

Espoo

Niittysillankäytävä

Asemakaavan muutos

15. kaupunginosa, Niittykumpu
Osa kortteli 15052

MUUTETAAN ASEMAKAAVOJA:
Aluenro 212214
Aluenro 212216

Mittakaava 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ
JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

KTY-1

Toimitilarakkosten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa sosiaali-, terveys- ja hyvinvointipalveluja sekä opetus-, palvelu-, kulttuuri-, liike-, toimisto- toimintoja. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päävätökejä tai muita ilman epäpuhtauksille herkkiä toimintoja. Korttelialueelle ei salilla päävitätiavarakkuuden eikä vähittäiskaupan suuryksikön rakenemista. (1-7 §)

LPA-1
(8)

Autopaijkojen korttelialue. Huoltaja ja tontille ajo salitetaan. Alueella oleva yleisellä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu kortteli osa toimii viereisen korttelin pelastusreitinä. Alueella oleva puusto tulee pyrkii säälyttämään. Suluissa olevat numerot osoittavat tontit, joiden autopaijkoja saa alueelle sijoittaa. (1-5, 7 §)

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva vilja.

—+— Kaupunginosan raja.

——— Korttelin, kortteliinosan ja alueen raja.

—·— Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

×× Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

15
NIIT

15052

NIITTYPORRTTI Kadun, tien tai muun yleisen alueen nimi.

14800 Rakennusoikeus kerrosalanlōimetrenä.

V Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallituksen kerrostuluvun.

Rakennusalta.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa lyhytaikaista majootusta lapsiperheiden sosiaalipalveluiden lastensuojelun vastaanottoon varten enintään 20% korttelialueen rakennusoikeudesta.

Puilla ja pensailla istutettava alueen osa.

pp Jalkakululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.

Katu.

ajo Ajoyhteys.

Esbo

Ängsbrogången

Detaljplaneändring

Stadsdel 15, Ängskulla
Del av kvarter 15052

DETALJPLANNERNA ÄNDRAS:
Områdesnr 212214
Områdesnr 212216

Mittakaava 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ
JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANEBETECKNINGAR
OCH -BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader. I kvartersområdet får det placeras social-, hälsovårds- och välfärdsråster 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 får det inte tillåtet att bygga en dagligvaruaffär eller en stor detaljhandelsenhet. (1-7 §)

Kvartersområde för bilplatser. Servicetrafik till tomten är tillåten. Den för allmän gång- och cykeltrafik reserverade kvartersdelen fungerar som räddningsrull för grannkvarteret. Områdets trädbestånd skall i mån av möjlighet bevaras. Siffrorna inom parentes avvisar de tomters vars bilplatser får placeras i området. (1, 5-7 §)

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

—+— Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

—·— Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

×× Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

NIITTYPORRTTI Kadun, tien tai muun yleisen alueen nimi.

14800 Byggrätt i kvadratmeter väningsyta.

V Romersk sifra anger största tillåtna antalet vänningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därvä.

Rakennusalta.

Byggnadsyta.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa lyhytaikaista majootusta lapsiperheiden sosiaalipalveluiden lastensuojelun vastaanottoon varten enintään 20% korttelialueen rakennusoikeudesta.

Puilla ja pensailla istutettava alueen osa.

pp Jalkakululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.

Katu.

ajo Ajoyhteys.

PYSÄKÖNTI

1 §

Autopaijkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:
- 1 ap / 75 k-m²

Autopaijkat saa sijoittaa myös toiselle tontille tai pysäköintilätköseen kiinteistötön välisin sopimuksin.

Polkupyöräpaljkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:
- 1 pp / 50 k-m²

Pyöräpalkat tulee toteuttaa runkolukittavina.

LISÄRAKENNUUSOIKEUS

2 §

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- Teknisät tilojen rakennukseen ylimmän kerrossyntymästä läpi ulos. Mainituttilojen läpiulose ei saa rakentaa ulakkona.
- Jättehuollotilat ja kiinteistöhödon tilat, jotka saa sijoittaa rakennuksen ensimmäiseen kerrososioon. Erillisiä jätekatoksiat tai -aitaukset ei saa rakentaa.
- Alueen sähköjärjestelmän vaatimat muuntamotilat, joita tulee sijoittaa kiinteistöihin.

RAKENTAMISEN TAPA, JULKISIVUT JA PÄÄSÄILÄSET JULKISIVUMATERIAALIT

3 §

Rakennuksen julkisivujen ja julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokaisia ja detaljoinniin viimeistelytä.

Olemassa olevan toimistorakennuksen korjaus tulee toteuttaa rakennuksen alkuperäisiltä suunnitelmaa kunnioittaen.

Ilmanvaihtoneet ja muut tekniset tilat tulee käsitledä laadukkaalla tavalla osana rakennuksen arkitehtuuria.

MELU JA ILMANLAATU

4 §

Kortteli 15052 sijaitsee melualueella. Leikkiajaa oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai melueteluiden muodostamaan melukatteeseen siten, että melutaso päävähjearvo ei yility.

Mikäli rakennuksen julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päävähjearvoon kestävästi, rakennuksen sisiville ei saa sijoittaa lapsiperheiden sosiaalipalveluiden lastensuojelun vastaanottotoimintaan varten suunnitellua lyhytaikaista majootusta eliä opetus- ja kokoonkäymistiloja, jos melun enimmäistaso ylittää myös sisätiloissa 35 dB.

Kortteli 15052 rakennuksen tuloliinan suotakseen ja sijitetullen tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia.

PIHA-ALUEET

5 §

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

Pihala-alueiden tulee olla ilmeeltään korkealaatuinen kaupunkimyöntöön sopiva. Pihala-alueet suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijosta riippumatta.

Rakentamatta jäävillä tonttiosilla, joita ei käytetä kulkutieinä, oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee olla puita ja pensaita.

HULEVEDET

6 §

Vettä läpäisemättömillä pinnoilla tulevia hulevedet tulevat vesiä tulee välttyä alueella siten, että vilitypanteiden, -aitaiden tai -säiliöiden mittoilutilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Vilitypanteiden, -aitaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kullessa täytymisestään ja niillä tulee suunnitella hallitustyöt. Velvoitteet koskevat myös rakennamisen aikaisia hulevesiä.

Likennöidyllä alueella syntyvät hulevedet tulevat ensisijaisesti käsitellä niiden laatuva parantavalla suodattavalla menetelmällä. Hulevesiä saa halutusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella.

VIHERKERROIN

7 §

Tonttien riittävän viherpinta-alan takaamiseksi, hulevesien hallitsemiseksi ja kaupunkikuvaan parantamiseksi tulee esittää viherkerroitykseen laadittu laskelma alueen viherherkokuudesta. Viherherkkuuden tavoiteluku kortteli-alueella on 0,8.

PARKERING

1 §

Autopaijkoja (ap) som ska byggas:

- 1 bp / 75 v-m²

Bilplatsen får placeras också på annan tomt eller i parkeringsläggning 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.

EXTRA BYGGRÄTT

2 §

Utöver den byggrätt som antecknats i detaljplanen får det byggas:

- Lokaler för återvinning och för fastighetsköljd som får placeras på byggnadens första våning. Separata skål eller inhägnader för sopkål får inte byggas.
- Transformatorstationer som eldistributionen i området kräver ska placeras i fastigheterna.

BYGGNADESSÄTT, FASADER OCH HUVUD- SAKLIGA FASADMATERIAL

3 §

Byggnadens fasader och fasadmaterial ska vara högklassiga och detaljeringen finslipad.

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

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

BULLER OCH LUFTKVALITET

4 §

Kortteli 15052 ligger i ett bullerområde. Lek- och uteplatser ska placeras i bullerskugga av byggnader och/eller bullerränder så att riktvärden för bullernivån dagtid inte överskrider 35 dB också inomhus.

Filtrering av friskluften till byggnaden i kvarter 15052 samt placeringen av lufttaget ska ägnas särskild uppmärksamhet med anledning av luftförening från trafiken.

GÅRDSPLANER

5 §

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

Gårdsmrådena ska till sist utseende vara lämpliga för en stadsmiljö av hög kvalitet.

Pihala-alueen ska planeras och byggas som en helhet oberoende av en eventuell tomtindelning.

På de obebyggda tomtdelarna som inte används som passagerer eller visstelseområden eller för parkering ska det finnas buskar och träd.

DAGVATTNET

6 §

Dagvatnet från ogenomträngliga ytor ska fördjoras i planområdet i sänkor, bassänger eller magasin och en sammanlagt kapacitet på 1 m³ per 100 m² ogenomtränglig yta. Dessa sänkor, bassänger eller magasin ska tömras 12-24 timmar efter att de fyllts och de ska ha planerat bråddavlopp. Skyldigheterna gäller även dagvatnet under byggnadstiden.

Dagvatnet från trafikområdena ska i första hand behandlas med kvalitetsförbättrande filtreringsmetoder. Dagvatnet får med markägaren godkännande kontrollerat ledas till rekreationsområdena.

GRÖNTYEFATOR

7 §

För att en tillräck