Espoo

Nuijalantie

Asemakaavan muutos

54. kaupunginosa, Kilo

Kortteli 54157, katu- ja erityisalueet

MUUTETAAN ASEMAKAAVAA:
Aluenro 130304

Esbo

Klobbskogvägen

Detaljplaneändring

Stadsdel 54, Kilo

Kvarter 54157, gatu- och specialområden

DETALJPLANEN ÄNDRAS:
Områdesnr 130304

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:
DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

KM-1

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja. (1–6 §)
Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandenhet får placeras. Butikslokaler för dagligvaruhandel får inte placeras inom området. (1–6 §)

EV

Suojaviheralue.
Skyddsgrönområde.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

54

Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

KIL

Kaupunginosan nimi.
Namn på stadsdel.

54157

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

NUIJAL

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

6300

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

+20.5

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
Högsta höjd för byggnads vattentak.

Rakennusala.
Byggnadsyta.

kt

Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
Byggnadsyta där skärmtak får placeras.

vm

Muuntamon rakennusala.
Byggnadsyta för en transformatorstation.

tor

Alueen osa, jolle saa sijoittaa mainospylonin.
Områdesdel där en reklampylon får placeras.

eko-1

Alueen osa, jolla sijaitsee maakunnallinen ekologinen yhteys, joka tulee turvata. Alueen suunnittelussa, toteutuksessa ja hoidossa tulee ottaa huomioon alueen merkitys ekologisten yhteyksien kannalta. Alueen puustoa tulee hoitaa ja tarvittaessa uudistaa alueelle luonteenomaisella luonnonvaraisella lajistolla.
Områdesdel där det finns en regional ekologisk korridor, som ska tryggas. Vid planering, byggande och skötsel ska dess betydelse som ekologisk korridor beaktas. Områdets trädbestånd ska skötas och vid behov förnyas med för området typiska vilda arter.

Istutettava alueen osa.
Del av område som ska planteras.

Säilytettävä/istutettava puurivi.
Trädrad som ska bevaras/planteras.

Katu.
Gata.

p

Pysäköimispaikka.
Parkeringsplats.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

1 §

PYSÄKÖINTI
PARKERING

Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

-toimisto- ja liiketilat 1ap/50 kem^2
-varastot 1ap/200 kem^2
-noutomyymälä 1ap/1000kem2. Autopaikat voivat sijoittua noutomyymälän sisälle.

Korttelialueella tulee rakentaa yksi liikkumisesteisten autopaikka alkavaa 25 autopaikkaa kohden ensimmäisen 50 autopaikan osalta, sen jälkeen yksi liikkumisesteisten autopaikka alkavaa 50 autopaikkaa kohden.

Minsta antalet bilplatser (bp) som ska byggas:

-en bp per 50 v-m² för kontors- och affärslokaler
-en bp per 200 v-m² för lager
-en bp per 1000 v-m² för hämtningsbutikslokaler. Bilplatserna kan placeras inne i en hämtningsbutik.

På kvartersområden ska av de 50 första bilplatserna minst en plats per påbörjat 25-tal och därefter en plats per påbörjat 50-tal reserveras för invalidfordon.

POLKUPYÖRÄPAIKAT
CYKELPLATSER

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:

-toimistotilat 1pp-paikka/70 kem^2. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun tilaan. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.
- liike- ja varastotilat 1 pp-paikka/200 kem^2. Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista on sijoitettava katettuun tilaan. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.
- noutomyymälän tilat eivät mitoita pyöräpaikkoja.

Minsta antalet cykelplatser (cp) som ska byggas:

-en cp per 70 v-m² för kontorslokaler. Alla cykelplatserna enligt minimikravet ska placeras i utrymmen med tak. På alla cykelplatser ska det gå att låsa cykelramen vid en ställning.
-en cp per 200 v-m² för affärslokaler och lager. Minst hälften av alla cykelplatserna enligt minimikravet ska placeras i utrymmen med tak. På alla cykelplatser ska det gå att låsa cykelramen vid en ställning.
– för en hämtningsbutik krävs det inte cykelplatser.

2 §

LISÄRAKENNUSOIKEUS
EXTRA BYGGRÄTT

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:
- jätehuollon ja kiinteistöhoidon tilat
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat
- pysäköintitilat
- polkupyörän säilytystilat
- varastokatokset

Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Utöver byggrätten som antecknats i detaljplanen får det byggas:
- utrymmen för återvinning och fastighetsskötsel
- transformatorrum som krävs för eldistributionen i området
- parkeringsutrymmen
- cykelförråd
- förrådstak

Dessa lokaler påverkar inte det minsta antalet bil- och cykelplatser.

3 § KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMISEN TAPA
STADSBILD OCH BYGGSÄTT

Rakennusten julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti laadukkaita. Julkisivuja tulee jäsentää aukotuksella, materiaalivaihtelulla ja/tai kasvillisuudella siten, että pitkiä yhtenäisiä seinäpintoja ei synny. Rakennuksen kaupunkikuvallisesti perustellut julkisivun korostusosat saavat ylittää osoitetun enimmäiskorkeuden. Julkisivuissa tulee käyttää kestäviä materiaaleja.

Katosten tulee materiaaleiltaan, väritykseltään ja arkkitehtuuriltaan soveltua päärakennukseen ja ympäröivään kaupunkikuvaan.

Rakennuksen vesikaton yläpuolelle saa rakennuksen enimmäiskorkeuden estämättä sijoittaa kiinteistöhoidon ja talotekniikan kannalta tarpeellisia tiloja ja rakenteita. Tilat tulee sijoittaa julkisivun seinälinjasta sisäänvedettyinä.

Fasaderna ska ha ett högklassigt utseende. Fasaderna ska struktureras med öppningar, materialvariation och/eller växtlighet. Långa enhetliga väggytor ska undvikas. Utseendemässigt motiverade, framhävda fasaddelar får överskrida den högsta höjden. Fasaderna ska vara av hållbara material.

Skärmtakens material, färg och arkitektur ska passa ihop med huvudbyggnaden och den omgivande stadsbilden.

Ovanför byggnadens yttertak får det, utan hinder av den hösta höjden, placeras lokaler och konstruktioner som behövs för fastighetsskötsel och husteknik. Lokalerna ska vara indragna från fasadens vägglinje.

4 § HULEVEDET
DAGVATTNET

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² läpäisemätöntä. Hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja/tai hulevesirakenteisiin. Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja.

Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Tontilta pois johdettava virtaama

ei saa nykytilanteeseen nähden kasvaa. Korttelialueen hulevedet eivät saa vaikuttaa alajuoksulla olevien vesistöjen veden laatuun. Selvitys hulevesien käsittelystä on esitettävä rakennusluvan yhteydessä.

Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

Työmaalta poistettavat vedet tulee käsitellä ja johtaa siten, ettei niistä aiheudu vesistön, pohjaveden tai muun ympäristön pilaantumisen vaaraa tai haittaa rakennetun ympäristön rakenteille. Rakentamislupavaiheessa tulee esittää työmaavesien hallintasuunnitelma.

Dagvattnet från ogenomträngliga ytor ska fördröjas i området i sänkor, bassänger eller magasin med en sammanlagd kapacitet på 1 m³ per 100 m² ogenomtränglig yta. Vid dagvattenhanteringen ska nyttoanvändning och avdunstning gynnas genom ledning av dagvattnet till planteringar, biofiltreringsområden och/eller dagvattenanläggningar. På gården ska vattengenomtränglig beläggning gynnas.

Sänkorna, bassängerna och magasinen för dagvattenhantering ska tömmas 12–24 timmar efter att de fyllts och de ska ha planerat bräddavlopp. Flödet från tomten får inte öka från nuläget. Dagvattnet från kvartersområdena får inte inverka på vattenkvaliteten nedströms. En utredning om dagvattenkontroll ska lämnas in vid ansökan om bygglov.

Dagvatten från trafikområden ska i första hand filtreras så att vattenkvaliteten förbättras.

Vattnet från byggplatsen ska hanteras och ledas så att det inte medför risk för förorening av vattendrag, grundvatten eller annan miljö eller skadar konstruktioner i den byggda miljön. Vid ansökan om bygglov ska en plan för hantering av vattnet från byggplatsen presenteras.

5 § VIHERKERROIN
GRÖNYTEFAKTOR

Riittävän viherpinta-alan takaamiseksi ja luonnon monimuotoisuuden tukemiseksi tulee tontin täyttää Espoon viherkerrointyökalun ja luontolaskurin tavoitetasot.

För att garantera en tillräcklig grön areal och för att stöda naturens mångfald ska tomten uppfylla målsättningsnivån för grönytefaktorn och naturmätaren i Esbos verktyg för beräkning av grönytefaktor.

6 § VIHERKATOT
GRÖNA TAK

Rakennusten kattopinnoista vähintään ¾ tulee toteuttaa viherkattoina.
Viherkaton toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kasvillisuuden ekologiseen monimuotoisuuteen, kaupunkikuvalliseen laatuun ja hulevesien hallintaan. Erillisten katosten, huolto- ja talousrakennusten kattopinnat saa toteuttaa hulevesiä viivyttävänä ja haihduttavana viherkattorakenteena.

Minst ¾ av byggnadernas takytor ska utföras som gröna tak. Vid anläggning av gröna tak ska särskild uppmärksamhet ägnas åt växtlighetens ekologiska mångfald, stadsbildens kvalitet och hanteringen av dagvatten. Takytorna på separata skärmtak samt service- och ekonomibyggnader får förses med gröna tak som fördröjer och avdunstar dagvatten.

/a	Ksl (Kaavaehdotus)	*Sari Metsälä*	
	Nähtävillä MRA 30 §		3.3.-1.4.2025
3226/2023	Ksj (OAS)	*Torsti Hokkanen*	17.2.2025

	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 130309	Piir. nro. 7594
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 3226/10.02.03/2023
Nuijalantie Asemakaavan muutos		Piirtäjä ME	Päiväys 25.11.2026
		Suunnittelija SM	Arkistotunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000