen.

	Pihakatu.
 hk	Hidaskatu.
 pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

 pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteyts sitova.
------------------	--

 ajo-1	Ajoyhteys, sijainti ohjeellinen. Ajoyhteyden tulee palvelia ajoa korttelin pysäköintialueelle ja pelastusajoneuvoja. Ajaradan 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: <p>- kerrostaloasunnot 1 ap / 95 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto</p> <p>- rivitaloasunnot 1 ap / 85 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap / asunto</p> <p>- liike-tilat 1 ap / 100 k-m²</p> <p>Jos tonille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %.</p> <p>Autopaikkojen kokonaismäärää voidaan edelleen vähentää pysäköintiarvetta vähentävien toimenpiteiden perusteella enintään 10 %. Toimenpiteistä on erillinen ohje. Vähennysten määrä määritellään rakennusluvun yhteydessä.</p> <p>Polkupyöräpaikkoja (pp) tulee toteuttaa vähintään seuraavasti: <p>- kerrostaloasunnot 1 pp / 40 k-m²</p> <p>- liike-tilat 1 pp / 40 k-m²</p> <p>Kerrostaloasuntojen vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista vähintään 80 % tulee sijoittaa katettuun, lukittavissa olevaan ja säätää suojattuun tilaan, jonne on esteetön kulku kadulta tai pihalta.</p> <p>Loput kerrostaloasuntojen pyöräpaikoista saa sijoittaa ulkotilaan lähelle keskeisiä kulkureittejä. Vähintään puolet ulkona sijaitsevista pyöräpaikoista tulee olla katettuja. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.</p> <p>Liiketojien vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita pääsisäänkäynnin läheisyydessä.</p></p>
	LISÄRAKENNUSOIKEUS
2 §	Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa: <p>- asuntojen ulkopuoliset varastotilat</p> <p>- asukkaiden yhteisötilat</p> <p>- porrashuoneiden 20 m² ylttävän osan kuskakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta</p> <p>- jätehuoltoilat ja kiinteistönhoidon tilat</p> <p>- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamo-tilat</p> <p>- talotekniikan vaatimat tekniset tilat</p> <p>Nämä tilat eivät mitoiteta auto- ja polkupyöräpaikkoja.</p>

KAUPUNKIKUVA, RAKENTAMISEN TAPA, JA PIHA-ALUEET

3 §	Asuinrakennusten pääasiallisena materiaalina käytetään paikallamuurattua tiiltä. Julkisivujen tulee olla väritään vaihtelevan sävyisiä. Pitkiä yhtenäisiä julkisivuja tulee välttää esimerkiksi sisäänvetojen ja vaihtelevien värisävyjen avulla.
-----	---

Kaikkien rakennusten julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina. Asuinrakennusten eteläiset julkisivut tulee porrastaa syvyysuunnassa, ja niiden ylimpiä kerroksia jaksottaa vähintään metrin syvyisillä sisäänvedoilla.

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

Autokatosten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja päämateriaaliltaan puisia. Autokatoksille tulee toteuttaa viherkatot.

Korttelin piha-alueet tulee toteuttaa vehreinä ja viihtyisinä. Olevaa kasvillisuutta tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Pihojen ja muiden ukkotojien pienilmastoon tulee kiinnittää erityistä huomiota. Piholle tulee istuttaa suureksi kasvavia puita.

Maantasossa sijaitsevien asuinhuoneiden yksi-tyisyys tulee turvata istutuksen tai alueen kokonaisuuteen sopivin raktein. Maantasokerrok-sen asuntoihin saa rakentaa asuntokohtaisen pihan. Pihan tulee mahtua rakennusalan sisään.

Kaikki välttämättömien huolto-, kulku-, oleskelu- ja leikkialueiden ulkopuolelle jäävät alueet tulee istuttaa.

Korttel-, katu- ja puistoalueiden väliset rajat eivät saa näkyä maastossa.

	YLEISET ALUEET
4 §	Katualueet on suunniteltava yhtenäisesti ympäröivän rakentamisen kanssa ja toteutettava laadukkaasti. Niiden tulee ilmeiltään olla korkealaatuisen julkiseen kaupunkiympäristöön souvia.

	MELU
5 §	Korttelit sijaitsevat melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten tai melusteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että melutason päiväohjearvo ei ylity.

Asunnon ainoa oleskeluun tarkoitettua parveketta ei saa sijoittaa Länsiväylän puolelle. Oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit tulee sijoittaa ja suojata siten, että melutason laskennallinen päiväohjearvo ei ylity.

	ILMANLAATU
6 §	Tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheut-tamien epäpuhtauskien takia. Tuloilman puh-distamiseen tulee käyttää tarkoituksenmukaisia ja riittävän tehokkaita suodattimia. Tuloilma tu-lee ottaa katolta tai oleskelupihan puolelta.

	LÄPITALONHUONEISTOT JA AVAUTUMIS-SUUNNAT
7 §	Asunnot eivät saa avautua pelkästään sellaisen julkisivun puolelle, jolle on annettu julkisivun äänitaseorovaatimus.

	HULEVEDET
8 §	Vettä läpäisemättömiltä pinoilta tulevia hule-vesiä tulee viivytää alueella siten, että viivyty-s-painanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitus-tilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² koh-den. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöi-den tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyt-tymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

Hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Piha-alueilla tulee suosia hyötykäyttö- ja haidu-tusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja hulevesirakenteisiin. Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettäläpäiseviä pintoja. Viivytettyjä hulevesiä saa hallitusti ohjata virkis-tysalueille maanomistajan suostumuksella. Lil-kennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee kä-sitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

Rakentamisen aikaiset työmaavedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla menetelmällä. Ympäristöön ei saa työmaavesien mukana pää-tyä ympäristölle haittaa aiheuttavia aineita. Ra-kennuslupavaiheessa tulee esittää työmaavesi-en hallintasuunnitelma.

	ENERGIA
9 §	Rakennuksen kattopintojen suuntauksessa ja muotoilussa tulee huomioida aurinkoenergian tuontantomahdollisuudet arkkitehtuurin integ-roiduilla järjestelmillä.

	YHTEISJÄRJESTELYT
10 §	Tonttien leikkipaikat, jätehuoltoilat, autopaikat, kulkuyhteydet, hulevesijärjestelyt, huoltoreiit, pelastustiet, asumista palvelevat yhteis- ja apu-tilat sekä kunnallisteknikkaa saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toisen kiinteis-tön alueelle.

Piha-alueet on suunniteltava ja rakennettava kiinteistöjen yhteisenä järjestelynä ja korttel-i-kohtaisesti laadittujen kokonaisuunnitelmien mukaan. Piha-alueet toimitoi-neen tulee suun-nitella ja toteuttaa siten, että ne muodostavat toiminnallisen ja kaupunkikuvallisen kokonai-suuden mahdollisesta tonttijasta riippumatta.

Hulevesien hallinnan ratkaisut tulee suunnitella kiinteistöjen yhteisenä järjestelynä ja rakentaa korttelikohtaisesti laadittujen kokonaisuunnitel-mien mukaan.

	SULFIDISAVI
11 §	Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee toden-taa tutkimuksin maaperänäytteistä ennen ra-kentamisen aloittamista. Maamassat tulee kä-sitellä niin, ettei happamia valumavesiä tai kiintoainesta joudu vesistöihin. Rakennuslupa-vaiheessa tulee esittää sulfidisaviesiintymien huomiomisesta erillinen suunnitelma. Lisätie-toja valvovalta ympäristöviranomaiselta.

	KESTÄVÄ KEHITYS
12 §	Kaava-alueella syntyviä purkumateriaaleja ja rakennusosia tulee kierrättää mahdollisimman tehokkaasti.
	Rakennus on suunniteltava energiatehokkaaksi.

	KORTTELISUUNNITELMA
13 §	Korttelialueille on laadittu korttelisuunnitelma.

	VIHERKEROIN
14 §	Tonttien riittävän viherpinta-alan takaamiseksi ja luonnon monimuotoisuuden tukemiseksi tulee korttelialueen tonttien muodostaman kokonai-suuden täyttää Espoon viherkeinoityökalun ja luontolaskurin tavoitetasot. A- ja AL-korttelialu-eilla vihertehokkuuden tavoitetaso on 0,9.

<div></div>	<div></div>	<div></div>	<div></div>	<div></div>	<div></div>
ic	Ksl, muutettu	<i>Aino Kuusimäki</i>			
	Nähtävillä MRA 27 §				26.6.–8.8.2023
fb	Ksl, muutettu	<i>Aino Kuusimäki</i>			7.6.2023
ja	Ksl (Kaavaehdotus), palautti	<i>Aino Kuusimäki</i>			18.1.–1.2.2023
	Nähtävillä MRA 30 §				13.12.2021-13.1.2022
10849/2021	Ksj (OAS)	<i>Tarsti Hokkanen</i>			29.11.2021
<div></div>	<div> <div>Espoon kaupunkisuunnittelukeskus</div> <div>Esbo stadsplaneringscentral</div> </div>	<div> <div>Alue</div> <div>212220</div> </div>	<div> <div>Pir-täjä</div> <div>MHy</div> </div>	<div> <div>Pir-täjä</div> <div>MHy</div> </div>	<div> <div>Pir-nro</div> <div>7429</div> </div>
	<div> <div>Asemakaavavaystikkö</div> <div>Detailjäräsenheten</div> </div>	<div> <div>Mittakaava</div> <div>1:1000</div> </div>	<div> <div>Aidatunnus</div> <div>10849/10.02.03/2021</div> </div>		
	<div> <div>Malmiportti</div> <div>Asemakaavan muutos</div> </div>	<div> <div>Suunnittelija</div> <div>AKUu</div> </div>	<div> <div>Päiväys</div> <div>18.1.2023</div> </div>	<div> <div>Arki-töarvuu</div> <div>10 02</div> </div>	
	<div>Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinaatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000</div>				