

AK 15:61

Piirustus n:o 6966, päivätty 26.4.2016, muutettu 30.8.2017

Ritning nr 6966, daterad 26.4.2016, ändrad 30.8.2017

Espoo

Niittykallio

Asemakaavan muutos

14. kaupunginosa, Haukilahti
Liikennealue

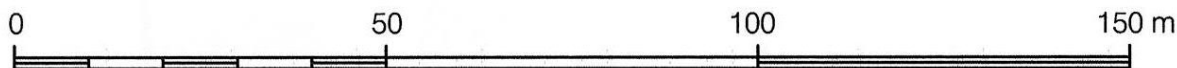
15. kaupunginosa, Niittykumpu
Korttelit 15039, 15047, osa korttelia
15040, 15045-15046, 15048,
katu-, virkistys- ja erityisalueet
Muodostuu uusi kortteli 15081

22. kaupunginosa, Olari
Katu- ja vesialueet

MUUTETAAN VAHVISTETTUJA ASEMAKAAVOJA:

Aluenro 212300 Hyväksytty 10.06.1981
Aluenro 212302 Hyväksytty 31.05.1989
Aluenro 212400 Hyväksytty 05.06.1985
Aluenro 231400 Hyväksytty 11.12.1995
Aluenro 312200 Hyväksytty 11.12.1995

Mittakaava 1:1000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

AK-1

Asuinkerrostalojen korttelialue.
1-6, 8-16 §

AK-2

Suojeltavien asuinkerrostalojen korttelialue.
1-3, 5-6, 8-16 §

AP

Asuinpientalojen korttelialue.
1-3, 5-6, 8-16 §

VP

Puisto.
7, 9, 13, 16 §

Esbo

Ängsberget

Detaljplaneändring

Stadsdel 14, Gäddvik
Trafikområde

Stadsdel 15, Ängskulla
Kvarter 15039, 15047, del av
kvarter 15040, 15045-15046, 15048,
gatu-, rekreations- och specialområden
Bildas nytt kvarter 15081

Stadsdel 22, Olars
Gatu- och vattenområden

DE FASTSTÄLLDA DETALJPLANERNA ÄNDRAS:

Områdesnr 212300 Godkänd 10.06.1981
Områdesnr 212302 Godkänd 31.05.1989
Områdesnr 212400 Godkänd 05.06.1985
Områdesnr 231400 Godkänd 11.12.1995
Områdesnr 312200 Godkänd 11.12.1995

Skala 1:1000

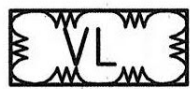
DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för bostadshus.
1-6, 8-16 §

Kvartersområde för bostadshus som ska skyddas.
1-3, 5-6, 8-16 §

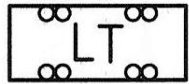
Kvartersområde för småhus.
1-3, 5-6, 8-16 §

Park.
7, 9, 13, 16 §



Lähivirkistysalue.
7, 9, 13, 16 §

Närrekreationsområde.
7, 9, 13, 16 §



Maantien alue.
16 §

Område för landsväg.
16 §



Suojaviheralue.
16 §

Skyddsgrönområde.
16 §



Vesialue.
16 §

Vattenområde.
16 §



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.



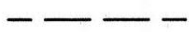
Kahden korttelin välinen raja.

Gräns mellan två kvarter.



Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.



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.

NII

Kaupunginosan nimi.

Namn på stadsdel.

15046

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

NIITTYKATU

Kadun, tien, katuaukion, puiston
tai muun yleisen alueen nimi.

Namn på gata, väg, öppen plats,
park eller annat allmänt område.

5700

Rakennusoikeus
kerrosalaneliömetreinä.

Byggrätt i kvadratmeter
våningsyta.

IV

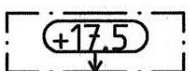
Roomalainen numero osoittaa ra-
kennusten, rakennuksen tai sen
osan suurimman sallitun kerrosluvun.

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

(1/2)V

Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen nu-
meron edessä osoittaa kuinka suuren osan
rakennuksen suurimman kerroksen alasta
saa rakennuksen ensimmäisessä kerrok-
sessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Bråktal inom parentes framför romersk siffra
anger hur stor del av byggnads största
vånings yta som i byggnadens första våning
får användas för utrymme som inräknas
i våningsytan.



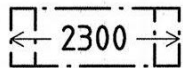
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton
leikkauskohdan ylin korkeusasema.

Högsta höjd för skärningspunkten mellan
fasad och vattentak.



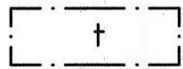
Rakennusala.

Byggyta.



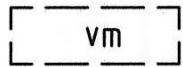
Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.

Beteckningen anger de byggytor på vilka den med arabiskt tal angivna byggrätten placeras.



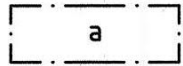
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Byggyta där ekonomibyggnad får placeras.



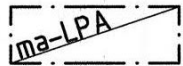
Sijainniltaan ohjeellinen muuntamon rakennusala.

Till läget riktgivande byggyta för transformator.



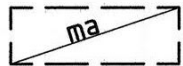
Auton säilytyspaikan rakennusala.

Byggyta för förvaringsplats för bil.



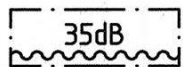
Maanalainen pysäköintilaitos. Laitokseen saa rakentaa useita kerroksia.

Underjordisk parkeringsanläggning. I anläggningen får byggas flera våningar.



Maanalainen tila. Sijainti ohjeellinen.

Underjordiskt utrymme. Läget riktgivande.



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. Rakennusten ja rakenteiden tulee muodostaa yhtäjaksoinen pihaa suojaava melueste.

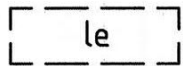
Det i beteckningen ingående siffervärdet anger att ytterväggar, fönster och andra konstruktioner mot ifrvida av byggytan ska vara sådana att A-viktade skillnaden mellan den ljudnivå som från trafiken riktas mot fasaden och den inne i bostadsrummen uppfattade ljudnivån motsvarar minst siffervärdet. Byggnader och andra konstruktioner ska bilda ett kontinuerligt bullerskydd som skyddar kvarterets gårdsplan.

Julkisivulle saa toteuttaa parvekkeita vain, jos niiden rakenteiden äänen-eristävyys täyttää valtioneuvoston asettamat ohjearvot.

Mot fasaden byggda balkonger måste vara ljudisolerade till den nivå som föreskrivs i stadsrådets normer.

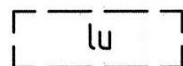
Jos julkisivuun kohdistuva melutaso ylittää 65 dB, ei rakennuslalle saa sijoittaa sellaisia asuntoja, joiden ikkunat avautuvat pelkästään liikennemelun puolelle, ja parvekkeet tulee korvata viherhuoneilla, jotka saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

På de ställen där fasaderna utsätts för trafikbuller som överstiger 65 dBA, får man inte på byggytan placera sådana bostäder vars fönster vetter endast åt det håll varifrån trafikbullret kommer och balkongerna ska ersättas med vinterträdgårdar som får byggas utöver byggrätten.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu ohjeellinen alueen osa.

Riktgivande del av område som är reserverad för lek och utvistelse.



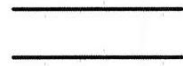
Lumen auraukseen ja varastointiin varattu ohjeellinen alueen osa.

Riktgivande del av område som är reserverad för lagring av plogad snö.



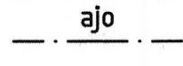
Istutettava alueen osa.

Del av område som skall planteras.



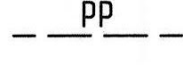
Katu.

Gata.



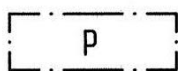
Ajoyhteys.

Körförbindelse.



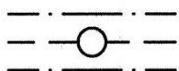
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.

För gång- och cykeltrafik reserverad del av område. Läget riktgivande, förbindelsen bindande.



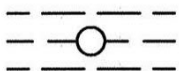
Pysäköimispaikka.

Parkeringsplats.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

För underjordisk ledning reserverad del av område.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.

För underjordisk ledning reserverad del av område. Läget riktgivande, förbindelsen bindande.



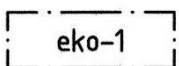
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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



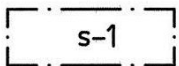
Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen yläreunan likimääräisen korkeuden laskettuna viereisestä maanpinnasta.

Området skall förses med bullerskydd. Beteckningen anger skyddets ungefärliga placering och talvärdet det ungefärliga höjdläget för dess övre kant från bredvid liggande markytan.



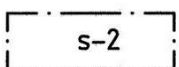
Alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys.

Områdesdel där det finns ett behov av en ekologisk korridor mellan flygekorrens habitat. Träden i området ska skötas och förnyas så att förbindelsen genom området mellan trädtopparna bevaras.



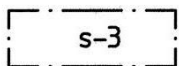
Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

Skyddad del av området där det finns med stöd av 49 § naturskyddslagen skyddade fortplantnings- eller rastplatser för flygekorre. I området får inte utföras åtgärder som försvagar eller förstör flygekorrens livsmiljö. Om åtgärder och planer som rör området ska förhandlas med miljömyndigheten.



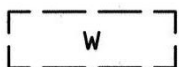
Alueen osa, jonka arvokas puusto on säilytettävä.

Del av område där de kala bergen och det värdefulla trädbeståndet ska bevaras.



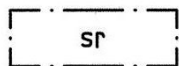
Alueella sijaitsee kalastollisesti arvokas puro. Puron luontaista vesiuomaa, rantapenkkää tai virtaavaa veden määrää ei tule muuttaa siten, että purossa elävä taimenkanta vaarantuu. Puron varressa tulee olla alueelle luonteenomaista varjostavaa, korkeaa kasvillisuutta.

Del av område inom vilken finns för fisklivet värdefull bäck. Bäckens naturliga fåra, det strömmande vattnets kvalitet och kvantitet skall inte ändras så att den i bäcken levande forellstamen äventyras. Längs bäcken skall finnas för området karaktäristisk hög växtlighet som skuggar vattnet.



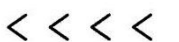
Lampi. Alue tulee säilyttää luonnonmukaisena. Alueelle johdettavat hulevedet tulee käsitellä siten, että lammen luontoarvot eivät vaarannu.

Damm. Området ska bevaras i naturtillstånd. Dagvatten som leds till området ska behandlas så att dammens naturvärden inte äventyras.



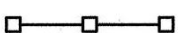
Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa eikä muuttaa hahmoltaan. Rakennuslupaa vaativissa korjaus- tai muutostöissä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Byggnad som ska skyddas. Kulturhistoriskt värdefull och för stadsbilden viktig byggnad som inte får rivas eller ändras till utseendet. Om reparations- eller ändringsarbeten som kräver bygglov ska förhandlas med museimyndigheten.



Tulvareitti.

Översvämningsrutt.



Tukimuri.

Stödmur.

1 §

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Auto- ja polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään seuraavasti:

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

AK-1-korttelialueilla (kortteli 15040):
1 autopaikka / 110 k-m² asunto-, toimitila-
ja liikekerrosalaa, kuitenkin vähintään
0,5 ap / asunto.

AK-1- ja AK-2-korttelialueilla (korttelit
15039, 15045, 15046, 15047, 15081):
1 autopaikka / 95 k-m² asunto-, toimitila-
ja liikekerrosalaa, kuitenkin vähintään
0,5 ap / asunto.

AP-korttelialueilla:
1 autopaikka / 85 k-m², kuitenkin
vähintään 1 ap / asunto.

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

2 §

ASUINKORTTELIT

Rakennukset saa rakentaa kiinni
tontin rajaan. Parvekkeet ja ulok-
keet saavat ulottua rakennusalan
ulkopuolelle.

Kiinteistöjen välille ei tarvitse rakentaa
rajaseinää tai palomuuria, ja korvaavat
toimenpiteet ratkaistaan rakennuslu-
pien yhteydessä. Katualueen reu-
naan tai sen välittömään läheisyy-
teen rakennettaessa tulee rakennuk-
sen ja painumattomaksi perustetun
katualueen väli rakentaa rakennus-
hankkeeseen ryhtyvän toimesta niin,
että maanpinnan mahdollinen painu-
minen tontilla ja katualueella este-
tään.

Tonttien leikkipaikat, jätehuoltotilat,
autopaikat, ajoluiskat, huoltoreitit,
pelastustiet sekä asumista palvele-
vat yhteis- ja aputilat saa kiinteistö-
jen välisin sopimuksin sijoittaa
myös toisen kiinteistön alueelle.

Rakennukset tulee sovittaa maastoon
välttämällä mahdollisuuksien mukaan
leikkauksia ja pengerryksiä sekä
mahdollisimman paljon luontoa sääs-
tään.

BIL- OCH CYKELPLATSER

Bil- och cykelplatser ska byggas
minst enligt följande:

1 cykelplats / 30 v-m², dock
minst 2 cp / bostad.

AK-1-kvartersområden (kvarteret 15040):
1 bilplats / 95 v-m² bostads-, kontors-
och affärsvåningsyta, dock
minst 0,5 bp / bostad.

AK-1- och AK-2-kvartersområden (kvarteren
15039, 15045, 15046, 15047, 15081):
1 bilplats / 95 v-m² bostads-, kontors-
och affärsvåningsyta, dock
minst 0,5 bp / bostad.

AP-kvartersområden:
1 bilplats / 85 v-m² bostads-, kontors-
och affärsvåningsyta, dock
minst 1 bp / bostad.

Bilplatserna får placeras också
på annan tomt eller i parkering-
sanläggning på basen av avtal
mellan fastigheterna. Parkeringsut-
rymmena får byggas som en hel-
het oberoende av tomtgränserna.
De utrymmen som tillåts utöver
planens bygg rätt beaktas inte då
bilplatserna beräknas.

BOSTADSKVARTEREN

Byggnaderna får byggas så att de
ligger alldeles intill tomtgränsen.
Balkonger och utsprång får sträcka
sig utöver byggytan.

Gränsvägg eller brandmur behöver
inte byggas mellan fastigheterna och
ersättande åtgärder avgörs i anslut-
ning till byggloven. Då man bygger
i gatuområdets gräns eller dess om-
edelbara närhet ska området mellan
byggnaden och gatuområdet som
grundats så att det inte sjunker, på
bygggherrens försorg byggas så att
en eventuell sänkning av markytan
på tomten och gatuområdet förhind-
ras.

Tomternas lekplatser, avfallshante-
ringsutrymmen, bilplatser, körram-
per, servicerutter, räddningsvägar
samt gemensamma utrymmen och
hjälptrymmen som betjänar boen-
det får på basen av avtal mellan
fastighetenra också placeras på
annan fastighets område.

Byggnaderna ska anpassas till
terrängen och följa dess former,
och skärningar och avsatser ska
undvikas, så att naturen besparas
så mycket som möjligt.

3 §

JULKISIVUT JA PÄÄASIALLISET
JULKISIVUMATERIAALIT

AK-1-korttelialueilla julkisivujen pääasiallisena materiaalina käytetään valkoista rappautusta, valkobetonia ja/tai paikallamuurattua tiiltä. Julkisivuja voi elävöittää värillisillä osilla. Kadun puoleiset parvekkeet on lasitettava. Maanpäällisten pysäköintilaitosten julkisivut tulee sovittaa rakennuksen muiden kerrosten julkisivuihin ja rakentaa samalla korkealla laatutasolla.

AK-2-korttelialueilla julkisivujen pääasiallisena materiaalina käytetään valkoista rappautusta.

AP-korttelialueilla julkisivujen pääasiallisena materiaalina käytetään paikallamuurattua punatiiltä.

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.

4 §

ILMANLAATU

Asuinrakennukset tulee varustaa koneellisella ilmanvaihdolla, jonka tuloilma otetaan katolta tai rakennuksen katuun nähden suojaiselta puolelta. Sisäänottoaukot on varustettava asianmukaisin tuloilman suodattimin.

5 §

RAKENNUSOIKEUDEN LISÄKSI

Kaavassa merkityn kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- tekniset tilat kerroksissa ja kiinteistönhuoltotilat, teknisen huollon edellyttämät rakennelmat, rakenteet ja kulkuyhteydet sekä pysäköintitilojen edellyttämät kulkureitit
- porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää asumisviihtyisyyttä
- asuinkerrostalojen yhteisiä kerhotiloja, varastoja, saunoja ja pesutupia
- väestönsuojat ja jätehuoneet

FASADER OCH HUVUDSAKLIGA
FASADMATERIAL

I AK-1-kvartersområden används vit puts, vit betong och/eller på plats murad tegel som fasadernas huvudsakliga material. Fasaderna kan upplivas med färgade delar. Balkongerna mot gatan ska glasa in. Fasaderna i de ovan markytan belägna parkeringsanläggningarna ska anpassas till fasaderna i byggnadens övriga våningar och byggas enligt samma höga kvalitetsnivå.

I AK-2-kvartersområden används vit puts som fasadernas huvudsakliga material.

I AP-kvartersområden används på plats murad röd tegel som fasadernas huvudsakliga material.

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.

LUFTKVALITET

Bostadsbyggnaderna ska förses med maskinell ventilation. Tilluften ska tas på taket eller från den från gatan sett skyddade sidan av byggnaden. Luftintagen skall förses med ändamålsenliga filter.

UTÖVER BYGGRÄTTEN

Utöver det i planen antecknade våningstalet och byggrätten får byggas:

- tekniska utrymmen i våningarna och utrymmen för fastighetsunderhåll, för det tekniska underhållet behövliga anläggningar, konstruktioner och förbindelser samt för parkeringsutrymmena behövliga förbindelser
- den del av trapphusen som överstiger 15 m² i varje våning förutsatt att detta höjer trivsamheten
- bostadshusens gemensamma klubbрум, förråd, bastur och tvättstugor
- skyddsrum och soprum

6 §

PIHA-ALUEET

Pihojen ja kansipihojen ilmeen tulee olla vehreä. Pihalla kasvavaa kookasta puustoa ja avokallioalueita tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Kansipihan rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino, sekä pelastustoiminnan vaatimukset. Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksiin ja piha-rakenteisiin. Piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta riippumatta. AK-korttelialueiden sisällä tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan. Asunto-kohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla. Kansipihalle tulee istuttaa puita ja pensaita. Istutusalueet tulee toteuttaa ensisijaisesti vehreinä, kumparemaisina ja yhtenäisinä kokonaisuuksina. Kansipihalle tulee olla ulkotilassa kulkeva yhteys. Tukimuurien materiaaleineen tulee olla samaa laatutasoa rakennusten kanssa.

7 §

YLEISET ALUEET

Puistoalueet sekä katu- ja kevyen liikenteen alueet on suunniteltava yhtenäisesti ympäröivän rakentamisen kanssa ja toteutettava laadukkaasti. Niiden tulee ilmeeltään olla korkealaatuiseen julkiseen kaupunkiympäristöön sopivia. Kansien rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino ja pelastustoiminnan vaatimukset.

8 §

AURINKOENERGIA

Rakennuksen kattopintojen suuntauksessa ja muotoilussa tulee pyrkiä huomioimaan aurinkoenergian tuotantomahdollisuudet arkkitehtuuriin integroiduilla järjestelmillä.

9 §

MAALÄMPÖ

Tontin rajautuessa virkistysalueeseen, maalämpökaivot voidaan sijoittaa tontin ja virkistysalueen rajalle. Maalämpökaivoja voidaan porata myös viistosti virkistysalueen alle maanomistajan sijoitusluvalla. Energiantuotanto ei saa haitata virkistysalueen puustoa tai muuta virkistysalueen käyttöä.

GÅRDOMRÅDEN

Gården och gårdsdäcken ska ge ett lummigt intryck. Gårdens storbevuxna trädbestånd samt berghällar skall bevaras i mån av möjlighet. När gårdsdäckets bärighet och höjdläge bestäms ska i synnerhet jordtäckets tjocklek och vikt samt räddningsverksamhetens krav beaktas. Anordningarna för ventilation i parkeringsanläggningarna ska integreras med husen och gårdsplanens konstruktioner. Gårdsplanen ska planeras och byggas som en helhet oberoende av en eventuell tomtindelning. Inom AK-kvartersområden får tomterna inte ingärdas mot andra bostadstomter. Bostädernas egna gårdar får gårdas på ett för arkitekturen lämpligt sätt. På gårdsdäcket ska det planteras träd och buskar. Planteringarna ska i första hand vara lummiga, kullartade och enhetliga. Till gårdsdäcket ska det finnas en utomhusförbindelse. Stödmurar och deras material ska hålla samma kvalitetsnivå som husen.

ALLMÄNNA OMRÅDEN

Parkområden samt gatu- och lätttrafikområden 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. Då gårdsdäckets bärkraft och höjdnivå planeras bör man speciellt beakta den för gårdens vegetation behövliga jordlagrets djup och tyngd. Dessutom bör räddningstjänstens behov beaktas.

SOLENERGI

Byggnadens taks riktning och form ska sträva till att möjliggöra i arkitekturen integrerade solpaneler.

JORDVÄRME

Om tomtens gränser till ett grönområde får jordvärmebrunnar placeras vid gränsen. Jordvärmebrunnar får borrar diagonalt under grönområdet om markägaren ger lov därtill. Energiproduktionen får inte störa grönområdets träd och användning.

10 § TULVARISKIN TORJUNTA

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).

11 § HULEVEDET

Hulevedet tulee viivyttaa ja puhdistaa siten, että Gräsanojan luontoarvot eivät vaarannu. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri (1 m³) jokaista sataa vettä läpäisemättömää pintaneliometriä (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 rakennus-työmaa-aikaisia järjestelyjä. Selvitys hulevesien käsittelystä on esitettävä rakennuslupaa haettaessa.

12 § JOHDOT

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

13 § SULFIDISAVI

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

14 § KIINTEISTÖNMUODOSTUS

Asemakaavan alueella voidaan lainsäädännön salliessa muodostaa 3D-kiinteistöjä.

15 § MAANALAINEN ASEMAKAAVA

Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava, Jousenpuiston-Matinkylän metrotunneli, jonka määräykset tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa. Rakennushankkeissa on huomioitava metrotunnelin ja -aseman tarvitsemat tilat ja suojaetäisyydet.

16 § TÄYDENTÄVÄT ASIAKIRJAT

Asemakaavan yhteydessä on laadittu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävät maankäytön yleissuunnitelma ja lähiympäristösuunnitelma sekä ekologiastrategia.

AVVARJNING AV ÖVERSVÄMNINGSRISKEN

Vid nybyggnad ska översvämningensrisken 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 Gräsåns 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 ogenomtränglig 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 rekreatiomsområdena. Förpliktelsen gäller också arrangemangen under byggtiden. En utredning om dagvattenbehandlingen ska företas i anslutning till ansökan om bygglov.

LEDNINGAR

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

SULFIDLERA

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

FASTIGHETSBLDNING

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

UNDERJORDISK DETALJPLAN

Till området ansluter sig en underjordisk detaljplan, Metrotunnel Bågparken-Mattby vars bestämmelser ska beaktas vid planeringen och byggandet. I byggprojektet ska beaktas de utrymmen och skyddsavstånd som krävs för metrotunneln och -stationen.

KOMPLETTERANDE DOKUMENT

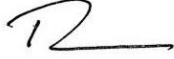
I anslutning till detaljplanen har som komplettering till planbeteckningarna och -bestämmelserna uppgjorts en översiktsplan för markanvändningen och en närmiljöplan och dessutom en ekologistrategi.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen tonttijako.

På detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgöras separat tomtindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus

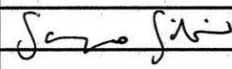
Esbo stadsplaneringscentral



Torsti Hokkanen
kaupunkisuunnittelujohtaja
stadsplaneringsdirektör

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.2.2018 (pöytäkirjan 16 §).

Godkänd i stadsfullmäktige den 26.2.2018 (16 § i protokollet).

	Kv		26.2.2018
	Kh		29.1.2018
/b	Ksl, muutettu		30.8.2017
	Nähtävillä MRA 27§		30.5.-29.6.2016
302/2015	/a Ksl (Kaavaehdotus)		26.4.-11.5.2016
	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 212307	Piir.nro 6966
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 302/10.02.03/2015
Niittykallio Asemakaavan muutos		Piirtäjä SSi, SLe	Päiväys 26.4.2016
		Suunnittelija SSi	Arkistotunnus 10 02
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			