

Espoo

Vuoritonnttu

Asemakaavan muutos

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

MUUTETAAN VAHVISTETTUJA ASEMAKAAVOJA:
Aluenro 211835 Hyväksytty 27.04.2020

Mittakaava 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MAARÄYKSIÄ:

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue. (1-13 §)

AK-1

Asuinkerrostalojen korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa myös hoiva-asumista ja opiskelija-asuntoja. (1-13 §)

AK-2

Asuinkerrostalojen korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa päiväkodin. (1-13 §)

KT

Toimistorakennusten korttelialue. (1, 3-13 §)

KT-1

Toimisto- ja opetusrakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa rakennuksia myös julkisia lähtäpalveluja varten. (1-13 §)

VP

Puisto. (6, 12 §)

VP-1

Puisto. Nykyisistä rakennuksista saa edelleen johtaa pumpattavia kuivatus- ja salaajavesiä puistoissa 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.

Poikittiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

VUORI

14750

VI

Rakennusala.

y1700

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

aII/ma

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

m120

Ohjeellinen rakennusala, jolle tulee sijoittaa myymälä. Luvun osoittama rakennusoikeus sisältyy kokonaisrakennusoikeuteen.

mk110

Ohjeellinen rakennusala, jolle tulee sijoittaa kerrosalataan vähintään luvun osoittama määrä liike-, toimisto-, myymälä-, kerho- tms. tilaa. Tilan saa rakentaa kaavassa merkityn rakennus-oikeuden lisäksi.

Ohjeellinen rakennusala.

pu

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

vm

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

u-1

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

u-2

Uloke. Jalankulkualueelle ulottuva, raken-nukseen kuuluva katos.

Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Ohjeellinen sijainti.

Julkisivu, jolla parvekkeet tulee lasittaa.

le

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

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 kannalla tarpeelliset toimenpiteet. Poistettujen puiden tilalle tulee istuttaa uudet, vastaavaa lajistoa olevat taimet. Puusto tulee suojata työmaan aikana.

w

Vesialue. Ohjeellinen sijainti.

hu

Esbo

Bergstomten

Detalplaneändring

Stadsdel 15, Ångskulla Kvarter 15030-15031, 15082, del av kvarter 15024, gatu- och rekreationområden

DE FASTSTÄLLDA DETALPLANERNA ÄNDRAS:
Områdesnr 211835 Godkänd 27.04.2020

Mittakaava 1:1000

DETALPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för flervåningshus. (1-13 §)

Kvartersområde för flervåningshus. I kvartersområdet får det också byggas värboende och studentbostäder. (1-13 §)

Kvartersområde för flervåningshus. På områden får byggas ett daghem. (1-13 §)

Kvartersområde för kontorsbyggnader. (1, 3-13 §)

Kvartersområde för kontors- och undervisnings-byggnader. I området får det också byggas byggnader för offentlig närservice. (1-13 §)

Park. (6, 12 §)

Park. Från de nuvarande byggnaderna får det fortställningsvis ledas dräneringsvatten som pumpas till trasket i parken. (6, 12 §)

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tvårstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Namn på stadsdel.

Kvartersnummer.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Byggyta.

Högst 1700 m² av den våningsyta som är tillåten på byggnadsytan får användas för daghem.

Byggyta på vilken får placeras bilparkerings-utrymmen utan hinder av det planen antecknade byggrättslaet. Beteckningens tal visar antalet ovanpå varandra belägna parkeringsnivåer.

Byggyta på vilken får placeras under byggnaden eller gårdsdäcket belägna bilparkeringsutrymmen utan hinder av det planen antecknade byggrättslaet. Beteckningens romerska siffra visar maximiantalet ovanpå varandra belägna parkeringsnivåer.

Ungefärlig byggnadsyta för en butik. Den byggrätt som anges i siffran ingår i den totala byggrätten.

Ungefärlig byggnadsyta där det ska placeras minst den i siffran angivna våningsytan för affärs-, kontors-, butiks-, klubb- eller liknande lokaler. Lokalera får byggas utöver den angivna byggrätten.

Tiili läget riktgivande byggyta.

Ungefärlig byggnadsyta för en pumpstation, placeringen är ungefärlig. En lämplig placering av området ska undersökas noggrannare i byggskedet. Området ska på ett naturligt sätt hänga ihop med parkområden och i området får det också placeras funktioner för parken.

Ungefärlig byggnadsyta för en pumpstation, placeringen är ungefärlig. En lämplig placering av området ska undersökas noggrannare i byggskedet. Området ska på ett naturligt sätt hänga ihop med parkområden och i området får det också placeras funktioner för parken.

Riktgivande byggyta för transformator. Transformatorerna ska anpassas till byggnaderna på sådana platser som är tillgängliga för servicebil.

Utsprång. Vid gatan ska den fria underfartshöjden vara minst 4,2 m. Burspråket är lika högt som byggnaden.

Utsprång. Ett skärmtak som hör till byggnaden och som sträcker sig till fotgångarområdet.

Genomfartsöppning i byggnad. Riktgivande läget.

Fasad där balkongerna ska inglasas.

För lek och utvistelse reserverad del av område. Lek- och uteplatserna ska placeras i bullerskugga av byggnader och konstruktioner så att riktvräderna för bullerminvån i bostads-områden utomhus (statsrådets beslut 993/1992) inte överskrids.

Del av område som ska planteras. I området får det byggas de konstruktioner som behövs för landskapsanpassning av gårdsdäckets kant och förbindelse till gårdsdäcket.

Del av område där det existerande trädbeståndet och terrängs skilj bevaras så att endast ur natur- eller landskapsvärde synpunkt nödvändiga åtgärder är tillåtna. I stället för avlägsnade träd skall planteras nya planor av motsvarande art. Träden ska skyddas under byggtiden.

Vattenområden. Riktgivande läge.

En riktgivande del av område för en bassäng, en sänkräva, ett dike, ett magasin, en vätmärk eller annan konstruktion för fördröjning och rengöring av dagvatten.

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 jaksoittaa puilla.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Johto on tarkissa sijainti on kuultava rakennus-suunnittelun yhteydessä. Alueen suunnittelussa on huomioitava maanalaiset johdot ja sitä koske-vista suunnitelmista ja toimenpiteistä on sovit-tava johtojen omistajan kanssa.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 ap / 110 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto.
- opiskelija-asunnot 1 ap / 250 k-m²
- toimistot ja liikeklat 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 kevennyksiä.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Yksilössä ja opiskelija-asun-noissa 1,5 pp / asunto.
- liikmistot 1 pp / 50 k-m².
- liikeklat 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 pyörä-paikat asumiselle on sijoitettava katettuun ja lu-kittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa ti-laa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa.

Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mu-kaista pyöräpysäköista toimistoille tulee sijaia katelussa/lukittavissa olevassa tilassa.

Koulun, päiväkodin, liike- ja palvelutilojen pyörä-paikat tulee toteuttaa runkolukittavina.

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

Kaavan edellyttämästä vähimmäisautopaikka-määrästä voidaan vähentää 10 %, jos pysä-köinti järjestetään vuorottaispysäköintiinä, nimeämättöminä ja sijoitetaan keskitettyyn pysäköintialueeseen.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- kunkin porrashuoneen 20 m² ylittävän osan kaikissa kerroksissa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta
- opiskelija-asuntojen kuhunkin porrashuoneeseen liittyvän sisäisen käytävän viihtyisyyttä ja luonnon-valoisuutta lisäävän osan kaikissa kerroksissa
- jätehuoltotilat ja kiinteistöihoidon tilat
- pysäköintiläit.
- alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat.
Tilat tulee sijoittaa kiinteistöihin maan tasoon siten, että niihin voidaan taata helppo pääsy.

Asumiselle häiriötä aiheuttamattomia, asuntoon kytkettyjä työtiloja maantasoon. Näille tiloille tulee rakentaa auto- ja polkupyöräpaikat.

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

RAKENTAMISEN TAPA

Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeistelyä. 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 maan-tasokerrokseen saa sijoittaa kadun suuntaan avautuvia asuntoja, lukuun ottamatta korttelin 15024 luoteiskulmaa.

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

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

Pelastusteitä ei saa järjestää virkistysalueiden kautta.

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

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

JULKISIVUT JA PÄÄASIAILLISET JULKISIVUMATERIAALIT

Kadun suuntaan maantasossa avautuvat tilat tulee varustaa liikkeellamaisesti ikkunoin ja ovin.

Asuinrakennusten pääasiallisena julkisivujen materiaalina tulee käyttää paikalla muurattua tiiltä, rappautua tai muuta laadukasta julkisivu-materiaalia. Julkisivujen tulee olla pääaslaassa vaaleita. Kadun suunnan parvekeijulkisivu-ta tulee jäsentää ikkunajulkisivun omaisesti siten, että parvekkeet eivät muodosta yhtenäistä nauhaa tai koko seinän levyistä lasipintaa.

Julkisivuja ja erityisesti sisäänkäyntejä saa jäsentää metallipintaisilla rakennusosilla ja pinnolla. Asuinkortteleiden kannenalaisten pysäköintilaitosten julkisivut tulee sovittaa rakennuksen muiden kerrosten julkisivuihin ja rakentaa samalla korkealla laatusalla.

Toimisto- ja opetustilojen rakennusten julkisivut tulee sopeuttaa olemassa oleviin toimistorakennuksiin.

Korttelissa KT sijaitsevan pysäköintilaitoksen julkisivu tulee rakentaa rakennuksen julkisivun omaiseksi. Ajoväliä eiivat saa aiheuttaa häikäi-lyä viereisiin asuntoihin. Julkisivumateriaalin tulee olla kivipintainen tai metallipintainen. Py-säköintilaitoksen katto tulee varustaa pääosin viherkatteella tai se tulee järjestää oleskelua ja kaupunkiviielyä varten.

Trappförbindelse mellan däckat och gatan, läget riktgivande, förbindelsen bindande.

Öppning mellan två byggnader. Riktgivande läge.

Gata. Det ska planteras träd på gatan. (6, 8, 12 §)

Allmänt område för gång. Placeringen är ungefärlig, förbindelsen är bindande. Förbindelsen behöver inte vara hinderlös.

Parkeringsplats. Bilplatserna ska delas upp med trädplanteringar.

För underjordiska ledning reserverad del av område. Ledningarna evakita läge ska utredas i anslutning till husprojektering. Vid planering av området ska underjordiska ledningarna beaktas av planer och åtgärder som rör ledningsrut-ten ska avtalas med ledningarnas ägare.

För underjordisk ledning reserverad del av område.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

BIL- OCH CYKELPLATSER

Minsta antal bilplatser som ska byggas:

- 1 bp / 110 v-m² bostäder, men minst 0,5 bp / bostad
- 1 bp / 250 v-m² studentbostäder
- 1 bp / 75 v-m² kontor och affärslokaler
- 1 bp / 200 v-m² skol- och daghemskokaler
- 1 bp / 200 v-m² värboende, där alla bilplatser enligt minimikraven ska vara icke reserverade och tillgängliga för gäster och det tillämpla den någon lätnad på dem.

Minsta antalet cykelplatser som ska byggas:

- 1 cp / 30 v-m² bostäder, men minst 2 cp / bostad, 1,5 cp / enummare och studentbostäder.
- 1 cp / 50 v-m² kontor
- 1 cp / 100 v-m² affärslokaler
- 1 cp / 50 v-m² skollokaler
- 1 cp / 100 v-m² daghemskokaler
- 1 cp / 200 v-m² värdboende.

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

Minst hälften av alla cykelplatserna för kontorslo-kaler enligt minimikravet ska placeras i utrymmen med tak/läsbara utrymmen.

På cykelplatserna för skolan, daghemmet, affärs- och serviceklokaler ska det gå att läsa cykelrמן vid en ställning.

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

Minimiantalet bilplatser kan underskridas med tio procent om parkeringen ordnas som alterneringsparkering, som icke reserverade platser och i en centraliserad parkerings-anläggning.

EXTRA BYGGRÄTT

Utöver den byggrätt som antecknats i detalj-planen får det byggas:

- bostadsvisa förärd utanför bostäderna
- gemensamma lokaler för invånarna
- yta i trapphusen utöver 20 m² per våning om det ökar trivseln och dagsljuset
- i studentbostadshusets trapphus en del av en intern korridor i varje våning som ökar trivseln och dagsljuset
- lokaler för återvinning och fastighetsskötsel
- parkeringsutrymmen
- transformatorutrymmen som krävs för eldistributionen i området. Lokalera ska placeras på marknivå så de är lätt tillgängliga.

Arbetslokaler i inslutning till bostäder med verksamhet som inte står boendet. För dessa lokaler ska det byggas bil- och cykelplatser.

I KT-1 kvartersområdet får man utöver byggrätten placera tekniska lokaler i våningarna.

BYGGNADSSÄTT

Byggnadernas fasader ska vara högklassiga och fänspladade. Ventilationsmaskinrummen och övriga tekniska utrymmen ska utgöra en högklassig del av byggnadernas arkitektur. Balkongerna får sträcka sig högst 2,5 meter in på gatuområdet, varvid den fria höjden under en balkong ska vara minst 4,2 meter.

I byggnader vid gatorna får det i våningen i markhöjd inte placeras bostäder som öppnar sig mot gatan, utom nordvästra delen av kvarteret 15024.

Vid planeringen av entréerna från gatan ska alue huomioida tontin viressä kulkeva kevyen liikenteen väylä.

När man bygger vid kanten av gatuområdet eller i dess omedelbara närhet, ska området mellan byggnaden och gatuområdet som grundlängs så att det inte sätter sig byggas av den som inleder bygprojektiäet så att markytans eventuelle sänkning på tomten och gatuområdet förhindras.

Räddningsvägar får inte ordnas via rekreatiionsområdet.

Tiili AK- och AK-1 -kvarterens gårdsdäck ska det ordnas en direkt trappförbindelse från gatan.

AK-2 -kvartersområdets avlänga byggnadsyta med fem våningar ovanför daghemmets byggnadsyta ska indelas i minst två kortare delar mellan vilka det finns en eller flera öppningar.

FASADER OCH HUVUDSAKLIGA FASADMATERIAL

Lokalera som i marknivå öppnar sig mot gatan ska fördes som en affärslokal med fönster och dörrar.

Bostadsbyggnadernas huvudsakliga fasad-materiai ska vara plats murat tegel, puts eller annat högklassigt fasadmateriai. Fasa-derna ska huvudsakligen vara ljusa. Balkong-fasaderna mot gatan ska disponeras på sam-ma sätt som fönsterfasaden så att balkongerna inte bildar ett enhetligt band eller en glasyta som är lika bred som hela väggen.

Fasaderna och särskilt entréerna får disponeras med byggnadsdelar och ytor med metallbelägg-ning. Fasaderna på parkeringsanläggningarna under däckat i bostadskvarteren ska anpassas till byggnadens övriga våningars fasader och byggas enligt samma höga kvalitetsnivå.

Kontors- och undervisningslokaleras fas