AK. 15:71

Espoo

Niittysillankäytävä

Asemakaavan muutos

15. kaupunginosa, Niittykumpu
Osa korttelia 15052

MUUTETAAN ASEMAKAAVOJA:
Aluenro 212214
Aluenro 212216

Mittakaava 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

KTY-1	Toimitilarakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa sosiaali-, terveys- ja hyvinvointipalveluja sekä opetus-, palvelu-, kulttuuri-, liike-, toimisto- ja toimitiloja. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päiväkoteja tai muita ilman epäpuhtauksille herkkiä toimintoja. Korttelialueelle ei sallita päivittäistavarakaupan eikä vähittäiskaupan suuryksikön rakentumista. (1-6 §)	
LPA-1 (8)	Autopaikkojen korttelialue. Huoltoajo ja tontille ajo sallitaan. Alueella oleva yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu korttelin osa toimii viereisen korttelin pelastusreittinä. Alueella oleva puusto tulee pyrkiä säilyttämään. Suluissa olevat numerot osoittavat tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. (1, 5-6 §)	
	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.
	Risti merkinnän päältä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
15 NIIT	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
	Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
15052	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
NIITTYPORTTI	Kadun, tien tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg eller annat allmänt område.
14800	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
V	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.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
kl 20%	Rakennusala, jolle saa sijoittaa lyhytaikaista majoitusta lapsiperheiden sosiaalipalveluiden lastensuojelun vastaanottotoimintaa varten enintään 20% korttelialueen rakennusoikeudesta.	Byggnadsyta, där högst 20 % av kvartersområdets byggrätt får användas för kortvarig inkvartering för barnskyddets mottagningsverksamhet inom socialtjänster för barnfamiljer.
34 dB	Merkintään sisältyvä numeroarvo ilmaisee, että kyseisen rakennusalan sivun puoleisten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja asuinhuoneissa hyväksyttävän 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.
	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.
	Alueen osa, jonka metsäinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla.	Områdesdel, vars skogiga karaktär i landskapet ska bevaras. Trädbeståndet och trädens rötter ska under arbetets gång skyddas med ett enhetligt skyddsplank.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolle saa sijoittaa yleisiä vesihuoltolinjoja. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.	Områdesdel för gång och cykling, där allmänna vatten- och avloppsrör får placeras. Läget riktgivande, förbindelsen bindande.
	Katu.	Gata.
ajo	Ohjeellinen ajoyhteys.	Till läget riktgivande körförbindelse.

Esbo

Ängsbrogången

Detaljplaneändring

Stadsdel 15, Ängskulla
Del av kvarter 15052

DETALJPLANERNA ÄNDRAS:
Områdesnr 212214
Områdesnr 212216

Skala 1:1000

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

KTY-1	Kvartersområde för verksamhetsbyggnader. I kvartersområdet får det placeras social-, hälsovårds- och välfärdstjänster samt lokaler för undervisning, service, kultur, affärer och kontor samt andra lokaler. I kvartersområdet får det inte placeras daghem eller annan verksamhet som är känslig för luftförorening. I kvartersområdet är det inte tillåtet att bygga en dagligvaruaffär eller en stor detaljhandelsenhet. (1-6 §)	
LPA-1 (8)	Kvartersområde för bilplatser. Servicetrafik till tomten är tillåten. Den för allmän gång- och cykeltrafik reserverade kvartersdelen fungerar som räddningsrutt för grannkvarteret. Områdets trädbestånd skall i mån av möjlighet bevaras. Siffrorna inom parentes anvisar de tomter vars bilplatser får placeras i området. (1, 5-6 §)	
	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.
	Risti merkinnän päältä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
15 NIIT	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
	Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
15052	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
NIITTYPORTTI	Kadun, tien tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg eller annat allmänt område.
14800	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
V	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.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
kl 20%	Rakennusala, jolle saa sijoittaa lyhytaikaista majoitusta lapsiperheiden sosiaalipalveluiden lastensuojelun vastaanottotoimintaa varten enintään 20% korttelialueen rakennusoikeudesta.	Byggnadsyta, där högst 20 % av kvartersområdets byggrätt får användas för kortvarig inkvartering för barnskyddets mottagningsverksamhet inom socialtjänster för barnfamiljer.
34 dB	Merkintään sisältyvä numeroarvo ilmaisee, että kyseisen rakennusalan sivun puoleisten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja asuinhuoneissa hyväksyttävän 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.
	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.
	Alueen osa, jonka metsäinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla.	Områdesdel, vars skogiga karaktär i landskapet ska bevaras. Trädbeståndet och trädens rötter ska under arbetets gång skyddas med ett enhetligt skyddsplank.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolle saa sijoittaa yleisiä vesihuoltolinjoja. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.	Områdesdel för gång och cykling, där allmänna vatten- och avloppsrör får placeras. Läget riktgivande, förbindelsen bindande.
	Katu.	Gata.
ajo	Ohjeellinen ajoyhteys.	Till läget riktgivande körförbindelse.

1 § PYSÄKÖINTI

Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 ap / 75 k-m²

Autopaikat saa sijoittaa myös toiselle tontille tai pysäköintilaitokseen kiinteistöjen välisin sopimuksin.

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 pp / 50 k-m²

Pyöräpaikat tulee toteuttaa runkolukittavina.

PARKERING

Minsta antalet bilplatser (bp) som ska byggas:

- 1 bp / 75 v-m²

Bilplatserna får placeras också på annan tomt eller i parkeringsanläggning på basen av avtal mellan fastigheterna.

Minsta antalet cykelplatser (cp) som ska byggas:

- 1 cp / 50 v-m²

Det ska gå att låsa cykelramen vid en ställning.

2 § LISÄRAKENNUSOIKEUS

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- teknisiä tiloja rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle. Mainittujen tilojen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa,
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat, jotka saa sijoittaa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen. Erillisiä jätekatoksia tai -aitauksia ei saa rakentaa.
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat, jotka tulee sijoittaa kiinteistöihin.

EXTRA BYGGRÄTT

Utöver den byggrätt som antecknats i detaljplanen får det byggas:

- tekniska utrymmen ovanför byggnadens övesta våning. Ovanpå dessa utrymmen får ingen vind byggas,
- lokaler för återvinning och för fastighetsskötsel som får placeras på byggnadens första våning. Separata skjul eller inhägnader för sopkärl får inte byggas.
- transformatorstationer som eldistributionen i området kräver ska placeras i fastigheterna.

RAKENTAMISEN TAPA, JULKISIVUT JA PÄÄASIALLISET JULKISIVUMATERIAALIT

3 § Rakennuksen julkisivujen ja julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeisteltyä.

Olemassa olevan toimistorakennuksen korjaus tulee toteuttaa rakennuksen alkuperäisiä suunnitelmia kunnioittaen.

Ilmanvaihtokoneet ja muut tekniset tilat tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennuksen arkkitehtuuria.

BYGGNADSSÄTT, FASADER OCH HUVUDSAKLIGA FASADMATERIAL

Byggnadens fasader och fasadmaterial ska vara högklassiga och detaljeringen finslipad.

Reparationen av den befintliga kontorsbyggnaden ska genomföras med respekt för den ursprungliga byggnadsplanen.

Ventilationsmaskinerna och de övriga tekniska utrymmena ska utgöra en högklassig del av husets arkitektur.

MELU JA ILMANLAATU

4 § Kortteli 15052 sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai meluesteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että melutason päiväohjearvo ei ylity.

Mikäli rakennuksen julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, rakennuksen sivuille ei saa sijoittaa lapsiperheiden sosiaalipalveluiden lastensuojelun vastaanottotoimintaa varten suunniteltua lyhytaikaista majoitusta eikä opetus- ja kokoontumistiloja, jos melun päiväaikainen keskiäänitaso ylittää myös sisätiloissa 35 dB.

Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, asuin-/majoitushuoneiston tulee avautua myös hiljaisemmalle julkisivun osalle, jolla ulko-oleskelualueiden päiväaikainen melutason ohjearvo ei ylety.

Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, julkisivuille ei saa sijoittaa parvekkeita.

Tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Tuloilma on suodatettava käyttäen parasta käytettävissä olevaa tekniikkaa. Tuloilman otto tulee sijoittaa katolle tai riittävän korkealle sisäpihan puolelle.

BULLER OCH LUFTKVALITET

Kvarter nr 15052 ligger i ett bulleromräde. Lek- och uteplatser ska placeras i bullerskugga av byggnader och/eller bullerhinder så att riktvärdena för bullernivån dagtid inte överskrids.

Om byggnadens fasad utsätts för en medelljudnivå som överstigers 65 dB under dagtid, får det på byggnadens sidor inte placeras kortvarig inkvartering som planerats för barnskyddets mottagningsverksamhet inom socialtjänster för barnfamiljer, eller lokaler för undervisning och sammankomster, om medelljudnivån överskrider 35 dB också inomhus.

Om fasaden utsätts för en ekvivalent, kontinuerlig ljudnivå på över 65 dB dagtid ska bostäderna/inkvarteringslokalerna också vetta mot den tystare sidan av fasaden där riktvärdet för vistelseområden utomhus dagtid inte överskrids.

På fasader som utsätts för en ekvivalent, kontinuerlig ljudnivå på över 65 dB dagtid får det inte byggas balkonger.

Filtrering av friskluften samt placeringen av luftintag ska ägnas särskild uppmärksamhet med anledning av luftföroreningen från trafiken. Friskluften ska filtreras med bästa möjliga teknik. Friskluftsintaget ska placeras på taket eller tillräckligt högt mot innergården.

5 § PIHA-ALUEET

Pihojen ilmeen tulee olla vehreä ja niille tulee istuttaa puita ja pensaita. Pihalla kasvava puusto tulee säilyttää.

Piha-alueiden tulee olla ilmeeltään korkeatasoiseen kaupunkiympäristöön sopivia. Piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta.

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

GÅRDSPLANER

Gårdarna ska vara lummiga och på dem ska träd och buskar planteras. Trädbeståndet på gårdarna ska bevaras.

Gårdsområdena ska till sitt utseende vara lämpliga för en stadsmiljö av hög kvalitet. Gårdsområdena ska planeras och byggas som en helhet oberoende av en eventuell tomtindelning.

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

6 § HULEVEDET

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytystilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Hulevesiä saa hallitusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella.

DAGVATTNET

Dagvattnet från ogenomträngliga ytor ska fördröjas i planområdet i sänkor, bassänger eller magasin med en sammanlagd kapacitet på 1 m³ per 100 m² ogenomtränglig yta. Dessa sänkor, bassänger eller magasin ska tömmas 12-24 timmar efter att de fyllts och de ska ha planerat bräddavlopp. Skyldigheterna gäller även dagvattnet under byggnadstiden.

Dagvatten från trafikområden ska i första hand behandlas med kvalitetsförbättrande filtreringsmetoder. Dagvatten får med markägarens godkännande kontrollerat ledas till rekreationsområdena.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen tonttijako.

På detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgöras separat tomtindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus
Esbo stadsplaneringscentral

Torsti Hokkanen
kaupunkisuunnittelujohtaja
stadsplaneringsdirektör

Hyväksytty kaupunginhallituksessa 16.12.2024 (pöytäkirjan 327 §).
Godkänd i stadsstyrelsen den 16.12.2024 (327 § i protokollet).

	Kh		16.12.2024
/b	Ksl, muutettu	Juho Kuntsi	30.10.2024
	Nähtävillä MRA 27 §		10.6.2024 - 9.7.2024
/a	Ksl (Kaavaehdotus)	Juho Kuntsi	22.5.2024
	Nähtävillä MRA 30 §		4.9.2023 - 3.10.2023
1223/2023	Ksj (OAS)	Torsti Hokkanen	21.8.2023

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral		Alue 212222	Piir.nro 7511
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten		Mittakaava 1:1000	Asianumero 1223/10.02.03/2023
Niittysillankäytävä Asemakaavan muutos		Piirtäjä JK	Päiväys 22.5.2024
		Suunnittelija JK	Arkistotunnus 10 02
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			



