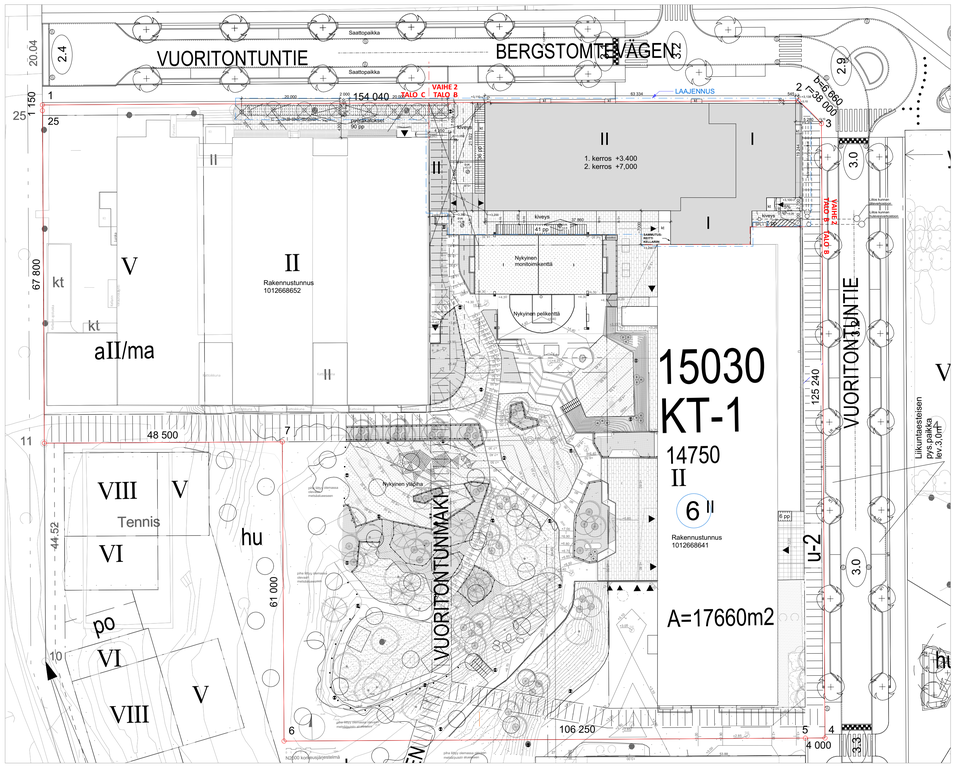

PINTA-ALAT:

Asemakaavan mukainen tontin rakennusoikeus 14750k-m2

KOKONAISKERROSALA:

Nykyinen koulurakennus (B-talo)	4900 k-m2
Laajennus (liikuntasali)	2010 k-m2
Yht.	6910 k-m2

RAKENNUSOIKEUDELLINEN KERROSALA:

Nykyinen koulurakennus (B-talo)	4642 k-m2
Laajennus (liikuntasali)	1731 k-m2
Yht.	6373 k-m2

KAIKKI RAKENNUSOIKEUDELLINEN KERROSALA:

Nykyinen koulurakennus (B-talo)	4642 k-m2
Laajennus (liikuntasali)	1731 k-m2
Toimisto-/koulurakennus (C-talo) josta koulun osuus 1816 k-m2	8287 k-m2,
Yht.	14660 k-m2

AUTOPAIKKALASKELMA:

Vaatimus:		
koulu 1ap / 200 k-m2,	40,94 ->41 AP	
toimisto 1ap / 75 k-m2,	86,28 ->86 AP	
Yht.	127 AP	

Autopaikat sijoitetaan olemassa oleville paikoitusalueille seuraavasti:

56 autopaikkaa sijaitsee kiinteistössä 30-2
66 autopaikkaa sijaitsee kiinteistössä 9901-0, 31-7, 31-6 ja 31-5
5 autopaikkaa sijaitsee kiinteistössä 31-3

LE-AUTOPAIKKA, 1 kpl sijaitsee korttelissa 31-7
INVA-TAXIN SAATTOPAIKKA, 1 kpl, koko 3000*8500 B-talon pääsisäänkäynnin yhteydessä

POLKUPYÖRÄPAIKKALASKELMA:

Vaatimus
koulu 1pp / 50 k-m2 164 pp
Toteutuu 182 pp runkolukittavia, joista 90pp katettuja.
Polkupyöräpaikat sijaitsevat kiinteistöissä 30-2, 30-3 ja 30-4

Vaatimus
toimisto 1pp / 50 k-m2
-ei muutoksia pyöräpaikoitukseen.

PIHAN TOIMINNALLISUUS

Pihaleikkitoiminnot säilyvät ennallaan.
Saattoliikenne on huomioitu katusuunnitelmassa.

MERKINTÖJEN SELITYKSET:

Poistettava puu

Betonikiveys

Nupukiveys

Hulevedet johdetaan viivytyksen kautta HV-viemäriin liitoskohtalausunnon mukaisesti.
Huleveden viivytystilavuus yhteensä 20,64m3.

KORKOJÄRJESTELMÄ N2000

RAKENNUKSEN PALOLUOKKA ON P1

RAKENNUKSESTA ON LAADITTU ERILLINEN PALOTEKNINEN SELVITYS JA SAVUNPOISTOSELVITYS

RAKENNUS VARUSTETAAN KONEELLISELLA ILMANVAIHDOLLA JA LÄMMÖNTALTEENOTOLLA

KAIKKI LASIPINNAT TULEE TEHDÄ YMPÄRISTÖMINISTERIÖN RAKENNUKSEN KÄYTTÖTURVALLISUUS -ASETUKSEN MUKAAN HUOMIOIDEN TÖRMÄYS- JA PUTOAMISVAARA. TOTEUTUSTAPA TARKENNETAAN RAKENTAMISVAIHEESSA.

Päivätty nro 72/18, päivätty 8.5.2019, muutettu 4.9.2019

Espoo

Vuoritonttu

Asemakaavan muutos

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

MUUTETAAN VAHVISTETTUJA ASEMAKAAVOJA:
Aluenro 211829 Hyväksytty 21.01.2005
Aluenro 211800 Hyväksytty 17.12.1970

Mittakaava 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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 päivälkodin. (1-13 §)
KT	Toimistorakennusten korttelialue. (1, 3-13 §)
KT-1	Toimisto- ja opetusrakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa rakennuksia myös julkisia lähipalveluja varten. (1-13 §)
VP	Puisto. (6, 12 §)
VP-1	Puisto. Nykyisistä rakennuksista saa edelleen jättää pumpattavia kuivatus- ja salaojaosia puistossa sijaitsevaan lampeen. (6, 12 §)
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja. Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja. Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Pokkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu. Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista. Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
15	Kaupunginosan numero. Stadsdelsnummer.
NII	Kaupunginosan nimi. Namn på stadsdel.
15031	Korttelin numero. Kvartersnummer.
VUORI	Katun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
14750	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
VI	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. Byggyta.
y1700	Rakennusala, jolle sallitusta kerrosalasta enintään 1700 m² saa käyttää päiväkotia varten. Högst 1700 m² av den våningsyta som är tillåten på byggnadsytan får användas för daghem.
aV	Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa. Byggyta på vilken får placeras bilparkeringsutrymmen utan hinder av det planen anteckande byggrätten. Bestämmelsen gäller även garage- och förrådslokaler belägna bilparkeringsutrymmen utan hinder av det planen anteckande byggrätts- och våningstalet. Beteckningens romerska siffra visar maximantalet ovanpå varandra belägna parkeringsnivåer.
aII/ma	Rakennusala, jolle saa sijoittaa rakennuksen tai pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa. Merkinnän romalainen numero osoittaa sallitun kerrosalasta enintään 1700 m² saa käyttää päiväkotia varten. Byggyta på vilken får placeras under byggnaden eller gårdsdäcket belägna bilparkeringsutrymmen utan hinder av det planen anteckande byggrätten. Bestämmelsens romerska siffra visar maximantalet ovanpå varandra belägna parkeringsnivåer.
a1/ma	Rakennusala, jolle saa sijoittaa rakennuksen tai pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa. Merkinnän romalainen numero osoittaa sallitun kerrosalasta enintään 1700 m² saa käyttää päiväkotia varten. Byggyta på vilken får placeras under byggnaden eller gårdsdäcket belägna bilparkeringsutrymmen. Bestämmelsens romerska siffra visar maximantalet ovanpå varandra belägna parkeringsnivåer.
m120	Ohjeellinen rakennusala, jolle tulee sijoittaa myymälä. Rakennusoikeus sisältyy kokonaisrakennusoikeuteen. Riktgivande byggyta där ska placeras butik. Byggrätten ingår i den totala byggrätten.
	Ohjeellinen rakennusala. Till läget riktgivande byggyta.
pu	Ohjeellinen pumppaamon rakennuksella. Alueen sopiva sijainti tulee tutkia tarkemmin toteutussuunnitelmassa. Alueen tulee liittyä luontevasti puiston ympäristöön ja sille saa sijoittaa myös puiston liittyviä toimintoja. Ungefärlig byggnadsyta för en pumpstation, placeringen är ungefärlig. En lämplig placering av området ska undersökas noggrannare i byggskedet. Området ska på ett naturligt sätt ansluta ihop med parkomgivningen och i området får det också placeras funktioner för parken.
vm	Ohjeellinen muuntamon rakennusala. Muuntamot tulee sijoittaa rakennuksen sellaiseen paikkaan, johon huoltoautolla on kulkumahdollisuus. Riktgivande byggyta för transformator. Transformatorerna ska anpassas till byggnaderna på sådana platser som är tillgängliga för servicebil.
u-1	Uloke. Kadun kohdalla vapaan kulku-korkeuden on oltava vähintään 4,2 m. Utan hinder av gatan skall det finnas en fri passagehöjd av minst 4,2 m. Bunspråket är lika högt som byggnaden.
u-2	Uloke. Jalankulkualueelle ulottuva, rakennukseen kuuluva katos. Utsprång. Ett skärmtak som hör till byggnaden och som sträcker sig till fotgängarområdet.
	Rakennuksen jätettävä kulkuaukko. Ohjeellinen sijainti. Genomfartsöppning i byggnad. Riktgivande läget.
	Julkisivu, jolla parvekkeet tulee lasittaa. Fasad där balkongerna ska inglasas.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja rakenteiden muodostamaan melukatvoiseen siten että asuinhuoneille asetetut ulkoalueiden Vnp 993/1992 mukaiset melun ohjearvot eivät ylity. För lek och utevistelse reserverad del av område. Lek- och utevistelserna ska placeras i bullerskugga av byggnader och konstruktioner så att riktvärdena för bullernivån i bostads-områdenn utomhus (statsrådets beslut 993/1992) inte överskrids.
	Istutettava alueen osa. Alueelle saa rakentaa pihakannen reunan maisemointiin tarvittavat rakennelmat ja kulkuyhteydet pihakannelle. Del av område där det existerande trädbestandet och terrängen skall bevaras så att endast ur natur- eller landskapsvårdssynpunkt nödvändiga åtgärder är tillåtna. I stället för avlägsnade träd skall plantering nya planor av motsvarande art. Träden ska skyddas under byggtiden.
	Uloke. Ajoneuvojen sisäänkäyttöä saa jäsentää metalliportaisilla rakennusosilla ja pinnoilla. Asunkerroksiteisen kanneneisten pysäköintilaitoksen julkisivut tulee sovittaa rakennuksen muiden kerrosten julkisivuihin ja rakentaa samalla korkealla laatutasolla. Utsprång. Ett skärmtak som hör till byggnaden och som sträcker sig till fotgängarområdet.
w	Vesialue. Ohjeellinen sijainti. Vattenområden. Riktgivande läge.
hu	Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, ojan, sälliön, 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 rening av dagvatten.
po	Kahden rakennuksen välissä oleva kansiphan ja kadun välinen porrasyhteys, sijainti ohjeellinen, yhteys sitova. Trappförbindelse mellan däcket och gatan, läget riktgivande, förbindelsen bindande.

Esbo

Bergstomten

Detaljplaneändring

Stadsdel 15, Ängskulla
Kvarter 15030-15031, del av kvarter 15024, gatu- och rekreationsområden
Bildas ett nytt kvarter 15082

DE FASTSTÄLLDA
DETALJPLANERNA ÄNDRAS:
Områdesnr 211829 Godkänd 21.01.2005
Områdesnr 211800 Godkänd 17.12.1970

Skala 1:1000

0 50 100 150 m

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AK	Kvartersområde för flervåningshus. (1-13 §)
AK-1	Kvartersområde för flervåningshus. Kvartersområdet får det också byggas vårdboende och studentbostäder. (1-13 §)
AK-2	Kvartersområde för flervåningshus. På området får byggas ett daghem. (1-13 §)
KT	Kvartersområde för kontorsbyggnader. (1, 3-13 §)
KT-1	Kvartersområde för kontors- och undervisningsbyggnader. I området får det också byggas byggnader för offentlig närservice. (1-13 §)
VP	Park. (6, 12 §)
VP-1	Park. Från de nuvarande byggnaderna får det fortsättningsvis ledas dräneringsvatten som pumpas till träsket 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.
	Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
15	Stadsdelsnummer.
NII	Namn på stadsdel.
15031	Kvartersnummer.
VUORI	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
14750	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
VI	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Byggyta.
y1700	Högst 1700 m² av den våningsyta som är tillåten på byggnadsytan får användas för daghem.
aV	Byggyta på vilken får placeras bilparkeringsutrymmen utan hinder av det planen anteckande byggrätten. Bestämmelsen gäller även garage- och förrådslokaler belägna bilparkeringsutrymmen utan hinder av det planen anteckande byggrätts- och våningstalet. Beteckningens romerska siffra visar maximantalet ovanpå varandra belägna parkeringsnivåer.
a1/ma	Byggyta på vilken får placeras under byggnaden eller gårdsdäcket belägna bilparkeringsutrymmen. Beteckningens romerska siffra visar maximantalet ovanpå varandra belägna parkeringsnivåer.
m120	Riktgivande byggyta där ska placeras butik. Byggrätten ingår i den totala byggrätten.
	Till läget riktgivande byggyta.
pu	Ungefärlig byggnadsyta för en pumpstation, placeringen är ungefärlig. En lämplig placering av området ska undersökas noggrannare i byggskedet. Området ska på ett naturligt sätt ansluta ihop med parkomgivningen och i området får det också placeras funktioner för parken.
vm	Riktgivande byggyta för transformator. Transformatorerna ska anpassas till byggnaderna på sådana platser som är tillgängliga för servicebil.
u-1	Utsprång. Vid gatan ska den fria underfartshöjden vara minst 4,2 m. Bunspråket är lika högt som byggnaden.
u-2	Utsprång. Ett skärmtak som hör till byggnaden och som sträcker sig till fotgängarområdet.
	Genomfartsöppning i byggnad. Riktgivande läget.
	Fasad där balkongerna ska inglasas.
le	För lek och utevistelse reserverad del av område. Lek- och utevistelserna ska placeras i bullerskugga av byggnader och konstruktioner så att riktvärdena för bullernivån 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 bestämmelsens syfte och för gårdsdäckets kant och förbindelse till gårdsdäcket.
	Del av område där det existerande trädbestandet och terrängen skall bevaras så att endast ur natur- eller landskapsvårdssynpunkt nödvändiga åtgärder är tillåtna. I stället för avlägsnade träd skall planteras nya planor av motsvarande art. Träden ska skyddas under byggtiden.
w	Vattenområden. Riktgivande läge.
hu	En riktgivande del av område för en bassäng, en sänka, ett dike, ett magasin, en våtmark eller annan konstruktion för fördröjning och rening av dagvatten.
po	Trappförbindelse mellan däcket och gatan, läget riktgivande, förbindelsen bindande.

ra	Kahden rakennuksen välinen aukko. Ohjeellinen sijainti.	Öppning mellan två byggnader. Riktgivande läge.
	Katu. Kadulle tulee istuttaa puita. (6, 8, 12 §)	Gata. Det ska planteras träd på gatan. (6, 8, 12 §)
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova. Yhteyden ei tarvitse olla esteetön.	Allmänt område för gång. Placeringen är ungefärlig, förbindelsen är bindande. Förbindelsen behöver inte vara hinderlös.
p	Pysäköimispaikka. Autopaikat tulee jakaottaa pulla.	Parkeringsplats. Bilplatserna ska delas upp med trädplanteringar.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Johtojen tarkka sijainti on tutkittava rakennus-suunnittelun yhteydessä. Alueen suunnittelussa on huomioitava maanalaiset johdot ja sitä koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on sovitta-tava johtojen omistajien kanssa.	För underjordiska ledning reserverad del av område. Ledningarnas exakta läge ska utredas i anslutning till huvudplanering. Vid planering av området ska underjordiska ledningarna beaktas och av planer och åtgärder som rör ledningsrät-ten ska avtalas med ledningarnas ägare.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	För underjordisk ledning reserverad del av område.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

1 § Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 pp / 110 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 pp / asunto.
- toimistot ja liiketilat 1 pp / 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 rinnakaispaikkoja, vieraiden käytössä eikä niihin sovelleta mitään kevennyksiä.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Yksiöissä ja opiskelija-asuntoissa 1,5 pp / asunto.
- toimistot 1 pp / 50 k-m².
- liiketilat 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 pyöräpaikat asumiselle on sijoitettava katettuun ja lukittavaa oleviaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa.

Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista toimistoille tulee sijaita katetussa/lukittavissa olevassa tilassa.

Koulun, päiväkodin, liike- ja palvelutilojen pyöräpaikat tulee toteuttaa runkolukittavina.

Jos tontille rakennetaan valtion tukemia opiskelija-asuntoja, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 40 %.

Jos tontille rakennetaan vuoden tukemaa 40 vuoden korkotukimallia toteuttavia vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %.

Kaavan edellyttämästä vähimmäisautopaikkamäärästä voidaan vähentää 10 %, jos pysäköinti järjestetään vuorottaispysäköintinä, nimeämättöminä ja sijoitetaan keskitetyn pysäköintilaitokseen.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

2 § Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- asuntojen ulkopuolelat varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- pornashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää pornashuoneen vähittäistyötä ja kommonvaiosuutta (jäiehuoltotilat ja kiinteistönhoitohuone) tai
- pysäköintitilat
- alueen sähkökäyttöiselle vaatimat muuntamotilat.

Tilat tulee sijoittaa kiinteistöihin maan tasoon siten, että niihin voidaan taata helppo pääsy.

Näitä tiloja saa rakentaa enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Nämä tilat eivät miloita auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Asumiselle hiänöiä aiheuttamattomia, asuntoon kyiketöjä työtiioja maastaoon. Näille tiioille tulee rakentaa auto- ja polkupyöräpaikat.

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

RAKENTAMISEN TAPA

3 § Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeistelyjä. Ilmanvaihtokoneet ja muut tekniset tilat tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennusten arkkitehtuuria. Parvekkeet saavat ulottua katualueelle enintään 2,5 m, pihojen vapaan korkeuden parvekkeen alla on oltava vähintään 4,2 m.

Katujen varsilla olevin rakennuksiin ei maantasokerokseen saa sijoittaa kadun suuntaan avautuvia asuntoja, lukuun ottamatta kortteiin 15024 luoteiskulmaa.

Kadun puoleisten sisäänkäyntien suunnitelussa tulee huomioida tontin vieressä kulkeva kevyen liikenteen väylä.

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

Pelastustelli ei saa järjestää virkistysalueiden kautta.

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

AK-2 -korttelialueen 5-kerroksisen pääkommainen rakennusala päivälkodin rakennusalan yläpuolella, tulee jakaa vähintään kahteen lyhyempään osaan, joiden välissä on aukko tai aukkoja.

JULKISIVUT JA PÄÄASIALLISET JULKISIVUMATERIAALIT

4 § Katujen suuntaan maantasossa avautuvat tilat tulee varustaa liikettämaisesti ikkunoin ja ovin.

Asuinrakennusten pääasiallisena julkisivujen materiaalina tulee käyttää pääasiallamuuntua tiiltä, rappausta tai muuta laadukasta julkisivumaterisalia. Julkisivujen tulee olla pääasiassa vaaleita. Kadun suunnan parvekejulkisivut tulee jäsentää liikunjulkisivun omaisesti siten, että parvekkeet eivät muodosta yhtenäistä rauhaa tai koko seinän leveyttä laajoritaa.

Julkisuoja ja erityisesti sisäänkäyntejä saa jäsentää metalliportaisilla rakennusosilla ja pinnoilla. Asunkerroksiteisen kannenaisteisen pysäköintilaitoksen julkisivut tulee sovittaa rakennuksen muiden kerrosten julkisivuihin ja rakentaa samalla korkealla laatutasolla.

Toimisto- ja opetustilojen rakennusten julkisivut tulee sopeutua olemassa olevin toimistorakennuksiin.

Korttelissa KT sijaitsevan pysäköintilaitoksen julkisivu tulee rakentaa rakennuksen julkisivun omaiseksi. Ajovalot eivät saa aiheuttaa häikäisyä vieressä asuntoihin. Julkisivumateriaalin tulee olla kivipintainen tai metalliprintainen. Pysäköintilaitoksen katto tulee varustaa pääosin viherkatteella tai sen tulee järjestää oleskelua ja kaupunkiviherjalä varten.

	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.	
p	Parkeringsplats. Bilplatserna ska delas upp med trädplanteringar.	
	För underjordiska ledning reserverad del av område. Ledningarnas exakta läge ska utredas i anslutning till huvudplanering. Vid planering av området ska underjordiska ledningarna beaktas och av planer och åtgärder som rör ledningsrät-ten ska avtalas med ledningarnas ägare.	
	För underjordisk ledning reserverad del av område.	

BIL- OCH CYKELPLATSER

Minsta antal bilplatser som ska byggas:

- en bilplats per 110 v-m² bostäder, men minst 0,5 bilplatser per bostad
- en bilplats per 75 v-m² kontor och affärslokaler
- en bilplats per 200 v-m² skol- och daghems-lokaler
- en bilplats per 200 v-m² vårdboende, där alla bilplatser enligt minimikraven ska vara icke reserverade och tillgängliga för gäster och det tillämpas inte någon lättnad på dem.

Minsta antalet cykelplatser som ska byggas:

- en cykelplats per 30 v-m² bostäder, men minst två cykelplatser per bostad. 1,5 cykelplatser per ensimmare och studentbostäder.
- en cykelplats per 50 v-m² kontor
- en cykelplats per 100 v-m² affärslokaler
- en cykelplats per 50 v-m² skolilokaler
- en cykelplats per 100 v-m² daghemslokaler
- en cykelplats per 200 v-m² vårdboende.

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

Minst hälften av alla cykelplatserna för kontorslokaler enligt minimikravet ska placeras i utrymmen med tak/låsbara utrymmen.

På cykelplatserna för skolan, daghemmet, affärs- och servicelokalerna ska det gå att låsa cykelramen vid en ställning.

Om det på tomten bygga statsstödda student-bostäder, kan bilplatserna för dessa minskas med 40 procent.

Om det på tomten bygga hyresbostäder med ARA-eller startlånestödsystem, kan antalet bilplatser för dessa minskas med 20 procent.

Minimantalet bilplatser kan undersköras med tio procent om parkeringen ordnas som allemenningsparkering, som icke reserverade platser och i en centraliserad parkerings-anläggning.

EXTRA BYGGRÄTT

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

- bostadsvisa förråd utanför bostäderna
- gemensksputrymmen
- yta i trapphuset utöver 20 m² per våning om det ökar trivseln och om värsgruvsvatten får tillräckligt dagsljus
- kulaar för återvinning och fastighetsskötsel
- garage
- transformatorutrymmen som krävs för områdets elöstribution. Utrymmen skall placeras i fastighetens i marknivå så att tillgängligheten kan garanteras.

Dessa utrymmen får byggas högst 15 % av byggrätten i detaljplanen. Dessa utrymmen påverkar inte det minsta antalet bil- och cykelplatser.

Arbetsskaker i industrinig till bostäder med verksamhet som inte stör 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 högkvalessiga och finslipade. Ventilationsmaskinrummen och övriga tekniska utrymmen ska utgöra en höjdsiseg 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 norvästra delen av kvartenet 15024.

Vid planeringen av entréerna från gatan ska gång- och cykelvägen som går intill tomten beaktas.

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

Rådstningsvägar får inte ordnas via rekreationsområden.

Till AK- och AK-1 -kvarterens gårdsdäck ska det ordnas en direkt trapförbindelse från gatan.

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

FASADER OCH HUVUDSKALIGA FASADMATERIAL

Lokalerna som i marknivå öppnar sig mot gatan ska förses som en affärsskival med fönster och dörrar.

Bostadsbyggnaderas huvudskilga fasad-material ska vara på plats murat tegel, puts eller annat högklassigt fasadmaterial. Fasaderna ska huvudsakligen vara ljusa. Balkong-fasaderna mot gatan ska disponeras på samma sätt som fönsterfasaden så att balkongerna inte bildar ett enhetligt band eller en glasyta som är lika bred som hela väggen.

Fasaderna ska särskilt eftersträva får disponeras med byggnadsdelar och ytor med metallbeläggning. Fasaderna på parkeringsanläggningarna under däcket i bostadskvarteren ska utgöras till byggnadens övriga väningars fasader och byggas enligt samma höga kvalitetsnivå.

Kontors- och undervisningslokalernas fasader ska anpassas till befintliga kontorsbyggnader.

Fasaden på parkeringsanläggningen i KT-kvartenet ska se ut på samma sätt som byggnadens fasad. Ytmaterial får inte blända i de trevdiyggande bostäderna. Fasadmaterialet ska vara sten eller metall. Parkeringsanläggningens tak ska förses huvudsakligen med gröna tak eller användas för vistelse och stadsodling.

b	Kat. muutettu	Hanna Kiema	4.9.2019
	Nähtävillä MRA 27 §		27.5.-28.6.2019
a	Kat (Kaavaehdotus)	Hanna Kiema	8.5.2019
	Nähtävillä MRA 30 §		9.1.-7.2.2017
MAKORI	Kuj (CAD)	Torsti Hokkanen	12.12.2016

	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus	Mittakaava
	Esbo stadsplaneringscentral	1:1000
	Asemakaavaryhmä/ Detaljplaneenheten	Mittakaava
		1:1000
Vuoritonttu		Piirtäjä
		TP
Asemakaavan muutos		Suunnittelu
		HKI

	Tarkastuskoordinaattijärjestelmä planikoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000

PIHAT JA KANSIPIHAT

5 § Piha-alueet on suunniteltava yhtenäisesti ympäröivän rakentamisen kanssa ja toteutettava laadukkaasti. Niiden tulee ilmeeltään olla korkealaatuiseen kaupunkiympäristön sopivia. Ne tulee toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena korttelialueittain tontijuvsta riipoumatta.

Asuintonttien välisiä raioja ei saa aidata.

Piha-alueet korttelessa 15031 ja 15082 tulee sovittaa korottaan ja maisemakuvaltaan myös viereiseen virkistysalueeseen. Kansirekreationsmäärät, Gärdsdäckets nivåer ska fogas till de existerande parkområdena så att bdrtsta nivåskillnader tonas bort.

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

Kansiphojen ilmeen tulee olla vehreä. Pihakannella tulee olla kasvullista alaa vähintään 40 % kannen alasta, jolle tulee istuttaa puita, pensaita ja nurmea. Kansiphan rakenteiden kantouvulta ja korkeuksissa määrättäessä tulee otaa erityisesti huomion pihan istutuksin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino. Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksin ja piharakenteisiin.

Korttelissa 15030 tulee kansiphojen liittyminen maiiveen suunnitella erityisellä huolella niin, että mäellä oleva puusto ei kärsi rakentamisesta ja lukvly-yhteys korttelin 15030 läpi on turvattu. Olemassa olevaa polkuverkostoa tulee säilyttää. Korttelialueiden väinen rajapinta tulee sovittaa yhteen korkojen, mittojen, materiaalien ja istutusten osalta.

YLEISET ALUEET

6 § Puisto- ja katualueet on suunniteltava yhtenäisesti ympäröivän rakentamisen kanssa ja toteutettava laadukkaasti. Niiden tulee ilmeeltään olla korkealaatuiseen julkiseen kaupunkiympäristön sopivia.

Puistoalueen tulee olla puilla istutettava, puistomaiseksi kehitettävä alue.

TULVARISKIN TORJUNTA

7 § Uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariski. Yhi tulvakorko alueella on +2,8 ja aallotuvana 20 cm. Korkeustason +3,0 (N2000) alle rakennettaessa merivesi voi vaunottaa rakentelta. Sen alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituva rakenteita ilman asianmukaista vesieristystä. Kadut ja asfaltoidut tulee rakentaa vähintään korkeustasolle +3,0 (N2000).

HULEVEDET

8 § Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytysjärjestelmän, -altaiden tai -sälliöiden mitoitusilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Viivytysrakenteiden, -altaiden tai -sälliöiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa sateen päättymisestä ja niihin tulee suunnitella hallitu ylivuoto. Viherkaton vivytystilave on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystavoesta. Vielvottiset koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä. Selvitys hulevesien käsittelystä on esitettävä rakennuslupaa haettaessa.

Hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota Gräsnoijan läheisyyden vuoksi. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

POHJAVESI

9 § Alueen pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa. Ennen vaillisevan pohjaveden pinnan tai painovoimaisen kuivatustason alapuolelle rakentamista on laadittava pohjaveden hallintaselvitys.

YHTEISJÄRJESTELYT

10 § Tontlen leikkipaikat, jätehuoltotilat, autopaikat, ajoluokat, kulkuyhteydet, hulevesijärjestelyt, huoltoreitit, pelastustiet sekä asumista palvelevat yhteis- ja apuilat saa kiinteistöjen välisin lieljärjeesondet tai pa baseen ja eräät muut tarpeelliset rakenteet ja laitteet on sijoitettava myös tosen kiinteistön alueelle.

PALOMUURI

11 § Palomuurin tai muun saman turvallisuustason samma tryggihetsgrad behöver inte läggas ut rajalla vaan se voidaan sijoittaa rakenteellisesti ja toiminnallisesti tarkoituksenmukaisesti.

SULFIDISAVI

12 § Mahdolliset sulfidisavesiinnitymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista.

KORTTELISUUNNITELMA

13 § Asemakaavan yhteydessä on laadittu kaava-merkintöjä ja -määräyksiä täydentävä korttelisuunnitelma.