AK. 15:67

Espoo

Niittysillankorva

Asemakaavan muutos

15. kaupunginosa, Niittykumpu
Osa korttelia 15052, katualue

MUUTETAAN VAHVISTETTUA ASEMAKAAVAA:
Aluenro 212214 Hyväksytty 22.08.2005
Aluenro 212306 Hyväksytty 21.10.2013

Mittakaava 1:1000

0 50 100 150 m

Esbo

Ängsbroliden

Detaljplaneändring

Stadsdel 15, Ängskulla
Del av kvarter 15052, gatuområde

DEN FASTSTÄLLDA DETALJPLANEN ÄNDRAS:
Områdesnr 212214 Godkänd 22.08.2005
Områdesnr 212306 Godkänd 21.10.2013

Skala 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue. (1-11 §)	Kvartersområde för flervåningshus. (1-11 §)
LPA-1 (7,8)	Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. (4, 5, 7-11 §)	Kvartersområde för bilplatser. Siffrorna inom parentesen anger kvarters tomter vilkas bilplatser får förläggas till området. (4, 5, 7-11 §)
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Kaupunginosan raja.	Stadsdelsgräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
15	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
NIIT	Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
15052	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
NIITTYPORTTI	Kadun nimi.	Namn på gata.
26000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
VIII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
+4.0	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.	Ungefärlig markhöjd.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
vm	Ohjeellinen muuntamon rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta för transformator.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu ohjeellinen alueen osa.	För lek och utevistelse reserverad riktgivande del av område.
34dB	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.	Siffran som ingår i beteckningen uppger att ytterväggarna, fönstren och konstruktionerna på denna sida av byggnadsytan ska vara sådana att den ekvivalenta A-vägda skillnaden mellan trafikens ljudnivå vid fasaden och ljudnivån i lägenheterna är minst det angivna antalet decibel.
	Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluselvityksellä, että parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot eivät ylity.	I bygglovsansökningen ska med bullerutredning visas att riktvärdena för buller på balkonger, terrasser samt lek- och uteplatser inte överskrids.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras.
	Puilla istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras med träd.
	Puilla ja pensailla istutettava alueen osa. Sijainti ohjeellinen, laajuus sitova.	Del av område som ska planteras med träd och buskar. Placeringen är ungefärlig men omfattningen i sig är bindande.
hu	Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, ojan, säiliön, kosteikon tai muun rakenteen.	En riktgivande del av område för en bassäng, en sänka, ett dike, ett magasin, en våtmark eller annan konstruktion för fördröjning och rengöring av dagvatten.
	Katu.	Gata.
ajo	Ajoyhteys, sijainti ohjeellinen. Ajoyhteyden tulee palvella naapurikiinteistön taksiliikennettä sekä yleistä ajoa pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitokseen tulee järjestää vähintään 2,25 metriä leveä, suora ja turvallinen ajoneuvoliikenteestä eroteltu jalankulkuyhteys.	Körförbindelse, placeringen är vägledande. Körförbindelsen ska beljäna taxitrafiken till grannfastigheten samt allmän trafik till parkeringsanläggningen. Till parkeringsanläggningen ska det ordnas en 2,25 meter bred, direkt och säker gångförbindelse som är åtskild från fordonstrafiken.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	För underjordisk ledning reserverad del av område.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

BIL- OCH CYKELPLATSER

1 §

Auto- ja polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään seuraavasti:

1 ap / 110 k-m² asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto

Pysäköintilaitokseen tulee rakentaa yleistä pysäköintiä 1 ap / 1500 k-m² asuntokerrosalaa kohden.

1 pp / 30 k-m² asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto.

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

Vaadituista autopaikoista on rakennettava 2 kpl liikkumisesteisen autopaikkaa alkavaa 50 autopaikkaa kohden, sen jälkeen yksi paikka lisää alkavaa kutakin 50 autopaikkaa kohden, siten että ne voivat sijaita autopaikoille varattujen alueiden ulkopuolella lähellä sisäänkäyntiä.

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 vähentään 20 %.

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

Autopaikat saa sijoittaa myös toiselle tontille tai pysäköintilaitokseen kiinteistöjen välisin sopimuksin. Pysäköintitilat saa rakentaa yhtenäisenä tonttien rajoista riippumatta. Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi sallittuja tiloja ei oteta huomioon kaavan vaatimia autopaikkoja laskettaessa.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

EXTRA BYGGNADSRÄTT

2 §

Kaavassa merkityn kerrosluvun ja 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 ja luonnonvaloisuutta
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- tekniset tilat
- yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäytäväporrashuoneet
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat

RAKENTAMISEN TAPA

BYGGNADSSÄTT

3 §

Ilmanvaihtokoneet ja muut tekniset tilat tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennuksen arkkitehtuuria. Ilmanvaihtokoneet tulee toteuttaa osaksi rakennusten kokonaismassaa.

Niittyportin ja Haukilahdenkadun varrella oleviin rakennuksiin ei maantasokerrokseen saa sijoittaa kadun suuntaan avautuvia asuntoja.

Kadulle avautuvan ulko-oven etäisyyden on oltava vähintään 1,0 m katualueen rajasta.

XIV-XVI-kerroksisessa rakennuksessa yhteistiloja tulee sijoittaa ylimpiin kerroksiin.

Rakennusten kattomuodon tulee olla vaihteleva. XIV-XVI-kerroksisen katon tulee porrastua kerrosten lukumäärän mukaisesti.

En lindring på högst 10 % kan beviljas i minimiantalet bilplatser om parkeringen ordnas som alterneringsparkering, icke-namngivna platser och placeras i en centraliserad parkeringsanläggning.

Bilplatserna får placeras också på annan tomt eller i parkeringsanläggning på basen av avtal mellan fastigheterna. Parkeringsutrymmena får byggas som en helhet oberoende av tomtgränserna. De utrymmen som tillåts utöver planens byggrätt beaktas inte då bilplatserna beräknas.

EXTRA BYGGNADSRÄTT

Utöver det i planen antecknade våningstalet och byggrätten får byggas:

- bostadsvisa förråd utanför bostäderna
- gemenskapsutrymmen
- vinterträdgårdar som ersätter balkonger på områden som utsätts för trafikbuller
- yta i trapphuset utöver 20 m² per våning om det ökar trivseln och om våningsavsatsen får tillräckligt dagsljus
- lokaler för återvinnig och fastighetsskötsel
- garage
- tekniska utrymmen
- trapphus för extra utgångar som krävs i en byggnad med mer än 8 våningar
- transformatorrum som krävs för eldistributionen i området

JULKISIVUT JA PÄÄASIALLISET JULKISIVUMATERIAALIT

FASADER OCH HUVUDSAKLIGA FASADMATERIAL

4 §

Julkisivumateriaalinen tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeisteltyä.

Asuinrakennusten tulee julkisivuiltaan, kattomuodoiltaan ja väritykseltään olla yhteensopivia, mutta yksilöllisiä, erityisesti julkisivun värityksen osalta.

Julkisivujen pääasiallisena materiaalina käytetään tiiltä, paikallamuurattua tiiltä, rappausta ja väribetonia.

Parvekelinjojen alapuoliset tilat tulee suunnitella osana sisäpihaa ja niiden tulee toimia osana pihan kulkureittejä.

Asuinrakennusten maantason julkisivut tulee suunnitella siten, etteivät ne anna umpinaista vaikutelmaa. Maantason julkisivuja tulee elävöittää lasipinnoin ja aukotuksin.

Pysäköintilaitoksen julkisivut tulee sovittaa ympäröivien asuinrakennusten arkkitehtuuriin ja toteuttaa niiden julkisivujen laatutasoa vastaaviksi. Ajovalot eivät saa aiheuttaa häikäisyä viereisiin asuntoihin. Pysäköintilaitokseen tulee toteuttaa viherkatto.

Julkisivutmaterialen ska vara högklassiga och detaljarbetet ska utvecklat.

Bostadshusens fasader, takform och färgsättning ska vara samstämda, men individuella, i synnerhet beträffande fasadernas färgsättning.

Som fasadernas huvudsakliga material används tegel, murat tegel, puts och färgbetong.

Utrymmena under balkonglinjerna ska planeras som en del av innergården och de ska fungera som en del av gårdsplanens förbindelseleder.

Fasaderna på markplanet får inte ge ett slutet intryck. Fasaderna på marknivå ska livas upp med glasytor och öppningar.

Parkeringanläggningens fasader ska anpassas till de omgivande byggnadernas arkitektur och förverkligas så att de motsvarar kvalitetsnivån i de omgivande byggnadernas fasader. Körljusen får inte blända i de bredvidliggande bostäderna. Parkeringsanläggningen ska ha gröna tak.

MELU JA ILMANLAATU

BULLER OCH LUFTKVALITET

5 §

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

Pysäköintilaitoksen Haukilahdenkadun, Länsiväylän ja Niittysillankäytävän puoleisten julkisivujen vähimmäiskorkeusaseman tulee olla +24.0.

Oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity. Parvekelasitukset eivät saa avautua Haukilahdenkadun suuntaan.

Viherhuoneissa päiväaikana keskiäänitaso saa olla enimmillään 45 dB.

Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB:n päiväaikainen äänitaso, julkisivulle ei saa sijoittaa asuinhuoneiston ainoaa parveketta ja makuuhuoneiden tulee avautua hiljaisemmalle ohjearvot täyttävälle julkisivun osalle.

Haukilahdenkadun puolen rakennusaloilla asuinrakennusten tuloilma tulee ottaa tehokkaasti suodatettuna riittävän korkealta puhdasilmaisimmalta puolelta.

Rakentaminen tulee toteuttaa vaiheittain siten, että melutasot eivät ylitä valtioneuvoston asettamia ohjearvoja. Haukilahdenkadun ja Länsiväylän varren rakennukset tulee rakentaa ensimmäisenä.

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 Gäddviksgatan och Västerleden 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.

Parkeringsanläggningens minsta höjdläge på fasaderna mot Gäddviksgatan, Västerleden och Ängsbrogången ska vara 24 m.ö.h.

De balkonger och terrasser som är avsedda för vistelse ska skyddas ändamålsenligt mot buller så att statsrådets riktvärden för bullernivån på uteplatser inte överskrids. De inglasade balkongerna får inte vetta mot Gäddviksgatan.

I vinterträdgårdar får den ekvivalenta, kontinuerliga ljudnivån dagtid inte överskrida 45 dB.

Om en fasad utsätts för en ljudnivå på över 65 dB dagtid, får en bostad inte ha sin enda balkong på denna fasad och sovrummen ska vetta mot den tystare sidan där riktvärdena inte överskrids.

Påbyggnadsytorna mot Gäddviksgatan ska tillluften tas tillräckligt högt upp påden sida där luften är renast och filtreras effektivt.

Byggandet ska genomföras etappvis så att statsrådets riktvärden för bullernivån inte överskrids. Byggnaderna vid Gäddviksgatan och Västerleden ska byggas först.

PIHA-ALUEET

GÅRDSOMRÅDEN

6 §

Pihojen ilmeen tulee olla vehreä ja niille tulee istuttaa puita ja pensaita. Pihalla kasvavaa kookasta puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

Piha-alueiden tulee olla ilmeeltään korkealaatuiseen kaupunkiympäristöön sopivia. Piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta riippumatta. Tontteja ei saa aidata toista asuintontia vastaan. Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuurin sopivalla tavalla.

Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä kulkuteinä, oleskelualueina, leikkipaikkoina tai pysäköimiseen, tulee olla pensaita ja puita.

Gården ska ge ett lummigt intryck och på vilken ska planteras träd och buskar. Gårdens storbevuxna trädbestånd ska bevaras i mån av möjlighet.

Gårdsområden ska till intrycket harmoniera med en högklassig urban miljö. Gårdsområdena ska planeras och genomföras som en enhetlig helhet per kvartersområde oberoende av tomtindelningen. Tomterna får inte ingårdas mot andra bostadstomter. De till bostäderna tillhörande gårdarna får gårdas in, på ett för byggnadens arkitektur passande sätt.

På de obebyggda tomtdelarna som inte används som passager, vistelseområden, lekplatser eller för parkering ska det finnas buskar och träd.

TULVARISKIN TORJUNTA

AVVÄRJNING AV ÖVERSVÄMNINGSRISKEN

7 §

Uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariski. Ylin tulvakorko alueella on +2,8 ja aaltoilu vara 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).

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).

HULEVEDET

DAGVATTNET

8 §

Hulevedet tulee viivyttää ja suodattaa 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 6-12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoite koskee myös rakennustyömaa-aikaisia järjestelyjä. Selvitys hulevesien käsittelystä on esitettävä rakennuslupaa haettaessa.

Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

Dagvatten ska fördröjas och filtreras 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 6-12 timmar efter att de fyllts och de ska ha planerat bräddavlopp. Förpliktelsen gäller också arrangemangen under byggtiden. En utredning om dagvattenbehandlingen ska företes ianslutning till ansökan om bygglov.

Dagvatten från trafikområden ska behandlas med kvalitetsförbättrande filtreringsmetoder.

YHTEISJÄRJESTELYT

GEMENSAMMA ARRANGEMANG

9 §

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

Tomternas lekplatser, avfallshanteringsutrymmen, bilplatser, körramper, förbindelser dagvattenarrangemang, servicerutter, räddningsvägar samt gemensamma utrymmen och hjälputrymmen som betjänar boendet får på basen av avtal mellan fastigheterna också placeras på annat fastighetsområde.

SULFIDISAVI

SULFIDLERA

10 §

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

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

KORTTELISUUNNITELMA

KVARTERSPLAN

11 §

Asemakaavan yhteydessä on laadittu kaavamerkintöjä ja –määräyksiä täydentävä korttelisuunnitelma.

I anslutning till detaljplanen har som kompletterings till planbeteckningarna och -bestämmelserna uppgjorts en översiktsplan för markanvändningen och en närmiljöplan.

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 17.5.2021 (pöytäkirjan 65 §).
Godkänd i stadsfullmäktige den 17.5.2021 (65 § i protokollet).

	Kv		17.5.2021
	Kh		3.5.2021
759/2021 /b	Ksl, muutettu	*Hanna Kiema*	17.3.2021
	Nähtävillä MRA 27 §		16.12.2019 - 20.1.2020
/a	Ksl (Kaavaehdotus)	*Hanna Kiema*	27.11.2019
	Nähtävillä MRA 30 §		3.12.2018 - 3.1.2019
4069/2016	Ksj (OAS)	*Torsti Hokkanen*	1.11.2018

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral		Alue 212219	Pilr.nro 7245
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten		Mittakaava 1:1000	Asianumero 759/10.02.03/2021
Niittysillankorva Asemakaavan muutos		Piirtäjä HKi	Päiväys 27.11.2019
		Suunnittelija HKi	Arkistotunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000