

AK 54:72

Piirustus n:o 6226, päivätty 25.8.2008 muutettu 29.3.2010

Espoo

Nihtisilta, muutos

54. kaupunginosa, Kilo
Osa korttelia 54017
Asemakaavan muutos

Nihtisilta

54. kaupunginosa, Kilo
Katualuetta
Asemakaavan muutos
Mittakaava 1:1000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

AK-1 Asuinkerrostalojen ja palveluasuntojen korttelialue. (§§ 1-12)

K-1 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa hotellin ja siihen liittyvän ravintolan. (§§ 1,7-9,12 ja 13)

KT Toimistorakennusten korttelialue. (§§ 1,6- 13)

— ... — 3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

———— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

— . . . — Osa-alueen raja.

— — — — Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

— X — X — Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

54 Kaupunginosan numero.

KIL Kaupunginosan nimi.

54017 Korttelin numero.

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

Ritning nr 6349, daterad 25.8.2008, ändrad 29.3.2010

Esbo

Knektbro, ändring

Stadsdel 54, Kilo
En del av kvarter 54017
Detaljplaneändring

Knektbro

Stadsdel 54, Kilo
Gatuområde
Detaljplaneändring
Skala 1:1000

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för flervåningshus och servicebostäder. (§§ 1-12)

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader i vilket får placeras ett hotell med därtill anslutande restaurang. (§§ 1,7-9,12 och 13)

Kvartersområde för kontorsbyggnader. (§§ 1,6- 13)

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Namn på stadsdel.

Kvartersnummer.

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

11700	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
V	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.
+31.0	Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.	Ungefärligt höjdläge för markytan eller gårdsdäcket.
	Rakennusala.	Byggyta.
	Merkintä osoittaa rakennusalat, jolle arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus saadaan sijoittaa.	Beteckningen anger de byggytor, på vilka den med arabisk siffra angivna byggrätten får placeras.
	Auton säilytyspaikan rakennusala.	Byggyta för förvaringsplats för bil.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa rakennuksen, pihakannen tai katualueen alaisen pysäköintilaitoksen, huolto-, varasto- ja teknisiä tiloja. Merkinnän roomalainen luku ilmoittaa päällekkäisten pysäköintitasojen enimmäismäärän. Tilat saa rakentaa asemakaavassa ilmoitetun rakennusoikeuden lisäksi.	Byggyta på vilken får placeras parkeringsanläggning samt service-, lager- och tekniska utrymmen under byggnaden, gårdsdäcket eller gatuområdet. Beteckningens romerska siffra anger maximiantalet ovanpå varandra belägna parkeringsnivåer. Utrymmena får byggas utöver den i detaljplanen angivna byggrätten.
	Alueen osa, jolle saa rakentaa valokatteen. Tilaan saa sijoittaa istutuksia, portaita, hissejä, tiedotus-, valvonta-, kahvila-, ja ravintolatiloja aputiloineen.	Del av området på vilken får byggas ljuskak. I utrymmet får placeras planteringar, trappor, hissar, informations-, övervaknings-, kafé- och restaurangutrymmen jämte hjälputrymmen.
	Sijainniltaan ohjeellinen alueen osa, johon saa rakentaa kahden rakennuksen yhdistävän jalankulkusillan siten, että vapaa alituskorkeus on vähintään 4,8 metriä. Sillan saa kattaa ja varustaa läpinäkyvin lasiseinin säänsuojan kannalta tarkoituksen mukaisella tavalla. Sillan leveys saa olla enintään 4 metriä.	Till läget riktgivande del av området i vilken får byggas en fotgängarbro som sammanbinder två byggnader så att den fria underfartshöjden är minst 4,8 meter. Bron får förses med tak och genomskinliga glasväggar på ett sätt som är ändamålsenligt som skydd mot vädret. Bron får vara högst 4 meter bred.
	Muuntamon rakennusala.	Byggyta för transformator.
	Rakennukseen sijoitettavan pysäköintilaitoksen savunpoistohormin rakennusala. Sijoitus rakennukseen sitova, sijainti rakennuksessa ohjeellinen. Tilan saa rakentaa asemakaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi.	Byggyta för den i byggnaden placerade parkeringsanläggningens rökluftningsrör. Placeringen i byggnaden är bindande, läget inne i byggnaden är riktgivande. Utrymmet får byggas utöver den i detaljplanen antecknade byggrätten.
	Sijainniltaan ohjeellinen koko korttelialueen yhteiseksi varattu nurmella ja pensailla istutettava leikki- ja oleskelualueen osa. Pensaat tulee sijoittaa siten, että säilytetään suuri yhtenäinen avoin tila.	För kvarterets gemensamma bruk reserverad riktgivande del av lek- och vistelseområde som ska förses med gräsmatta och buskplanteringar. Buskarna ska placeras så att det stora enhetliga öppna utrymmet bevaras.
	Sijainniltaan ohjeellinen koko korttelialuetta palveleva toiminnallinen leikki- ja oleskelualue.	Till läget riktgivande funktionellt lek- och vistelseområde som betjänar hela kvartersområdet.
	Katu.	Gata.
	Sijainniltaan ohjeellinen kevyen liikenteen väylä.	Till läget riktgivande gång- och cykelled.



Sijainnillaan ohjeellinen yleisen rajan
kululle varattu alueenosa, joka on raken-
nettava siten, että se toimii pelastusajo-
reittinä.



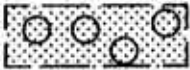
Pysäköimispaikka.



Säilytettävä/istutettava puurivi.



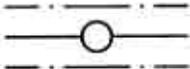
Istutettava alueen osa.



Istutettavan alueen osa, johon tulee istuttaa
suureksi kasvavia puita. Alalle saa sijoittaa
leikkivälineitä.



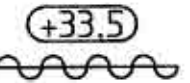
Kansipihalla sijaitseva istutettavan alueen
osa, johon tulee istuttaa puita, pienpuita tai
pensaita. Alalle saa sijoittaa leikkivälineitä.



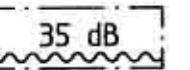
Johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta
ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Alueelle on rakennettava piha-alueita
liikennemelulta suojaava melueste.
Merkintä osoittaa esteen likimääräi-
sen sijainnin ja lukuarvo sen yläreunan
korkeusaseman.
Meluesteen tulee liittyä tiiviisti alareu-
nastaan maahan tai pihakannen rakenteisiin
ja sivustaan viereisten rakennusten julkis-
sivuihin. Meluesteen tulee soveltua asuin-
kerrostalon arkkitehtuuriin ja sen pää-
asiallisena pintamateriaalina tulee olla läpi-
näkyvää lasia.
Jos erillisellä selvityksellä osoitetaan
meluhaitan tulevan muuten torjutuksi,
voi rakennuslautakunta sallia poikkeuk-
sia edellä esitetyistä vaatimuksista.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun,
jonka puoleisten asuin- ja työhuoneiden
ulkoseinärakenteiden, ikkunoiden ja
ilmanvaihtaukkojen ääneneristävyyden
liikennemelua vastaan tulee olla vähintään
numeroarvon ilmoittama.
Mikäli tämän julkisivun puolelle sijoitetaan
asunnon ulko-oleskelutilaksi tarkoitettu
parveke tai terassi, se tulee suojata
meluntorjunnan kannalta tarkoituksen-
mukaisin lasiseinin.

Jos erillisellä selvityksellä osoitetaan
meluhaitan tulevan muuten torjutuksi,
voi rakennuslautakunta sallia poikkeuk-
sia edellä esitetyistä vaatimuksista.

Till läget riktgivande för allmän gångtrafik
reserverad del av område som skall byggas
så att den fungerar som rutt för räddnings-
fordon.

Parkeringsplats.

Trädrad som skall bevaras/planteras.

Del av område som skall planteras.

Del av område som ska planteras på vilken
ska planteras träd som växer sig stora.
På området får placeras lekredskap.

Del av på däckat beläget område som
ska planteras på vilken ska planteras
stora eller små träd eller buskar.
På området får placeras lekredskap.

För ledning reserverad del av område.

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

På området skall byggas ett bullerhinder
som skyddar gårdsområdet mot trafik-
buller. Beteckningen visar hindrets
ungefärliga placering och talvärdet
höjdläget för dess övre kant.
Bullerhindrets nedre kant skall sluta
tätt mot marken eller gårdsdäckets
konstruktioner och dess sida till de
angränsande byggnadernas fasader.
Bullerhindret skall harmoniera med
bostadshusets arkitektur och dess
huvudsakliga ytmaterial skall vara
genomskinligt glas. Om med separat
utredning kan påvisas att bullerstör-
ningen på annat sätt blir avvärd kan
byggnadsnämnden tillåta undantag från
ovannämnda krav.

Beteckningen visar den sida av bygg-
ytan mot vilken bostads- och arbetsrummens
ytterväggskonstruktioner, fönster och ventila-
tionsöppningar skall ha en ljudisolerings-
förmåga mot trafikbuller på minst det av
siffervärdet angivna.

Om mot denna fasad placeras som bostads
uteplats avsedd balkong eller terrass skall
denna skyddas med glasväggar som är
ändamålsenliga ur bullerskyddssynpunkt.

Om med separat utredning kan påvisas att
bullerstörningen på annat sätt blir avvärd
kan byggnadsnämnden tillåta undantag från
ovannämnda krav.

1 § Autopaikkoja on rakennettava käyttötarkoituksen edellyttämä määrä rakennuslupahakemuksen yhteydessä esitetyn selvityksen perusteella, kuitenkin vähintään seuraavanlaisesti:

AK-1-alueella:

1 ap / 85 asunto k-m², kuitenkin

vähintään 1 ap / asunto.

1 ap / 150 palvelutilojen k-m² ja

1 ap / 50 liike- ja toimistotilojen k-m²

KT-alueella:

1 ap / 50 toimisto k-m²

K-1-alueella:

vähintään 1 ap / 50 liike- ja toimisto k-m²

Rakennusoikeuden lisäksi sallittua kerros-

alaa varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Autopaikat tulee sijoittaa a-tai p-kirjaimella

osoitetulle alueelle ja maan alle tai piha-

kannen alaisiin tiloihin. Autopaikkoja saa

sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen väli-

sin sopimuksin.

2 § Korttelialueelle saa rakentaa asemakaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi:

- kaikissa kerroksissa porrashuoneen 15 m² ylittävään osan, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa.

Sisääntulokerroksien yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyyppien kehittämisessä.

- teknisiä ja asuntojen ulkopuolisia varastotiloja kerroksiin,
- asumista palvelevia yhteistiloja, kuten kerho-, sauna- tms. tiloja.

3 § Korttelialueen asuinkerrosalasta saa enintään 35 % käyttää palveluasuntoihin. Palveluasuntojen rakennusoikeuden saa sijoittaa vain kahteen rakennukseen. Palveluasuntojen rakennusoikeudesta saa käyttää enintään 10 % edellä mainittua toimintaa tukevaa toimisto-, liike-, palvelu- ja aputiloja varten.

4 § Piha-alue tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena kulkureitteineen ja istutuksineen korttelialueittain tonttijaosta riippumatta. Kansirakenteen mitoituksessa tulee varautua siihen, että merkittävä osa kannen alasta on nurmea, pensasistutuksia ja pienpuita.

Palvelukeskuksen piha-alueelle tulee olla esteetön käynti palveluasunnoista. Palvelukeskuksen piharakenteet tulee suunnitella osaksi AK-1-korttelialueen muita piha-alueita. Tontteja ei saa aidata. Palvelukeskuksen asukkaiden turvallisuuden kannalta tarpeelliset oleskelualueet saa aidata muureilla, pensasdoilla ja porteilla.

AK-1 ja TLV2 korttelien välinen raja tulee aidata kiinteällä aidalla.

Nihtisillanpihan ja Nihtitorpankujan yhdistävä yleiselle jalankululle varatulla alueenosalla kulkua ei saa estää aidoin.

Bilplatser skall byggas det antal som användningsändamålet förutsätter på basen av en utredning i anslutning till bygglovsansökan, dock minst enligt följande:

På AK-1-område:

1 bp / 85 v-m² bostadsyta, dock minst 1 bp / bostad

1 bp / 150 v-m² serviceutrymme och

1 bp / 50 v-m² affärs- och kontorsutrymme

På KT-område:

1 bp / 50 v-m² kontorsutrymme

På K-område:

minst 1 bp / 50 v-m² affärs- och kontorsutrymme.

För den våningsyta som tillåts utöver byggrätten behöver inte byggas bilplatser.

Bilplatserna ska placeras på område anvisat

med bokstaven a eller p och i utrymme under mar-

ken eller gårdsdäcket. Bilplatser får placeras på

annan tomt på basen av avtal mellan fastigheterna.

På kvartersområdet får utöver den i detaljplanen antecknade byggrätten byggas:

- den del av trapphusen som överskrider 15 m² i varje våning under förutsättning att detta ökar trapphusets trivsamt och förbättrar utrymmedisponeringen och om alla våningsavsatser får tillräckligt naturligt ljus. I våningarna ovanför entrévåningarna får denna överskridning av byggrätten dock inte uppgå till mera än 5 % av den i detaljplanen antecknade våningsytan. Överskridningen kan vara större om med denna uppnås särskild nytta vad gäller utvecklandet av byggnads- eller bostadstyperna.
- tekniska utrymmen och utanför bostäderna belägna förrådsutrymmen i våningarna
- gemensamma utrymmen som betjäna boendet såsom klubbbrum, bastru m.m.

Av kvartersområdets bostadsvåningsyta får högst 30 % användas för servicebostäder. Byggrätten för servicebostäder får placeras i endast två byggnader. Av servicebostädernas byggrätt får högst 10 % utnyttjas för kontors-, affärs-, service- och hjälputrymmen som stöder ovannämnda verksamhet.

Gårdsområdet ska planeras kvartersområdesvis som en enhetlig helhet med färdvägar och planteringar oberoende av tomtindelningen. Vid dimensioneringen av däckskonstruktionen ska beaktas att en betydande del av däckets yta kommer att bestå av gräsmatta, planterade buskar och små träd.

Till servicecentralens gårdsområde ska finnas obehindrad utgång från servicebostäderna. Servicecentralens gårdskonstruktioner ska planeras som en del av de övriga gårdsområdena i AK-1-kvartersområdet. Tomterna får inte inhägnas. För servicecentralens invånares trygghets skull får behövliga vistelseområden omges med murar, häckar och portar. I gränsen mellan AK-1- och TLV2-kvarteren ska byggas ett fast plank.

På den för allmän gångtrafik reserverade områdesdelen som förenar Knektbrogården och Knekttorpsgränden får gångtrafiken inte hindras med stängsel.

- 5 § Jokaisesta porrashuoneesta tulee olla suora uloskäynti leikki- ja oleskelualueeksi osoitetulle tontin osalle.
- 6 § AK-1-korttelialueella pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleaa rappausta. Toissijaisena materiaalina tulee käyttää tiiltä. Mahdolliset elementtisaumat eivät saa näkyä. Mahdollisen ullakon julkisivumateriaalin tulee noudattaa pääjulkisivun materiaaleja.
- KT-korttelialueella julkisivumateriaalin tulee olla vaalea kivi- ja lasipintainen. Mahdollisen ullakon julkisivumateriaalin tulee noudattaa pääjulkisivun kivipinnan materiaaleja. Kadunpuoleisessa ensimmäisessä kerroksessa julkisivussa tulee käyttää ensisijaisesti läpinäkyvää lasia.
- Pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen julkisivut eivät saa olla sokkelimaisia vaan niiden tulee soveltua päärakennuksen arkkitehtuuriin.
- 7 § Kiinteistön jätehuollon saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.
- 8 § Tuloilmanotto- ja savunpoistorakenteet tulee integroida rakennuksiin tai pihan rakenteisiin.
- 9 § Ennen rakentamista on selvitettävä, onko korttelialueen aiempi toiminta aiheuttanut maaperän pilaantumista, josta voi koitua ympäristönsuojelulain 75-78 §§:ssä mainittuja seurauksia tai velvoitteita. Tarvittaessa maaperä on puhdistettava rakentamiseen sopivaksi.
- 10 § KT-, AK-1- ja katualueella sijaitsevan pysäköintilaitoksen saa rakentaa kaikki korttelit käsittävänä yhtenäisenä laitoksena kiinteistöjen rajoista riippumatta siten, että tonttien välisiä rajaseiniä ei tarvitse rakentaa.
- 11 § Katualueeseen rajoittuvat maanalaiset tilat on tehtävä maanpainetta kestäviksi.
- 12 § Alueen sähkönjakelun vaatima muuntamo-tila tulee sijoittaa kiinteistöön. Tila tulee sijoittaa maan tasoon siten, että siihen voidaan taata helppo pääsy. Tilan saan rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.
- 13 § Korvausilman sisäänottoaukkojen sijoittamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien ilman epäpuhtauksien johdosta.

Varje trapphus skall ha direkt utång till den tomtedel som anvisats som lek- och uteplats.

På AK-1-kvartersområdet skall som huvudsakligt fasadmateriäl användas ljus puts. Som sekundärt materiäl skall användas tegel. Eventuella elementfogar får inte synas. Fasadmateriälet i en eventuell vindsvåning skall motsvara huvudfasadens materiäl.

På KT-kvartersområdet skall fasadmateriälet ha ljus sten- eller glasyta. Fasadmateriälet i en eventuell vindsvåning skall motsvara stenytan i huvudfasadens materiäl. I första våningen mot gatan skall i fasaden huvudsakligen användas gengomskinligt glas.

Fasaderna i parkeringsanläggningen under gårdsdäcket får inte vara av sockeltyp rintiska utan de skall harmoniera med huvudbyggnadens arkitektur.

Fastighetens avfallshantering får placeras på annan tomt på basen av avtal mellan fastigheterna.

Tillufts- och rökluftningskonstruktionerna ska integreras i byggnaderna eller gårdens konstruktioner.

Innan byggandet inleds ska utredas om den tidigare verksamheten i kvartersområdet förorsakat sådan förorening av marken som kan medföra i 75-78 §§ miljöskyddslagen nämnda påföljder eller förpliktelser. Vid behov ska marken saneras så att den lämpar sig för byggande.

Den på KT-, AK-1- och gatuområdet belägna parkeringsanläggningen får byggas som en enhetlig anläggning som omfattar alla kvarter oberoende av fastighetsgränserna så att gränsväggar mellan tomterna inte behöver byggas.

Till gatuområdet gränsande underjordiska utrymmen ska byggas så att de håller för marktrycket.

För områdets eldistribution nödvändigt transformatorutrymme kan placeras i fastigheten. Utrymmet ska placeras i marknivån så att till det kan garanteras lätt tillgänglighet. Utrymmet får byggas utöver den i detaljplanen antecknade byggrätten.

Vid placeringen av öppningarna för ersättningsluft skall fästas särskild uppmärksamhet på grund av luftföroreningar från trafiken.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen tonttijako.

På detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgöras separat tomtindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, asemakaavayksikkö

Esbo stadsplaneringscentral, detaljplaneenheten



Kari Moilanen

kaupunkisuunnittelupäällikkö

stadsplaneringchef

Täten todistan, että asemakaavakartta on Espoon kaupunginvaltuuston pöytäkirjan 15.11.2010 12 §:n kohdalla tekemän päätöksen mukainen.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med stadsfullmäktiges i Esbo beslut 15.11.2010 under 12 § i protokollet.

Viran puolesta:

På tjänstens vägnar:





Jouni Majuri

vs. kaupungininsinööri

tf. stadssekreterare

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15 päivänä marraskuuta 2010.

Godkänd i stadsfullmäktige den 15.11.2010.

Kv		15.11.2010	
Kh		25.10.2010	
Ksl		7.4.2010	
Tarkistettu		29.3.2010	
Nähtävillä MRA 27§		10.8-8.9.2009	
Ksl		27.5.2009	
Tarkistettu	<i>Tiina Piironen</i>	18.5.2009	
Nähtävillä MRA 30§		8.9-7.10.2008	
Kp	<i>Kari Moilanen</i>	25.8.2008	
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 130129	Piir.nro 6226
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 2183/503/2006
Nihtisilta, muutos		Piirtäjä MHy,ME,TPi, SLe	Päiväys 25.8.2008
	Asemakaavan muutos	Suunnittelija TPi	Arkistotunnus la2a
PW:suur-Leppävaara/Nihtisilta/130129/kaava/130129b.dgn			

PW:arkisto\vahvistuneet/suur-Leppävaara/Nihtisilta/130129.dgn