



Sijainti Espoossa



Asemakaavamääräykset

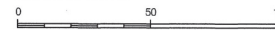
AK. 54:89

Espoo

Nihtisilta, muutos

54. kaupunginosaa, Kilo
Osa korttelia 54018
Asemakaavan muutos

Mittakaava 1:1000



MUUTETAAN VAHVISTETTUA
ASEMAKAAVAA:
Aluenumero 130129 Hyväksytty 12.1.2011

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ
JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

- AK** Asuinkeuhkeiden korttelialue.
(1-14 §)
- 3 metriä kaava-alueen rajan
ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosaan ja alueen
raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- ✗ Risti merkin päällä osoittaa
merkin poistamista.

54

Kaupunginosan numero.

KIL

Kaupunginosan nimi.

54018

Korttelin numero.

5300

Rakennusoikeus
kerrosluokan alueen.

VII

Roomalainen numero osoittaa
rakennuksen, rakennuksen tai sen osan
suurin sallittu kerrosluku.

+23.5

Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen
korkeusaste.

au-1

Alueen määritys osoittaa ehdottomasti
rakennettavan rakennusalueen.

Rakennusala.

5300

Merkintä osoittaa rakennusalueen,
jolle arabiililuvun osoittama
rakennusoikeus saadaan sijoittaa.

au-1

Sijainnillaan ohjeellinen pysäköintilaitoksen
laittaminen alueille, joilla on metrin
lattiatason yläpuolella oleva rakennusala,
johon tulee istuttaa suureksi kasvavia
puita ja josta tulee valoa pysäköintilaitokseen.
Rakennusalojen (pysäköintilaitoksen
aukkojen) yhtenäisketju pinta-ala tulee
olla vähintään 400 m².

a

Rakennusala, jolle tulee rakentaa auton
säilytyspaikkoja. Rakennusalueella saa
rakentaa myös varastotiloja ja jäte-
huoneita. Tilat saa rakentaa asema-
kaavassa merkityn rakennusoikeuden
lisäksi.

a1/ma

Rakennusala, jolle saa sijoittaa
rakennuksen tai pihakannen alaisen
pysäköintilaitoksen, väestönsuojan,
huolto-, varasto- ja teknisiä tiloja.
Merkinnän roomalainen luku ilmoittaa
päälekkäisten pysäköintilaitosten
enimmäismäärän. Tilat saa rakentaa
asemakaavassa merkityn rakennus-
oikeuden lisäksi. Tilat saa rakentaa
koko korttelin käsittävänä yhtenäisenä
laitoksena kiinteistöjen rajoista
riippumatta siten, että tonttien välistä
rajaseinää ei tarvitse rakentaa.

hu

Sijainnillaan ohjeellinen hulevesien
viivyttyksen varattu alueen osa.

ma-ajo

Maanalaisten tai maanalaisten tilaan
johtava ajoyhteys.

32dB

Merkintä osoittaa korttelin sivut, joilla ra-
kennukset on rakennettava keskenään
yhteen siten, että ne suojaavat leikki- ja
oleskelualueita liikennemelulta.
Merkintään sisältyvä numeroarvo ilmaisee,
että ko. rakennusalan sivun puoleisten
ulkoseinärakenteiden, ikkunoiden ja mui-
den rakenteiden tulee olla sellaisia, että
liikenteestä julkisivuun kohdistuvan ääni-
tason ja asuinhuoneissa havaittavan ääni-
tason päiväaikainen A-painotettu erotus
on vähintään numeroarvon mukainen.

le

Koko korttelialueen yhteinen leikki- ja
oleskelualue.

Istutettava alueen osa.

Istutettava alueen osa, jolle tulee
istuttaa suureksi kasvavia puita.

p

Pysäköintipaikka.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla
ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Sijainnillaan ohjeellinen sitova kävely- ja
porrasyhteys pihan halki.

Korttelin sijaitseva melualueella. Alueella on
rakennettava melueste ennen rakennus-
ten käyttöönottoa.
Merkintä osoittaa esteen likimääräisen
sijainnillaan ja lukuarvo sen yläreunan likimää-
rällisen korkeusasteen. Meluesteen tulee
soveltua asuinkeuhkeiden arkkitehtuurin.

Mikäli meluesteeseen tai rakennusten
välillä rakennetaan kulkuaukko se tulee
varustaa umpinaisella yhtä korkealla
suljetavalla portilla.

PYSÄKÖINTI

Autopaikkoja on rakennettava vähintään
1 ap / 85 k-m², kuitenkin vähintään
0,5 ap / asunto.

Autopaikat tulee sijoittaa a- tai p-mer-
kinällä osoitettuihin alueisiin. Autopaikkoja
saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen
välisiin sopimuksin.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava
lukuun, lueteltuun tilaan 1 pyöräpaikka
/ 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto.
Lisäksi pihalle/pihakannelle lähelle
sisäänkäyntiä tulee järjestää polku-
pyöräpysäköintipaikkoja.

Rakennusoikeuden lisäksi sallittua ke-
rosluokan varten ei tarvitse rakentaa auto-
tai polkupyöräpaikkoja.

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

KAUVAASSA MERKITYN RAKENNUS-
OIKEUDEN LISÄKSI SAA RAKENTAA

Korttelialueelle saa rakentaa asemaka-
avassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi:
- kaksikerroksisissa porrashuoneissa 15 m²
yhtävään osan, mikäli se lisää viihteyttä
ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin
kerrostasannan saa riittävän luonnonvalon.
- teknisiä tiloja ja asuntojen ulkopuolisia
varastotiloja kerroksin
- asumista palvelevia yhteistiloja, kuten
keittiö-, sauna- tms. tiloja
- autojen ja polkupyörien säilytystiloja.

3 §

PIIHA-ALUEET JA KANSIRAKENNE

Piha-alue tulee suunnitella yhtenäisenä
kokonaisuutena kulkureitteineen, istutuk-
sineen ja materiaaleineen tonttijaoista
riippumatta. Tontteja ei saa aidata.

Pihakannella on oltava kasvullista alaa
vähintään 50 % kannen alasta, jolle tulee
istuttaa nurmea, pienpuita ja pensaita.
Istutusalueet toteutetaan mahdollisimman
laajoina yhtenäisinä alueina.

Tontin maanvaraisten pihasuutuksien istu-
tukset on suunniteltava niin, että ne tuovat
vähintään pihakannella. Pihakannen ja
maanvaraisen pihan osan tasero on
rakennettava terasseja tai luiskia, istutuk-
sia ja korkeatasoisia materiaaleja käyttäen.

Kansirakenteen mitoituksessa tulee huo-
mioida istutettavan kasvillisuuden, kasvu-
alustan ja hulevesiä viivytävän salaoja-
kerroksen paino.

JÄTEHUOLTO

Kiinteistöjen jätehuoltoon saa sijoittaa toiselle
tontille kiinteistöjen välisiin sopimuksin.

MAANALAINEN PYSÄKÖINTILAITOS

Maanalaisten pysäköintilaitoksen tulo-
ilmanotto- ja savunpoistokanavat tulee
integroida rakennuksiin tai pihan raken-
teisiin. Pysäköintilaitoksen poistotilaa
tulee johtaa (koneellisesti) asuinraken-
nusten katoille. Pysäköintilaitoksen ilman-
poistaukset eivät saa sijaita asuntojen
korvausilman sisäänottoaukkojen
läheisyydessä. Erillisiä savunpoistoluuk-
kuja kansipihalla ei sallita. Pysäköinti-
laitoksessa tulee olla ikkunoita tai valo-
aukkoja.

MAAPERÄN PUHTAUS

Ennen rakentamista on selvítettävä, onko
korttelialueen aiempi toiminta aiheuttanut
maaperän pilaantumista, josta voi koitua
ympäristönsuojelulain (572/2014)
133-136 §§:ssä mainittuja seurauksia tai
velvoitteita. Tarvittaessa maaperä on puh-
distettava rakentamiseen sopivaksi.

MUUNTAMOT

Alueen sähköjakelun vaatima muuntamo-
tila tulee sijoittaa rakennukseen tai pih-
kannen alle. Tilaa tulee sijoittaa maan
tasoon siten, että siihen voidaan taata
helppo pääsy. Tilan saa rakentaa ase-
makaavassa merkityn rakennusoikeuden
lisäksi.

8 §

KORVAUSILMANOTTO

Asuinrakennus tulee varustaa koneellisella
ilmanvaihdoilla. Tulotilaa tulee ottaa katoilta.

9 §

ULOSKÄYNNIT PIIHA-ALUEELLE

Jokaisessa porrashuoneesta tulee olla suora
uloskäynti leikki- ja oleskelualueeksi osoi-
tetulle tontin osalle.

10 §

JULKISIVUT

Asuinkeuhkeiden julkisivut tulee olla
pääasiassa puhtaaksi muurattua tiiltä tai
raprausta. Maantasokerroksessa läm-
pöeräpauksen käyttö ei ole sallittua.
Nihtisillan tilan julkisivun alimman
kerroksen julkisivuvärin ja materiaalin
tulee erota ylempien kerrosten julkisivusta.
Mahdolliset elementtisaumat eivät saa
näkyä. Mahdollisen ulakon julkisivu-
materiaalin tulee noudattaa pääjulkisivun
materiaaleja.

Pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen
julkisivut eivät saa olla sokkolimaisia eikä
umpinaisia vaan niiden tulee soveltaa
asuinkeuhkeiden arkkitehtuurin.

Autokatosten julkisivujen tulee olla
pääasiassa pystyverhoilua lautta. Värin
tulee soveltaa asuinkeuhkeiden julkis-
sivujen väriin. Autokatosten lakaseiniä
tulee katkoa pykälistä ja porrastamalla
seiniä. Takaseiniä voidaan lisäksi jäsentää
esimerkiksi köynnösin ja riitoin, joilla
torjutaan myös tihryä.

11 §

HULEVEDET

Korttelialueelta muodostuvia hulevesiä
tulee viivyttaa, puhdistaa ja mahdolli-
suuksien mukaan imeyttää. Vedet tulee
ohjata ensisijaisesti pintaratkaisuna istu-
ksille ja edelleen maanpäällisille viivyt-
ysalueille ja maanalaisten viivytysrakennus-
teisiin ennen niiden johtamista hulevesi-
viemäriin ja edelleen Mankkaanpuuroon.

Istutuksissa tulee suosia hulevesiä viivyt-
tävää kasvillisuutta. Pihakannella tulee olla
vetä pidättävä salaojakerros. Pihakäytävän
ja päällystettyjen pysäköintialueiden tulee
olla vetä läpäiseviä. Asfaltti on sallittua
ainoastaan palkotusalueen pinnotteena.
Auto- ja pyöräkatokset saa tarvittaessa
toteuttaa viherkaton. Puhtaita kattovesiä
voidaan viivyttaa myös kastelutynnyreissä.

Korttelialueelle tulee sijoittaa maanalaista
hulevesien viivytysrakentelua, tilavuudet
7 m³. Hulevesipainanteissa tulee olla
hallittu ylivuoto sadevesiviemäriin.

Korttelialueelle on laadittu hulevesien ha-
litasuunnitelma, jota tulee rakennusvai-
heessa noudattaa ja tarpeen vaatiessa
päivittää.

Asemakaavamääräykset

- 12 § TULVATILANNE JA -REITIT
- Tulvatilanteissa ylivuotovet tulee ohjata hallitusti tulvareille ja -alueille. Kansi- pihan tulva-alue tulee tyhjentyä noin 10 min kuluessa täyttymisestään. Tulvinen kiinteistöille 54018/3 tulee estää.

Tulvatilanteiden aikana muodostuvien hule- vesien purkautumista rajoittavien rakenteiden suunnitelmat ja mitoitus tulee esittää rakennuslupavaiheessa erikseen ja niissä tulee ilmetä mitoitus, jolla hulevesien hallintasuunnitelmassa esitetyt viivytys- tavoitteet saavutetaan.

- 13 § TYÖMAAVEDET
- Työmaa-ajaiset vedet on käsiteltävä ja puhdistettava ennen johtamista Mankkaan- puroon. Työmaa-ajaisesta vesien käsitte- lyä tulee esittää vesien hallintasuunnitelma rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

- 4 § MELU
- Kortteli 54018 sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai melusteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että vaivaneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden melutason ohje- arvot eivät ylitä. Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen äänitaso, julkisivulle ei saa sijoittaa asuinhuoneiston ainoaa parvekettä.

Oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituk- senmukaisesti siten, että vaivaneuvoston aset- tamat ulko-oleskelualueiden melutason ohje- arvot eivät ylitä. Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen äänitaso, julkisivulle ei saa sijoittaa asuinhuoneiston ainoaa parvekettä.

Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväikai- nen äänitaso, tulee asuntojen avautua myös jul- kisivulle, jolla melun ohjearvot alittuvat.

Tälle asemakaava-alueelle on tehty korttel- suunnitelma.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen korttijako. Pöytädetaljiplanområdet ska för kvartersområdena uppgöras separat tomtindelning.

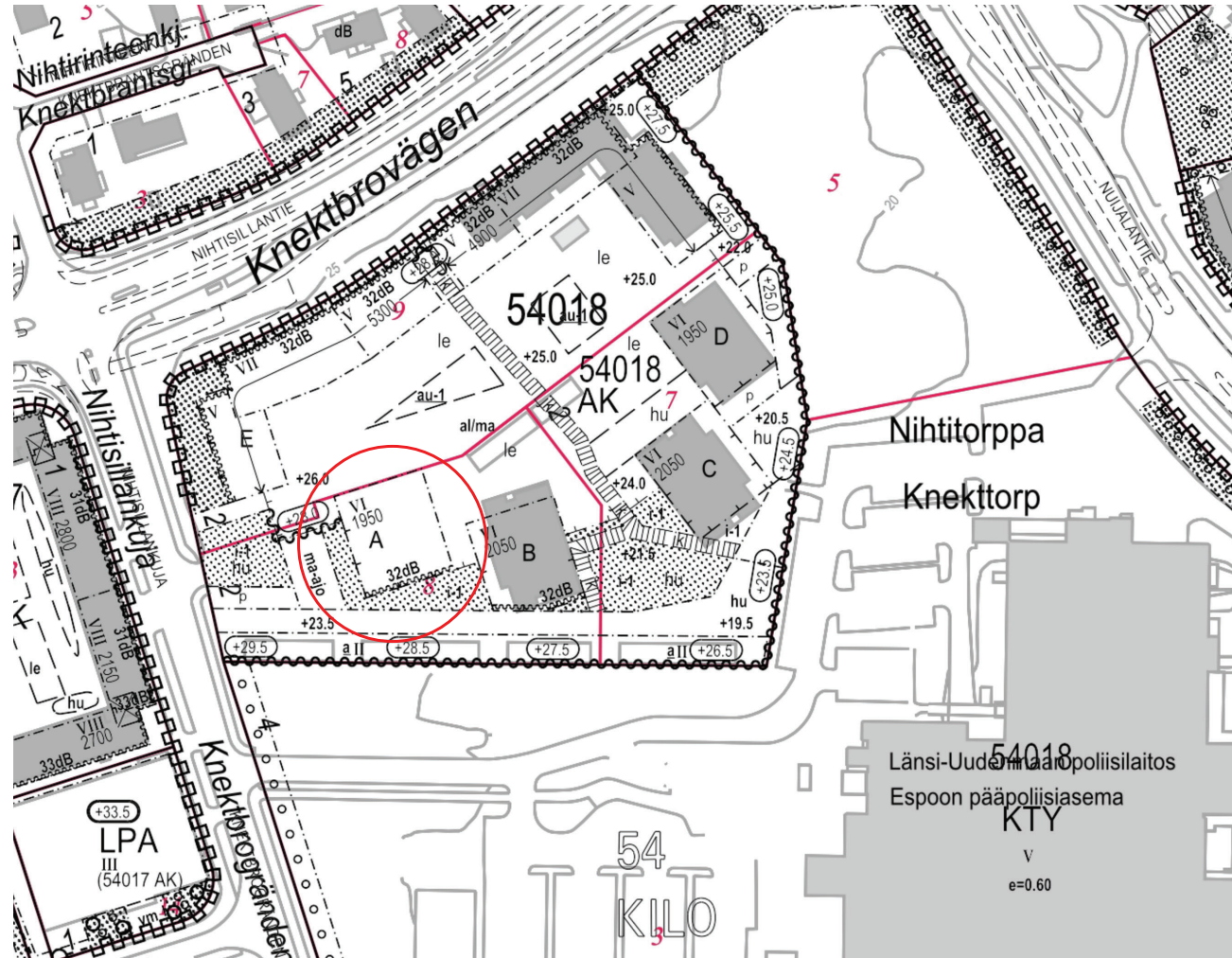
Espoon kaupunkisuunnittelukeskus
Esko stadsplaneringscentral

Toni Hakanen
kaupunkisuunnittelujohtaja
stadsplaneringsdirektör

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 8.6.2020 (pöytäkirja 89 §).
Godkänt i stadsfullmäktige den 8.6.2020 (89 § i protokollet).

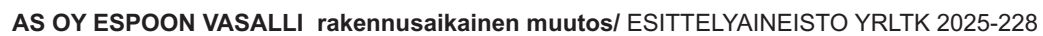
Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esko stadsplaneringscentral Asemakaavasto Stadsplanering	130133	6516
	112005	27.10.2020/2018
Nihtisilta Asemakaavan muutos	Maay Mety	24.1.2011
	Mika	10.02

Tasokoordinaattijärjestelmä: ETRS-GCSFIN, korkeusjärjestelmä: N2000



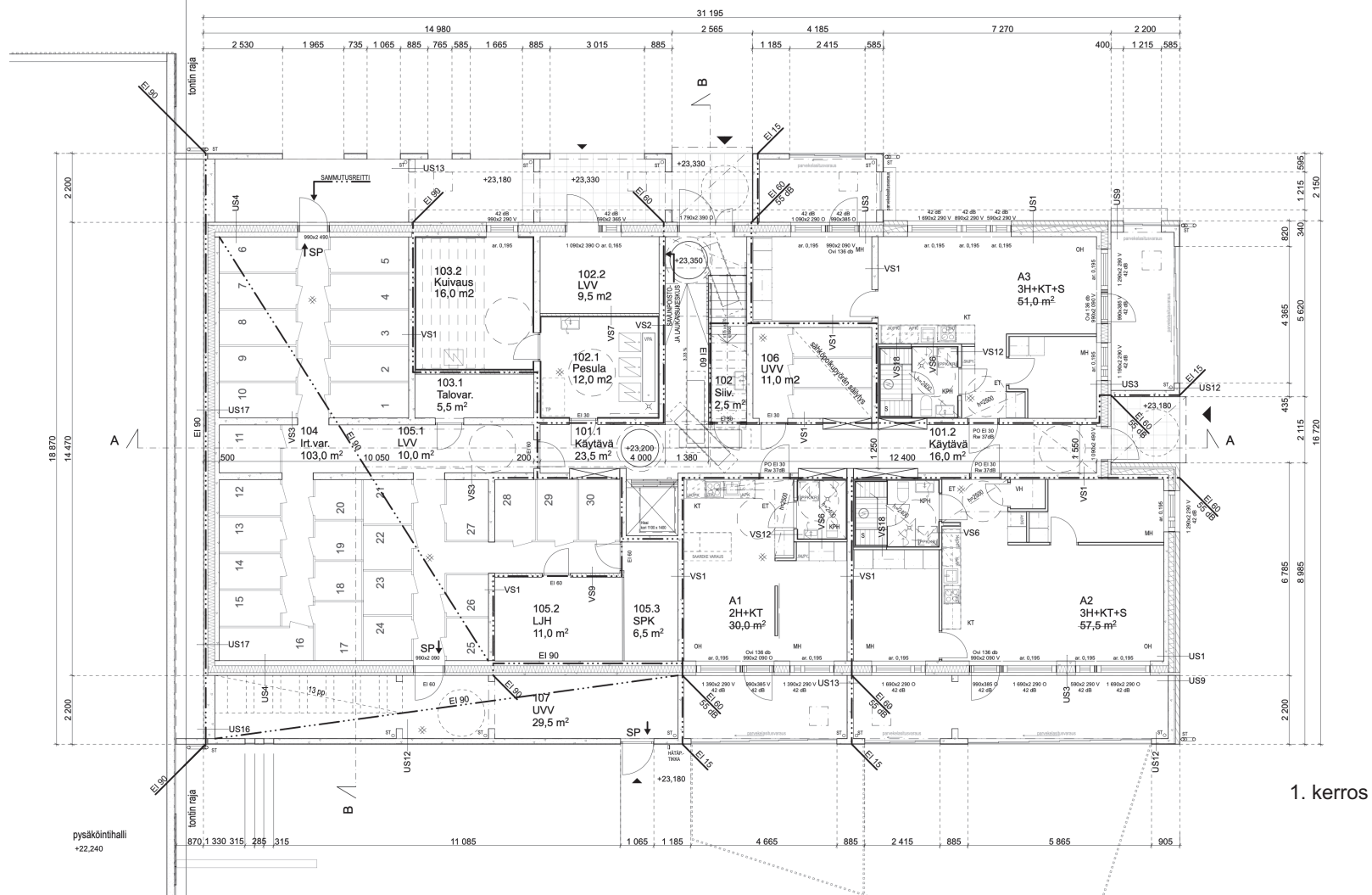
KAAVAKARTTA JA OPASKARTTA

24.9



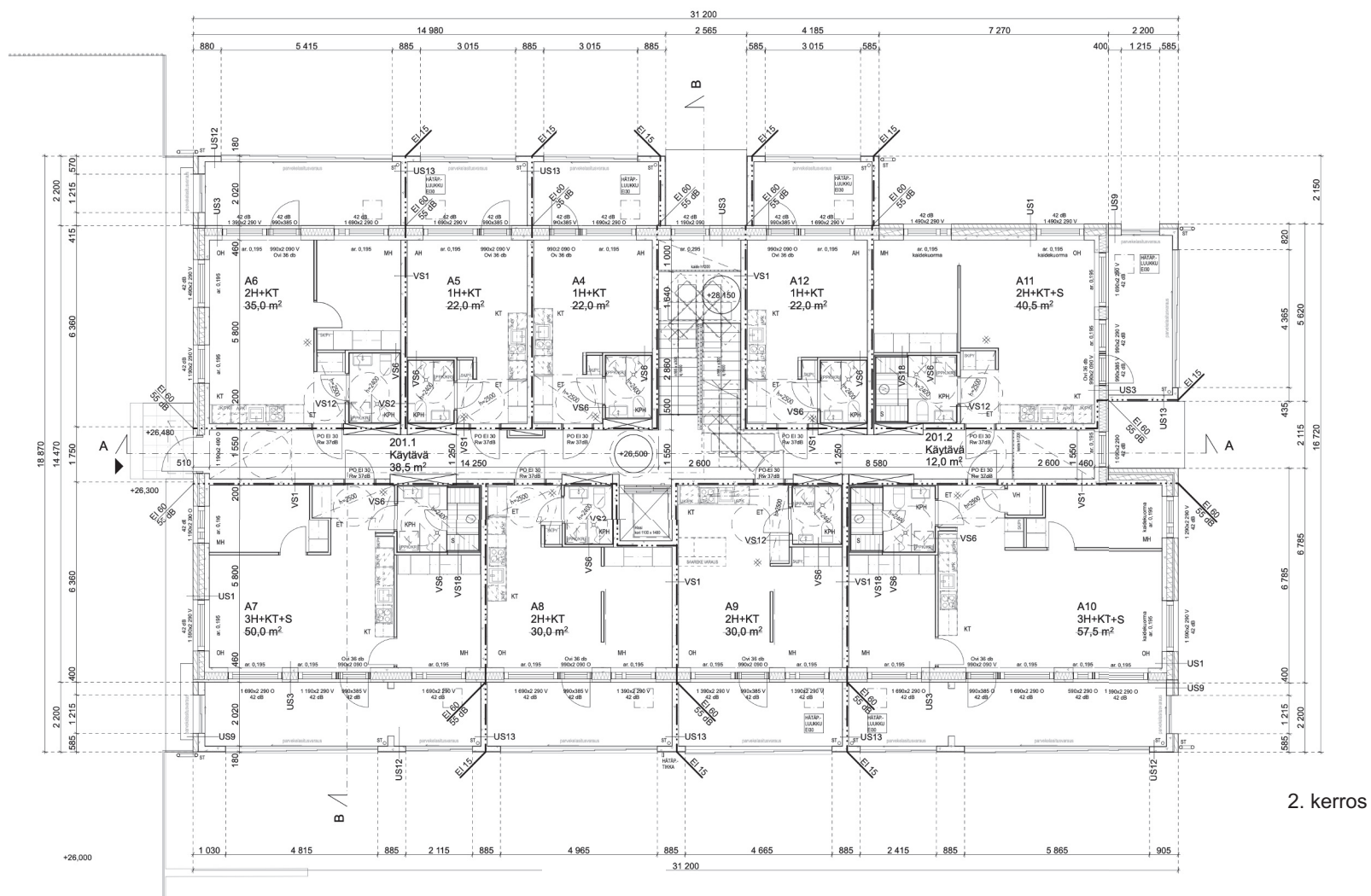
HELAMAA / HEISKANEN

Pohjapiirustus



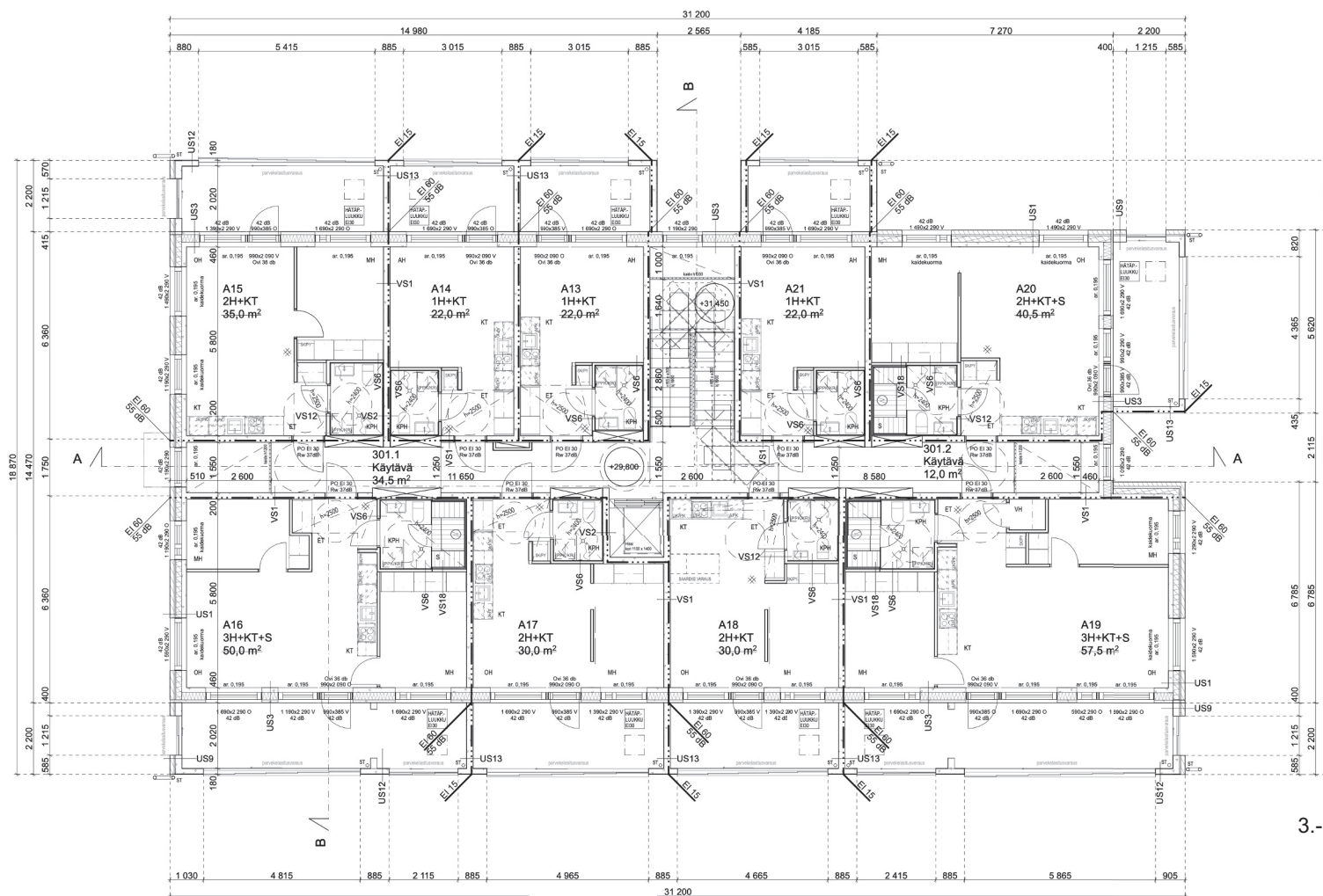
1. kerros

Pohjapiirustus



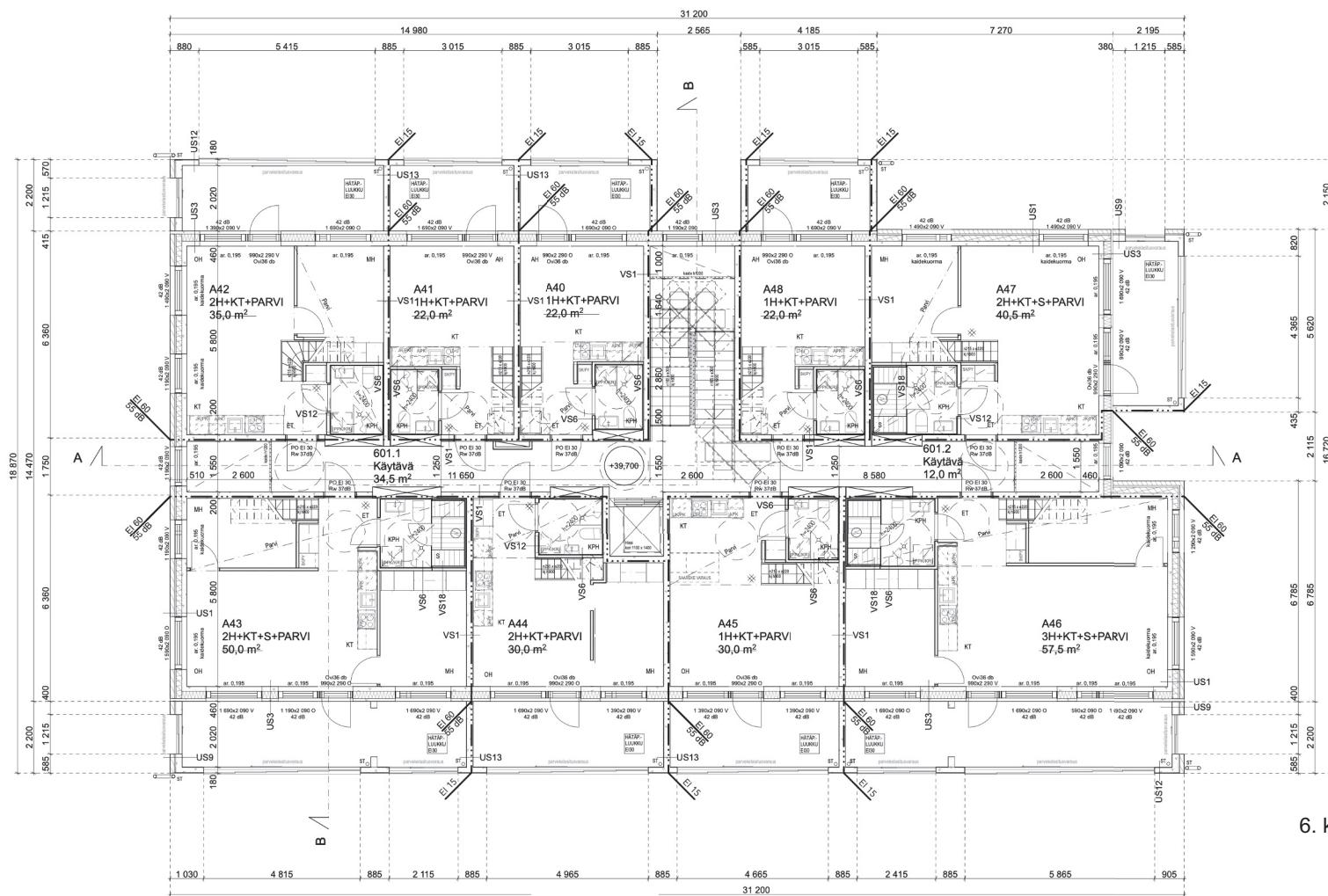
2. kerros

Pohjapiirustus



3.-5. kerros

Pohjapiirustus



6. kerros

Architectural floor plan of a building with nine rooms labeled PARVI. The plan shows room dimensions, areas, and structural details. Rooms include: PARVI 14,1 m², PARVI 8,3 m², PARVI 8,5 m², PARVI 8,3 m², PARVI 17,4 m², PARVI 17,3 m², PARVI 6,0 m², PARVI 12,0 m², and PARVI 19,0 m². The plan also shows a central staircase area with a circular feature labeled +41,975. Dimensions are provided for the overall building and individual rooms.

HELAMAA / HEISKANEN

tonttileikkaus

Julkisivupiirustukset

JULKISIVUMATERIAALIT

- 1 Sokkeli käsittelemätön betoni - harmaa
- 2 Ulkoseinä maalattu betoni
a vaaleanbeige,
b vaaleanruskea,
- 3 Ulkoseinä paikallamuurattu tiili - luonnonvalkoinen, Tiileri Tundra Robusti RT60 - 285x60x135 mm
saumat - luonnonvalkoinen,
saumamassa - vaaleanbeige, Sikaflex tai vastaava
- 4 Parvekkeen elementtiili - luonnonvalkoinen, Tiileri Tundra Robusti MTL60 - 285x60x19 mm
saumat - luonnonvalkoinen,
elementtisaumamassa - vaalea beige, Sikaflex tai vastaava
- 5 Ikkunat
lasi - kirkas
a polttoaalatut teräsprofiilit - hopeanharmaa,
b maalatut alumiini-puuprofiilit - hopeanharmaa,
ikkunoiden vesipellit - hopea, RR40/ pellitykset vaalea harmaa
polttoaalatut teräsosat, umpiosat hopeanharmaa,
- 6 Parvekkekalteiden ja -lasitus
lasi - kirkas
maalatut profiilit - hopeanharmaa,
vesipellit - hopea,
- 7 Katto, kumibitumikermi - musta
Räystäiden alustat maalattu puu - tumma harmaa, teräsosissa kuumasinkitty pinta
- 8 Taloitikkaat, kiinnikkeet ja iv-säleiköt polttoaalatut teräsprofiilit - valkoinen,
- 9 Katto varusteet polttoaalatut teräsprofiilit ja räystäskouru- tumma harmaa,

alkuperäinen suunnitelma



luoteeseen



lounaaseen

Julkisivupiirustukset

JULKISIVUMATERIAALIT

- 1 Sokkeli käsittelemätön betoni - harmaa
- 2 Ulkoseinä maalattu betoni
a vaaleanbeige,
b vaaleanruskea
- 3 Ulkoseinä paikallamuurattu tiili - luonnonvalkoinen, Tiileri Tundra Robusti RT60 - 285x60x135 mm
saumat - luonnonvalkoinen,
saumamassa - vaaleanbeige, Sikaflex tai vastaava
- 4 Parvekkeen elementtitiili - luonnonvalkoinen, Tiileri Tundra Robusti MTL60 - 285x60x19 mm
saumat - luonnonvalkoinen,
elementtisaumamassa - vaalea beige, Sikaflex tai vastaava
- 5 Ikkunat
lasi - kirkas
a polttoaalatut teräsprofiilit - hopeanharmaa,
b maalatut alumiini-puuprofiilit - hopeanharmaa,
ikkunoiden vesipellit- hopea, RR40/ pellitykset vaalea harmaa
polttoaalatut teräsosat, umpiosat hopeanharmaa,
- 6 Parvekkeiden ja -lasitus
lasi - kirkas
maalatut profiilit - hopeanharmaa,
vesipellit - hopea,
- 7 Katto, kumibitumikermi - musta
- Räystäiden alustat maalattu puu - tumma harmaa, teräsosissa kuumasinkitty pinta
- 8 Talotikkaat, kiinnikkeet ja iv-säleiköt polttoaalatut teräsprofiilit - valkoinen,
- 9 Katto varusteet polttoaalatut teräsprofiilit ja räystäskouru- tumma harmaa,

alkuperäinen suunnitelma

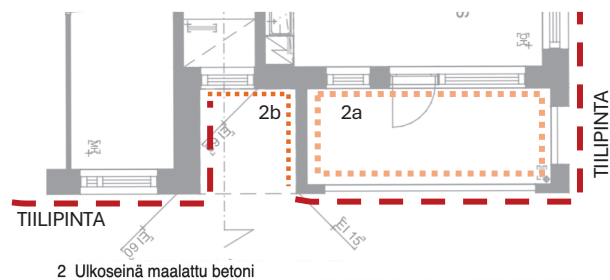
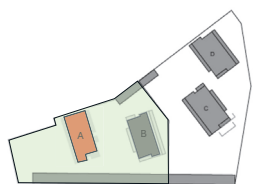


kaakkoon

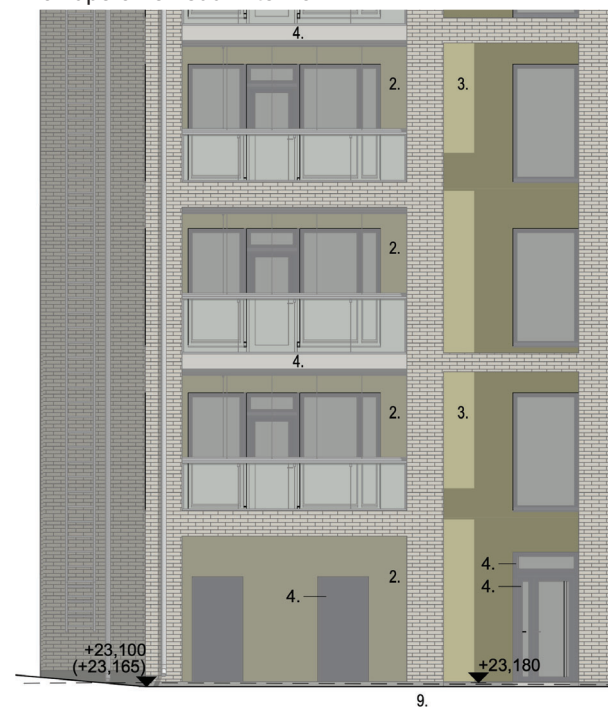


koilliseen

Julkisivuote



alkuperäinen suunnitelma



Materiaali- ja värimallit

- vertailu toteutettuihin taloihin
 - kaikissa sama tiili, tehosteväri vaihtuu

TALO A
JULKISIVUMATERIAALIT- JA VÄRIT



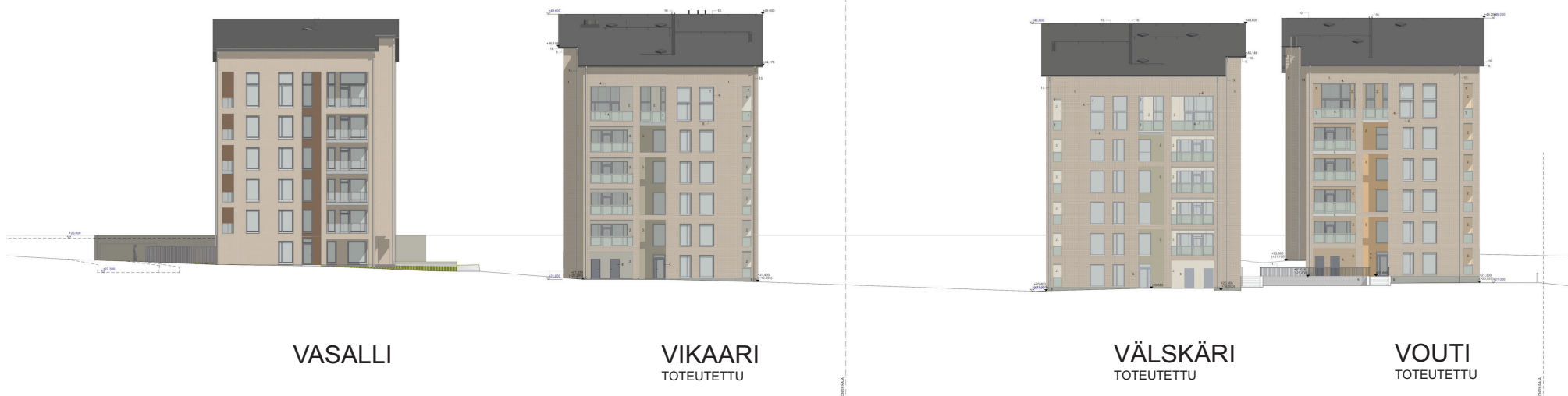
TALO B
JULKISIVUMATERIAALIT- JA VÄRIT



TALO C
JULKISIVUMATERIAALIT- JA VÄRIT



TALO D
JULKISIVUMATERIAALIT- JA VÄRIT



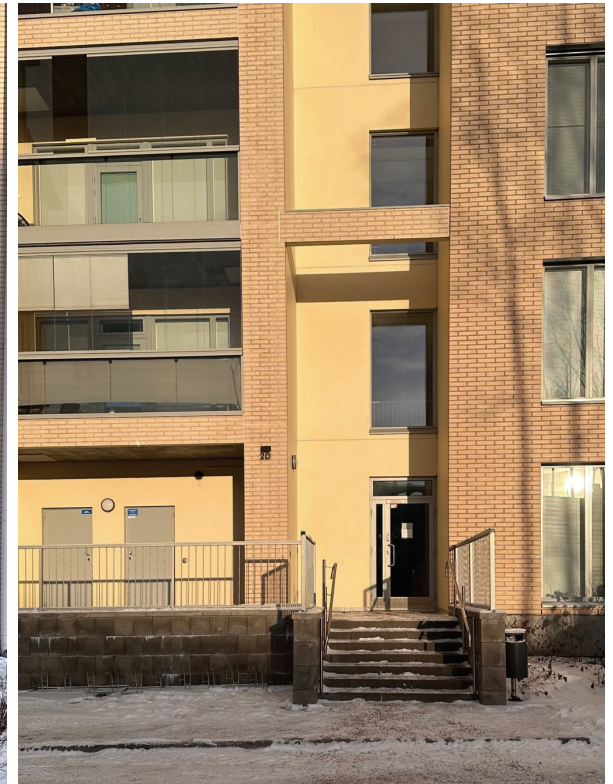
Materiaali- ja värimallit / Nihtisillankuja 2



VIKAARI
NIHTISILLANKUJA 2B



VÄLSKÄRI
NIHTISILLANKUJA 2C



VOUTI
NIHTISILLANKUJA 2D



SITOWISE

Linnoitustie 6 D
02600 Espoo
020 747 6000
www.sitowise.com

Niittitorppa: As Oy Vasalli
Niittisillankuja 2, 02630 Espoo

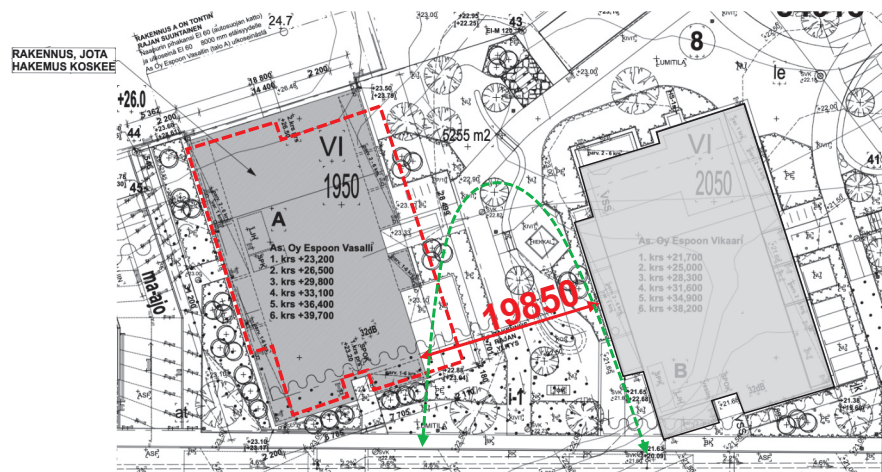
Pihasuunnitelma kaupunkikuvaan
1:350 (A3)

17.2.2025

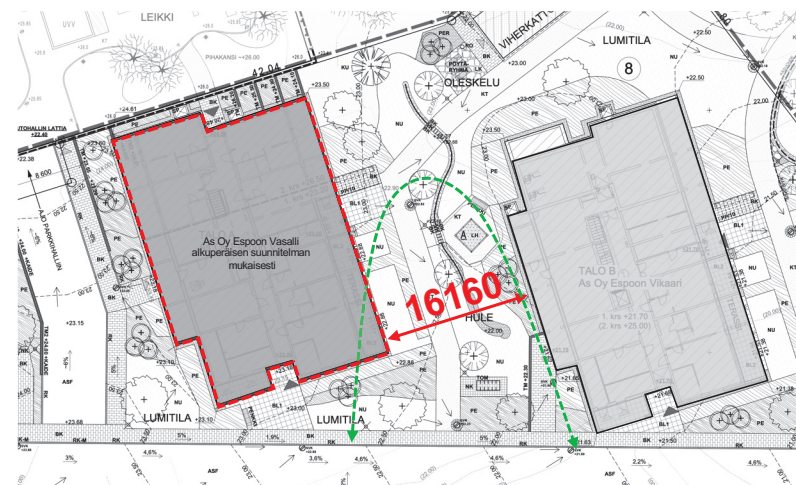
Veera Aaltonen , maisema-arkkitehti

Materiaali- ja värimallit

- muutoksen vaikutus Vasallin ja Vikaarin väliseen etäisyyteen



rakennusten välinen etäisyys uuden suunnitelman mukaan



rakennusten välinen etäisyys alkuperäisen suunnitelman mukaan

Kerrosalalaskelma

TOPTEN –rakennusvalvonnat

[www.pkscrava.fi](#)

Yhtenäiset käytännöt

Vahvistuspvm

8.4.2025

Sivu 2(2)

Muutos

Tunniste

Asuinkerrostalon pinta-alataulukko 115 08

Hankkeen osoite ja rakennus: ASUNTO OY ESPOON VASALLI, Nihtisillankuja 2 A Espoo 02630

Tekijä : Arkkitehtitoimisto Helamaa ja Heiskanen,

Pinta-alataulukko on täytetty rakennuskohtaisesti eritellen pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala, asemakaavan sallima lisäkerrosala ja MRL 115 §:n sallima lisäkerrosala .

Kohdat H-K käsittävät MRL:n muutoksen 812 / 2017 115 §:n mukaisen rakennusoikeuden lisäksi sallittavan kerrosalan.

Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala (kem2)				Lisäkerrosala (kem2)			MRL 115 § :n sallima (H, I, J, K) (vain 1.1.2000 jälkeen hyväksytyt kaavat*)				Kerrosala yht.		Kokonaisala yht.	
Asemakaavan sallima (E, F, G)														