AK. 15:62

Piirustus n:o 7246, päivätty 30.5.2011, muutettu 16.9.2019

Ritning nr 7246, daterad 30.5.2011, ändrad 16.9.2019

Espoo

Riihitonttu II

Asemakaavan muutos

15. kaupunginosa, Niittykumpu
Kortteli 15037 ja virkistysalueet

MUUTETAAN VAHVISTETTUJA ASEMAKAAVOJA:
Aluenro 321500 Hyväksytty 16.05.1975
Aluenro 321514 Hyväksytty 29.11.1994
Aluenro 321519 Hyväksytty 10.12.2001

Mittakaava 1:1000

0 50 100 150 m

Esbo

Rietomten II

Detaljplaneändring

Stadsdel 15, Ängskulla
Kvarter 15037 och rekreationsområden

DE FASTSTÄLLDA DETALJPLANERNA ÄNDRAS:
Områdesnr 321500 Godkänd 16.05.1975
Områdesnr 321514 Godkänd 29.11.1994
Områdesnr 321519 Godkänd 10.12.2001

Skala 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

AK-1	Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle sallitaan palvelu- ja opiskelija-asumisen, liike-, palvelu- ja toimistotilojen sekä asuntojen työtilojen rakentaminen. (1-7, 9-14 §)
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
15	Kaupunginosan numero.
NII	Kaupunginosan nimi.
15037	Korttelin numero.
RÄLSSITIL	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
31400	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
m500	Liike- ja toimitiloille varattu rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Tilojen tulee sijoittua katutasoon rakennusalan itäreunaan ja avautua korttelin ulkopuolelle. Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
V——VIII	Rakennusala, jolla rakennuksen kerrosluku vaihtelee roomalaisen numeron osoittamalla välillä. Rakennuksen katon on oltava jatkuva ja vinosti laskeva.
ma-LPA	Maanalainen pysäköintilaitos. Laitokseen saa rakentaa useita kerroksia.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova. Merituulentien puolella aukon tulee olla koko rakennuksen korkuinen ja kattolinjan yhtenäinen.
35dB	Merkintään sisältyvä numeroarvo ilmaisee, että kyseisen rakennusalan sivun puoleisten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja asuinhuoneissa havaittavan äänitason A-painotettu erotus on vähintään numeroarvon mukainen.
+35.0	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.
	Katu. (8 §)
pp/t	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu. (8 §)
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
yp	Korttelin osa, jolle tulee toteuttaa yhteisjärjestelysopimuksin korttelin yhteiset leikki- ja oleskelupihat sekä tarvittavat huolto- ja pelastusreitit. Alueelle saa osoittaa piharakennuksia ja asuntokohtaisia pihoja. Katutasoon saa osoittaa pysäköintipaikkoja. (7 §)
a	Rakennusala, jolle saa sijoittaa pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen. Laitoksen saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. (7 §)

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AK-1	Kvartersområde för flervåningshus på vilket tillåts byggande av service- och studentboende, affärs-, service- och kontorslokaler samt bostädernas arbetslokaler. (1-7, 9-14 §)
	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Stadsdelsgräns.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Gräns för delområde.
	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
15	Stadsdelsnummer.
NII	Namn på stadsdel.
15037	Kvartersnummer.
RÄLSSITIL	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
31400	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
m500	För affärs- och kontorslokaler reserverad byggrätt i kvadratmeter våningsyta. Utrymmena bör finnas på gatunivå invid byggområdets östra gräns, och öppna sig utåt från kvartersområdet. Understreckat tal anger den byggrätt som ovillkorligen ska iakttas.
IV	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Byggyta.
V——VIII	Byggyta där byggnadens våningstal varierar mellan de med romerska siffror angivna antalen. Byggnadens tak ska vara kontinuerligt och snett sluttande.
ma-LPA	Underjordisk parkeringsanläggning. I anläggningen får byggas flera våningar.
	Passage genom byggnaden. Placeringen riktgivande, förbindelsen bindande. Mot Havsvindsvägen ska öppningen vara lika hög som hela byggnaden och taklinjen ska vara enhetlig.
35dB	Det i beteckningen ingående siffervärdet anger att ytterväggar, fönster och andra konstruktioner mot ifrv. sida av byggytan ska vara sådana att A-viktade skillnaden mellan den ljudnivå som från trafiken riktas mot fasaden och den inne i bostadsrummen uppfattade ljudnivån motsvarar minst siffervärdet.
+35.0	Högsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak.
	Gata. (8 §)
pp/t	Gata reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt är tillåten. (8 §)
	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
yp	Del av kvarter där utgående från gemensamma överenskommelser skall förverkligas gemensamma lek- och vistelseplatser samt behövliga service- och räddningsleder. På området får det finnas gårdsbyggnader och enskilda bostadsgårdar. Parkeringsplatser får utmärkas på gatunivån. (7 §)
a	Byggyta på vilken får placeras en parkeringsanläggning under gärdsdäcket. Anläggningen får byggas utöver byggnadsrätten. (7 §)

PYSÄKÖINTI

1 § Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- Asunnot 1 ap/110 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto
- Palveluasunnot 1 ap/200 k-m²
- Toimistot ja liiketilat 1 ap/125 k-m²

Rakennusoikeuden lisäksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Jos tontille rakennetaan valtion tukemia opiskelija-asuntoja, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 60 %.

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

Kaavan edellyttämästä vähimmäisautopaikkamäärästä voidaan edelleen vähentää 10 %, jos pysäköinti järjestetään vuoroittaispysäköintinä, nimeämättömänä ja sijoitetaan keskitettyyn pysäköintilaitokseen.

Tässä kappaleessa (1§) mainittuja vähennyksiä pysäköintiin voidaan käyttää samanaikaisesti kullekin vähennykselle asetetun edellytyksen täyttyessä. Palveluasumisen kaikkien vähimmäisvaatimuksen mukaisten autopaikkojen tulee olla kuitenkin nimeämättömiä, vieraiden käytössä eikä niihin sovelleta mitään kevennystä.

Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- Asunnot 1 pp/30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto, yksiöissä ja opiskelija-asunnoissa 1,5 pp/asunto, palveluasumisessa 0,5 pp/asunto
- Toimistot ja liiketilat 1 pp/200 k-m².

Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa.

YHTEISKÄYTTÖAUTOPILOTTI

2 § Jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavoin varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan asemakaavan pysäköintinormin velvoittavasta autopaikkamäärästä vähentää korkeintaan 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10 prosenttia autopaikkojen kokonaismäärästä. Rakennuslupavaiheessa lupaa hakevan tulee esittää palvelun toimivuus kohteessa. Tontin omistajan tai haltijan tulee osoittaa sitoutuminen yhteiskäyttöautojärjestelmään.

ASUINKORTTELIT

3 § Rakennukset saa rakentaa kiinni tontin rajaan. Parvekkeet ja ulokkeet saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle. Rakennukset saavat ulottua ulokkeena korkeintaan 2,5 metriä Merituulentien katualueelle. Ulokkeen kerrosala luetaan viereiselle rakennusalalle merkittyyn rakennusoikeuteen. Alikulkukorkeuden on oltava vähintään neljän kerroksen korkuinen. Kantavien rakenteiden ulottaminen katualueelle on kielletty. Yli 4-kerroksisissa osissa ylimpään kerrokseen saa kerrosluvun estämättä sijoittaa apu- ja yhteistiloja.

Maanalaisissa tiloissa kiinteistöjen välille ei tarvitse rakentaa rajaseinää tai palomuuria, ja korvaavat toimenpiteet ratkaistaan rakennushankkeeseen ryhtyvän toimesta niin, että maanpinnan mahdollinen painuminen tontilla ja katualueella estetään.

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

Sauna-, kerho- ym. yhteistilat saa toteuttaa koko korttelia palvelevasti keskitettyinä.

JULKISIVUT JA PÄÄASIALLISET JULKISIVUMATERIAALIT

4 § Julkisivujen pääasiallisena materiaalina korttelin ulkosivuilla käytetään paikallamuurattua tiiltä. Muiden rakennusosien julkisivut saavat olla myös rapatut. Merituulentien varren pohjakerroksen julkisivut tulee toteuttaa mahdollisimman suurelta osin lasisina ja muurimaista vaikutelmaa välttäen. Pohjakerroksen tilojen tulee liittyä luontevasti Merituulentien julkiseen tilaan. Merituulentien puoleiset korkeat kulkuaukot tulee elävöittää koko aukon kokoisilla väripinnoilla. Alle 5-kerroksisten rakennusosien katot tulee toteuttaa viherkattoina. Piharakennusten julkisivut saavat olla myös puuta.

Maanpäällisten pysäköintilaitosten julkisivut tulee sovittaa rakennuksen muiden kerrosten julkisivuihin ja rakentaa samalla korkealla laatutasolla.

Rakennusten pääasiallisesti maanalaisten tilojen julkisivut tulee niiltä osin kuin ne ovat maanpinnan yläpuolella rakentaa saman korttelin rakennusten julkisivujen laatutasoa vastaaviksi. Asuinrakennusten sekä niiden välisten meluaitojen ja muiden rakenteiden tulee muodostaa materiaaleiltaan ja muilta ratkaisuiltaan yhtenäinen kokonaisuus.

MELU JA ILMANLAATU

5 § Kortteli sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa liikenteeseen nähden rakennustoimenpitein muodostettuun melukatveeseen siten, etteivät valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden ohjearvot ylity. Merituulentien varressa rakennusten ja rakenteiden tulee muodostaa yhtäjaksoinen piha suojaava melueste. Ulkotilassa olevia läpikulkuyhteyksiä saa toteuttaa meluntorjunta huomioiden.

Oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity. Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen äänitaso, julkisivulle ei saa sijoittaa asuinhuoneiston ainoaa parveketta ja makuuhuoneiden tulee avautua hiljaisemmalle julkisivun osalle. Mikäli tälle kohdistuu yli 55 dB päiväaikainen keskiäänitaso, tulee rakennuslupavaiheessa esittää ratkaisu, jolla asunnon tuuletusikkunan kohdalla 55 dB päiväaikainen keskiäänitaso ei ylity.

Merituulentien puolen rakennusaloilla asuinrakennusten tuloilma tulee ottaa tehokkaasti suodatettuna riittävän korkealta. Ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen Merituulentien puoleiseen rakennusalan rajaan rajautuen ei saa sijoittaa asuinhuoneistoja.

PARKERING

Minsta antalet bilplatser som ska byggas:

- 1 bp/110 v-m² för bostäder, men minst 0,5 bp/bostad
- 1 bp/200 v-m² för servicebostäder
- 1 bp/125 v-m² för kontors- och affärslokaler

För de lokaler som byggs utöver byggrätten krävs inte bilplatser.

Om det på tomten byggs statsstödda studentbostäder, kan bilplatserna för dessa minskas med 60%.

Om det på tomten byggs hyresbostäder med 40-årigt statligt räntestödssystem, kan antalet bilplatser för dessa minskas med 20 %.

Det i stadsplanen bestämda antalet parkeringsplatser kan ytterligare förminskas med 10% om parkeringen förverkligas som skiftesparkering med icke namngivna parkeringsplatser i en centralt placerad parkeringsanläggning.

De i det här stycket (1§) omnämnda möjligheterna till minskning av antalet parkeringsplatser kan samtidigt utnyttjas såsnart förutsättningarna för var och en uppfylls. De parkeringsplatser som uppfyller minimikraven i samband med serviceboende skall i vilket fall som helst alla vara namnlösa och tillgängliga för gäster, och deras antal kan inte minskas under några som helst förhållanden.

Bilplatser får enligt avtal mellan fastigheterna placeras på annan tomt.

Minsta antalet cykelplatser som ska byggas:

- 1 cp/30 v-m² för bostäder, men minst 2 cp/ bostad, ettor och studentbostäder 1,5 cp/bostad, serviceboende 0,5 cp/bostad
- 1 cp/200 v-m² för kontors- och affärslokaler

Alla cykelplatserna enligt minimikravet ska placeras i låsbara utrymmen med tak. Dessutom ska det anvisas platser för kortvarig cykelparkering utomhus.

BILPOOLPILOT

Om tomtens ägare eller innehavare påvisar att fastigheten permanent ansluter sig till en bilpool eller på annat sätt för fastighetens invånare reserverar möjligheten att använda en poolbil, kan minsta antalet bilplatser minskas med 5 bilplatser per plats för en poolbil, men högst 10 procent av det totala antalet bilplatser. Vid ansökan om bygglov ska det visas att bilpool fungerar på fastigheten och tomtens ägare eller innehavare ska påvisa sitt åtagande.

BOSTADSKVARTEREN

Byggnaderna får byggas så att de ligger alldeles intill tomtgränsen. Balkonger och utsprång får sträcka sig utöver byggytan. Byggnaderna får som utsprång sträcka sig högst 2,5 m in på Havsvindsvägens gatuområde. Utsprångets byggyta inräknas i den byggrätt som antecknats för den angränsande byggytan. Underfartshöjden ska vara minst fyra våningar hög. Utsträckande av bärande konstruktioner till gatuområdet är förbjudet. I de över 4-våningar höga byggnadsdelarna är det tillåtet att utöver byggrätten förverkliga hjälp- och gemensamma utrymmen.

I de underjordiska utrymmena behöver gränsvägg eller brandmur inte byggas mellan fastigheterna och ersättande åtgärder avgörs i anslutning till bygglov. Då man bygger i gatuområdets gräns eller dess omedelbara närhet ska området mellan byggnaden och gatuområdet som grundats så att det inte sjunker, på byggherrens försorg byggas så att en eventuell sänkning av markytan på tomten och gatuområdet förhindras.

Tomternas lekplatser, avfallshanteringsutrymmen, bilplatser, körramper, servicerutter, räddningsvägar samt gemensamma utrymmen och hjälputrymmen som betjänar boendet får på basen av avtal mellan fastigheterna också placeras på annan fastighets område.

Bastu-, klubb- o.a. gemensamma utrymmen får förverkligas så att de centrerat betjänar hela kvarteret.

FASADER OCH HUVUDSAKLIGA FASADMATERIAL

Som fasadernas huvudsakliga material används murat tegel. Övriga delar av fasaderna får också vara rappade. Vid Havsvindsvägen bör fasaden vid den lägsta våningen till så hög grad som möjligt vara av glas, och ett muraktigt intryck bör undvikas. Utrymmena i bottenvåningen skall på ett naturligt sätt utgöra en förlägging av Havsvindsvägens allmänna gaturum. De höga passagerna mot Havsvindsvägen ska upplivas med färger i sin helhet. De byggnadsdelar som är mindre än 5 våningar höga skall ha gröntak. Gårdsbyggnadernas fasader får också förverkligas av trä.

Fasaderna i de ovan markytan belägna parkeringsanläggningarna ska anpassas till fasaderna i byggnadens övriga våningar och byggas enligt samma höga kvalitetsnivå.

Fasaderna i byggnadernas huvudsakligen underjordiska utrymmen ska till den del de ligger ovan markytan byggas att motsvara kvalitetsnivån hos fasaderna i byggnaderna inom samma kvarter. Bostadsbyggnaderna och de mellan dem belägna bullerplanken och andra konstruktioner ska bilda en till materialen och övriga lösningar enhetlig helhet.

BULLER OCH LUFTKVALITET

Kvarteret är beläget i en bullerzon. Lek- och uteplatserna ska i förhållande till trafiken placeras i bullerskugga som bildas av byggnaderna så att statsrådets riktvärden för bullernivån på uteplatser inte överskrids. Invid Havsvindvägen ska bostäder och byggnadsdelar byggas ihop med varandra så att de för uteplatserna bildar ett enhetligt bullerskydd. Utomhuspassager genom byggnaden tillåts med beaktande av bullerbekämpningen.

De balkonger och terrasser som är avsedda för vistelse ska skyddas ändamålsenligt mot buller så att statsrådets riktvärden för bullernivån på uteplatser inte överskrids. Om fasaden utsätts för en ekvivalent, kontinuerlig ljudnivå på mer än 65 dB dagtid, bostäderna får inte ha sin enda balkong på denna fasad och sovrummen ska också vetta mot den tystare del av fasaden. Om denna delen utsätts för en ekvivalent, kontinuerlig ljudnivå på över 55 dB dagtid, ska en lösning enligt vilken denna nivå inte överskrids vid en bostads vädringsfönster presenteras vid ansökan om bygglov.

På byggnadsytorna på Havsvindsvägens sida ska tilluften tas tillräckligt högt upp för effektiv filtrering. Inga bostäder får placeras på marknivå där byggnadsytan gränsar mot Havsvindsvägen.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

6 § Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- viherhuoneet, jotka liikenteen melualueella korvaavat parvekkeet
- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä.
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäytäväporrashuoneet
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat
- liike-, työ-, palvelu- ja toimistotiloja katutasoon

Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.

PIHA-ALUEET

7 § Piha-alueet on suunniteltava yhtenäisesti ympäröivän rakentamisen kanssa ja toteutettava laadukkaasti. Niiden tulee ilmeeltään olla korkealaatuiseen kaupunkiympäristöön sopivia. Maanpäälliset kannet, kansipihat ja muut piha-alueet tulee toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena korttelialueittain tonttijaosta riippumatta. Asuintonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla. Pihat tulee istuttaa mahdollisimman suurelta osin. Kansipihan rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä pelastustoiminnan vaatimukset. Pihakannella on oltava kasvullista alaa vähintään kolmasosa kannen alasta, jolle tulee istuttaa nurmea, pienpuita ja pensaita. Istutusalueet toteutetaan mahdollisimman laajoina yhtenäisinä alueina. Tontin maanvaraisten pihaosuuksien istutukset on suunniteltava niin, että ne tuovat vehreyttä pihakannelle. Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä kulkuteinä, oleskelualueina, leikkipaikkoina tai pysäköimiseen, tulee olla pensaita ja puita. Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin.

YLEISET ALUEET

8 § Katualueet sekä jalankulun ja pyöräilyn alueet on suunniteltava yhtenäisesti ympäröivän rakentamisen kanssa ja toteutettava laadukkaasti. Niiden tulee ilmeeltään olla korkealaatuiseen julkiseen kaupunkiympäristöön sopivia.

TULVARISKIN TORJUNTA

9 § Uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariski. Ylin tulvakorko alueella on +2,8 ja aaltoiluvara 20 cm. Korkeustason +3,0 (N2000) alle rakennettaessa merivesi voi vaurioittaa rakenteita. Sen alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita ilman asianmukaista vesieristystä. Kadut ja pelastustiet tulee rakentaa vähintään korkeustasolle +3,0 (N2000).

HULEVEDET

10 § Hulevedet tulee viivyttää ja puhdistaa siten, että Gräsanojan luontoarvot eivät vaarannu. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri (1 m³) jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliömetriä (100 m²) kohden. Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12–24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Hulevesiä saa hallitusti ohjata virkistysalueille. Velvoite koskee myös rakennustyömaa-aikaisia järjestelyjä. Selvitys hulevesien käsittelystä on esitettävä rakennuslupaa haettaessa.

SULFIDISAVI

11 § Sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista. Lisätietoja antaa Espoon ympäristökeskus.

JOHDOT

12 § Kaava-alueella sijaitsee maanalaisia johtoja. Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää johtojen siirtoja. Siirroista on sovittava johtojen omistajien kanssa.

KIINTEISTÖNMUODOSTUS

13 § Asemakaavan alueella voidaan lainsäädännön salliessa muodostaa 3D-kiinteistöjä.

KORTTELISUUNNITELMA

14 § Korttelialueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

EXTRA BYGGRÄTT

Utöver den byggrätt som antecknats i detaljplanen får det byggas:

- bostadsvisa förråd utanför bostäderna
- gemensamma utrymmen
- vinterträdgårdar som ersätter balkonger på områden som utsätts för trafikbuller
- yta i trapphuset utöver 20 m² per våning om det ökar trivseln i trapphuset.
- lokaler för återvinning och fastighetsskötsel
- garage
- trapphus för extra utgångar som krävs i en byggnad med mer än 8 våningar
- transformatorrum som krävs för eldistributionen i området
- affärs-, arbets-, service- och kontorsutrymmen i marknivå

Dessa utrymmen påverkar inte det minsta antalet bil- och cykelplatser.

GÅRDOMRÅDEN

Gårdområden ska planeras på ett enhetligt sätt tillsammans med det omgivande byggandet och förverkligas ett högklassigt sätt. De ska till intrycket harmoniera med en högklassig urban miljö. Ovan marken belägna däck, däcksgårdar och andra gårdsområden ska förverkligas som en enhetlig helhet kvartersvis oberoende av tomtindelningen. Det är förbjudet att bygga stängsel mellan bostadstomterna. De till bostäderna tillhörande gårdarna får gårdas in, på ett för byggnadens arkitektur passande sätt. Gårdarna ska planteras till så stor del som möjligt. Då gårdsdäckets bärkraft och höjdnivå planeras bör man speciellt beakta den för gårdens vegetation behövliga jordlagrets djup och tyngd. Dessutom bör räddningstjänstens behov beaktas. Minst en tredjedel av gårdsdäcket bör vara växtyta påvilken skall planteras gräs, buskar och småträd. Växtytorna förverkligas sålångt som möjligt som sammanhängande områden. Gårdsplanteringarna utanför gårdsdäcket bör planeras såatt intrycket av växande grönska pågårdsdäcket förstärks. På de delar av tomten som inte behövs för byggnation, intern trafik, lekplatser, parkering eller andra gårdsfunktioner bör det finnas träd och buskar. Parkeringsanläggningarnas ventilationsapparatur skall integreras i byggnader och gårdsbyggnader.

ALLMÄNNA OMRÅDEN

Gatuområden samt gång- och cykeltrafikområden ska planeras på ett enhetligt sätt tillsammans med det omgivande byggandet och förverkligas ett högklassigt sätt. De ska till intrycket harmoniera med en högklassig offentlig urban miljö.

AVVÄRJNING AV ÖVERSVÄMNINGSRISKEN

Vid nybyggnad ska översvämningsrisken beaktas. Det högsta högvattenståndet är +2,8 m.ö.h. och marginalen för vågorna ytterligare 20 cm. Havsvattnet kan skada konstruktioner som ligger under +3,0 m.ö.h. (N2000). Konstruktioner som tar skada när de blir fuktiga får inte placeras under denna höjdnivå utan ändamålsenlig isolering mot vatten. Gator och räddningsvägar ska byggas minst +3,0 m.ö.h. (N2000).

DAGVATTNET

Dagvatten ska fördröjas och renas så att Gräsaåns naturvärden inte äventyras. Dagvattnet från ogenomträngliga ytor ska fördröjas i planområdet i sänkor, bassänger eller magasin med en sammanlagd kapacitet på 1 m³ per 100 m² ogenomträngliga yta. För gröna tak krävs 2/3 av den fördröjningskapacitet som krävs för ogenomträngliga ytor. Dessa sänkor, bassänger eller magasin ska tömmas 12–24 timmar efter att de fyllts och de ska ha planerat bräddavlopp. Dagvatten får kontrollerat ledas till rekreationsområdena. Förpliktelsen gäller också arrangemangen under byggtiden. En utredning om dagvattenbehandlingen ska företes i anslutning till ansökan om bygglov.

SULFIDLERA

Förekomsten av sulfidlera ska beaktas innan byggandet inleds. Ytterligare uppgifter ges av Esbo stads miljöcentral.

LEDNINGAR

I planområdet finns underjordiska ledningar. Ett byggande enligt planen förutsätter att ledningar flyttas. Om flyttningen ska avtalas med ledningarnas ägare.

FASTIGHETSBILDNING

Inom detaljplaneområdet kan inom ramen för lagstiftningen bildas 3D-fastigheter.

KVARTERSPLAN

För området har utarbetats en kvartersplan.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen tonttijako.

På detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgöras separat tomtindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus
Esbo stadsplaneringscentral

Torsti Hokkanen
Torsti Hokkanen
kaupunkisuunnittelujohtaja
stadsplaneringsdirektör

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 21.10.2019 (pöytäkirjan 151 §).
Godkänd i stadsfullmäktige den 21.10.2019 (151 § i protokollet).

	Kv		21.10.2019
	Kh		30.9.2019
3306/2019 /a	Tarkistusesitys Kh:lle	*Sampo Sikiö*	16.9.2019
/d	Ksl (Riihitonttu 211833)		10.12.2014
/c	Nähtävillä MRA 27§		11.8. - 9.9.2014
3900/2013 /a	II osa-alue, piirretty uudestaan, tarkistettu	*Sampo Sikiö*	16.9.2013
	Nähtävillä MRA 30§ (Niittykummun keskus 212306)		13.6.-8.7. ja 25.7.-31.8.2011
740/2011 /va	Kp	*Kari Moilanen*	30.5.2011

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 211836	Piir.nro 7246
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 3306/10.02.03/2019
Riihitonttu II Asemakaavan muutos	Piirtäjä SSi	Päiväys 30.5.2011
	Suunnittelija SSi, RTr	Arkistotunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000