

# As Oy Espoon Lilja

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan  
esittelyaineisto

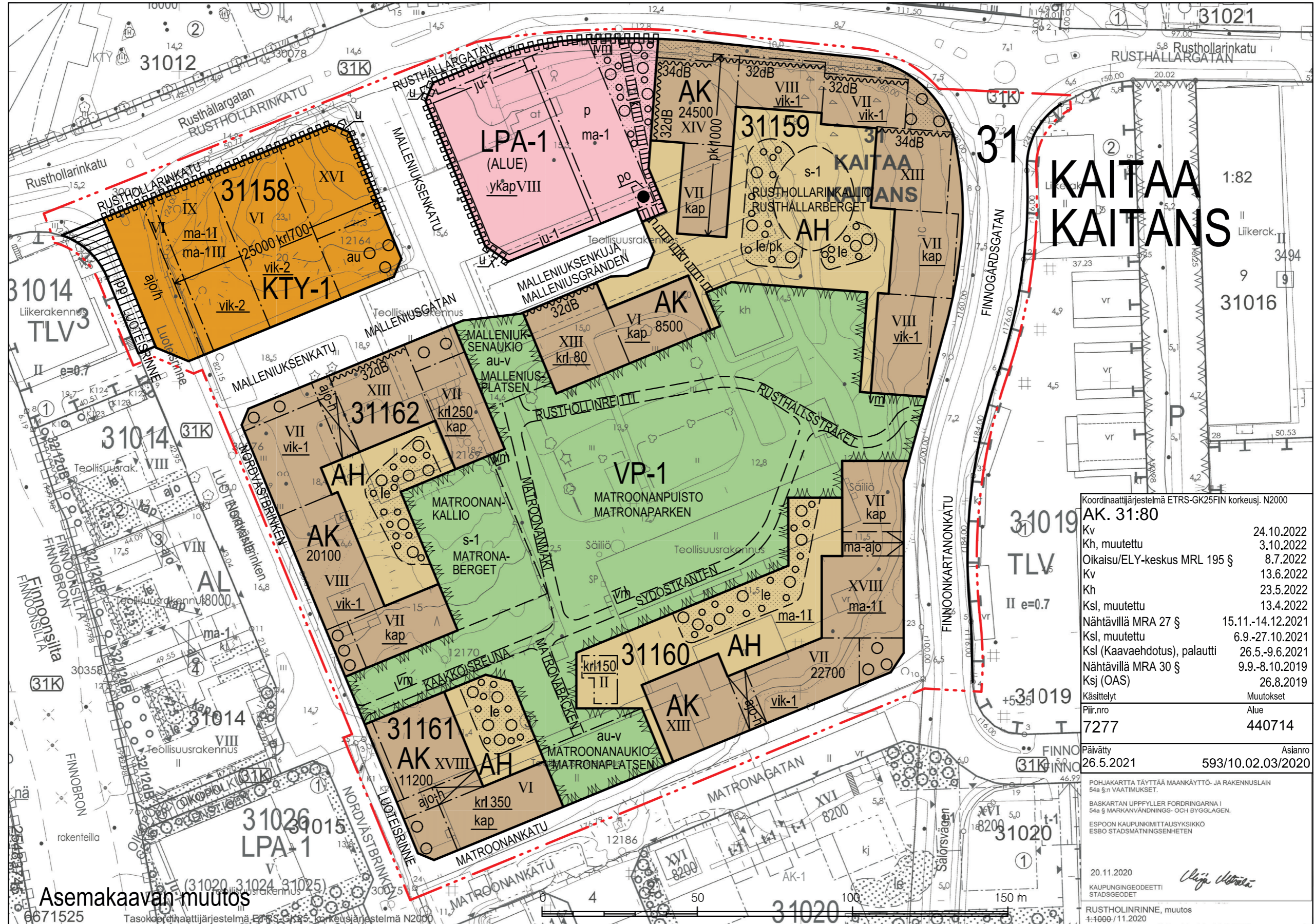
12.12.2024

Malleniuksenkuja 14

Kortteli 31159







AK. 31:80














Espoo














## Rusthollinrinne Asemakaavan muutos








31. kaupunginosa, Kaitaa  
Kortteli 31015 ja katualueet  
Muodostuu uudet korttelit  
31158-31162  
Poistuu kortteli 31015















MUUTETAAN VAHVISTETTUJA  
ASEMAKAAVOJA:  
Aluenro 430600 Hyväksytty 24.6.1971  
Aluenro 440703 Hyväksytty 11.2.1987

### ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

	Asuinkeuhkusten korttelialue. (1-15 §)
	Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue. (1, 3, 4, 6, 8-15 §)
	Toimittarakennusten korttelialue, jolle tulee sijoittaa laboratoriotoinnin tiloja vähintään 8 000 k-m². (1-15 §)
	Puisto. Alueelle rakennetaan sisätiloista monipuolinen kaupunginosapuisto, joka palvelee eri käyttöryhmiä oleskelu-, lähiliikunta- ja leikki-puistona.
	Keskitetyn aluepysäköinnin korttelialue, jolle tulee rakentaa pysäköintilaitos. (1-15 §)
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva vilva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
	Kaupunginosa numero. Kaupunginosa nimi.
	Korttelin numero.
	Kadun, katuaukon, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

	25000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	25000	Merkintä osoittaa ne rakennusalat, jolle luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.
	VIII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	ma-II	Alleivattu luku osoittaa ehdottomasti käytävän kerrosluvun ja muun määräyksen. AK -korttelissa tilaan saa sijoittaa lisäksi asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia aputiloja sekä asukkaiden yhteistiloja. Tilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.
		Rakennusala.
	pk	Päiväkodin rakennusala.
		Istutettava alueen osa, sijainti ohjeellinen.
		Puilla ja pensaila istutettava alueen osa, sijainti ohjeellinen.
	le	Leikki- ja oleskelualue, sijainti ohjeellinen.
	le, pk	Päiväkodin leikki- ja oleskelualue, sijainti ohjeellinen.
	o o o	Istutettava puuryhmä.
	ma-1III	Rakennuksen tai kansipihan alainen tila, johon saa sijoittaa auton säilytyspaikkoja, polkupyörän säilytyspaikkoja, väestönsuojia-, porrashuone-, huolto-, varasto- ja teknisiä tiloja.
	kap	Toiminnallinen kattopiha. Kattopiha suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkikuvalliseen laatuun, yhteisöllisyyteen ja toiminnallisuuteen / virkistykseen sekä hulevesien hallintaan. Kattopihaan yleisilmeen tulee olla vihreä ja sille tulee istuttaa pienpuita ja pensaita. Katon kantavat rakenteet tulee toteuttaa siten, että sen istuttaminen vihreäksi puu- ja pensasistutuksiin on mahdollista. Kasvualueen paksuuden tulee olla vähintään 300 mm. Rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa huomioon tarvittavan kasvualueen paksuus ja paino. Katon oleskelualueet tulee suojata tuulisuudelta seinillä / kateilla. Kattopihaalle tulee sijoittaa liikunta-, leikki- ym. toimintoihin liittyviä rakenteita. Katolle saa rakentaa viherkattoisia talousrakennuksia ja katoksia sallitun rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisäksi sekä aurinkoenergian tuottamiseen ja varastointiin käytettäviä laitteita. Kaikki rakennelmat, rakenteet, laitteet ja IV-kanavat tulee sovittaa kattopihaan toimintoihin sekä rakennuksen arkkitehtuurin. Kattopihaalle tulee olla esteetön yhteys sekä sen alla sijaitsevista että viereisistä rakennuksista. Kattopihaan tulee olla asukkaiden yhteisessä käytössä.

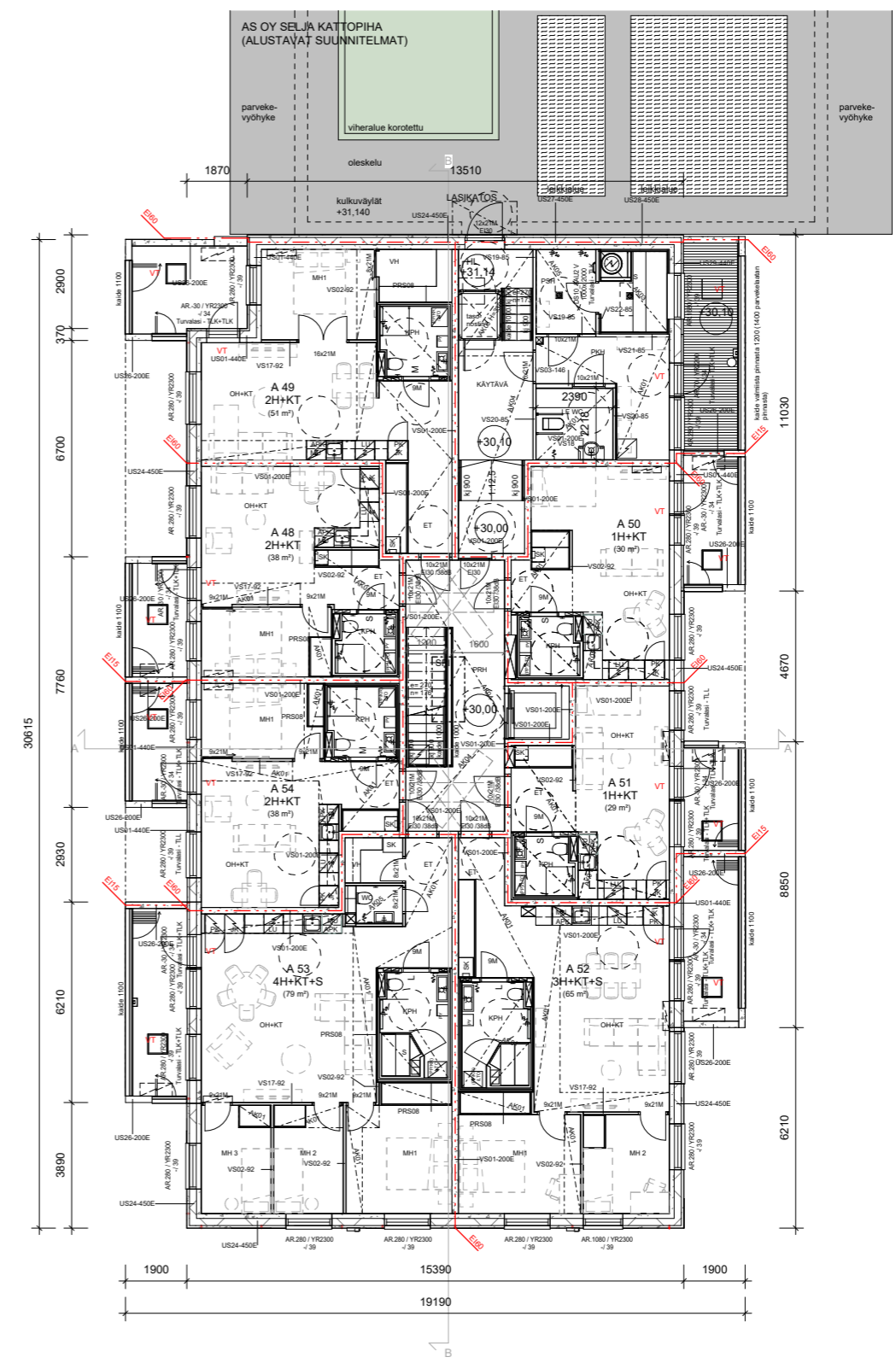
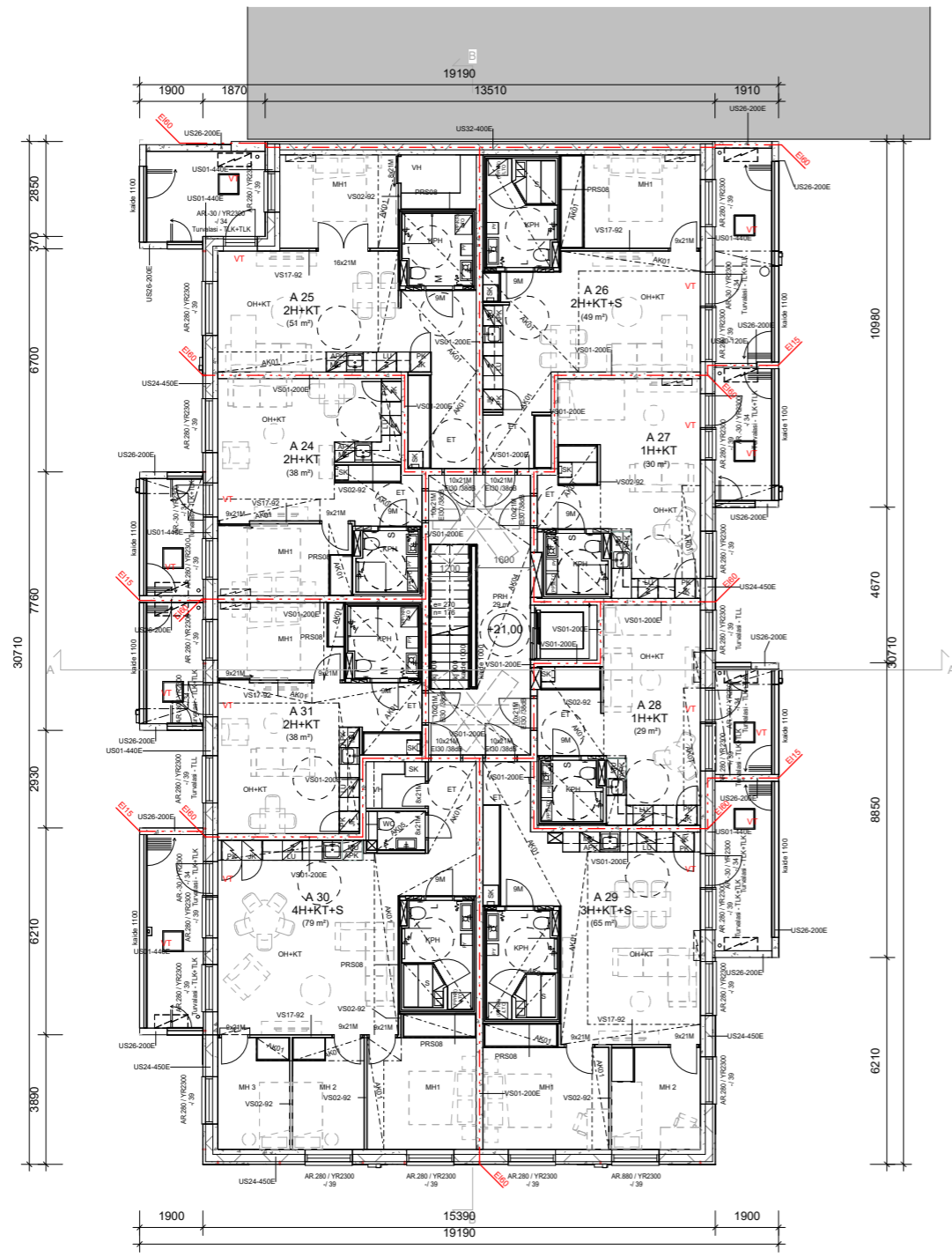
	ykap X1	Yleinen toiminnallinen kattopiha. Kattopihaalle tulee sijoittaa alueen asukkaalle avoimia toimintoja, kuten leikki- ja liikuntapaikkoja.
	vik-1	Viherkatto. Viherkaton suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kasvillisuuden monimuotoisuuteen, kaupunkikuvalliseen laatuun sekä hulevesien hallintaan. Yhteyden porrashuoneesta viherkattolle tulee olla esteetön mikäli sinne toteutetaan myös oleskelutoimintoja. Kasvualueen keskimääräisen paksuuden tulee olla vähintään 150 mm. Rakenteiden kantavuutta määriteltäessä tulee ottaa huomioon tarvittavan kasvualueen paksuus ja kuormitus. Katolle saa sijoittaa aurinkoenergian tuottamiseen ja varastointiin käytettäviä laitteita. Kaikki rakennelmat ja laitteet tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin.
	vik-2	Viherkatto. Viherkaton suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkikuvalliseen laatuun sekä hulevesien hallintaan. Rakenteiden kantavuutta määriteltäessä tulee ottaa huomioon tarvittavan kasvualueen paksuus ja kuormitus. Yhteyden porrashuoneesta viherkattolle tulee olla esteetön, mikäli sinne toteutetaan myös oleskelutoimintoja. Katolle saa sijoittaa aurinkoenergian tuottamiseen ja varastointiin käytettäviä laitteita. Kaikki rakennelmat ja laitteet tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin.
	u	Uloke, jonka vapaan alkukorkeuden on oltava vähintään 4,4 m. Ulokkeen tukirakenteita ei saa sijoittaa katualueelle.
	ajo-h1	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko / huoltoajo-yhteys, jonka vapaan ajokukkorkeuden on oltava vähintään 4,4 m Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.
	ma-ajo	Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska, sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.
		Katu.

	pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
		Sijainnitaan ohjeellinen ulkoilureitti, yhteys sitova.
	p	Pysäköintipaikka, joka tulee jäsentää pensasistutuksiin.
	jk	Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa. Yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.
	ajo/h	Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
	vm	Muuntamo, tiiverhoiltu, sijainti ohjeellinen.
	34dB	Merkintään sisältyvä numeroarvo ilmaisee, että kyseisen rakennusalan puolelta ulkosien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisluvan kohdeltavan äänitason ja asuinhuoneissa havaittavan äänitason A-painotettu erotus on vähintään numeroarvon mukainen.
		Rakennusala, jolle saa sijoittaa hissini.
	po	Rakennusala, jolle saa sijoittaa portaat.
		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	ju-1	Rakennuksen julkisivu, joka tulee toteuttaa erityisen korkealuokkaisesti ja kaupunkikuvalliseksi kokokokohdaksi.
	au-v	Alueen osa, jolla sijaitsee aukko. Alue tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti viherrakentamisen keinoin. Vihreän aukion tulee toimia porttialueena puiston ja katu-tilan välillä. Tätä alueen osalta saa osoittaa kulkuyhteyksiä sitä rajaaviin rakennuksiin.
	au	Aukiomainen korttelialueen osa.
	s-1	Ohjeellinen suojeltava alueen osa, jolla oleva avokallio ja puusto tulee säilyttää, sijainti ohjeellinen. Alueen puusto ja muu kasvillisuus tulee suojata työmaa-aihana.





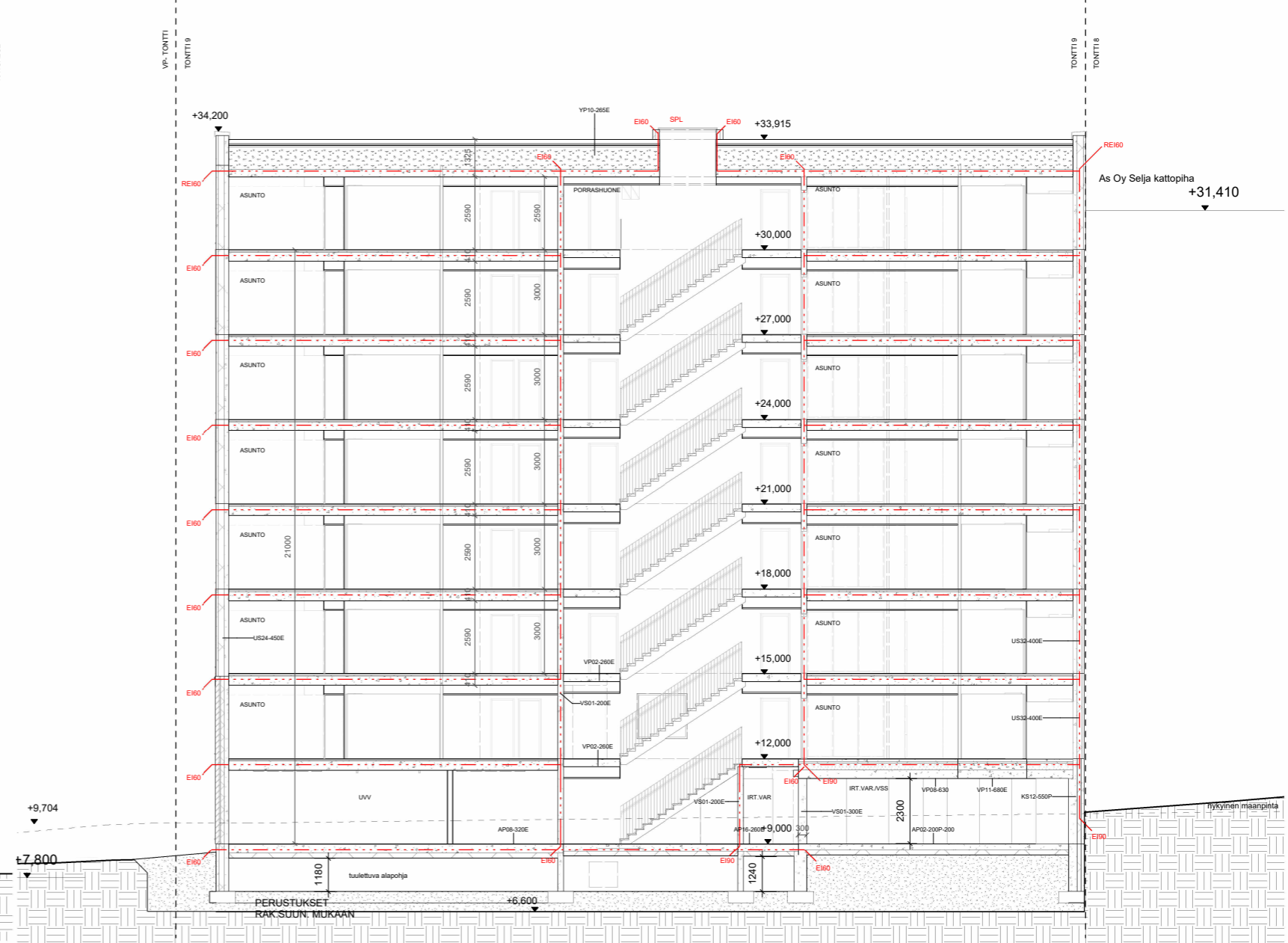
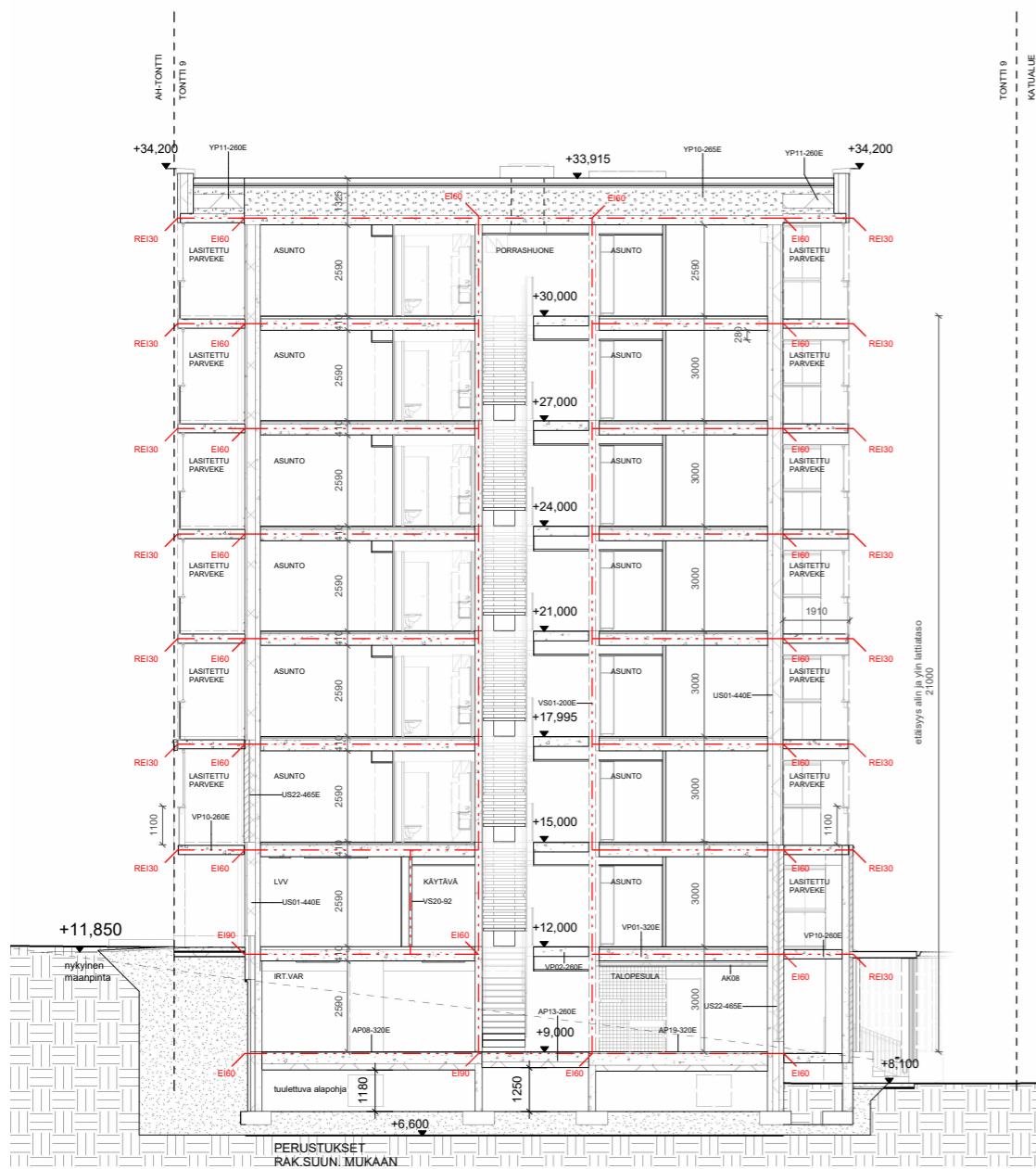
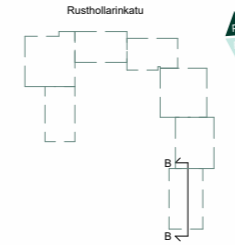
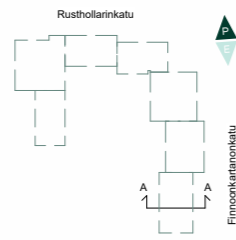




3.-7.krs

8.krs





leikkaus A

leikkaus B



julkisivu itään

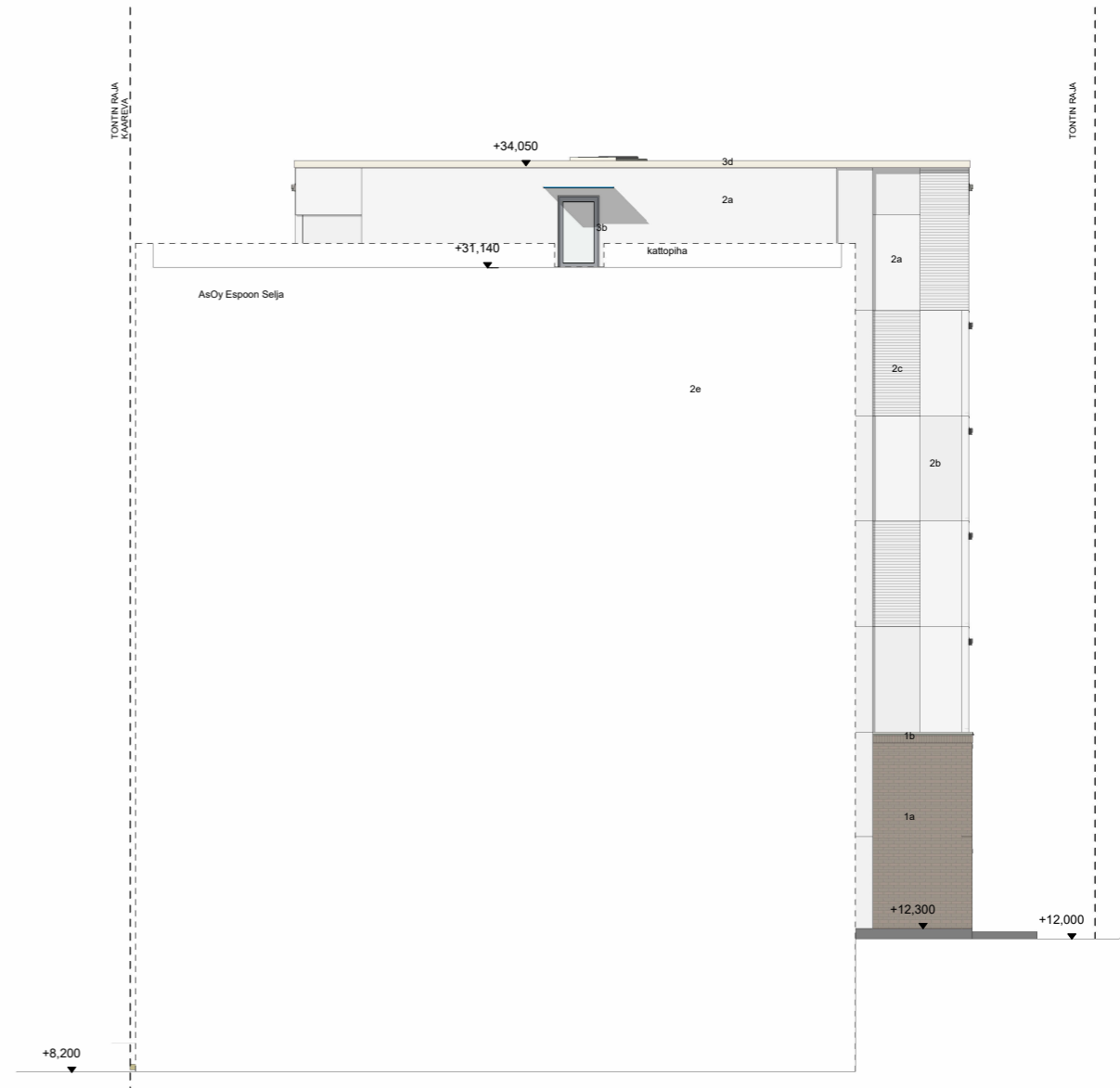
10/13 As oy Espoon Lilja



julkisivu etelään

Julkisivupiirustukset 1:200





julkisivu länteen

julkisivu pohjoiseen



Hankkeen osoite ja rakennus: Asunto Oy Espoon Lilja, Malleniuksenkuja 14  
Tekijä (rakennussuunnittelija) ja päivämäärä: Suvi Lehtinen 11.6.2024

Pinta-alataulukko täytetään rakennuskohtaisesti eritellen pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala, asemakaavan sallima lisäkerrosala ja MRL 115 §:n sallima lisäkerrosala (huom. ei koske ennen vuotta 2000 hyväksytyjä kaavoja\*).  
Taulukko rätätälöidään asemakaavan pääkäyttötarkoituksen mukaisen (A-C) ja asemakaavan sallimien lisärakennusoikeuksien mukaiseksi (E-G). Sarakkeet A-C ja E-G nimetään sanataarkasti asemakaavaa siteeraten.  
Kohdat H-K käsittävät MRL:n muutoksen 812 / 2017 115 §:n mukaisen rakennusoikeuden lisäksi sallittavan kerrosalan.  
Taulukon yhteyteen liitetään kerrosalakaaviot kaikista erilaisista kerroksista, kellarista ja ullakosta käyttötarkoituksineen taulukon värisävyjä käyttäen.

	Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala (kem2)			Lisäkerrosala (kem2)								Kerrosala yht.	Kokonaisala yht.		
	A	B	C	Asemakaavan sallima (E, F, G)			MRL 115 § :n sallima (H, I, J, K) (vain 1.1.2000 jälkeen hyväksytyt kaavat*)								
	Pääkäyttötark. muk. kem2	Muu sallittu kem2 (mikä ?)	Porrashuone kem2	Rak.oik. kem2 yhteensä (A+B+C)	Lisäkerrosala porrashuone/lisäporrashuone	Lisäkerrosala yhteistilat	Lisäkerrosala kiint.hoitotilat	US yli 250 mm, VS yli 200 mm	VSS kem2	Talotekn. kuilut ja hormit kem2	Yleis. til. avaut. tekn. tila kem2	Lisäkerrosala yht. (E - K)	Kerrosala yhteensä kem2	Muu ala (kellari, aukot) m2	Kokonaisala yhteensä m2
1. kerros	0	0	34	34	0	233	9	21	138	0	31	432	466	0	466
2. kerros	375	0	50	425	0	23	0	19	0	3	0	45	470	0	470
3. kerros	415	0	31	446	0	0	0	18	0	3	0	21	467	0	467
4. kerros	415	0	31	446	0	0	0	18	0	3	0	21	467	0	467
5. kerros	415	0	31	446	0	0	0	18	0	3	0	21	467	0	467
6. kerros	415	0	31	446	0	0	0	18	0	3	0	21	467	0	467
7. kerros	415	0	31	446	0	0	0	18	0	3	0	21	467	0	467
8. kerros	361	0	55	416	0	30	0	19	0	4	0	53	469	0	469
YHTEENSÄ	2811	0	294	3105	0	286	9	149	138	22	31	635	3740	0	3740

Asemakaavan sallima rakennusoikeus  
Erotus

3105  
0

3740

3740

Selitteet

- A: Asemakaavan pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala  
B: Muu sallittu/veloitettu pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala  
C: Muu sallittu/veloitettu pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala  
D: Yhteensä A+B+C  
E: AK-korttelialueella saa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa: porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta sekä yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäporrashuoneet  
F: AK-korttelialueella saa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa: viherhuoneet, asukkaiden yhteistilat ja varastojen ulkopuoliset varastotilat  
G: AK-korttelialueella saa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa: jätehuoltotilat ja kiinteistönhuoltotilat  
H: Seinänpaksuuden (ulkoseinä yli 250 mm ja huoneistoja rajaava väliseinä yli 200 mm) ylittävän osan kerrosala  
I: Väestönsuojan kerrosala  
J: Taloteknisten järjestelmien edellyttämien kuilujen ja hormien kerrosala  
K: Yleisiin tiloihin avautuvan teknisen tilan kerrosala  
L: Yhteensä E-K  
M: Rakennuksen kerrosala yhteensä  
N: Muu kuin kerrosalaan laskettava kokonaisala (esim. kellari, ullakko)  
O: Rakennuksen kokonaisala yhteensä  
\*) Siirtymäsäännöstä (MRL 217 §) johtuen, MRL 115 §:n mukaiset kerrosalan ylitykset eivät koske ennen vuotta 2000 hyväksytyjä asemakaavoja.

Hankkeen rakennusoikeutta ja käyttötarkoitusta koskevat asemakaavamääräykset (sekä mahdollistavat että velvoittavat) sanataarkasti asemakaavaa siteeraten: