Tämän kaavamääräystekstin absoluuttiset korkeusluvut ovat N60-korkeusjärjestelmässä.

AK 34:2

ESPOO

OSIA 34. KAUPUNGINOSAA
KORTTELIT 34052, 34055, 34057, 34058 JA 34060
ASEMAKAAVANMUUTOS 1:1000
(KIVENLAHTI I A)

ESBO

DELAR AV 34. STADSDELEN
KVARTEREN 34052, 34055, 34057, 34058 OCH 34060
STADSPLANEÄNDRING 1:1000
(STENSVIK I A)

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:		STADSPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.	——...——.	Linje 3 m utanför det planeområde fastställelsen avser.
Eri kaavamääräysten alaisten alueen osien välinen raja.	——.——.—	Gräns mellan skilda delar av område, för vilka olika stadsplanebestämmelser gäller.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	————	Gräns för kvarter, del av kvarter och område.
Ohjeellinen rakennusalan, ajoneuvoliikenteelle varatun katu- tai liikennealueen osan taikka muun sellaisen alueen raja.	—— —— ——	Instruktiv gräns för byggnadsyta, del av gatu- eller trafikområde, som reserverats för fordonstrafik eller liknande.
Ohjeellinen tontinraja.	————	Instruktiv tomtgräns.
Kaupunginosan numero.	34	Stadsdels nummer.
Korttelin numero.	34055	Kvartersnummer.
Kadun, torin tai puiston nimi.	MAININKI	Namn på gata, torg eller park.

Tämän kaavamääräystekstin absoluuttiset korkeusluvut ovat N60-korkeusjärjestelmässä.

Istutettava tontin tai rakennuspaikan osa.

Puilla istutettava tontin tai rakennuspaikanosa.

Lukusarja, jossa roomalainen numero osoittaa rakennusten suurimman sallitun kerrosluvun. Roomalaisen numeron jäljessä oleva luku ilmoittaa suurimman sallitun rakennusoikeuden kerrosalan neliömetreinä. Roomalaisen numeron edellä oleva luku ilmoittaa suurimman sallitun asuntojen lukumäärän.
Roomalaisen luvun edessä olevan murtoluvun osoittama osa rakennuksen pohjapinta-alasta saadaan kaavassa määrätyn kerrosluvun estämättä rakennusasetuksen 80 §:n 1 momentissa säädetyissä rajoissa käyttää asuintiloiksi, jotka sijoitetaan kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolelle.

Roomalaisen luvun jäljessä olevan murtoluvun osoittama osa rakennuksen pohjapinta-alasta saadaan kaavassa määrätyn kerrosluvun estämättä käyttää asuintiloihin, jotka sijoitetaan kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolelle.

Rakennusala.

Myymälän tai liikkeen rakennusala.

Merkinnällä (a) tarkoitetaan, että kellarikerrokseen saadaan sijoittaa autopaikkoja.
Merkinnällä (a) tarkoitetaan, että kellarikerrokseen tai erilliseen autotallirakennukseen saadaan sijoittaa autopaikkoja.
Merkinnällä (a) tarkoitetaan, että autopaikkoja saa sijoittaa kellarikerrokseen, tontille tai erilliseen autotallirakennukseen.

Maanalainen tila.

Maanalaiselle väestönsuojalle varattu alue.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue.

Asuntokerrostalojen korttelialue.
Kaavassa annetun kerrosalan ja kerrosluvun lisäksi saadaan rakennusten kellarikerrokseen, 1.kerrokseen, erilliseen tai siipirakennukseen rakentaa lastentarha-, kerhohuone-, myymälä- ja toimistotiloja ei kuitenkaan enempää kuin 6 % kunkin korttelin kerrosalasta.

Puistoalue.

Autonsäilytyspaikkojen korttelialue. ~~Korttelioihin 34030 ja 34048 saadaan sijoittaa moottoriajoneuvojen huoltoasema, jonka kerrosala korkeintaan saa olla 500 m².~~ Ap-kortteleissa sulkumerkkien sisällä olevat numerot ilmoittavat ne korttelit, joiden autopaikoille Ap-kortteli on varattu.

Del av tomt eller byggnadsplats, som bör planteras.

Del av tomt eller byggnadsplats, som bör planteras med träd.

Sifferserie, i vilken den romerska siffran anger byggnadernas största tillåtna antal våningar. Talet efter den romerska siffran anger största tillåtna byggnadsrätt uttryckt i kvadratmeter våningsyta.
Talet framför den romerska siffran anger största tillåtna antal bostäder.
Den del av byggnadens bottenyta, som det brutna talet framför den romerska siffran anger, får oaktat det i planen bestämda våningstalet, inom de gränser byggnadsförfattningens 80 §:s 1 moment anger, användas som bostadsutrymmen, som placeras under de i planen till sitt antal angivna våningarna.

Den del av byggnadens bottenyta, som det brutna talet efter den romerska siffran anger, får oaktat det i planen bestämda våningstalet användas som bostadsutrymmen, som placeras över de i planen till sitt antal angivna våningarna.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta för butik- eller annan rörelse.

Med beteckningen (a) avses att bilplatser får förläggas i källarvåningen.
Med beteckningen (a) avses, att bilplatser får förläggas i källarvåning eller i skild garagebyggnad.
Med beteckningen (a) avses, att bilplatser får förläggas i källarvåning på tomten eller i skild garagebyggnad.

Underjordiskt utrymme.

Område reserverat för underjordiskt befolkningsskyddsrum.

Överkorsning av beteckning anger att beteckningen avlägnats.

AR

Kvartersområde för radhus och andra kopplade byggnader.

AK19

Kvartersområde för bostadshöghus.
Utöver i planen angiven våningsyta och våningstal får i byggnadernas källarvåning, 1. våning, särskild eller flygelbyggnad byggas barnträdgårds-, föreningas-, butiks- och kontorsutrymmen, likväl inte mera än 6 % av kvarterets våningsyta.

P

Parkområde.

Kvartersområde för bilförvaringsplatser ~~i kvarter 34030 och 34048 får dessutom placeras en servicestation för motorfordon, vars våningsareal får vara högst 500 m².~~ Siffrorna inom parentesen på Ap-området avser de kvarter för vilkas bilplatser Ap-kvarteret är reserverat.

Ap (34060)

Tämän kaavamääräystekstin absoluuttiset korkeusluvut ovat N60-korkeusjärjestelmässä.

Pysäköimisalue.

Kutakin asuinhuoneistoa kohti on tontilla rakennettava vähintään 5 m2 lasten leikkitilaa laitteineen. Leikkitila on osoitettava asemapiirroksen yhteydessä tasauksineen, istutuksineen ja laitteineen. Asunnosta on järjestettävä paikoitusliikenteestä vapaa jalankulkuyhteys leikkipaikkaan.

Kutakin asuinhuoneistoa kohti on rakennettava yksi autopaikka kuitenkin vähintään yksi autopaikka kerrosalan 85 m2 kohti ja yksi autopaikka liiketilojen kerrosalan 50 m2 kohti. Autopaikat on sijoitettava Ap-korttelelhin. *Korttelilin ei saa sijoittaa autopaikkoja,* ellei kaavassa ole muuta määrätty. Jos pysäköintialue sijoitetaan lähemmäksi kuin 15 m 1. kerroksen asuntojen ikkunoista, on pysäköintialue varustettava tältä osin aidalla. Tällöin tulee etäisyyden olla vähintään 10 m. Pysäköintialueen ylimmän tason korkeusasema ei saa ylittää 1 kerroksen asuntojen *lattiatasoa.* Jos pysäköintialueen ylimmän tason korkeusasema on vähintään 1,5 m 1 kerroksen asuntojen lattiatasoa alempana, autopaikkojen etäisyyden ikkunoista on oltava vähintään 10 m. Pysäköintialue tulee varustaa istutuksilla. Autopaikkojen sijoituksesta ja istutuksista on rakennuslupahakemuksen yhteydessä esitettävä selvitys. Edelläesitetyistä etäisyys-, aitaus-, korkeusasema- ja istutusmääräyksistä voidaan poiketa, mikäli kysymyksessä on asuntokohtaisten autopaikkojen sijoitus rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueella. Muiden kuin edellämainittujen tilojen autopaikkojen osalta on noudatettava rakennusasetuksen 7. luvun säännöksiä.

Järjestysoikeus voi kuitenkin rakennuslupaa *antaessaan myöntää* autopaikkojen järjestämisessä lykkäystä siten, että vähintään 60 % autopaikkojen määrästä järjestetään rakentamisen yhteydessä ja loput sitä mukaa kuin autoistumisen tarve vaatii. Kävelyetäisyys ulko-ovelta rakentamisen yhteydessä järjestetyille autopaikoille saa olla enintään 200 m.

Kaavassa osoitetun kerrosalan ja kerrosluvun lisäksi saadaan asuinrakennuksia varten tarvittavia muutoin kerrosalaan laskettavia askartelu-, sauna-, pesula-, säilytys- ja tähän verrattavia tiloja rakentaa myöskin porrashuoneen ja ullakon yhteyteen sekä erilliseen tai siipirakennukseen, ei kuitenkaan enempää kuin 20 % kunkin korttelin kerrosalasta.

Rakennuksen väestönsuojat saa korttelialueella sijoittaa myös piha-alueen alle sekä kaavassa osoitetuissa kohdissa autopaikoitus-, katu-, tai puistoalueen alle kaupungin suostumuksella.

Hissikuilua ja porrashuoneiden valoaukkoa varten tarvittavaa tilaa saadaan rakentaa kaavassa ilmoitetun kerrosalan lisäksi.

Milloin rakennusteknillisistä syistä taikka myöhemmin selvitetyistä liikinnemelun estämistä tarkoittavista määräyksistä johtuen taikka muusta erityisestä syystä *rakennuksen ulkoseinissä* käytetään tiilirakennetta taikka tavanomaista paksumpaa seinärakennetta, järjestysoikeus voi sallia sanotunlaisesta rakenteesta johtuvan rakennusoikeuden ylittämisen. Kaavassa osoitettua rakennusoikeutta älköön kuitenkaan ylitettäkö edellämainituista syistä enemmän kuin 3 %.

Parkeringsområde.

Per bostad bör byggas minst 5 m2 lekutrymme med anordningar för barn. Lekplatserna bör företes i samband med situationsritning, där terränguppgifter, planteringar och anordningar bör angivas. Från bostäderna bör anordnas från parkeringstrafik skyddad gångtrafik till lekplatserna.

En bilplats bör reserveras per bostadslägenhet, dock minst en bilplats per 85 m2 våningsyta och för affärsutrymmen en bilplats per 50 m2 våningsyta. Bilplatser reserveras på Ap-kvartersområde. Bilplatser får icke förläggas inom kvartersområdet, såvida i planen icke annat är angivet. Om parkeringsplats placeras närmare än 15 m från bostädernas fönster i 1 våningen, bör parkeringsplatsen på denna del omgärdas. I dette fall bör avståndet vara minst 10 m. Höjdläget för parkeringsplatsens högsta plan får icke överstiga bostädernas golvnivå i 1 våningen. Om parkeringsplatsens högsta plans höjdnivå är minst 1,5 m lägre än bostädernas höjdnivå i 1 våningen, bör avståndet från fönsterna vara minst 10 m. Parkeringsområde bör förses med planteringar. I samband med ansökan om byggnadstillstånd bör utredning över bilplatsernas placering och planteringar framläggas. Förutnämnda avstånds-, omgärdnings-, höjdnivå och planteringsbestämmelser kan frångås, om det är fråga om till egen bostad *hörande bilplats i kvarter för radhus och andra kopplade byggnader.*

För andra än förutnämnda utrymmena bilplatser bör följas byggnadsförfattningens 7 kapittels stadganden.

Ordningsrätten kan dock vid beviljandet av byggnadstillstånd bevilja uppskov beträffande anordnandet av bilplatser så, att minst 60 % av bilplatserna anordnas i samband med byggnandet och resten i den mån bilbeståndets ökning så kräver. Gångavståndet från ytterdörren till i samband med byggandet anordnade bilplatser får vara höfst 200 m.

Utöver i planen angiven våningsyta och våningstal får för bostadsbyggnader nödvändiga hobby-, bastu-, tvätteri-, förvarings- och dylika utrymmen, som annars bör räknas i våningsytan, byggas i samband med trapphus och vindsvåning, samt i särskild eller flygelbyggnad, likväl inte mera än 20 % kvarterets av våningsyta.

Befolkningsskydd inom på kvartersområde får placeras också under gårdsplan samt i planen angivna ställen under parkerings-, gatu- eller parkområde med tillåtelse av staden.

Hissutrymme och utrymme för ljusöppning i trapphus får byggas utöver den i planen angivna våningsytan.

Om på grund av byggnadstekniska skäl, eller av senare klargjorda bestämmelser angående eliminering av trafikbuller, eller av andra särskilda skäl i byggnadens yttervägg användes tegel- eller i jämförelse med normalt tjockare väggkonstruktion, får ordningsrätten bevilja på grund av nämnda konstruktion att byggnadsrätten överskrider den i planen angivna byggnadsrätten. Den i planen angivna byggnadsrätten får ovannämnda skäl dock överskridas högst 3 %.

Tämän kaavamääräystekstin absoluuttiset korkeusluvut ovat N60-korkeusjärjestelmässä.

Jorvaksentien puoleiset asuinhuoneistot on kortteleissa 34055, 34057, 34060, varustettava koneellisella ilmanvaihdolla, sekä milloin huoneen ikkunapinta-ala ylittää 15 % sen lattia-alasta, sellaisilla hyvin tiivistettävissä olevilla ikkunoilla, joiden sisä- ja ulkoruutujen välinen etäisyys on vähintään 20 cm tai joiden ääneneristävyys on tällaisia ikkunoita vastaava. Siinä tapauksessa, että *asuinhuoneisto on rakennuksen* läpi ulottuva tai korvausilma otetaan ääntä vaimentavien kanavien kautta, saadaan koneellisen ilmanvaihdon sijasta käyttää koneellista ilmanpoistoa.

Järjestysoikeus voi kuitenkin määrämillään ehdoilla myöntää lykkäystä edellmainituista määräyksistä ikkunarakenteista ja korvausilman saantia varten tarpeellisia kanavia koskevilta osilta enintään 5 vuodeksi ja sen jälkeen enintään 3 vuodeksi kerrallaan. Lykkäystä ei kuitenkaan ole lupa myöntää sen jälkeen, kun vuotuinen keskimääräinen liikennemäärä *määräyksissä* mainituilla teillä tie- ja vesirakennushallituksen ohjeiden mukaisesti mitattuna on ylittänyt 7000 henkilöautoyksikköä vuorokaudessa.

Asuinrakennusten korttelialueella ovat rakennusten väliset pienimmät sallitut etäisyydet seuraavat:

kerrosluku	etäisyys
1	8 m
2	16 m
3	25 m
4	25 m
5	30 m
6	35 m
7	40 m
8	45 m
9	50 m
10	60 m

Kuitenkin, milloin kahdesta vastakkaisesta rakennuksesta matalampi rakennus sijaitsee korkeamman rakennuksen kaakkois-, etelä tai lounaispuolella sovelletaan matalamman rakennuksen etäisyysmääräyksiä. Matalamman rakennuksen kerrosluku lasketaan tällöin siitä julkisivusta, joka on korkeampaa rakennusta vastaan. Rakennusten etäisyys on kuitenkin oltava vähintään 16 m.

Milloin vastakkain sijaitsevissa rakennuksissa on asuintilojen alapuolella yksi tai useampi kellari-, liike- tai tms. kerros, johon ei sijoiteta asuinhuoneistoja, ei rakennuksien samalla tasolla sijaitsevia sanotunlaisia kerroksia oteta etäisyysmääräyksiä sovellettaessa huomioon.

Sen estämättä, mitä edellä on määrätty, saadaan kaksi rakennusta sijoittaa enintään 15 metrin pituudelta 20 metrin etäisyydelle toisistaan, mikäli *toisen rakennuksen sivuun* ei tälle *osin* sijoiteta *muita* kuin vaate- ja kylpyhuoneiden tai muiden aputilojen ikkunoita, tai mikäli mainittuun sivuun sijoitettavien ikkunoiden alareuna on vähintään 180 cm:n korkeudella huoneen lattiatasosta.

Bostäder mot Jorvasvägen, i kvarter 34055, 34057, 34060, bör *förses* med maskinell luftkonditionering, samt då rummets fönsteryta överskrider 15 % dess golvyta, med sådana väl tätbara fönster, vars avstånd mellan inner- och ytterruta är minst 20 cm eller vars ljudisolering motsvarar sådana fönster. I så fall att bostaden sträcker sig genom byggnaden eller om friskluft intages genom ljuddämpade kanaler, får i stället för maskinell luftkonditionering användas maskinell luftutsugning.

Ordningsrätten kan dock på av den uppställda villkor bevilja uppskov av förutnämnda bestämmelser angående fönsterkonstruktion och för friskluft nödvändiga kanaler högst för 5 år och därefter för högst 3 år i följd. Uppskov får dock inte beviljas sedan den årliga genomsnittliga trafikmängden på i bestämmelserna nämnda vägar överskrider 7000 personbilsenheter i dygnet beräknat efter direktiv av väg- och vattenstyrelsen.

På kvartersområde för bostadsbyggnader äro byggnadernas minsta tillåtna avstånd från varandra följande:

våningstal	avstånd
1	8 m
2	16 m
3	25 m
4	25 m
5	30 m
6	35 m
7	40 m
8	45 m
9	50 m
10	60 m

Dock, då av två motstående byggnader den lägre byggnaden befinner sig på den högre byggnadens sydöstra, södra eller sydvästra sida tillämpas den lägre byggnadens avståndsbestämmelser. Den lägre byggnadens våningstal räknas då från den fasad, som är mot den högre byggnaden. Byggnadernas avstånd bör likväl vara minst 16 m.

I det fall att i byggnader, som befinna sig mot varandra, under bostadsutrymmen finns en eller flera källar-, affärs-, eller dylika våningar, i vilka icke planeras bostäder, tas icke byggnadernas på samma höjdnivå befintliga förutnämnda våningar i beaktande vid tillämpandet av avståndsbestämmelserna.

Oaktat, av det förut bestämts, får två byggnaden placeras på högst 15 meters längd på 20 meters avstånd från varandra, om på den ena byggnaden sida icke på denna del placeras andra än fönster för kläd- och badrum eller andra hjälputrymmen eller om fönsternas nedre kant på nämnda sida äro på minst 180 cm:s höjd från rummets golvnivå.

Tämän kaavamääräystekstin absoluuttiset korkeusluvut ovat N60-korkeusjärjestelmässä.

Edellä olevien määräysten estämättä saadaan kuitenkin kaksi rakennusta sijoittaa edellä mainittua lähemmäksikin toisiaan, mikäli kummankaan rakennuksen sivuun ei tälle osin sijoiteta muita kuin vaate- ja kylpyhuoneiden tai muiden aputilojen ikkunoita tai mikäli mainittuihin sivuihin sijoitettavien ikkunoiden alareuna on vähintään 180 cm:n korkeudella huoneen lattiatasosta.

Oaktat av förutnämnda bestämmelser, får likväl två byggnader placeras också närmare varandra än förut nämnts, om på båda byggnadernas sida inte på denna del placeras andra än fönster för kläd- och badrum eller andra hjälputrymmen, eller om fönsternas nedre kant på nämnda sidor äro på minst 180 cm:s höjd från rummets golvnivå.

⌇⌇⌇ viivalla merkittyyn julkisivuun ei saa rakentaa ikkunoita.

⌇⌇⌇⌇⌇⌇ I med ⌇⌇⌇ linje betecnad fasad får inte placeras fönster.

Espoon kaupungin asemakaavaosasto
Stadsplaneavdelningen i Esbo stad 15.8.1972

Nils-Erik Fager
asemakaava-arkitehti
stadsplanearkitekt

Pohjakartta tarkistettu
Baskartan granskad 2.5.1972

Tauno Kallio
kaupungingeodeetti
stadsgeodet

Täten todistan, että asemakaavakartta on Espoon kaupunginvaltuuston 23.8.1972 pöytäkirjan 27 §:n kohdalla tekemän päätöksen mukainen.

Viran puolesta:

Torsten Johansson
Kaupunginsihteeri

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.8.1972

Godkänt av stadsfullmäktige den 23.8.1972

Vahvistettu sisäasiainministeriössä 20.10.1972

Fastställd av inrikesministeriet den 20.10.1972

Alue 41/401