AK 64:15

Espoo

Nedre Gloms

Asemakaava ja asemakaavan muutos

64. kaupunginosa, Karvasmäki
Korttelit 64032-64033, katu-, liikenne- ja erityisalueet

MUUTETAAN VAHVISTETTUJA ASEMAKAAVOJA:
Aluenro 117500 Hyväksytty 14.11.2012
Aluenro 630900 hyväksytty 19.05.2010

Mittakaava 1:1000

0 50 100 150 m

Esbo

Nedre Gloms

Detaljplan och detaljplaneändring

Stadsdel 64, Karvasbacka
Kvarter 64032-64033, gatu-, trafik- och specialområden

DE FASTSTÄLLDA DETALJPLANERNA ÄNDRAS:
Områdesnr 117500 Godkänd 14.11.2012
Områdesnr 630900 Godkänd 19.05.2010

Skala 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

KM-1	Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuryksikön. Alueelle ei saa sijoittaa muun erikoistavaran kaupan tai päivittäistavarakaupan myymälätiloja. Alueelle saa rakentaa polttoaineen jakeluaseman ja huoltoasematoimintaan liittyviä tiloja enintään 30 % asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. (1-5 §)	Kvartersområde för affärsbyggnader i vilket det för placeras en storenhet för handel med skrymmande specialartiklar. I området får inte placeras butikslokaler för handel med andre specialartiklar eller för dagligvaruhandel. I området får högst 30 % av byggrätten användas för lokaler för en bränslestation och en servicestation. (1-5 §)
KL-1	Liikerakennusten korttelialue, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään. Alueelle saa lisäksi sijoittaa toimisto-, näyttely- ja harrastetiloja. (1-5 §)	Kvartersområde för affärsbyggnader där miljöns särdrag ska bevaras. I området får det dessutom placeras kontors-, utställnings- och hobbylokaler. (1-5 §)
LPA (64032)	Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. (4-6 §)	Kvartersområde för bilplatser. Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området. (4-6 §)
EV/s	Suojaviheralue, joka tulee säilyttää siten, että Glomsån-joen luontoarvot eivät vaarannu. Alueen ekologista tilaa, toimintaa ekologisena yhteytenä, reunakasvillisuutta tai virtaavan veden laatua ei saa vaarantaa.	Ett skyddsgrönområde som ska bevaras så att Glomsåns naturvärden inte äventyras. Varken områdets ekologiska tillstånd, funktion som ekologisk korridor, randväxtlighet eller vattenkvalitet får äventyras.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Kaupunginosan raja.	Stadsdelsgräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Kahden korttelin välinen raja.	Gräns mellan två kvarter.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
64	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
KAR	Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
64032	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
NEDRE GLOMS	Kadun nimi.	Namn på gata.
450	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	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.
+21.0	Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema.	Byggnadens, konstruktionernas och anläggningarnas högsta höjd.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
5000	Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.	Beteckningen anger de byggytor på vilka den med arabiskt tal angivna byggrätten placeras.
pj	Rakennusala, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.	Byggnadsyta där försäljningsplats för drivmedel får placeras.
pu	Ohjeellinen pumppaamon rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta för pumpstation.
t-1	Sijainniltaan ohjeellinen alueen osa, joka on rakennettava jalankululle ja pyöräilylle soveltuvaksi ulkotilaksi tai rakennuksen sisällä olevaksi tärkeäksi jalankulkuyhteydeksi. Ulkotilana alue on jäsennettävä puu- ja pensasistutuksin.	Till läget riktigvande del av område som ska byggas som uterum lämpligt för gång- och cykeltrafik eller som inne i byggnad belägen viktig fotgängarförbindelse. Som uterum ska området indelas med träd- och buskarplanteringar.
	Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.	Beteckningen anger att denna sida av byggnaden ska ha direkt utgång från trapphusen.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras.
	Alueen osa, jonka luonnontilainen ja puustoinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Puusto tulee suojata työmaa-aikana. Alueelle saa sijoittaa hulevesien viivytyspainanteita.	Områdesdel vars orörda och trädbevuxna karaktär i landskapet ska bevaras. Trädbeståndet ska skyddas under byggtiden. I området får sänkor för fördröjning av dagvattnet placeras
hu	Alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun viherrakenteen.	Områdesdel där det får byggas en grönkonstruktion för fördröjning och rengöring av dagvatten.
	Katu.	Gata.
	Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti.	Till läget riktgivande friluftsled.
h	Merkintä osoittaa huoltoajoliittymän paikan. Liittymästä ei saa ohjata asiakasliikennettä.	Plats för en anslutning för servicekörning. Anslutningen får inte användas för kundtrafik.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai syväjuurisia pensaita.	Områdesdel som reserverats för underjordiska ledningar. I området får man inte placera fasta eller tunga konstruktioner eller plantera buskar med djupa rötter eller träd.
w-1	Sijainniltaan ohjeellinen vesialue, jolla ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä. Alueella saa kuitenkin suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen sen suojeluarvon säilyttämiseksi. Alueelle saa sijoittaa ulkoilureitistöihin liittyviä siltarakenteita, jotka eivät vaadi uomaan rakentamista eivätkä heikennä puroluontoa tai veden laatua.	Ungefärligt läge för ett vattenområde där det inte får utföras åtgärder som förändrar naturtillståndet. I området tillåts dock åtgärder som behövs för att bevara dess skyddsvärde. I området får det placeras brokonstruktioner för friluftsvägar som inte byggs i bäckfåran eller försämrar bäckens natur eller vattnets kvalitet.
s-2	Suojeltava alueen osa. Nedre Gloms -tilan vanha pihapiiri, jonka ominaispiirteitä tulee vaalia. Vanhan pihamiljöön puustoa ja kasvillisuutta tulee säilyttää, hoitaa ja uudistaa sen ominaispiirteitä ylläpitäen. Alueelle ei saa rakentaa pysäköintipaikkoja tai uusia talousrakennuksia. Alueen läpi saa toteuttaa jalankulun ja pyöräilyn reitin, jonka tulee noudatella vanhan tien linjausta.	Områdesdel som ska skyddas. Den gamla gårdstomten på Nedre Gloms, vars särdrag ska skyddas. Trädbeståndet och växtligheten på tomten ska bevaras, skötas och förnyas så att dess särdrag bevaras. Parkeringsplatser eller nya ekonomibyggnader får inte byggas i området. Genom området får det byggas en gång- och cykelbana som ska följa den gamla vägens sträckning.
sr-1	Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaustoimenpiteissä on säilytettävä rakennuksen ulkonäkö ja mittasuhteet sekä käytettävä alkuperäistyylisiä yksityiskohtaisia materiaaleja, värejä sekä rakennustekniikkaa. Rakennuksen korjaustoimenpiteistä on neuvoteltava kaupunginmuseon kanssa.	Byggnad som ska skyddas. Byggnaden får inte rivas. Vid reparation ska byggnadens utseende och dimensioner bevaras och detaljerade material, färger och byggnadsteknik i originalstil ska användas. Reparationsåtgärder på byggnaden ska förhandlas med stadsmuseet.
sm	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.	Del av område, på vilken finns enligt lagen om fomminnen fredad fornlämning. Grävning, täckning eller ändring av området eller annat inkräktande på området är förbjudet med stöd av fornminneslagen. Om åtgärder och planer rörande området skall förhandlas med museiverket.
sm-1	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueella sijaitsee historiallisen ajan kaivon rakenteita, joita ei saa vaurioittaa. Alueella suoritettavia kaivuutöitä tai maanmuokkausta ei saa ylettää korkeusaseman +13,2 mpy alapuolelle.	Områdesdel där det finns en fast fornlämning som är fredad enligt fornminneslagen. I området finns en historisk brunns konstruktioner som inte får skadas. I området får grävning eller jordbearbetning inte utföras under höjdläget 13,2 m.ö.h.

HULEVEDET / DAGVATTNET

5 §

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma. Rakentamisen aikaiset vedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä

Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Hulevesiä saa hallitusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella.

KM-1- ja KL-1-korttelialueilla hulevesien hallintarakenteissa tulee suosia luonnonmukaisia ratkaisuja.

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 12-24 timmar efter att de fyllts och de ska ha planerat bräddavlopp. Skyldigheterna gäller även dagvattnet under byggnadstiden. I Bygglovskedet ska man presentera en plan för dagvattenkontroll under byggtiden. Byggtidens dagvatten ska behandlas med filteringsmetod som förbättrar vattenkvaliteten.

Dagvatten från trafikområden ska i första hand behandlas med kvalitetsförbättrande filtreringsmetoder. Dagvatten får med markägarens godkännande kontrollerat ledas till rekreationsområdena.

I KM-1- och KL-1-kvartersområdena ska man främja ekologiska lösningar i konstruktionerna för dagvattenhantering.

MAANALAISET JOHDOT / UNDERJORDISKA LEDNINGAR

6 §

Johtoalueelle saa rakentaa pumppaamon huoltopihan ja ajoväylän johdon omistajan suostumuksella.

I ledningsområdet får det byggas en servicegård för en pumpstation och en körväg med samtycke av ledningens ägare.

PYSÄKÖINTI / PARKERING

1 §

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 ap / 50 k-m² liike-, toimisto- ja näyttelytiloja kohti
- 1 ap / 150 k-m² harrastetiloja kohti

Minsta antalet bilplatser som ska byggas:

- 1 bp / 50 v-m² per affärs-, kontors- och utställningslokaler
- 1 bp / 150 v-m² för hobbylokaler

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 pp / 60 k-m² liike- ja näyttelytiloja kohti
- 1 pp / 80 k-m² toimisto- ja harrastetiloja kohti

Minsta antalet cykelplatser som ska byggas:

- 1 cp / 60 v-m² per affärs- och utställningslokaler
- 1 cp / 80 v-m² per kontors- och hobbylokaler

LISÄRAKENNUSOIKEUS / EXTRA BYGGRÄTT

2 §

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

KM-1-korttelialueella kellarikerrokseen sosiaali-, tauko-, varasto-, huolto- ja pysäköintitiloja.

Alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat tulee sijoittaa rakennuksen yhteyteen siten, että niihin voidaan taata helppo pääsy.

Utöver den byggrätt som antecknats i detaljplanen får det byggas:

I kvartersområdet KM-1 får social-, paus-, lager-, underhålls- och parkeringslokaler placeras i källarvåningen.

De för områdets eldistribution nödvändiga transformatorsutrymmena ska placeras i samband med byggnaden för att garantera lätt tillgänglighet.

RAKENTAMISEN TAPA / BYGGSÄTT

3 §

KM-1-korttelialueella rakennusten julkisivuja tulee jäsennellä julkisivumateriaalein, -värein ja eri rakennusosilla siten, että muodostuu kaupunkikuvallisesti vaihtelevaa ja laadukasta ympäristöä. Kehä III:n, Turuntien ja Espoontien puoleisilla julkisivuilla on erityistä kaupunkikuvallista merkitystä, mikä tulee huomioida rakennussuunnittelussa.

KM-1-korttelialueella huolto- ja tekniset tilat, ilmanvaihtolaitteet ja savunpoistoluukut tulee käsitellä rakennuksen muiden julkisivujen laatutasoa vastaavaksi.

KL-1-korttelialueella uusien rakennusten ulkoasu ja mittasuhteet on sovitettava yhteen suojeltavaksi osoitettujen rakennusten kanssa. Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Erillisiä vesikaton yläpuolelle nousevia konehuoneita ei sallita.

I kvartersområdet KM-1 ska byggnadernas fasader struktureras med fasadmaterial, fasadfärger och olika byggnadsdelar så att det bildas en varierande stadsmiljö av hög kvalitet. Fasaderna mot Ring III, Åbovägen och Esbovägen har särskild betydelse för stadsbilden, vilket ska beaktas i byggnadsplaneringen.

I kvartersområdet KM-1 ska lokaler för underhåll och teknik, ventilationsanordningar och rökluckor motsvara kvalitetsnivån på byggnadens övriga fasader.

I kvartersområdet KL-1 ska de nya byggnadernas utseende och dimensioner samordnas med de skyddsmärkta byggnaderna. Fasaderna ska vara i trä. Separata maskinrum som sträcker sig över yttertaket får inte byggas.

PIHA-ALUEET / GÅRDSPLANER

4 §

KM-1-korttelialueella maanpäälliset henkilöautojen pysäköintialueet tulee jäsentää puu- ja pensasistutuksin enintään 10 autopaikan jaksoihin.

KL-1-korttelialueella pihan ilmeen tulee olla vehreä. Piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta riippumatta. Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai oleskeluun, on istutettava ja maisemallisesti arvokkaat puut tulee säilyttää. Korttelialue tulee rajata Espoontien suuntaan, ensisijaisesti istutuksin. Jos korttelialue rajataan aidalla, aidan materiaali ja ilme tulee sovittaa vanhan pihapiirin ominaispiirteisiin.

LPA-korttelialue tulee rajata puu- ja/tai pensasistutuksin Nedre Gloms -kadun suuntaan.

I kvartersområdet KM-1 ska parkeringsplatserna för personbilar på marknivå indelas i grupper på högst 10 bilplatser genom träd- och buskplantering.

I kvartersområdet KL-1 ska gårdsplanen ge ett lummigt intryck. Gårdsområdet ska planeras och byggas som en enhetlig helhet oberoende av en eventuell tomtindelning. De tomtdelar som förblir obebyggda och som inte används som vägar eller för vistelse ska planteras och träd som är värdefulla för landskapet ska bevaras. Kvartersområdet ska avgränsas mot Esbovägen, i första hand med planteringar. Om kvartersområdet avgränsas med stängsel, ska stängslets material och utseende anpassas till den gamla gårdstomten.

LPA-kvartersområdet ska avgränsas med träd- och/eller buskplanteringar mot gatan Nedre Gloms.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen tonttijako.

På detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgöras separat tomtindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus
Esbo stadsplaneringscentral

Torsti Hokkanen
kaupunkisuunnittelujohtaja
stadsplaneringsdirektör

Hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 9.12.2021 (pöytäkirjan 196 §).
Godkänd i stadsplaneringsnämnden den 9.12.2021 (196 § i protokollet).

/b	Ksl, muutettu	*Miika Ruokonen*	9.12.2021
	Nähtävillä MRA 27 §		28.6.-17.8.2021
7024/2020 /a	Ksl (Kaavaehdotus)	*Miika Ruokonen*	9.6.2021
	Nähtävillä MRA 30 §		29.6.-25.8.2020
1559/2020	Ksj (OAS)	*Torsti Hokkanen*	15.6.2020

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral		Alue 630901	Piir.nro 7357
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten		Mittakaava 1:1000	Aslanumero 7024/10.02.03/2020
Nedre Gloms Asemakaava ja asemakaavan muutos		Piirtäjä SR	Päiväys 9.6.2021
		Suunnittelija MR	Arkistotunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000