

Espoo

Meripoiju

Asemakaavan muutos

34. kaupunginosa, Espoonlahti
Kortteli 34016 ja katualue

MUUTETAAN VAHVISTETTUA
ASEMAKAAVAA:
Aluenro 412500 Hyväksytty 29.4.2019



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ
JA -MAÄRAYKSIA:

AK Asuinkerostalojen korttelialue.
(1-8, 10-28 §)

**LPA
(34014)** Autopaikkojen korttelialue. Suluisia olevat nu-
merot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja
saa alueelle sijoittaa.
(3-4, 9, 11, 13-15, 21-28 §)

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella
oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän
poistamista.

Kaupunginosa numero.

Kaupunginosa nimi.

Korttelin numero.

2470 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VII Roomalainen numero osoittaa rakennusten,
rakennuksen tai sen osan suurimman sallit-
un kerrosluvun.

Rakennusala.

2470 Merkintä osoittaa ne rakennusalat, jolle araba-
laisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.

+14,0 kap Kansipiha ja sen likimääräinen korkeusasema.

+10,5 Pysäköintilaitoksen ylimmän pysäköintitason
likimääräinen korkeusasema.

a/ma Rakennusala, jolle saa rakentaa rakennuksen
tai pihakannen alaisen tai maanalaisen pysäköin-
tilaitoksen. Merkinnän roomalainen luku osoittaa
päällekkäisten tasojen enimmäismäärän.

vm-1 Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.
Muuntamon julkisivut tulee toteuttaa kaupunki-
kuvallisesti korkeatasoisesti ympäristöön sovit-
taen. (3, 11, 14, 27-28 §)

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon raken-
nus on rakennettava kiinni.

ajo-1 Ajoyhteys AK-korttelialueen läpi LPA-korttel-
ialueelle. Ajoyhteyden yhteyteen saa sijoittaa
autopaikkoja. Ajoyhteyden rakenteiden, katei-
den, opastaulujen ja vastaavien tulee olla kau-
punkikuvallisesti korkealaatuisia, eivätkä ne saa
hailata näkyvyyttä.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa
järjestää ajoneuvollittymää.

le Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
Sijainti ohjeellinen.

Esbo

Havsbojen

Detaljplaneändring

Stadsdel 34, Esboviken
Kvarter 34016 och gatuområde

DEN FASTSTÄLLDA
DETALJPLANEN ÄNDRAS:
Områdesnr 412500 Godkänd 29.4.2019

Skala 1:1000

DETALJPLANE BETECKNINGAR
OCH -BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för flervåningshus.
(1-8, 10-28 §)

Kvartersområde för bilplatser. Sifforna inom
parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser
får förtäggas till området.
(3-4, 9, 11, 13-15, 21-28 §)

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen
slopas.

Stadsdelsnummer.

Namn på stadsdel.

Kvartersnummer.

Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet
våningar i byggnaderna, i byggnaden eller
i en del därav.

Byggnadsyta.

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

Gärdsdäcket och dess ungefärliga höjdläge.

Den översta parkeringsvåningens ungefärliga
höjdläge.

Byggnadsyta på vilken en parkeringsanläggning
får placeras under gärdsdäcket eller under jord.
Den romerska siffran anger högsta antalet vå-
ningar.

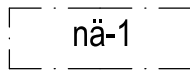
Byggyta där transformator får placeras. Transfor-
matorbyggnadens fasad ska ha ett höglklassigt
utseende och harmonisera med omgivningen.
(3, 11, 14, 27-28 §)

Pilen anger den sida av byggnadsytan som
byggnaden ska tangera.

Körförbindelse genom AK-kvartersområdet till
LPA-kvartersområdet. I anslutning till förbindel-
sen får bilplatser placeras. Körförbindelsens
konstruktioner, räcken, skyltar och liknande ska
ha ett höglklassigt utseende och de får inte
skymma sikten.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är
förbjuden.

För lek och utevistelse reserverad del av område.
Placeringen är vägledande.



Alueen osa, jossa tulee huolehtia riittävästä
näkyvästä. Vapaan korkeuden näkymäalueen
yläpuolella oleviin rakenteisiin tulee olla vähin-
tään 2,5 metriä.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Autopaikkoja (ap) tulee rakentaa vähintään
seuraavasti:

- asunnot 1 ap / 130 k-m², kuitenkin vähintään
0,5 ap / asunto

Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40
vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-
asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden
osalta vähentää 20 %.

Polkupyöräpaikkoja (pp) tulee rakentaa
vähintään seuraavasti:

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

Vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyörä-
paikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa
olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyörä-
pysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden
lisäksi saa rakentaa:

- maanalaisessa kaavassa määritellyt tilat
- asuntojen ulkopuoliset varastoilat
- asukkaiden yhteistilat, jotka tulee sijoittaa oles-
kelupihan tasolle, rakennuksen ylimpään kerrok-
seen tai ylimmän kerroksen yläpuolelle
- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussa-
kin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen
viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuulut
kerrosluvun estämättä
- alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat

- asumiselle häiritäviä aiheuttamattomia, erillisiä
tai asuntoon kytkettyjä työtiloja kaavassa osoi-
tetun rakennusoikeuden ylittävältä osalta

- väestösuojatilat

Nämä tilat työtiloja lukuun ottamatta eivät mitoiteta
auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Områdesdel där sikten ska vara god. Den fria
höjden i frisksområdet ska vara minst 2,5 meter.

BIL- OCH CYKELPLATSER

Minsta antalet bilplatser (bp) som ska byggas:

- 1 bp / 130 v-m² för bostäder, men
minst 0,5 bp / bostad

Om det på tomten byggs hyresbostäder med
40-årigt statligt räntestödssystem kan bil-
platserna för dessa minskas med 20 %.

Minsta antal cykelplatser (cp) som ska
byggas:

- 1 cp / 30 v-m² för bostäder, men
minst 2 cp / bostad

Alla cykelplatserna enligt minimikravet ska
placeras i läsbara utrymmen med tak. Dessu-
tom ska det anvisas uterum för kortvarig cykel-
parkering.

EXTRA BYGGRÄTT

Utöver den byggrätt som antecknats i detalj-
planen får det byggas:

- utrymmena i den underjordiska detaljplanen
- bostadsvisa förråd utanför bostäderna
- gemensapslokaler för invånarna, som ska
placeras på vistelseplatsens nivå, i översta
våningen eller ovanför denna
- yta i trapphuset utöver 20 m² per våning om
det ökar trivseln och om våningsdagsljus
tillräckligt dagsljus
- lokaler för återvinning och fastighetsskötsel
- garage
- lokaler och schakt för husekniiken utan hinder
av det tillåtna antalet våningar
- transformatorrum som krävs för eldistributionen
i området
- separata eller till bostäder anslutna arbetsloka-
ler med verksamhet som inte stör boendet ut-
över byggrätten.
- skyddsrum

Dessa lokaler, frånsett arbetslokaler, kräver
inte bil- eller cykelplatser.

KAUPUNKIKUVA

Rakentamisen tulee massoiteltuaan, mittasuht-
teillaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytettä-
vien materiaalien ja värien osalta muodostaa
hallittu ja harmoninen kokonaisuus olevan ja
rakentuvan ympäristön kanssa. Julkisivumate-
riaalien tulee olla korkeatasoisia ja aikaa kestä-
viä sekä detaljoinnin viimeistellyä.

Asuinrakennusten pääasiallinen väritys on val-
koinen. Julkisivujen mahdolliset elementti-
saumat tulee häivyttää julkisivun jäsentelyn tai
materiaalivaihtelun keinoin.

Rakennusten katutason julkisivut tulee suunnit-
tella siten, etteivät ne anna umpinaista vaikut-
telmaa. Niiden tulee erottua muista kerroksista
aukotuksen ja julkisivun jäsentelyn osalta.
Asuinkorttelissa työtillat tulee sijoittaa katu- tai
toritason puoleiselle julkisivulle elävöittämään
kaupunkikuvaa. Asuntoja ei saa sijoittaa katu- ja
toritasolle.

Asuinrakennuksen porrashuoneesta on oltava
suora yhteys sekä kadulle tai torille että oleskelu-
pihalle. Yhteyden porrashuoneesta oleskelu-
pihalle tulee olla esteetön. Osasia polkupyörä-,
ulkokäiväline- ja lastenvaununvarastoja tulee olla
suora yhteys kadulle.

Parvekkeita saa ulottaa rakennusalan ulkopuo-
lelle enintään 2,5 metriä. Parvekkeita saa ulottaa
jalankululle ja pyöräilylle varatulle katualueelle
ja/tai torialueelle enintään 2,5 metriä. Niiden
kantavia rakenteita ei saa sijoittaa katu- ja tori-
alueelle. Aikukukorkeuden tulee olla vähintään
3,2 metriä.

Pysäköintilaitokset tulee sovittaa osaksi raken-
nettua tai rakentuvaa kokonaisuutta. Pysäköin-
tilaitoksen julkisivujen tulee olla yhtenäiset,
materiaaleiltaan ja arkkitehtuuriltaan korkeaa-
tasoiset sekä antaa pääosiltaan umpinaisen
vaikutelman.

Asuinrakennuksista erilliset polkupyöräkatokset
ja -varastot voidaan sijoittaa rakennusalan rajoi-
sta riippumatta. Julkisivujen tulee olla kaupunki-
kuvalliselta tasoltaan asuinrakennuksia vastaavia.

Alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat,
muut tekniset tilat ja laitteet tulee integroida
osaksi muita rakennusmassaa tai käsitellä
osana rakennuksen arkkitehtuuria. Niiden julkisi-
vivujen laatutason tulee vastata rakennuksen
julkisivujen laatutasoa.

De transformatorer som områdets elförsörjning
kräver samt övriga tekniska utrymmen och
anläggnings fasader ska integreras i byggnadsmassan
eller arkitekturen. De tekniska lokalernas fasader
ska hålla samma kvalitetsnivå som byggnadens
fasader.

PIHA- JA YLEISET ALUEET

12 § Piha-alueen ilmeen tulee olla vehreä ja sinne
tulee istuttaa erikoislaista puita ja pensaita.

Tukimuurien materiaaleineen tulee olla samaa
laatutasoa rakennusten kanssa. Istutusalueet
tulee suunnitella yhtenäisinä kokonaisuuksina
ja niiden tulee liittyä luontevasti pihatasoon.
Yleisten alueiden puoleiset korttelin osat ja taso-
erot tulee toteuttaa korkeatasoisesti sekä yleis-
ten alueiden laatutasoa vastaavaksi.

Kansipihan rakenteiden kantavuutta ja korkeus-
tasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huo-
mioon pihan istutuksiin tarvittavan kasvualueen
paksuus ja paino, huolto ja pelastustoiminnan
vaatimukset sekä lumikuormat. Kansipihojen
istutusalueista osa tulee suunnitella hulevesiä
viivytäväksi rakenteiksi. Tekniset laitteet tulee
integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin.

RAKENTAMISEN VAIHEISTUS JA YHTEIS-
JÄRJESTELYT

13 § Mikäli asemakaavan mukainen kokonaisuus
rakentuu vaiheittain, tulee mahdolliset väliaikai-
set ratkaisut toteuttaa laadukkaasti ja kaupunki-
kuvaa eheyttävästi.

14 § Alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat
saa sijoittaa kiinteistöihin. Tiloihin tulee olla
sujuva pääsy yleiseltä alueelta.

15 § Alueen väestösuojatilat voidaan sopimuksin
toteuttaa metron maanalaisissa tiloissa.

MELU JA ILMANLAATU

16 § Rakentaminen tulee toteuttaa siten, etteivät
valtiioneuvoston asettamat melutason ohjearvot
ylity rakennusten asuinloissa ja ulko-oleskelu-
alueilla. Tämä tulee huomioida myös vaiheittain
rakennettaessa.

17 § Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennus-
ten tai rakenteiden muodostamaan melukatvee-
seen siten, etteivät valtiioneuvoston asettamat
ulko-oleskelualueiden ohjearvot ylity.

18 § Parvekkeet ja terassit on suojattava melun-
torjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten,
että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot
eivät ylity.

20 §

Rakennuksen piha-alueita ei voida ottaa käyt-
töön ennen kortteleiden 34015 ja 34028 toteu-
tumista tai vaihtoehtoisesti 4 metrin meluesteen
rakentamista pihan koillisreunalle tai jonkun
muun melusuojausratkaisun toteuttamista siten,
että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot
eivät ylity. Meluesteiden tulee olla kaupunki-
kuvallisesti laadukkaita. Melusteiden materiaalit
ja värit tulee sovittaa rakennusten arkkitehtuuriin.
Melusteissa tulee olla läpinäkyviä osia.

TUULISUUDEN HUOMIOIMINEN

20 § Tuulisuus tulee huomioida korttelialueiden oles-
kelualueiden ja sisäänkäyntien suunnittelussa.
Mahdollisten tuulensuojarakenteiden tulee olla
kaupunkikuvallisesti ja materiaaleiltaan korkea-
tasoisia.

HULEVEDET

21 § Vettä läpäisemättömittä pinoilla tulevia hule-
vesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytys-
paineiteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitus-
tilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² koh-
den. Viivytyspaineiteiden, -altaiden tai -säiliöi-
den tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyt-
ymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu
ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentami-
sen aikaisia hulevesiä.

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

Viherkatto lasketaan läpäiseväksi pinnaksi.

TEKNISET- JA ERITYISMÄÄRÄYKSET,
POHJAVEDET JA PERUSTAMINEN

22 § Kaava-alueella sallitaan maalämpö- ja maa-
kylmäjärjestelmien rakentaminen. Järjestelmien
rakentamisessa on huomioitava metrotunnelin ja
-aseman tarvitsemat työtillat ja suojaetäisyydet.

23 § Alueen pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa.
Maanalaisen tilojen vesitiiviiden rakenteiden
yläreunan tulee olla tasossa +0,0 mpy.

GÄRDSPLANER OCH ALLMÄNNA OMRÅDEN

24 § Gärdsplanens intryck ska vara lummigt och där
ska planteras träd och buskar av olika storlek.

25 § Stödmurar och deras material ska hålla samma
kvalitetsnivå som husen. Planteringarna ska pla-
neras som helheter och de ska naturligt ansluta
till gärdsnivån. Kvartersdelarna och nivåskillna-
derna mot de allmänna områdena ska vara hög-
klassiga och på samma kvalitetsnivå som de all-
männa områdena.

När gärdsdäckets bärighet och höjdläge bestäms
ska i synnerhet jordtäckets tjocklek och vikt, un-
derhållet, räddningsverksamhetens krav samt
snötäckets tyngd beaktas. En del av plantering-
arna på gärdsdäcket ska planeras för fördörjning
av dagvatten. De tekniska anordningarna ska
integreras med husen och gärdsdäckens kons-
truktioner.

BYGGANDE I ETAPPER OCH SAMFÄLLIGA
ARRANGEMANG

Om helheten enligt detaljplanen byggs i etapper,
ska eventuella tillfälliga lösningar vara höglklassiga
och bidra till en enhetlig stadsbild.

De transformatorlokaler som eldistributionen i
området kräver får placeras i fastigheterna. Des-
sa lokaler ska näs smidigt från allmänt område.

Skyddsrummen i området kan genom avtal
byggas i metrons underjordiska utrymmen.

BULLER OCH LUFTKVALITET

Byggnadets ska genomföras så att statsrådets
riktvärden för bullernivån inte överskrids i bo-
städena eller i vistelseområdena utomhus.
Detta ska beaktas även vid byggnadets i etapper.

Lek- och uteplatserna ska placeras i buller-
skugga av byggnader eller konstruktioner så att
riktvärdena för bullernivån i bostadsområden
utomhus inte överskrids.

Balkonger och terrasser ska skyddas ändamåls-
enligt mot buller så att riktvärdena för bullernivån
utomhus inte överskrids.

BEAKTANDE AV BLÅSTEN

Blåsten ska beaktas vid planeringen av kvarters-
områdenas vistelseområden och ingångar. Even-
tuella vindskydd ska ha höglklassigt utseende
och material.

DAGVATTNET

Dagvattnet från ogenomträngliga ytor ska för-
dröjas 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 är fyllda och de ska ha
planerat bräddavlopp. Skyldigheterna gäller
även dagvattnet under byggnadstiden.

Dagvatten från trafikområden ska i första hand
behandlas med kvalitetsförbättrande filterings-
metoder.

Gröna tak räknas som genomtränglig yta.

TEKNISKA BESTÄMMELSER OCH SPECIAL-
BESTÄMMELSER, GRUNDVATTEN OCH
GRUNDLAGGNING

I detaljplaneområdet får anordningar för jord-
värme och jordkyla byggas. Vid byggnadens ska
hänsyn tas till de arbetsutrymmen och skyddsav-
stånd som behövs för metrotunneln och stationen.

Grundvattennivån ligger nära markytan. Under
mark ska de vattenåttä konstruktionernas övre
kant ligga pånivån +0,0 m.o.h.

Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää alu-
eella olevien maanalasten johtojen siirtämistä.
Siirrosta on sovittava johtojen omistajan kanssa.

25 § Kaukaloiden, tunneleiden ja vesihuoltolinjojen
mahdolliset ponttiseinien ankurit saa ulottaa
tontin puolelle, elleivät tontille tulevat tai sillä
sijaitsevat pysyvät tai työnaikaiset rakenteet
sillä estä.

26 § Korttelialueelle toteutettavat rakennukset ja
rakenteet tulee suunnitella katupenkereeseen
rajoituiltua osin siten, että katupenkereen maan-
paine huomioidaan maapainetta kestävävä
seinärakenteena.

Vid planeringen av de byggnader och konstruk-
tioner i kvartersområdet som gränsar till gatu-
renen ska man se till att renen håller för väggar-
nas jordtryck.

MAANALAINEN ASEMAKAAVA JA METRO

27 § Alueeseen liittyy maanlainen asemakaava.
Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli, jonka mää-
räykset tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja
rakentamisessa.

Rakennushankkeissa on huomioitava metro-
tunnelin ja -aseman tarvitsemat tilat ja suoja-
etäisyydet. Korttelialueella tulee ennen rakenta-
mistä selvittää, tarvittaessa laskelmin, rakenta-
misen ja rakennusten mahdolliset vaikutukset
metron rakentelisiin.

28 § Rakennusvaiheen kaikissa töissä tulee huomioida
metron tilat ja metrolinkeen, eivätkä ne saa
aiheuttaa häiritäviä metrolinkeille tai metron
rakenteille.

I byggprojektet ska beaktas de skyddsavstånd
som krävs för metrotunneln och -stationen. Före
byggande i kvartersområdet ska verkningarna
av byggnaderna och byggnaderna på metrons
konstruktioner utredas, vid behov med kalkyler.

Vid allt byggarbete ska metrons lokaler och met-
rotrafiken beaktas så att byggarbetet inte stör
metrotrafiken eller metrons konstruktioner.

UNDERJORDISK DETALJPLAN OCH METRO

Till området ansluter en underjordisk detaljplan,
Metrotunneln Matby-Stensvik vars bestämmel-
ser ska beaktas vid planeringen och byggandet.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen tonttijako.

På detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgöras separat
tomtindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus

Esbo stadsplaneringscentral

2022

2022

2022

2022

2022

2022

2022

2022

2022

2022

2022

2022

2022

2022

2022

2022

2022

2022

2022

2022

2022

2022