AK. 54:91

Espoo

Nihtisilta

Asemakaavan muutos

54. kaupunginosa, Kilo
Osa korttelia 54017

MUUTETAAN VAHVISTETTUA ASEMAKAAVAA:

Aluenro 130100 Hyväksytty 28.11.1980

Mittakaava 1:1000

0 50 100 150 m

Esbo

Knektbro

Detaljplaneändring

Stadsdel 54, Kilo
Del av kvarter 54017

DEN FASTSTÄLLDA DETALJPLANEN ÄNDRAS:

Områdesnr 130100 Godkänd 28.11.1980

Skala 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:		DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue. (1-9 §)	Kvartersområde för flervåningshus. (1-9 §)
LPA	Autopaikkojen korttelialue (1, 5-9 §)	Kvartersområde för bilplatser. (1, 5-9 §)
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
54	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
KIL	Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
54017	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
2700	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
VIII	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.
+33.5	Viherkatteen ja muiden paikoitustalon rakenteiden ylin korkeusasema.	Högsta höjdläge för gröna tak och andra konstruktioner i parkeringshus.
	Rakennusala.	Byggyta.
31dB	Merkintään sisältyvä numeroarvo ilmaisee, että kyseisen rakennusalan sivun puoleisten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja asuinhuoneissa havaittavan äänitason A-painotettu erotus on vähintään numeroarvon mukainen.	Siffran som ingår i beteckningen uppger att ytterväggarna, fönstren och konstruktionerna på denna sida av byggnadsytan ska vara sådana att den ekvivalenta A-vägda skillnaden mellan trafikens ljudnivå vid fasaden och ljudnivån i lägenheterna är minst det angivna antalet decibel.
	Puilla ja pensailla istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras med träd och buskar.
	Istutettava puurivi.	Trädrad som ska planteras.
hu	Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, ojan, säliön, 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 rengöring av dagvatten.
t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	Byggyta där ekonomibyggnad får placeras.
le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	En riktgivande för lek och utevistelse reserverad del av område.
vm	Ohjeellinen muuntamon rakennusala.	Ungefärlig byggnadsyta för en transformator.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Sijainti ohjeellinen.	En passage ska lämnas i byggnaden. Placeringen är ungefärlig.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
3.0	Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen yläreunan likimääräisen korkeusaseman. Piharakennusten ja meluaidan tulee muodostaa yhtenäinen liikennemelulta suojaava rakenne ennen korttelien asuinrakennusten käyttöönottoa.	På området ska bullerhinder byggas. Beteckningen markerar bullerhindrets ungefärliga läge och siffervärdet anger krönets ungefärliga höjdläge. Gårdsbyggnaderna och bullerplanket ska bilda en enhetlig konstruktion som skyddar mot trafikbuller innan bostadsbyggnaderna i kvarteret tas i bruk.
(54017 AK)	Suluissa olevat numerot osoittavat AK-korttelialueen, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentes anvisar de kvartersområden för flervåningshus vars bilplatser får placeras i området.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	För underjordisk ledning reserverad del av område.

PYSÄKÖINTI / PARKERING

1 §

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

-1 ap / 85 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

-1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto

Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa.

Liikkumisesteisten autopaikat tulee sijoittaa niiden käytettävyyden kannalta tarkoituksenmukaisesti.

Minsta antalet bilplatser som ska byggas:

- en bilplats per 85 v-m², men minst 0,5 bilplatser per bostad

Minsta antalet cykelplatser som ska byggas:

- en cykelplats per 30 v-m², men minst 2 cykelplatser per bostad

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

Bilplatserna för invalidfordon ska placeras ändamålsenligt med tanke på användbarheten.

LISÄRAKENNUSOIKEUS / EXTRA BYGGRÄTT

2 §

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta
- viherhuoneet, jotka liikenteen melualueella korvaavat parvekkeet
- umpinaiseksi rakennettavat luhtikäytävätilat liikenteen melualueella
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat

Näitä tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Utöver den byggrätt som antecknats i detaljplanen får det byggas:

- bostadsvisa förråd utanför bostäderna
- gemenskapsutrymmen
- yta i trapphuset utöver 20 m² per våning om det ökar trivseln och om våningsavsatsen får tillräckligt dagsljus
- vinterträdgårdar som ersätter balkonger på områden som utsätts för trafikbuller
- inslutna loftgångar på områden som utsätts för trafikbuller
- lokaler för återvinning och fastighetsskötsel
- garage
- transformatorrum som krävs för eldistributionen i området

Dessa lokaler påverkar inte det minsta antalet bilplatser.

PIHAT / GÅRDARNA

3 §

Pihan ilmeen tulee olla vehreä. Piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta riippumatta. Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan. Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuurin sopivalla tavalla.
Pihalle tulee istuttaa puita ja pensaita. Piha tulee jäsennellä kasvillisuudella erityyppisiin toiminnallisiin osakokonaisuuksiin.

Nihtisillankujaan ja Nihtisillantiehen rajautuvat tontin osat tulee toteuttaa kivettynä tai istutettuna yhtenäisenä kokonaisuutena.
Pihalle tulee järjestää esteetön jalankulkuyhteys Nihtisillantien sekä Nihtisillankujan puolelta.

Porraskäytävistä tulee olla esteettömät yhteydet katualueen sekä piha-alueen puolelle.

Gårdsplanen ska ge ett lummigt intryck. Gårdsområdet ska planeras och byggas som en enhetlig helhet oberoende av en eventuell tomtindelning. Tomterna får inte ha stängsel mot andra bostadstomter. Bostädernas egna gårdar får ingärdas på ett för arkitekturen lämpligt sätt.
På gården ska det planteras träd och buskar. Gården ska struktureras med växtlighet i olika typer av funktionella delar.

De delar av tomten som gränsar till Knektbrogränden och Knektbrovägen ska stenläggas eller planteras som en enhetlig helhet.
En tillgänglig gångförbindelse ska ordnas till gården från både Knektbrovägens och Knektbrogrändens sida.

Trappuppgångar ska ha tillgängliga förbindelser till både gatuområdet och gårdsområdet.

MELU, ILMANLAATU JA VAIHEISTAMINEN / BULLER, LUFTKVALITET OCH BYGGANDE I ETAPPER

4 §

Kortteli AK sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja meluesteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, asuinhuoneiston tulee avautua myös hiljaisemmalle julkisivun osalle, jolla ulko-oleskelualuiden päiväaikainen melutason ohjearvo ei ylity.

Oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen äänitaso, julkisivulle ei saa sijoittaa parvekkeita.

Tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Tuloilman otto tulee sijoittaa katolle tai riittävän korkealle sisäpihan puolelle. Rakentamisen vaiheistus tulee toteuttaa siten, että melun ohjearvot saavutetaan.

Kvartersområdet för flervåningshus är beläget i en bullerzon. Lek- och uteplatserna ska placeras i bullerskugga av byggnader och bullerhinder så att statsrådets riktvärden för bullernivån utomhus inte överskrids.

Om fasaden utsätts för en ekvivalent, kontinuerlig ljudnivå på över 65 dB dagtid ska bostäderna också vetta mot den tystare sidan där riktvärdet för vistelseområden dagtid inte överskrids.

De balkonger och terrasser som är avsedda för vistelse ska skyddas ändamålsenligt mot buller så att statsrådets riktvärden för bullernivån på uteplatser inte överskrids.

På fasader som utsätts för en ljudnivå på över 65 dB dagtid får det inte byggas balkonger.

Filtrering av friskluften och placeringen av luftintaget ska ägnas särskild uppmärksamhet med anledning av luftföroreningar från trafiken. Friskluftsintaget ska placeras på taket eller tillräckligt högt mot innergården. Byggandet i etapper ska genomföras så att riktvärdena för buller inte överskrids.

JULKISIVUT JA RAKENTAMISTAPA / FASADER OCH BYGGSÄTT

5 §

Asuinrakennusten julkisivujen tulee olla ympäröivien katualueiden suuntaan pääosin tummia kiviainespintoja ja sisäpihan suuntaan pääosin vaaleita kiviainespintoja. Julkisivuissa tulee käyttää lisäksi muita materiaaleja ja tehostevärejä siten, että julkisivut muodostavat arkkitehtoniselta teemaltaan vaihtelevan ja mielenkiintoisen kokonaisuuden.

Asuinrakennusten katutason julkisivut tulee suunnitella siten, etteivät ne anna umpinaista vaikutelmaa. Mahdolliset elementtisaumat tulee piilottaa osaksi julkisivun sommittelua. Mahdolliset tukimuurit tulee toteuttaa pääjulkisivun arkkitehtuuriin sopeutuvaksi arkkitehtonisin tai kuvataiteellisin keinoin.

Pysäköintilaitoksen julkisivut tulee toteuttaa asuinrakennusten pääjulkisivun laatutason ja yhtenäisen kaupunkikuvan mukaisesti. Pysäköintilaitoksen julkisivuissa, jotka ovat kohtisuoraan asuinrakennuksiin nähden, tulee valaistukseen ja ajovalojen suuntautumiseen kiinnittää erityistä huomiota siten, että valo ei häiritse asuinhuoneistoja.

Meluesteiden tulee soveltua materiaaleiltaan ja arkkitehtuuriltaan asuinrakennusten arkkitehtuuriin. Meluesteet saavat olla läpinäkymättömiä enintään 1,2 metrin korkeuteen saakka.

Piharakennuksiin ja -katoksiin tulee toteuttaa viherkatto. Pysäköintilaitoksen asuinrakennuksen puoleiseen osaan tulee toteuttaa viherkatto koko pysäköintilaitoksen leveydeltä.

Bostadsbyggnadernas fasader ska mot de omgivande gatuområdena huvudsakligen vara av mörkt stenmaterial och mot innergården huvudsakligen av ljust stenmaterial. På fasaderna ska dessutom användas andra material och effektfärger så att fasaderna bildar en varierande och intressant arkitektonisk helhet.

Bostadshusens fasader på gatuplanet får inte ge ett slutet intryck. Eventuella fogar i fasadelementen ska döljas så att de smälter in i fasadens komposition. Eventuella stödmurar ska byggas så att de anpassar sig till huvudfasadens arkitektur med arkitektoniska eller bildkonstnärliga medel.

Parkeringsanläggningens fasader ska genomföras i enlighet med kvalitetsnivån på huvudfasaderna i bostadshusen och en enhetlig stadsbild. På de fasader som ligger mot bostadshusen ska särskild uppmärksamhet ägnas belysningen och körljusens riktning så att ljuset inte stör bostadslägenheterna.

Bullerhindrens material och arkitektur ska passa ihop med bostadsbyggnadernas arkitektur. Bullerhindren får vara ogenomskinliga upp till en höjd av högst 1,2 meter.

Byggnaderna och skärmtaken på gården ska ha gröna tak. Hela den del av parkeringsanläggningen som är belägen vid bostadsbyggnaden ska ett grönt tak.

YHTEISJÄRJESTELYT / SAMFÄLLIGA ARRANGEMANG

6 §

Tonttien leikkipaikat, jätehuoltotilat, huoltoajoyhteydet, autopaikat, pelastusreitit ja hulevesijärjestelyt saa kiinteistöjen välisin rasitesopimuksin sijoittaa myös naapurikiinteistön alueelle. Palomuurin tai muun saman turvallisuustason takaavan ratkaisun ei tarvitse sijaita tontin rajalla, vaan se voidaan sijoittaa rakenteellisesti ja toiminnallisesti tarkoituksenmukaisesti.

Tomternas lekplatser, återvinningsutrymmen, servicekörvägar, bilplatser, räddningsvägar och dagvattenarrangemang får genom servitutsavtal mellan fastigheterna också placeras på grannfastighetens område. Brandmuren eller någon annan lösning som garanterar samma säkerhetsnivå behöver inte vara belägen på tomtgränser utan den kan placeras där det är strukturellt och funktionellt ändamålsenligt.

HULEVEDET / DAGVATTNET

7 §

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri (1 m³) jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliömetriä (100 m²) kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 6-12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta.

Dagvattnet från ogenomträngliga ytor ska fördröjas i planområdet i sänkor, bassänger eller magasin med en sammanlagd kapacitet på 1 m³ per 100 m² ogenomtränglig yta.
Dessa sänkor, bassänger eller magasin ska tömmas 6-12 timmar efter att de fyllts och de ska ha planerat bräddavlopp. Skyldigheterna gäller även dagvattnet under byggnadstiden.

För gröna tak krävs 2/3 av den fördröjningskapacitet som krävs för ogenomträngliga ytor.

MAANALAISET JOHDOT / LEDNINGAR UNDER JORD

8 §

Korttelialueella olevien maanalaisten johtojen päälle ei saa rakentaa. Rakentamiseen ryhtyvän on selvitettävä maanalaisten johtojen tarkka sijainti ja huomioitava se suunnittelussa tai sopia johtojen siirrosta johtojen omistajan kanssa.

Det är inte tillåtet att bygga ovanpå underjordiska ledningar i kvartersområdet. Den som inleder ett byggprojekt ska ta reda på de underjordiska ledningarnas exakta läge och beakta det i planeringen eller avtala om flyttning av ledningarna med deras ägare.

MAAPERÄ JA POHJAVESI / MARK OCH GRUNDVATTEN

9 §

Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava.

Förekomsten ab förorenad mark ska undersökas före byggande och grävning och förorenad mark ska iståndsättas vid behov.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen tonttijako.

På detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgöras separat tomtindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus
Esbo stadsplaneringscentral

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
kaupunkisuunnittelujohtaja
stadsplaneringsdirektör

Hyväksytty kaupunginhallituksessa 8.2.2021 (pöytäkirjan 51 §).
Godkänd i stadsstyrelsen den 8.2.2021 (51 § i protokollet).

	Kh		8.2.2021
5139/2020 /b	Ksl, muutettu	*Harald Arlander*	2.9.2020
	Nähtävillä MRA 27 §		20.4.-22.5.2020
/a	Ksl (Kaavaehdotus)	*Harald Arlander*	1.4.2020
	Nähtävillä MRA 30 §		6.2.-7.3.2017
2916/2016	Akp (OAS)	*Ossi Keränen*	23.1.2017

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 130139	Plir.nro 7039	
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 5139/10.02.03/2020	
Nihtisilta Asemakaavan muutos	Piirtäjä ME	Päiväys 1.4.2020	
	Suunnittelija HA	Arkistotunnus 10 02	

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000