

Espoo

**Niittykumpu I
Asemakaavan muutos**

15. kaupunginosa, Niittykumpu
Osa korttella 15045, katualue

**MUUTETAAN VAHVISTETTUA
ASEMAKAAVOJA:**
Aluenero 212300 Hyväksytty 27.7.1983
Aluenero 212306 Hyväksytty 18.12.2013

Mittakaava 1:1000



**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ
JA -MAÄRÄYKSIÄ:**

- AK-1** Asuinrakentamisen korttelialue. Alueelle sallitaan vain palveluasuminen mukaan lukien kääntämisen yhteisöllinen palveluasuminen sekä niihin liittyvät liike-, palvelu- ja toimintotilat. (1-8 §)
- 3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, kortteliosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- Päikköviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
- Ristiä merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
- 15 NIIT** Kaupunginosan numero.
- 15045** Korttelin numero.
- KAPPELIRINNE** Kadun, tien tai muun yleisen alueen nimi.
- 7000** Rakennus oikeus kerrosalueläimetreinä.
- V** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerroskorun.
- +28.0** Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema.
- Rakennusala.
- p** Pysäköintipaikka.
- a** Auton säilytyspaikan rakennusala. Rakennusalan osa, jolle saa sijoittaa pysäköintipaikkoja maan tasoon rakennusmassan alle. Seinustan tulee olla avoin ja pilareilla tuettu.
- at** Vihertekninen pysäköintikatos.
- le** Alueella saa sijoittaa leikki-, liikunta- ja oleskelutiloja.
- Isutettava alueen osa.
- Pulla ja penssillä isutettava alueen osa.
- Alueen osa, jonka kasvillisuus ja sen kasvuolosuhteet tulee säilyttää.

Esbo

**Ängskulla I
Detailplaneändring**

Stadsdel 15, Ängskulla
Del av kvarter 15045, gatuumråde

**DE FASTSTÄLLDA
DETALJPLANERNA ÄNDRAS:**
Områdesnr 212300 Godkänd 27.7.1983
Områdesnr 212306 Godkänd 18.12.2013

Skala 1:1000



**DETALJPLANEBETECKNINGAR
OCH -BESTÄMMELSER:**

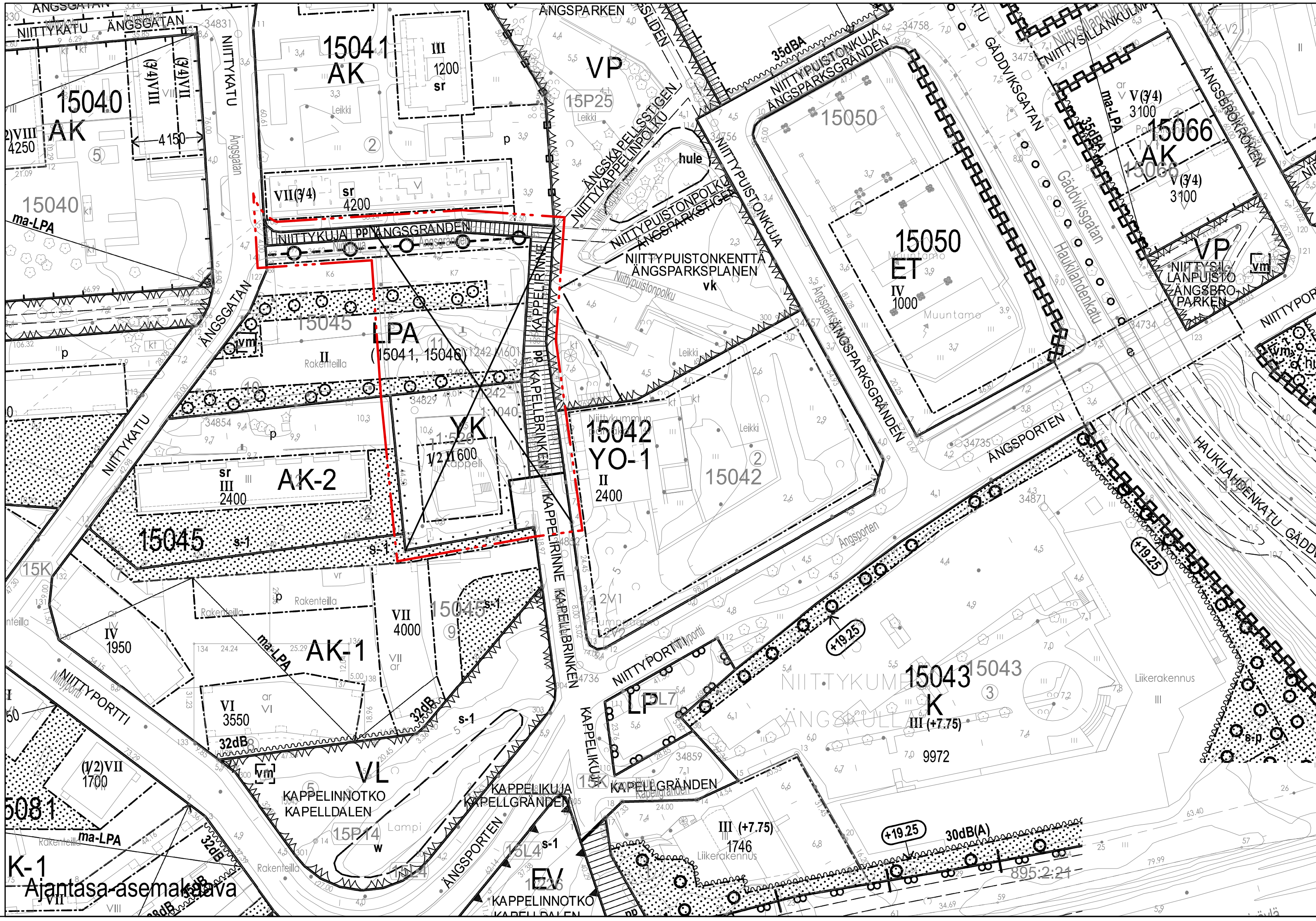
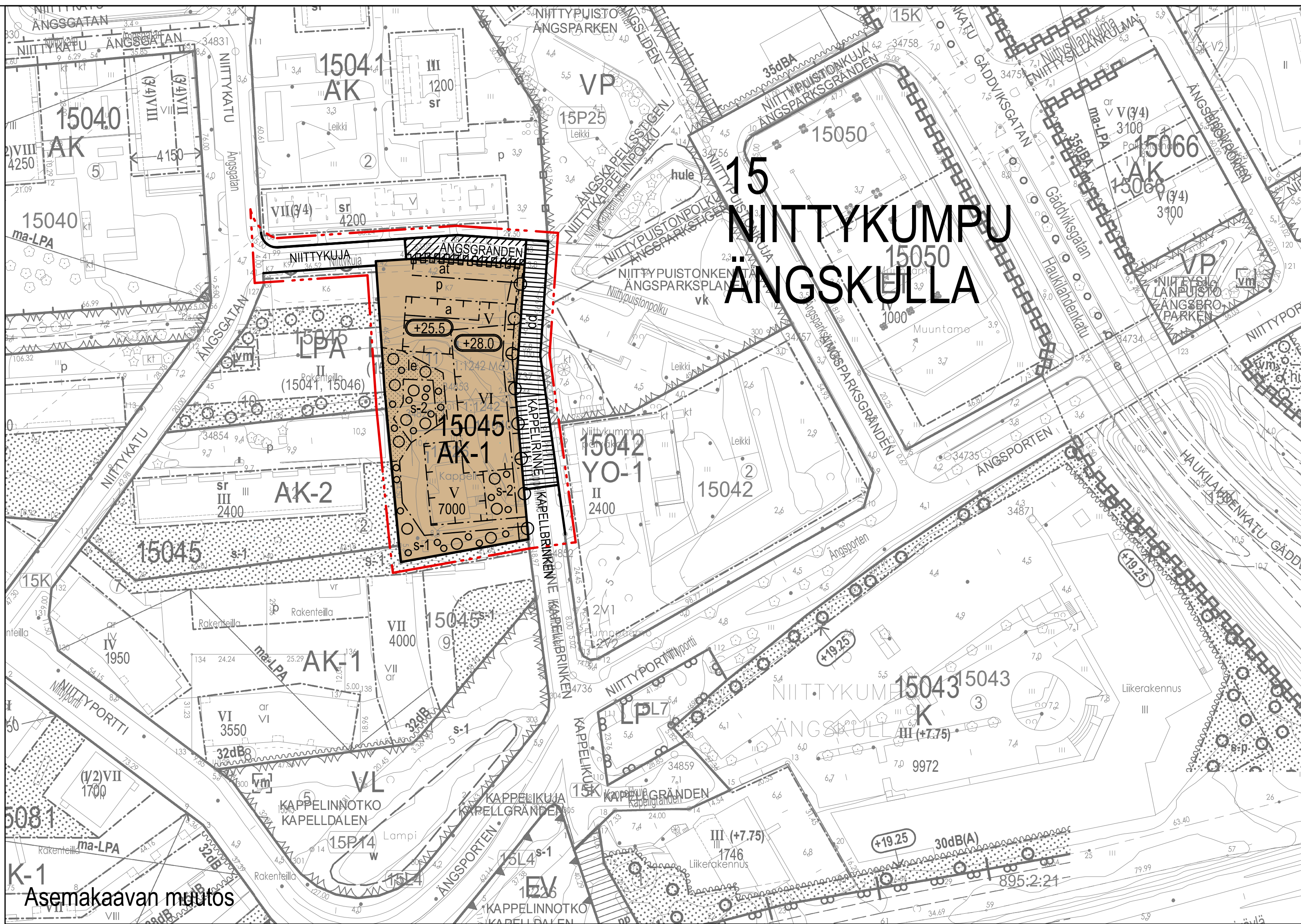
- DE FASTSTÄLLDA DETALJPLANERNA ÄNDRAS:** Kvarteretsområde för flervåningshus. I området sätts endast servicebånd, inklädsve socialt servicebände för äldre, samt affärs-, service- och kontorslokaler i ansättning till boendet. (1-8 §)
- Linje 3 m utanför planområdets gränns.
- Kvarter-, kvartersdels- och områdesgränns.
- Gräns för delområde.
- Riktigvande gräns för område eller del av område.
- Tvåströckad anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
- Kryss på beteckning anger att beteckningen slöpas.
- Stadsdelnummer.
- Namn på stadsdel.
- Kvarteretsnummer.
- Namn på gata, väg, öppen plats, borg, park eller annat allmänt område.
- Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
- Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
- Byggnadens, konstruktionsmass och anläggningarnas högsta höjd.
- Byggnadsyta.
- Parkeringsplats.
- Byggnadsyta för bilplatser. En del av en byggnadsyta på vilken bilplatser får placeras under byggnaden på marknivå. Vägen ska vara öppen och pelarslödd.
- Carport med grönt tak.
- I området får lek-, idrotts- och vistelseanläggningar placeras.
- Områdesdel som ska planteras.
- Områdesdel som ska planteras med träd och buskar.
- Områdesdel där växtligheten och dess växtförhållanden ska bevaras.

- Maanalaista johtoa varattu alueen osa, jolle ei saa istuttaa puuta eikä pensaita.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliikennettä.
- Katu.
- Pihakatu.
- Jalanrakenteille ja polkupyöräilylle varattu katualue.
- Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelun perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levänyyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa tömpertämiä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravien elinympäristöä. Alueella koskettavia tömpertämiä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa. Puut ja niiden juurtalous tulee suojata työmaan aikana yhteisöllisellä suojaidalla.
- Alueen osa, jolla maisemallisesti merkittävä puusto ja avokalliot tulee säilyttää. Puut ja niiden juurtalous tulee suojata työmaan aikana yhteisöllisellä suojaidalla.

- PYSÄKINTI** 1 §
Auto- (ap) ja polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava palvelualueelle ja siihen liittyville liike-, palvelu- ja toimintotiloille vähintään seuraavasti:
- 1 ap / 280 k-m²
- 1 pp / 160 v-m²
Vaadittua autoaika-aikaa on rakennettava 2 kpl liikenneselesten autoaika-aikaa 30 autoaika-aikaa kohden, sen jälkeen yksi paikka lisää aikaa kutakin 30 autoaika-aikaa kohden.
Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava kaluteuon ja liikkuvissa olevien tilien lisäksi tule suojattua tilan yhteyksien pyöräilyväylien ulkopuolella.
Asemakaavan merkityn kerroksen lisäksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- ja pyöräpaikkoja.
- KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMISEN TAPA** 2 §
Julkitilujen tulee olla pääväylien vaaleita ja laatuolosuhteita korkealla tasolla. Katselukohtia näkyviä pitkiä julkisivuja tulee estävöittää yksityiskohdoin tai taidetein.
Rakentamattomat tontit, joita ei käytetä kulkutien, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintialueina on istutettava.
Rakennuksen ylimmän kerroksen tulee olla Kappelirinteen puolelta alempien kerrosten julkisivun nähtävissä. Rakennuksen Niittykujan puolelta oltava kerroksen osa toteutetaan mukailen vastapäisen kerroksen pilareista rakennetta. Rakennuksen koillispuolelta tulee katteen ensimmäisen kerroksen osalla erota pintakäsitellytään muusta julkisivusta.
Parvekkeet saavat ulottua enintään kaksi metriä rakennusalan ja tontinajan ulkopuolelle. Katu-alueella alkuukorkeuden on oltava vähintään 4,2 m. Kantavien rakenteiden ulottaminen katu-alueelle on kielletty.
Asunto-ohjelmaiset pihat ja terassit saa aldata rakennuksen arkkitehtuurin sovitulla tavalla.
- HULEVEDET** 3 §
Pihalla-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyödykäyttö- ja haidutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksella, biosoodatusalueilla ja tal hulevesirakenteiden. Pinnan pinnoituksessa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja. Vettä läpäisevämattomilla pinnoilla tulevia hulevesiä tulee viivytellä alueella siten, että hulevesipainantaidon, -alaiden tai -säiliöiden viivytys-tilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Hulevesipainantaidon, -alaiden tai -säiliöiden tulee viivytellä viivytys-tilavuuden osalta 12-24 tunnin kuluessa liittymissään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.
Liikennöityillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatu parantavalla suodattavalla menetelmällä.
- ILMANLAATU** 4 §
Tulotilan suodattamiseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhauksien takia. Tulotilan suodattavaa tehokkuutta. Tulotilan ota tulee sijoittaa katolle tai riittävän korkealle siästäjän puolelle.

- Områdesdel för en underjordisk ledning där buskar eller träd inte får planteras.
- Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är förbjuden.
- Gata.
- Gårdsgata.
- Gataväg reserverad för gång- och cykeltrafik.
- Områdesdel med platser där flygförkortningar och rastar ska skyddas och som är fredade enligt naturvårdslagen. Det är förbjudet att försäma eller förtäta flygförkortningar. Åtgärder och planer som berör området ska förhandlas med miljömyndigheten. Träden och deras rötter ska under arbetets gång skyddas med ett enhetligt skyddsplan.
- Områdesdel vars landskapsmässigt viktiga trädbestånd och skulpturer ska bevaras. Träden och deras rötter ska under arbetets gång skyddas med ett enhetligt skyddsplan.
- PARKERING** 7 §
Minsta antalet bilplatser (bp) och cykelplatser (cp) för servicebände och djur i fronde affärs-, service- och kontorslokaler:
- 1 bp / 280 v-m²
- 1 cp / 160 v-m²
Av de 30 första obligatoriska bilplatserna ska 2 reserveras för invaliderfordon, och därefter en plats per påbjudade 30 bilplatser.
Alla cykelplatserna enligt minimikravet ska placeras i läsbara utrymmen med tak. Dessutom ska det anvisas platser för kortvarig cykel-parkering utomhus.
För de lokaler som byggs utöver byggrätten krävs inte bil- eller cykelplatser.
- STADSBILD OCH BYGGSÄTT**
Fasaderna ska huvudsakligen vara ljusa och ha en hög kvalitetsnivå. Långa fasader som syns mot gatuna ska livas upp med detaljer eller konstnärliga element.
De obebodda tomtdelar som inte används för vägar, parkering, lek eller vistelse ska planteras.
Byggnadens högsta våning mot Kappelirintens ska vara indragen i förhållande till fasaderna på de lägre våningarna. I den del av byggnadens bottenvåning som är belägen mot Ängsgrändens efterliknas pelarkonstruktionen i flervåningshuset miljömot. Vihertävlingen i de våndersta våningarna i byggnadens nordöstra hörn ska avvika från den övriga fasaden.
Balkonger får sträcka sig högst två meter utanför byggnadens och tomtgränsen. På gatuumrådet ska den första våningen vara minst 4,2 meter. Bärande konstruktioner får inte sträcka sig in på gatuumrådet.
Bostädernas egna gårdar och terrasser får närdas sållet sätt som passar byggnadens arkitektur.
- DAGVATTNET**
På gårdsområdet ska man i dagvattenkontrollen gynna lösningar för nyttjandning och avdämning genom att leda dagvattnet till planteringar, läddfiltreringsområden och / eller dagvattenkonstruktioner. På gården ska beläggning som släpper genom vatten gynnas. Dagvattnet från ogenomtillgängliga ytor ska fördas i plan-områden i sänkor, bänningar eller magasin med en sammanlagd fördöjningskapacitet på 1 m³ per 100 m² ogenomtillgänglig yta. Dessa sänkor, bänningar eller magasin ska för fördöjnings-volymer om lömmas inom 12-24 timmar efter att de fylts och de ska ha planerat brädavlopp.
Dagvattnen från trafikområden ska i första hand behandlas med kvalitetsförbättrande filtrerings-metoder.
- LUFTKVALITET**
Med anledning av luftföroreningen från trafiken ska filteringen av friskluft samt placeringen av luftintagel ägnas särskild uppmärksamhet. Friskluftens ska filteras effektivt. Friskluftintaget ska placeras på taket eller tillräckligt högt upp mot innergården.

5 §	MAANALAISET JOHDOT Korttelialueella olevien maanalaisten johtojen päälle ei saa rakentaa. Rakentamiseen ryhtyvän on selvitettävä maanalaisten johtojen tarkko sijainti ja huomioidava ne suunnittelussa tai sopia johtojen siirtoa johtojen omistajien kanssa. Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää alueella olevien maanalaisten johtojen siirtämistä.	5 §	MAANALAISET JOHDOT Korttelialueella olevien maanalaisten johtojen päälle ei saa rakentaa. Rakentamiseen ryhtyvän on selvitettävä maanalaisten johtojen tarkko sijainti ja huomioidava ne suunnittelussa tai sopia johtojen siirtoa johtojen omistajien kanssa. Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää alueella olevien maanalaisten johtojen siirtämistä.
6 §	LISÄRAKENNUSOIKEUS Asemakaavan merkityn rakennuskoekuden lisäksi saa rakentaa: - asuinajan ulkopuoliset varastotilat - asukkaiden yhteisötilat - porrashuoneiden 20 m ² yläosan osan kuskakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyvyyttä ja luonnonvalaistusta. - jätteenkäsittely- ja kiinteistöhoitoa tilat - pysäköintitilat - alueen sähköverkoston vaikkei maunilom-tilat Nämä tilat eivät milloita auto- ja polkupyöräpaikkoja.	6 §	LISÄRAKENNUSOIKEUS Asemakaavan merkityn rakennuskoekuden lisäksi saa rakentaa: - asuinajan ulkopuoliset varastotilat - asukkaiden yhteisötilat - porrashuoneiden 20 m ² yläosan osan kuskakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyvyyttä ja luonnonvalaistusta. - jätteenkäsittely- ja kiinteistöhoitoa tilat - pysäköintitilat - alueen sähköverkoston vaikkei maunilom-tilat Nämä tilat eivät milloita auto- ja polkupyöräpaikkoja.
7 §	MELU Korttel sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelu-alueella tulee sijoittaa rakennusten ja tila-merkeisten muotoittamien meluväesteen siten, että ulko-oleskelualueiden melutasot olisivat eivät ylity. Kappelirinteen puoleiset parvekkeet eivät ista. Kaikkien parvekkeiden lastimista suositellaan.	7 §	MELU Korttel sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelu-alueella tulee sijoittaa rakennusten ja tila-merkeisten muotoittamien meluväesteen siten, että ulko-oleskelualueiden melutasot olisivat eivät ylity. Kappelirinteen puoleiset parvekkeet eivät ista. Kaikkien parvekkeiden lastimista suositellaan.
8 §	KORTTELSUUNNITELMA Korttelialueella on laadittu korttelisuunnitelma.	8 §	KORTTELSUUNNITELMA Korttelialueella on laadittu korttelisuunnitelma.



15045	Käl (Kaavaehdotus)	Aino Kuusimäki	8.2-9.3.2021
15045	Käl (OAS)	Taru Hakkola	25.1.2021
15045	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	212309	7423
15045	Asemakaavayhdistyk. Detailplaneenhoten	7003/10.02.03/2020	
Niittykumpu I Asemakaavan muutos	Pääsu Päätös	MHy 26.10.2022	
	AKuu	10 02	

Tasokoordinaattijärjestelmä: plankoordinaattijärjestelmä ETRS-GK23FIN, korkeusjärjestelmä: höjysystem N2000