AK. 34:103

Piirustus n:o 6471, päivätty 18.5.2009, muutettu 2.11.2016
Ritning nr 6471, daterad 18.5.2009, ändrad 2.11.2016

Espoo

Espoonlahden keskus II, Mårtensbro

34.kaupunginosa, Espoonlahti
Kortteli 34341 sekä virkistysalueet
(Muodostuu uudet korttelit 34339 ja 34340)
Asemakaavan muutos

Espoonlahden keskus II, muutos

34. kaupunginosa, Espoonlahti
Erityisalue
Asemakaavan muutos

Espoonlahden keskus, muutos

34.kaupunginosa, Espoonlahti
Katualue
Asemakaavan muutos

Esbo

Esbovikens centrum II, Mårtensbro

Stadsdel 34, Esboviken
Kvarteren 34341 samt rekretionsområden
(Bildas ett nya kvarteren 34339 och 34340)
Detaljplaneändring

Esbovikens centrum II, ändring

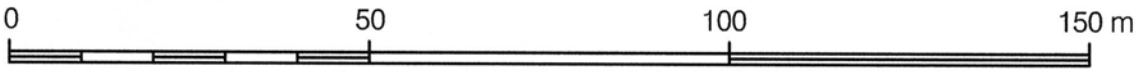
Stadsdel 34, Esboviken
Specialområde
Detaljplaneändring

Esbovikens centrum, ändring

Stadsdel 34, Esboviken
Gatuområde
Detaljplaneändring

Mittakaava 1:1000

Skala 1:1000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

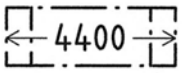
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue. 1-4, 7-13, 15-18, 20-23 §	Kvartersområde för flervåningshus. 1-4, 7-13, 15-18, 20-23 §
AH–1	Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue. Korttelin 34341 kiinteistöjen pihatoiminnot kuten leikki- ja oleskelualueet sekä pelastus- ja huoltoreitit tulee järjestää tälle alueelle. Alueelle saa sijoittaa AK- ja YSA-korttelialueisiin liittyviä jätehuollon tiloja. 1, 2, 15-17, 20-22 §	Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet Funktioner för fastigheternas gårdsplan i kvarter 34341, såsom lek- och vistelseområden samt räddnings- och servicevägar ska ligga i detta områden. I området får återvinningsutrymmen för kvartersområdena AK och YSA placeras. 1, 2,15-17, 20-22 §

Tämän kaavamääräysteksti on absoluuttiset korkeusluvut ovat N2000 -korkeusjärjestelmässä

YSA	Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen. Korttelialueelle saa sijoittaa myös päiväkodin. 1-4, 7, 10, 11, 13-17, 19-23 §	Kvartersområde för byggnader för socialväsen samt hälso- och sjukvård i vilket även ett äldrecenter och därtill anslutna bostäder får placeras. I kvartersområdet får även ett daghem placeras. 1-4, 7, 10, 11, 13-17, 19-23 §
VP-1	Puisto. Puistoalueelle saa sopimuksin toteuttaa asuinrakennusten pelastusteitä ja nostopaikkoja. 6,13, 14, 22 §	Park. På parkområdet får det genom avtal byggas räddningsvägar och lyftplatser. 6,13, 14, 22 §
LPA-1	Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat ne korttelit, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa. Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa yleistä pysäköintiä alimpiin kerroksiin. Ajoyhteys AH-1-korttelialueen pysäköintilaitokseen tulee toteuttaa LPA-1-korttelialueen kautta. Alueelle saa sijoittaa AK- ja YSA-korttelialueisiin liittyviä jätehuollon tiloja. 2, 5, 7, 12, 16-18, 21-23 §	Kvartersområde för bilplatser Siffrorna i parantes anvisar de kvarter vars bilplatser får placeras i området. I parkeringsanläggningens nedersta våningar får allmän parkering placeras. Körvägen till kvartersområdet AH-1:s parkeringsanläggning ska byggas via kvartersområdet LPA-1. I området får återvinningsutrymmen för kvartersområdena AK och YSA placeras. 2, 5, 7, 12, 16-18, 21-23 §
— ··· —	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.
—X—X—	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
34	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
34340	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
ULAPPAKATU FJÄRDGATAN	Kadun, tien, katuaukion, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats,park eller annat allmänt område.
2525	Lukusarja ilmoittaa rakennusoikeuden enimmäismäärän kerrosalaneliömetreinä.	Den arabiska siffran anger byggrätten i m² våningsyta.
VII	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.
+15.0	Kansipihan likimääräinen korkeusasema.	Gårdsdäckets ungefärliga höjdläge.

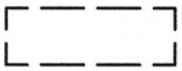
Rakennusala.

Byggyta.



Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.

Beteckningen anger de byggytor på vilka den med arabiskt tal angivna byggrätten placeras.



Ohjeellinen rakennusala

Riktgivande för byggyta.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

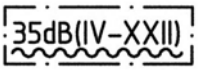
Pilen anger den sida av byggytan som byggnaden ska tangera.

Merkintä osoittaa sen korttelinsivun, jolla rakennukset tulee rakentaa pääsääntöisesti niin lähelle kiinni korttelirajaa kuin se rakennusteknisesti on mahdollista, katualueen putket ja mahdollisen maapaineseinän tilantarve huomioiden. Rakennuksen seinän ja katualueen välinen tila tulee maan päällä käsitellä samoilla periaatteilla ja materiaaleilla kuin katualue.

Beteckningen visar den sida av kvarteret där byggnaderna ska byggas så tätt intill kvartersgränsen som är byggnadstekniskt möjligt med beaktande av rören i gatan och utrymmesbehovet för en eventuell källarvägg. Rummet mellan byggnadens vägg och gatuområdet ska hanteras enligt samma principer och med samma material som gatuområdet.

Sijainniltaan ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko kadun ja korttelipihan välillä. Mikäli esteetöntä jalankulkuyhteyttä korttelipihatason ja kadun välille ei voida järjestää muulla tavalla, on se järjestettävä tällä rakennusalalla.

Ungefärligt läge riktgivande genomfartsöppning i byggnaden mellan gatan och gårdsplanen. Om en tillgänglig gångväg mellan gårdsplanet och gatan inte kan ordnas på annat sätt ska det ordna i detta byggyta.

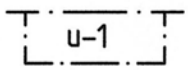


Merkintään sisältyvä numeroarvo ilmaisee, että kyseisen rakennusalan sivun puoleisten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja asuinhuoneissa havaittavan äänitason A-painotettu erotus on vähintään numeroarvon mukainen. Suluissa olevat roomalaiset numerot ilmaisevat ne kerrokset, joihin em. äänitason dB-numeroarvot liittyvät. Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65dB päiväaikainen äänitaso, tulee asuntojen avautua myös hiljaisemman julkisivun suuntaan. Parvekkeet tulee lasittaa siten, etteivät valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden ohjearvot ylity. Mikäli julkisivuihin kohdistuu yli 67dB:n päiväaikainen äänitaso, julkisivuille ei saa sijoittaa parvekkeita.

Kortteleissa 34340-34341 rakennukset on rakennettava kiinni toisiinsa siten, että ne muodostavat yhtenäisen melunsuojauksen kortteleiden oleskelupihoille Länsiväylän ja Kivenlahdentien liikennemelua vastaan. Rakennuksen maantasokerroksiin saa toteuttaa ulkotilassa olevia läpikulkuyhteyksiä meluntorjunta huomioiden. Erillisellä meluselvityksellä on mahdollista poiketa asemakaavassa esitetystä vaatimuksesta. Kts. 10 §.

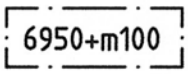
Ytterväggarna, fönstren och konstruktionerna på denna sida av byggnadsytan ska vara sådana att den ekvivalenta A-vägda skillnaden mellan trafikens ljudnivå vid fasaden och ljudnivån i lägenheterna är minst det angivna antalet decibel. De romerska siffrorna inom parentes anger de våningar som antalet dB gäller. Om fasaden utsätts för en ljudnivå på över 65 dB dagtid, ska bostäderna också vetta mot den tystare sidan av byggnaden. Balkongerna ska inglasas så att statsrådets riktvärden för bullernivån på uteplatser inte överskrids. På fasader som utsätts för över 67 dB dagtid får inte byggas balkonger.

I kvarteren 34340–34341 ska byggnaderna byggas ihop där pilarna anger så att de bildar ett enhetligt hinder som skyddar kvarterens uteplatser mot buller från Västerleden och Stensviksvägen. På markplanet tillåts passager genom byggnaderna med beaktande av bullerbekämpningen. På grundval av en särskild bullerutredning kan detaljplanens krav frångås. 10 §.



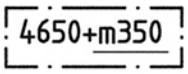
Ulokkeen rakennusala, jonka kerrosala luetaan viereisen rakennusalan (ak-1) rakennusoikeuteen. Rakennuksen ulokkeen alle tulee jättää vähintään 4,5 m vapaata korkeutta. Katualueelle rakennettavat rakenteet on sijoitettava siten, että ne eivät aiheuta haittaa liikenteelle. Ulokkeen alapuolinen tila tulee valaista hyvin ja sen tulee liittyä osaksi Espoonlahdenkadun jalankulkualuetta.

Byggnadsyta för utsprång vars byggrätt hör till den intilliggande byggnadsytans (ak-1) byggrätt. Den fria höjden under utsprånget ska vara minst 4,5 meter. Konstruktionerna på gatuområdet får inte besvära trafiken. Platsen under utsprånget ska belysas väl och den ska utgöra en del av Esboviksgatans gångområde.



Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa suurimman sallitun asuinkerrosalan määrän ja jälkimmäinen tämän lisäksi sallitun liike-, palvelu- ja työtilojen määrän.

Den första siffran anger byggrätten för bostäder (v-m2) och den andra den tillåtna arean (v-m2) utöver bostadsbyggrätten för affärs-. service- och arbetslokaler.

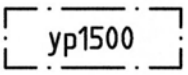


Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa suurimman sallitun asuinkerrosalan määrän ja jälkimmäinen tämän lisäksi vähintään rakennettavaksi edellytettävän liike-, palvelu- ja työtilojen määrän.

Den första siffran anger byggrätten för bostäder (v-m2) och den andra den minsta arean (v-m2) utöver bostadsbyggrätten som ska byggas för affärs-, service- och arbetslokaler.

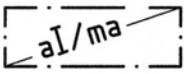
Metrotunneliin liittyvä rakentamisen rajoite. Metron yläpuolella sijaitsevien rakennusten kuormien ja tuuliankkuroinnin tarpeen vaikutukset metron tiloihin ja rakenteisiin tulee selvittää kalliomekaanisin laskelmin ennen rakentamista. Rakennusten kuormista ja tuuliankkuroinnista ei saa aiheutua haittaa metron rakenteille. Kts. 20 §.

Byggbegränsning på grund av metrotunneln. Verkningarna av belastningen av byggnaderna och deras vindförankringar ovanför metron på metrons bergsrum och konstruktioner ska utredas med bergmekaniska kalkyler före byggandet. Belastningen av byggnaderna och deras vindförankringar får inte skada metrons konstruktioner. 20 §.



Päiväkodin rakennusala. Lukuarvo ilmoittaa sallitun enimmäiskerrosalan.

Byggrätt för daghem (v-m2). Siffran anger högsta tillåtna antalet våningar.

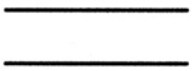
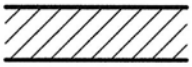
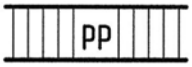
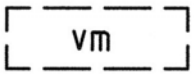
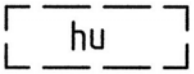
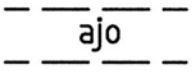
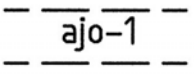
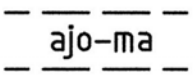
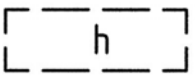
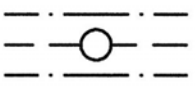
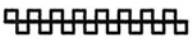


Maan- tai pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen rakennusala. Roomalainen numero ilmoittaa sallittujen pysäköintitasojen lukumäärän. Tilat tulee rakentaa korttelikohtaisesti yhtenäisenä laitoksena kiinteistön rajoista riippumatta. Laitoksessa tulee olla riittävästi lyhytaikaista pysäköintiä tai lastausta palvelevia autopaikkoja porrashuoneiden lähettyvillä. Kansipihan rakenteet tulee suunnitella siten, että ne täyttävät huoltoliikenteen ja pelastustoiminnan vaatimukset sekä istutukset ja muut rakenteet.

Byggnadsyta för en parkeringsanläggning under jorden eller under ett gårdsdäck. Den romerska siffran visar antalet tillåtna parkeringsvåningar. Parkeringen ska byggas i en enda anläggning per kvarter oberoende av fastighetsgränserna. Parkeringsanläggningen får byggas utöver den anvisade byggrätten. Parkeringsanläggningen ska ha tillräckligt många bilplatser för kortvarig parkering och bilplatser för lastning nära trapphusen. Gårdsdäcket ska hålla för servicekörning och för räddningsverksamheten samt för planteringar och andra anläggningar.

yht-p/ajo	Yhteispihan rakennusala, jolle tulee toteuttaa yhteisjärjestelysopimuksin korttelin yhteiset leikki- ja oleskelupihat, huolto- ja pelastusreitit sekä ajoyhteys tontille. Kts. 12-13 §.	Byggnadsyta på den gemensamma gården för en körförbindelse till tomten samt där kvarterets gemensamma lek- och vistelseområden samt räddnings- och servicevägar ska placeras genom avtal mellan fastigheterna. 12-13 §.
ak–1	Asuinkerrostalotornin rakennusala. Kahteen alimpaan kerrokseen ei kadun puolella saa sijoittaa asuintiloja. Ylimpien kerrosten tulee muodostua rakennukselle visuaalisesti ja jäsentelyltään tai muodoltaan vahvasti peruskerroksista eroavina ja niihin tulee sijoittaa myös asukkaiden yhteistiloja, julkista tai kaupallista tilaa. Rakennuksen julkisivujen materiaalien ja käsittelyn tulee korostaa rakennuksen keskeistä sijaintia aluekeskuksessa. Rakennus voi väritykseltään poiketa muusta korttelin rakennusmassasta. Kts. ”ju-2” ja ”u-1”.	Byggnadsyta för högt bostadshus. I de två nedersta våningarna får inte bostäder placeras. De översta våningarna ska visuellt och till disposition eller form skilja sig från våningarna i den mellersta delen och i dem ska också placeras lokaler för invånarna, allmänna lokaler eller lokaler för kommersiell verksamhet. Fasadens material och utseende ska betona byggnadens centrala läge i storområdets centrum. Färgsättningen kan avvika från de övriga byggnaderna i kvarteret. Se ”ju-2” och ”u-1”.
ak–2	Asuinkerrostalotornin rakennusala. Rakennusalan alimpaan tai ylimpiin kerroksiin tulee korttelipihan puolella sijoittaa asukkaiden yhteistiloja. Rakennuksen tulee liittyä osaksi muuta korttelin rakennusmassaa, korttelisuunnitelman massoittelu- ja jäsentelyperiaatteita hyödyntäen. Merkinnän rakennusten tulee olla keskenään erilaiset. Rakennuksen arkkitehtuurissa saa näkyä meluntorjunnan kannalta tarpeenmukaiset rakenteet. Ylimpien kerrosten tulee olla visuaalisesti ja jäsentelyltään tai muodoltaan peruskerroksista eroavia.	Byggnadsyta för högt bostadshus. Gemenskapslokaler ska placeras i den nedersta våningen eller en av de översta våningarna på kvartersgårdens sida. Byggnaden ska ansluta till de övriga byggnadskropparna i kvarteret och dra nytta av principerna för disponeringen i kvartersplanen. De betecknade byggnaderna ska vara sinsemellan olika. De konstruktioner som behövs för bullerbekämpning får synas i byggnadens arkitektur. De översta våningarna ska visuellt och till disposition eller form skilja sig från våningarna i den mellersta delen.
ak–3	Asuinkerrostalotornin rakennusala. Rakennusalan alimpaan tai ylimpiin kerroksiin tulee korttelipihan puolella sijoittaa asukkaiden yhteistiloja. Alimpien ja ylimpien kerrosten tulee olla visuaalisesti ja jäsentelyltään tai muodoltaan peruskerroksista eroavia.	Byggnadsyta för högt bostadshus. Gemenskapslokaler ska placeras i den nedersta våningen eller en av de översta våningarna på kvartersgårdens sida. De nedersta och översta våningarna ska visuellt och till disposition eller form skilja sig från våningarna i den mellersta delen.

ju-1	Korttelin 34340 ja 34339 katutason kerroksen tai alimpien kerrosten tulee olla kaupunkikuvaa elävöittäviä ja kivijalan toiminnallista luonnetta esiintuova ja erottua ylemmistä kerroksista aukotuksen ja julkisivujen jäsentelyperiaatteiden osalta. Rakennuksen alimpaan kerrokseen saa toteuttaa jalankulkualueisiin liittyviä arkadeja.	I kvarter nr 34340 och 34339 ska våningen mot gatan eller de nedersta våningarna liva upp stadsbilden och framhäva gatuplanets aktiva karaktär samt tydligt skilja sig från de övre våningarna med hjälp av principer för disponeringen av fasaden och fönstren. I byggnadens nedersta våning tillåts arkader vid fotgängarområdena.
ju-2	Korttelin 34339 julkisivun osa, joka tulee toteuttaa siten että siitä muodostuu arkkitehtuuriltaan ja julkisivujen käsittelyperiaatteiltaan kaupunkikuvallinen kohokohta. Julkisivuissa tulee käyttää arkkitehtuuria esiin tuovaa asumista häiritsemätöntä valaistusta. Kts."ak-1".	Fasaddel i kvarter nr 34339 vars arkitektur och fasadbehandling utgör en höjdpunkt i stadsbilden. Arkitekturen ska framhävas med belysning som dock inte stör boendet. Se ”ak-1”.
ju-3	Korttelin 34341 julkisivusta tulee muodostaa omaleimainen ja yhtenäinen kokonaisuutensa saman arkkitehtoonisen ydinteeman puitteissa, hyödyntäen korttelisuunnitelman periaatteita. Kts.”ak-2”	Fasaden i kvarter nr 34341 ska utgöra en särpräglad helhet inom ramen för ett arkitektoniskt kärntema som följer principerna i kvartersplanen. Se ”ak-2”.
ju-4	Pysäköintilaitoksen julkisivu tulee toteuttaa kaupunkikuvalliseksi kohokohdaksi. Julkisivu tulee toteuttaa koko julkisivun mittaisena seinämaalauksena tai jäsentää graafisesti taideaihein.	Parkeringsanläggningens fasad ska utgöra en höjdpunkt i stadsbilden. Fasaden ska förses med en heltäckande väggmålning eller disponeras grafiskt eller med konstmotiv.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras.
le	Ohjeellinen korttelipihan leikkialue.	Rekomenderad plats för en lekplats på kvarterets gårdsplan.
le-1	Ohjeellinen julkinen leikki- ja oleskelualue, joka voidaan toteuttaa yhteiskäyttöiseksi YSA-korttelialueen leikki- ja oleskelupiha-alueiden kanssa. Sijainti ohjeellinen, laajuus sitova toteutuksen vähimmäismäärä.	Rekommenderad plats för en allmän lek- och vistelseplats som kan vara gemensam med kvartersområdet YSA. Placeringen är ungefärlig men omfattningen är en bindande miniminivå. Området ska vara högklassigt.

	Katu.	Gata.
	Pihakatu.	Gårdsgata.
	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	Gata för gång- och cykeltrafik.
	Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joilla kadunpuoleiset asuinhuoneistot tulee varustaa koneellisella ilmanvaihdolla ja tuloilma tulee ottaa tehokkaasti suodatettuna korttelipihan puolelta riittävän korkealta.	Byggnadsyta vars bostäder mot gatan ska ha maskinell ventilation och tilluften ska tas tillräckligt högt på gårdssidan och filtreras effektivt.
	Ohjeellinen muuntamon rakennusala. Muuntamotilat saa rakentaa rakennusoikeuden estämättä ja niihin tulee olla helppo kulku.	Rekommenderad byggnadsyta för en transformator. Lokaler för en transformator får byggas utöver byggrätten och de ska vara lätta att nå.
	Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen, imeyttämiseen tai ja puhdistamiseen varatun altaan tai muun rakenteen.	Ungefärligt läge för en bassäng eller annan konstruktion för fördröjning, infiltrering eller rengöring av dagvatten.
(34339–34341)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
	Ajoyhteys. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.	Körförbindelse. Placeringen är ungefärlig men förbindelsen är bindande.
	Ajoyhteys tontille ja maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.	Körförbindelse till tomten och det underjordiska parkeringsutrymmet. Placeringen är ungefärlig men förbindelsen är bindande.
	Ajoyhteys maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.	Körförbindelse till det underjordiska parkeringsutrymmet. Placeringen är ungefärlig men förbindelsen är bindande.
	Ohjeellinen huoltoliikenteelle varattu alueen osa.	Ungefärlig områdesdel för servicetrafik.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	För underjordisk ledning reserverad del av område.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

1 §

PYSÄKÖINTI	PARKERING
Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:	Minsta antalet bilplatser som ska byggas:
-1ap/ 130 k-m² asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto. Jos korttelialueelle toteutetaan keskitetysti vähintään 50 autopaikkaa siten, että niitä ei nimetä kenellekään, voidaan näille nimeämättömille pysäköintipaikoille antaa pysäköintimääräyksestä 10% kevennys rakennusluvan yhteydessä, kuitenkin vähintään 0,4 autopaikkaa/asunto.	-minst 1 bilplats/ 130 v-m² bostäder, men minst 0,5 bilplatser per bostad. Om det i kvartersområdet centraliserat byggs minst 50 bilplatser som inte är reserverade, kan en underskridning av minimikravet med högst 10 procent beviljas vid ansökan om bygglov. Det ska dock finnas minst 0,4 bilplatser per bostad.
-1ap/150 k-m² YSA-korttelialueen palveluasuntojen ja -tilojen kerrosalaa. Lopullinen autopaikkamäärä määräytyy rakennusluvan yhteydessä esitettävän hankkeen tarveselvityksen yhteydessä.	-1 bilplats/150 v-m² inkvarteringslokaler och lokaler för närservice i kvartersområdet YSA. Det slutliga antalet bilplatser bestäms när projektets behovsutredning lämnas in vid ansökan om bygglov.
-1ap/180 k-m² liiketilojen kerrosalaa	-minst 1 bilplats/180 v-m² affärslokaler
-1ap/70k-m² toimisto- ja työtilojen kerrosalaa.	-minst 1 bilplats/70 v-m² kontors- och möteslokaler
Lähelle asuntoja on osoitettava vähintään yksi liikkumisesteisten autopaikka alkavaa 30 autopaikkaa kohden.	Nära bostäderna ska minst en bilplats för invalidfordon per 30 bilplatser anvisas.
Jos tontilla on Espoon kaupungin tuettuja vuokra-asuntoja, sen pysäköintipaikkojen määrää voidaan vähentää 20% muutoin toteutettavasta autopaikkojen määrästä. Mikäli asunnot myöhemmin poistuvat tuetun vuokra-asumisen piiristä, tulee vähennetyt autopaikat toteuttaa.	Om det finns av staden ägda, stödda hyresbostäder på tomten, kan minsta antalet bilplatser minskas med 20 procent. Om bostäderna upphör att vara stödda hyresbostäder ska hela minimiantalet bilplatser byggas.
Kaikki tarvittavat autopaikat osoitetaan kortteleiden pihakansien alle ”al/ma” -merkityille rakennusaloille sekä LPA-korttelialueen pysäköintilaitokseen. Korttelialueille saa sijoittaa autopaikkoja myös rakennusten kerroksiin ”al/ma” -merkityn rakennusalan ulkopuolelle, mikäli ne liittyvät suoraan osaksi kyseisen rakennusalan pysäköintilaitosta.	Bilplatserna placeras under gårdsdäcken på byggnadsytorna ”al/ma” och i parkeringsanläggningen på kvartersområdet LPA. I kvartersområdet får bilplatser som utgör en direkt del av parkeringsanläggningen på ifrågavarande byggnadsyta också placeras utanför byggnadsytorna ”al/ma” i våningarna.
Vaiheittaisen toteutumisen myötä LPA-1 -korttelialueelle sijoitettavat asukkaiden autopaikat voidaan väliaikaisesti sijoittaa maanvaraisena kenttäpysäköintinä asemakaava-alueella.	Medan genomförandet av detaljplanen i etapper pågår kan de bilplatser för boende som ska placeras i kvartersområdet LPA-1 genom avtal tillfälligt placeras på en parkeringsplats på marknivå i planområdet.
Polkupyörien pysäköintipaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:	Minsta antalet cykelplatser (pp) som ska byggas:
AK-korttelialueella: 1pp/ 30 k-m² tai vähintään 2 pp/asunto katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi tulee mahdollistaa pyöräpysäköintiä ulkona. 1 pp/ 40 k-m² myymälätiloja varten.	I kvartersområdet AK: -1 cykelplats/30 v-m² eller minst 2 cykelplatser/bostad i ett låsbart utrymme med tak. Dessutom ska det finnas plats för cykelparkering utomhus. -1 cykelptatser/40 v-m² butikslokal.
YSA-korttelialueella: 1pp/ 250 k-m².	I kvartersområdet YSA: -1 cykelplats/250 v-m²

2 §

KAUPUNKIKUVA

Kortteleiden ulkoreunalla rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla vaalea kivimateriaali. Saman korttelin eri rakennukset tulee sovittaa yhteen korttelin yhtenäisellä kokonaisperiaatteella massoittelun, mittasuhteiden sekä julkisivujäsentelyn ja -värityksen osalta. Kokonaisuuden tulee muodostua hallituksi ja harmoniseksi. Viereisten rakennusten julkisivujen tulee kadun puolella vähäisessä määrin poiketa toisistaan julkisivujäsentelyn osalta yhtenäistä materiaali- ja värimaailmaa soveltaen. Parvekkeiden sijoittelua ja ulkonäköä tulee varioida viereisillä rakennusaloilla. Jokaisen korttelin sisäpihalle tulee luoda omaleimainen ja yhtenäinen, toisista kortteleista poikkeava teema.

Rakennusten julkisivujen tulee olla korkeatasoiset ja kaupunkikuvaa rikastuttavat. Sisäänkäyntejä ja niiden ympäristöä tulee korostaa.

Korttelin rakentamattomat osat tulee istuttaa tai kadun ja yleisen alueen puolella toteuttaa samalla laatutasolla kuin yleisellä alueella. Korttelissa 34341 AK-, AH-1- ja LPA-1 -korttelin piha-alueet tulee muodostaa yhtenäiseksi kokonaisuudeksi.

3 §

Kortteleiden 34339 ja 34340 muilla kuin "ak" -merkityillä rakennusaloilla, tulee olla kaupunkikuvallisesti yhtenäinen loivasti nouseva ja laskeva kattopinta. Katoille sijoitettavat ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset rakenteet tulee integroida osaksi muuta rakennusmassaa tai käsitellä osana rakennuksen arkkitehtuuria. Nämä tilat saa toteuttaa annetun kerrosalan lisäksi ja annetun kerrosluvun yläpuolelle.

STADSBILDEN

I kvarterens utkanter ska fasaden huvudsakligen bestå av ljust stenmaterial. De olika byggnaderna i samma kvarter ska samordnas med en genomgående princip för byggnadskropparna, proportionerna, fasadernas disposition och färgsättningen. Helheten ska vara behärskad och harmonisk. Mot gatan ska intilliggande fasaders disposition avvika en aning sinsemellan inom ramen för ett enhetligt material- och färgspråk. Balkonernas placering och utseende ska variera mellan bredvidliggande byggnadsytor. Innergårdarna i kvarteren ska ha särpräglade och enhetliga, sinsemellan olika teman.

Fasaderna ska vara högklassiga och berika stadsbilden. Entréerna och deras omgivning ska betonas.

De obebyggda delarna av kvarteret ska planteras eller mot gata och allmän plats byggas på samma kvalitetsnivå som de allmänna områdena. I kvarter 34341 ska gården i kvartersområdena AK-, AH-1- ja LPA-1 utgöra en enhetlig helhet.

I kvarter nr 34339 och 34340 taken på de byggnadsytor som inte har beteckningarna ”ak-1”eller ”ak-2” ska fogas ihop med taket på de intilliggande byggnadsytorna. De höga husen ska ha olika takformer. Yttertaket får inte vara ett plantak. Ventilationsmaskinrummen och övriga tekniska utrymmen ska integreras i byggnadsmassan eller arkitekturen. Dessa lokaler får byggas utöver byggrätten och våningstalet.

4 § Mahdolliset väliaikaiset ratkaisut ja työmaa-alueiden rajat tulee toteuttaa laadukkaasti ja kaupunkikuvaa eheyttävästi.

Eventuella tillfälliga lösningar och byggenas gränser ska vara högklassiga och bidra till en enhetlig stadtsbild.

5 § LPA-korttelialueen pysäköintilaitoksen julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoiset. Korttelipihan puolella pysäköintilaitoksen julkisivua tulee jäsentää varioimalla viereisten asuinrakennusten julkisivujen käsittelyn periaatteita sekä mitoituksia. Osa julkisivuseinistä tulee toteuttaa viherseinänä. Pysäköintilaitoksen maantasokerros tulee toteuttaa korkealuokkaisesti siten, että sen käsittelyssä huomioidaan jalankulkutason mittakaava ja viihtyisyys. Pysäköintilaitos tulee kattaa kokonaan ja katto tulee toteuttaa viherkattona, tai sitä tulee hyödyntää aurinkoenergian tuotannossa. Pysäköintilaitoksen ulos näkyvä valaistus tulee toteuttaa sävyltään lämpimänä.

Parkeringsanläggningens fasader i kvartersområdet LPA ska ha högklassigt utseende. Mot gården ska parkeringsanläggningens fasad följa samma principer och skala som de olika intilliggande byggnaderna. En del av fasaderna ska förses med växtvägg. Parkeringsanläggningens markplan ska ha ett högklassigt utseende och lämplig skala med hänsyn till fotgängarnas trivsel. Parkeringsanläggningen ska vara helt täckt med ett grönt tak eller såska taket användas för tillvaratagande av solenergi. Den belysning som syns utåt från parkeringsanläggningen ska ha varm kulör.

6 § Julkiset ulkotilat tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti ja materiaaleiltaan korkeatasoisesti. Pelastus- ja huoltotiet sekä pelastusajoneuvojen nostopaikat tulee toteuttaa siten, että alueet ovat osana puiston aukio- ja jalankulku- ja polkupyöräilyreittejä.

Det offentliga uterummet ska ha högklassigt utseende och material. Servicevägar, räddningsvägar och lyftplatser ska utgöra en del av parkens öppna platser och gång- och cykelvägar.

7 § LISÄRAKENNUSOIKEUS

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

Asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat.

Porrashuoneen 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.

Jätehuollon ja kiinteistön tilat, pysäköintitilat, ja niihin johtavat ajorampit, talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut sekä väestönsuojat.

Yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäytäväporrashuoneet.

Alueen sähkönjakelun edellyttämät muuntamotilat.

Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa väestösuojia, teknisiä tiloja, palomääräykset huomioiden ajoneuvojen rengasvarastoja sekä polkupyörien huolto- ja varastotiloja.

EXTRA BYGGRÄTT

Utöver den byggrätt som antecknats i detaljplanen får det byggas:

– bostadsvisa förråd utanför bostäderna, gemenskapslokaler,

– yta i trapphuset utöver 20 m² per våning om det ökar trivseln och våningsavsatsen får tillräckligt dagsljus,

– lokaler för återvinning, fastighetsskötsel och parkering inklusive körramper, lokaler och schakt för hustekniken samt skyddsrum,

– trapphus för extra utgångar som krävs i en byggnad med mer än 8 våningar och

– transformatorrum som krävs för eldistributionen i området.

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

I parkeringsanläggningen får skyddsrum, tekniska utrymmen, däcklager med beaktande av brandskyddsbestämmelser samt verkstäder och parkeringsrum för cyklar placeras.

8 §

Korttelialueelle tulee toteuttaa asukkaiden kokoontumis- ja harraste-, pesu-, sauna- sekä oleskelu- tai niihin liittyviä terassitiloja noin 1% annetusta kerrosalasta. Em. tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja ja ne voi toteuttaa kiinteistöjen välisin sopimuksin korttelikohtaisesti yhteisinä.

I kvartersområdet ska cirka en procent av den angivna byggrätten användas för invånarlokaler för samling, hobbyverksamhet, tvätt och bastu samt för vistelse. De sistnämnda kan även utgöras av till lokalerna anslutande terrasser. För dessa lokaler krävs inte bil- eller cykelplatser och de kan genom avtal mellan fastigheterna byggas gemensamt för hela kvarteret.

9 §

Asuinrakennuksessa sallitaan annetun kerrosalan lisäksi asumiselle häiriötä aiheuttamattomia, erillisiä tai asuntoon kytkettyjä työ-, palvelu- ja liiketiloja maantasoon enintään 5% kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Näille tiloille tulee rakentaa autopaikat.

Utöver den byggrätt som antecknats i detaljplanen får det byggas I bostadsbyggnader separata eller till bostäder anslutna arbets-, service- och affärslokaler med verksamhet som inte stör boendet på markplanet högst 5 procent av byggrätten i detaljplanen. För dessa lokaler ska det byggas bilplatser.

10 §

MELUNSUOJAUS, ILMANLAATU, TUULISUUS JA PIENILMASTO

Korttelit 34340 ja 34341 sijaitsevat melualueella. Kortteleiden yhteispihat leikki- ja oleskelualueineen tulee sijoittaa rakennusten ja rakenteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että Valtioneuvoston asuinalueelle asetetut ulkoalueiden melutason ohjearvot eivät ylity. Mikäli korttelin osat rakentuvat eri aikaan tai ennen mahdollisen asemakaava-alueen ulkopuolisen meluntorjunnan rakentamista, tulee melunsuojaukseen kiinnittää erityistä huomiota ja huolehtia väliaikaisesta meluntorjuntaratkaisusta.

BULLERSKYDD, LUFTKVALITET, BLÅST OCH MIKROKLIMAT

Kvarteren är belägna i ett bullerområde. De kvartersvisa gemensamma gårdsplanerna med lek- och vistleseplatser ska placeras i bullerskugga av byggnader och konstruktioner så att statsrådets riktvärden för bullernivån i bostadsområden utomhus inte överskrids. Om kvarterets delar inte byggs samtidigt eller om de byggs före eventuella bullerhinder, ska bullerbekämpningen ägnas särskild uppmärksamhet och behovet av tillfällig bullerbekämpning tillgodoses.

11 §

Korkeiden rakennusten osalta tulee rakennuslupahakemuksen yhteydessä esittää tuulisuusselvitys. Korttelialueen leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa sellaiseen osaan pihaa, missä tuulisuusselvityksen mukaan saavutetaan em. toiminnoille hyvä tai kohtalainen mukavuusluokka.

Vid ansökan om bygglov för de höga husen ska en utredning över vindförhållandena företes. Kvartersområdets lek- och vistelseområden ska placeras där trivseln åtminstone är god eller måttlig enlight en utredning över vindförhållandena.

12 §

YHTEISJÄRJESTELYT

AK-korttelialueen eri kiinteistöjen jätehuolto- ja kierrätystilat sekä muut ajoneuvoliikennettä tuottavat huoltotilat ja pysäköinti tulee järjestää useamman kiinteistön välisesti/korttelin yhteisinä. Kts.”yht-p/ajo”.

GEMENSAM ARRANGEMANG

Fastigheterna i kvartersområdet AK ska gemensamt ha lokaler för återvinning och andra servicelokaler som kräver fordonstrafik. Parkeringen ska ordnas gemensamt för flera fastigheter eller hela kvarteret.
Se också ”yht-p/ajo”.

13 § Korttelin 34341 puiston puoleisiin asuin- ja palvelurakennuksiin liittyviä pelastusreittejä ja nostopaikkoja voidaan sijoittaa puistoalueelle siten, että ne liittyvät luontevasti muihin jalankulku-, polkupyöräily- ja oleskelualueisiin ja niitä voidaan hyödyntää toiminnallisesti aukiotiloina. Rakentamisesta ja kunnossapidosta vastaa sitä käyttävä kiinteistö.

I kvarter AK 34341 kan räddningsvägarna och lyftplatserna för bostads- och servishusen mot parken placeras i parkområdet så att de naturligt ansluter till andra gång- och cykelvägar och vistelseplatser och kan användas som öppna platser. För byggande och underhåll svara fastigheten som behöver dem.

14 § Päiväkodin leikkipiha-alue voidaan toteuttaa yhteiskäytöiseksi osaksi puiston (VP-1) puolella olevaa julkista leikki- ja oleskelualuetta (le-1).

Daghemmets gård och lekplats kan vara en samfälld del av den allmänna lek- och vistelseplatsen (le-1) på parkens (VP-1) sida.

15 § KANSIPIHAT JA HULEVEDET

Kansipihan ilmeen tulee olla vehreä ja viihtyisä ja käytettyjen materiaalien korkeatasoisia. Kansipihan rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä pelastustoiminnan vaatimukset. Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksiin tai piharakenteisiin. Piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Tontteja ei saa aidata toista asuntotonttia vastaan. Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla. Pysäköinti on kielletty kansipihalla.

GÅRDSDÄCKET OCH DAGVATTEN

Gårdsdäcket ska vara lummigt och trivsamt och materialen ska vara högklassiga. När gårdsdäckets bärighet och höjdläge bestäms ska i synnerhet jordtäckets tjocklek och vikt samt räddningsverksamhetens krav beaktas. Anordningarna för ventilation i parkeringsanläggningarna ska integreras med husen samt gårdsplanens konstruktioner. Gårdsplanen ska planeras och byggas som en helhet oberoende av en eventuell tomtindelning. Tomterna får inte gärdas mot andra bostadstomter. Bostädernas egna gårdar får gärdas på ett för arkitekturen lämpligt sätt. Parkering är förbjudet på gårdsdäcket.

16 § Korttelialueiden hulevesiä tulee viivyttää siten, että vettäläpäisemättömiltä pinnoilta viivytyspainanteiden, -altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1m³/100m² vettäläpäisemätöntä pintaa. Viivytysjärjestelmän tulee tyhjentyä 3-5 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla ylivuoto. Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta. Velvoite koskee myös rakentamisaikaisia vesiä. Hulevesiä tulee ohjata mahdollisuuksien mukaan kansien istutuksille. Hulevesien hallinnan ratkaisut tulee tehdä korttelikohtaisesti yhtenäisenä. Korttelialueiden hulevesiä voidaan erillisin sopimuksin ohjata viivytettäviksi myös yleisille alueille.

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. Fördröjningsplatserna ska tömmas 3-5 timmar efter att de fyllts och de ska ha överfall. För gröna tak krävs 2/3 av den fördröjningskapacitet som krävs för ogenomträngliga ytor. Skyldigheten gäller också vattnet under byggnadstiden. Dagvattnet ska i mån av möjlighet ledas till planteringarna på gårdsdäcket. Dagvattenhanteringen ska ordnas gemensamt i kvarteret. Kvarteren kan avtala om att leda dagvatten till ett annat kvarter för fördröjning.

17 §

POHJAVEDET, PERUSTAMINEN JA TEKNISET ERITYISMÄÄRÄYKSET

Vallitsevan pohjaveden pinnan alapuolelle rakentaminen edellyttää pohjavedenhallintaselvityksen laatimista, joka tulee esittää rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

GRUNVATTEN, GRUNDLÄGGNING OCH TEKNSIKA SPECIALBESTÄMMELSER

Vid byggande under den rådande grundvattennivån krävs en utredning över grundvattenhanteringen som ska företes vid ansökan om bygglov.

18 §

Alueella on maanalaisia johtoja. Kaavan mukainen rakentaminen ja rakentamisjärjestelyt saattavat edellyttää johtojen siirtoa. Mahdollisista johtojen siirrosta on sovittava niiden omistajan kanssa.

Kortteli 34340 on osaksi täyttöaluetta. Ennen rakentamista on selvitettävä tarkemmin maaperän laatu ja rakennettavuus.

På området finns underjordiska ledningar. Byggande enligt detaljplanen och byggnadsarrangemangen kan kräva att ledningar flyttas. Flyttning ska avtalas med ledningens ägare och bekostas av den som behöver flyttningen.

Grunden i kvarter nr 34340 består delvis av fyllnadsjord. Före kvarteret bebyggs ska markens kvalitet och byggbarhet utredas noggrannare.

19 §

Rakennuksen julkiset toiminnot ja muille kuin asukkaille avoimet palvelutilat tulee pääsääntöisesti sijoittaa rakennuksen puiston (VP-1) puoleisiin alimpiin kerroksiin. Korttelialueen erityisryhmille tarkoitetut oleskelupiha-alueet saa aidata.

Byggnadens allmänna funktioner och allmänt öppna lokaler för tjänster ska i regel placeras i de nedersta våningarna mot parken (VP-1). Gårdsplan i kvartersområdet för vistelse som är avsedd för specialgrupper får inhägnas.

20 §

METRON RAJOITTEET

Korttelialueella tulee ennen rakentamista selvittää ja huomioida kalliomekaanisin tutkimuksin rakennuksen kuormien mahdolliset vaikutukset maanalaisen metrotunnelin rakenteisiin ja perustuksiin. Kallionrakennustöiden sijoittuessa +12 mpy tason alapuolelle, tulee ratkaisut hyväksyttää kaupungilla ennen rakennusluvan myöntämistä. Rakennusvaiheen kaikissa töissä tulee huomioida metron tilat ja metroliikenne, eivätkä ne saa aiheuttaa häiriötä metroliikenteelle tai metron rakenteille.
Kts.”me”

BEGRÄNSER AV METRON

Före byggande i kvartersområdet ska verkningarna av byggnadens belastning på metrotunnelns konstruktioner och grund utredas och beaktas. Vid sprängning under nivån 12 m.ö.h. ska lösningarna godkännas av staden innan bygglovet beviljas. Vid allt byggarbete ska metrons lokaler och metrotrafiken beaktas så att byggarbetet inte stör metrotrafiken eller metrons konstruktioner.
Se också ”me”.

21 §

MAANALAINEN ASEMAKAAVA JA MUUT SUUNNITELMAT

Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava, MATINKYLÄ-KIVENLAHTI METROTUNNELI/METROTUNNELN MATTBY-STENSVIK, jonka määräykset tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa. Rakennushankkeissa on huomioitava metrotunnelin ja aseman tarvitsemat suojaetäisyydet.

UNDERJORDISK DETALJPLAN OCH ANDRA PLANER

Till området hör en underjordisk detaljplan för metrotunneln mellan Mattby och Stensvik, vars bestämmelser bör beaktas vid planering och byggande. I byggprojekten ska hänsyn tas till de skyddsavstånd som behövs för metrotunneln och stationer.

22 §

Asemakaava-alueelle on laadittu kunnallisteknisen suunnittelun yhteydessä lähiympäristösuunnitelma, sekä asemakaavan sisältöjä ja tavoitteita tarkentava korttelisuunnitelma. Em. suunnitelmien sisältöjä tulee noudattaa ohjeellisina.

Vid den kommunaltekniska planeringen har en närmiljöplan utarbetats . För att precisera detaljplanen och målen för detaljplanen har en kvartersplan utarbetats. Planerna är vägledande.

23 §

Julkisivuja ja kattopintoja saa hyödyntää energiantuotantoon rakennusten arkkitehtuuriin integroituna.

Fasader och takytor får utnyttjas vid energiproduktion som integreras i husets arkitektur.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen tonttijako.

På detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgöras separat tomtindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus
Esbo stadsplaneringscentral

Ossi Keränen
asemakaavapäällikkö
detaljplanechef

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.1.2017 (pöytäkirjan 9 §).
Godkänd i stadsfullmäktige den 23.1.2017 (9 § i protokollet).

	Kv		23.1.2017
	Kh		5.12.2016
/d	Ksl, muutettu	Patrik Otranen	2.11.2016
	Nähtävillä MRA 27§		30.5.-29.6.2016
/c	Ksl, rajausta muutettu	Patrik Otranen	11.5.2016
	Ksl, palautti		25.9.-15.10.2013
3430/03/2013 /b	Tarkistettu, rajausta muutettu	Patrik Otranen	16.9.2013
	Nähtävillä MRA 30§		1.6.-30.6.2009
569/503/2009 /a	Kp	Kari Moilanen	18.5.2009

	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 410702	Piir.nro 6471
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	AsiaNro 3430/10.02.03/2013
Espoonlahden keskus II, Mårtensbro Asemakaavan muutos		Piirtäjä ASi	Päiväys 18.5.2009
		Suunnittelija PO	Arkistotunnus Ia2a

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000