

AK. 70:8

Espoo

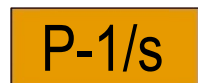
Finns

Asemakaavan muutos

70. kaupunginosa, Espoonkartano
Korttelit 70001, 70051, katu-, liikenne-,
virkistys-, erityis- ja suojelualueet

MUUTETAAN ASEMAKAAVOJA:
Aluenro 511100

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:
DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:



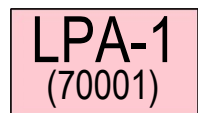
Palvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään. Alueelle saa sijoittaa opetus- ja koulutustiloja sekä niihin liittyviä toimisto-, liike-, majoitus-, työ-, asunto- ja huoltotiloja. (1-5, 7 §)

Kvartersområde för servicebyggnader där miljöns särdrag ska bevaras. På området får undervisnings- och utbildningslokaler samt därtill hörande kontors-, affärs-, inkvarterings-, arbets- och servicelokaler samt bostäder placeras. (1-5, 7 §)



Lähivirkistysalue, jonka metsäinen luonne tulee säilyttää. Alueella sijaitsee kulkuyhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee säilyttää ja tarvittaessa hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi toteutuu puustoinen liito-oravien kulkuyhteys.

Närrekreationsområde vars skogiga karaktär ska bevaras. I området finns det behov av en ekologisk korridor mellan flygekorrens habitat. Trädbeståndet i området ska bevaras och vid behov skötas och förnyas så att flygekorrens trädförbindelse genom området genomförs.



Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään arkeologiseen kohteeseen. Alueella on muinaismuistolailla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. (2, 4-6 §)

Kvartersområde för bilplatser. Siffrorna i parentes anvisar de kvarter vars bilplatser får placeras i området. Området ingår i ett nationellt värdefullt arkeologiskt objekt. I området ligger fasta fornlämningar som är fredade enligt fornminneslagen. Åtgärder och planer som berör området ska förhandlas med museimyndigheten. (2, 4-6 §)



Yleinen pysäköintialue. Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään arkeologiseen kohteeseen. Alueella on muinaismuistolailla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. (2, 4-5 §)

Esbo

Finns

Detaljplaneändring

Stadsdel 70, Esbogård
Kvarter 70001, 70051, gatu-, trafik-,
rekreations-, special- och skyddsområden

DETALJPLANERNA ÄNDRAS:
Områdesnr 511100

Område för allmän parkering. Området ingår i ett nationellt värdefullt arkeologiskt objekt. I området ligger fasta fornlämningar som är fredade enligt fornminneslagen. Åtgärder och planer som berör området ska förhandlas med museimyndigheten. (2, 4-5 §)



Suojaviheralue, jonka metsäinen luonne tulee säilyttää. Alueella sijaitsee kulkuyhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee säilyttää ja tarvittaessa hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi toteutuu puustoinen liito-oravien kulkuyhteys.

Skyddsgrönområde vars skogskaraktär ska bevaras. I området finns det behov av en ekologisk korridor mellan flygekorrens habitat. Trädbeståndet i området ska bevaras och vid behov skötas och förnyas så att flygekorren har en trädförbindelse genom området.



Muinaismuistoalue, jolle saa sijoittaa arkeologisen puiston. Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään arkeologiseen kohteeseen. Alueella on muinaismuistolaila rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alueiden kaivaminen, peittäminen, muuttaminen tai muu niihin kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Alueen läpi kulkevat ekologiset yhteydet turvataan. (2 §)

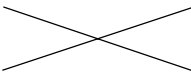
Fornminnesområde där en arkeologisk park får placeras. Området ingår i ett nationellt värdefullt arkeologiskt objekt. I området ligger fasta fornlämningar som är fredade enligt fornminneslagen. Enligt lagen om fornminnen är det förbjudet att utgräva, överhölja, ändra eller på annat sätt rubba området. Åtgärder och planer som berör området ska förhandlas med museimyndigheten. Ekologiska korridorer som löper genom området ska tryggas. (2 §)



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.

70

Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

ESP

Kaupunginosan nimi.
Namn på stadsdel.

70001

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

FINNSIN

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

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.

Ilu1/4

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Bråktal efter romersk siffra anger hur stor del av ytan i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.

700

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

+32.5

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

Högsta höjd för byggnads vattentak.

Rakennusala.

Byggnadsyta.

Ohjeellinen rakennusala.

Till läget riktgivande byggnadsyta.

t

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.

s-1

Kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas Finnsin keskuspiha, jonka ominaispiirteitä tulee vaalia osana kansakouluympäristöä. Keskuspihan avoin luonne sekä näkymät ympäröiville rakennuksille tulee säilyttää. Kulkuväyliä, materiaaleja ja istutuksia tulee hoitaa ja tarvittaessa uudistaa siten, että kokonaisuuden kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Istutuksissa tulee käyttää kansakouluajalle luonteenomaista lajistoa. Alueelle ei saa rakentaa rakennuksia tai rakenteita.

Den en kulturhistoriskt och landskapsmässigt värdefulla Finns centrala gårdsplan, vars särdrag ska värnas som en del av den gamla folkskolans miljö. Gårdens öppna karaktär och utsikten mot de omgivande byggnaderna ska bevaras. Vägar, material, och planteringar ska skötas och vid behov förnyas så att helhetens kulturhistoriska värde bevaras. Artbeståndet som planteras ska vara karakteristiskt för områdets folkskoletid. På området får det inte byggas byggnader eller konstruktioner.

s-2

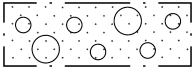
Suojeltava alueen osa. Ennen katto- ja/tai ullakkorakenteisiin kohdistuvien korjaustöiden aloittamista tulee laatia lepakkoselvitys. Mahdolliset lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikat tulee huomioida ennen katto- ja/tai ullakkorakenteisiin kohdistuvien korjaustöiden aloittamista. Lisätietoja valvovalta ympäristöviranomaiselta.

Områdesdel som ska skyddas. Innan reparation av tak- och/eller vindskonstruktioner påbörjas ska förekomsten av fladdermöss inventeras. Eventuella föröknings- och rastplatser för fladdermöss ska beaktas innan reparation av tak- och/eller vindskonstruktioner påbörjas. Ytterligare upplysningar ges av miljöskyddsmyndigheten.

lsp

Alueen osa, jonka maisemallisesti merkittävä puusto, luonnontilainen kasvillisuus ja niiden kasvuolosuhteet tulee säilyttää. Puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla.

Områdesdel vars landskapsmässigt viktiga växtlighet och växtförhållandena för denna ska bevaras. Träden och deras rötter ska under byggtiden skyddas med ett enhetligt skyddsplank.



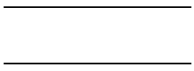
Puilla ja pensailla istutettava alueen osa.

Del av område som ska planteras med träd och buskar.



Säilytettävä pensasaita.

Häck som ska bevaras.



Katu.

Gata.



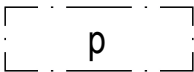
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jonka historiallisesti ja maisemallisesti arvokas luonne ja geometria avo-ojineen tulee säilyttää.

Gata för gång och cykelåkning, vars historiskt och landskapsmässigt värdefulla karaktär, geometri och öppna diken ska bevaras.



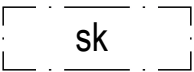
Ulkoilureitti. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.

Friluftsled. Placeringen är ungefärlig men förbindelsen är bindande.



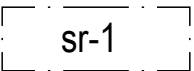
Pysäköimispaikka.

Parkeringsplats.



Historiallisesti ja maisemallisesti arvokas katu, jonka luonne ja geometria avo-ojineen tulee säilyttää.

En historiskt och landskapsmässigt värdefull gata vars karaktär, geometri och öppna diken ska bevaras.



Suojeltu rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä on säilytettävä rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja ominaispiirteet.

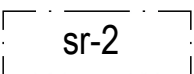
Suojelumääräys koskee julkisivuja, vesikattoja ja sisätiloissa säilyneitä vanhimpia piirteitä.

Rakennuksen sisätiloissa tulee säilyttää alkuperäiset ikkunat ja väliovet, laualattiat ja paneelikatot.

Tilajärjestys on suositeltavaa säilyttää alkuperäisenä tai palauttaa lähemmäs alkuperäistä tilannetta.

Muutos- ja korjaustöistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Skyddad byggnad. Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. Vid reparationer och ändringar ska byggnadens kulturhistoriska värden och särdrag bevaras. Skyddet gäller fasader, yttertak och äldre drag i interiören. I interiören ska de ursprungliga fönstren och mellandörrarna, plankgolven och paneltaken bevaras. Det rekommenderas att rumsordningen bevaras i eller återställs till sin ursprungliga form. Ändringar och reparationer ska förhandlas med museimyndigheterna.



Suojeltu rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä on säilytettävä rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja ominaispiirteet.

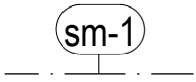
Suojelumääräys koskee julkisivuja ja vesikattoja. Muutos- ja korjaustöistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Skyddad byggnad. Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. Vid reparationer och ändringar ska byggnadens kulturhistoriska värden och särdrag bevaras. Skyddsbestämmelsen

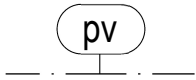
gäller fasaderna och yttertak. Ändringar och reparationer ska förhandlas med museimyndigheterna.



Säilytettävä maakellari.
Jordkällare som ska bevaras.



Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.
Områdesdel där det finns fasta fornlämningar som är fredade enligt fornminneslagen. Åtgärder och planer som berör området ska förhandlas med museimyndigheten.



Vedenhankinnalle tärkeä ensimmäisen luokan pohjavesialueen raja. Korttelialueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita. Öljy- tai muiden pohjavettä likaavien aineiden säiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maanpäälle vesitiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan aineen suurin määrä. Määräys koskee myös rakentamisen aikaista tilannetta. Alueelle ei saa asentaa maanalaista öljysäiliötä. Viemäriverkoston kuntoa on tarkkailtava ja mahdolliset vuodot korjattava välittömästi.

Haitallista pohjaveden purkautumista tai haitallisia muutoksia pohjavedenpinnan korkeuteen ei saa aiheuttaa rakentamisen vuoksi. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan on tarpeen vaatiessa pyydettävä asiasta asianomainen lupa- ja valvontaviraston lausunto.

Moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueet tulee päällystää pohjavesisuojauksen sisältävällä rakenteella ja näiden alueiden hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen tai biosuodattimien kautta pois pohjavesialueelta.

En för vattentäkt viktig gräns för ett grundvattenområde av första klass. Flytande bränslen och andra ämnen som förorenar grundvattnet får inte förvaras eller lagras fristående i kvartersområdet. Cisterner för olja eller andra ämnen som är skadliga för grundvattnet ska placeras inne i byggnaden eller på marken i en vattentät skyddsbassäng, vars volym ska vara större än den största mängden av det ämne som lagras. Bestämmelsen gäller också situationen under byggtiden. På området får det inte installeras underjordisk oljecisterner. Avloppsnätets skick ska övervakas och eventuellt läckage ska omedelbart åtgärdas.

Byggandet får inte ge upphov till skadligt grundvattenutlopp eller skadliga förändringar i grundvattennivån. Miljö- och byggnadsnämndens ska vid behov be ett utlåtande i ärendet av tillstånds- och tillsynsverket.

Körvägar och parkeringsområden för motorfordon ska beläggas med ett konstruktionsskikt som inkluderar grundvattenskydd och dagvattnet från dessa områden ska ledas via oljeavskiljningsbrunnar eller biofilter utanför grundvattenområdet.

PYSÄKÖINTI PARKERING

P-1/s-korttelialueella tulee rakentaa yksi liikkumisesteisten autopaikka alkavaa 50 autopaikkaa kohden.

P-1/s-kortteleissa tulee toteuttaa pyöräpysäköintipaikkoja vähintään 1 pp / 100 k- m². Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista paikoista tulee sijaita katetussa tilassa.

Auto- ja pyöräpysäköintiä saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toisen kiinteistön alueelle.

I kvartersområdet P-1/s ska det byggas minst 1 bp / 150 v-m².

I P-1/s-kvartersområdet ska minst en bilplats per påbörjat 50-tal bilplatser reserveras för invalidfordon.

I YL/s-kvarteret ska det finnas minst 1 cp / 100 v-m². Minst hälften av cykelplatserna enligt minimikravet ska placeras i utrymmen med tak.

Bil- och cykelplatser får genom avtal mellan fastigheter också placeras på en annan fastighets område.

KULTTUURIYMPÄRISTÖ JA -MAISEMA KULTURMILJÖ OCH -LANDSKAP

2 §

Aluetta tulee säilyttää, hoitaa ja uudistaa niin, etteivät sen kulttuurihistorialliset arvot, vaihtelevat maastonmuodot, luonne suurmaisemassa tai pitkät avoimet näkymät vaarannu. Erityistä huomiota tulee kiinnittää hienovaraisiin maastonmuotoiluihin. Alueella tulee käyttää perinteisiä kulttuuriympäristön kasvilajeja ja luonnonmukaista kasvillisuutta.

Maisemallisesti ja luonnonympäristön kannalta arvokas puusto ja muu kasvillisuus tulee säilyttää. Mahdollisesti kaadettavien puiden tilalle tulee istuttaa uusia, kookkaaksi kasvavia puita. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tontin puustokartoitus.

Området ska bevaras, skötas och förnyas så att de kulturhistoriska värdena, den omväxlande terrängen, storlandskapets karaktär och de långa vyerna inte äventyras. Särskild uppmärksamhet ska ägnas finkänslig utformning av terrängen. I området ska traditionella kulturmiljöarter och naturenlig växtlighet användas.

Trädbestånd och annan växtlighet som är värdefulla i landskapet och naturmiljön ska bevaras. I stället för träd som eventuellt fälls ska det planteras träd som blir stora. Vid ansökan om bygglov ska en kartläggning av tomtens träd presenteras.

RAKENTAMISEN TAPA BYGGSÄTT

3 §

Uudisrakennukset tulee toteuttaa siten, että rakennusten julkisivut, väritys, massoittelu ja muodot muodostavat harmonisen ja kulttuurihistorialliseen ympäristöön sopivan kokonaisuuden.

Rakennusten julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeisteltä. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Rakennusten julkisivuväriytyksen tulee soveltua kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön.

Kaikissa rakennuksissa on käytettävä harjakattoa. Rakennusten kattokulmien tulee muodostaa luonteva ja ehyt kokonaisuus maisemassa. Rakennusten pääasiallisena kattomateriaalina tulee käyttää harmaata saumattua peltiä. Erillisiä vesikaton yläpuolelle nousevia konehuoneita ei sallita.

Nybyggnadernas fasader, färger, disposition och form ska utgöra en harmonisk helhet som smälter in i det kulturhistoriska landskapet.

Fasadmaterialen ska vara högklassiga och detaljarbetet ska vara fulländat. Byggnadernas fasader ska huvudsakligen vara trä. Byggnadernas fasadfärg ska lämpa sig för den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Alla byggnader ska ha sadeltak. Takens lutningar ska utgöra en naturlig och harmonisk helhet i landskapet. Taken ska huvudsakligen beläggas med grå, fogad plåt. Separata maskinrum som sträcker sig över yttertaket får inte byggas.

HULEVEDET DAGVATTNET

4 §

Hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja/tai hulevesirakenteisiin. Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Viivytys- ja käsittelyvelvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Hulevesiä saa viivytyksen jälkeen hallitusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella. LPA-1- ja LP-1-alueen hulevesiä ei tule johtaa pohjavesialueelle.

Vid dagvattenhanteringen ska nyttoanvändning och avdunstning gynnas genom ledning av dagvattnet till planteringar, biofiltreringsområden och/eller dagvattenanläggningar. På gården ska vattengenomtränglig beläggning gynnas. 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. Sänkorna, bassängerna och magasinerna för dagvattenhantering ska tömmas 12-24 timmar efter att de fyllts och de ska ha planerat bräddavlopp. Plikten att fördröja och hantera dagvatten gäller också under byggnadstiden.

Dagvatten från trafikområden ska i första hand filtreras så att vattenkvaliteten förbättras. Dagvatten får efter fördröjning kontrollerat ledas till rekreatiomsområdena med markägarens tillstånd. Dagvatten från LPA-1- och LP-1-området får inte ledas till grundvattenområdet.

POHJAVESI
GRUNDVATTEN

5 §

Alueen pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa. Rakentaminen ja maankaivu tulee toteuttaa niin, ettei niillä aiheuteta haitallisia vaikutuksia pohjaveden korkeudelle tai virtauksille. Ennen vallitsevan pohjaveden pinnan alapuolelle rakentamista on laadittava pohjaveden hallintaselvitys.

Grundvattenytan ligger nära markytan. Byggande och grävning ska genomföras så att de inte orsakar skadliga effekter på grundvattnets höjd eller flöden. Före byggande under den rådande grundvattenytan krävs en utredning av grundvattenkontroll.

VIHERKERROIN
GRÖNYTEFAKTOR

6 §

Riittävän viherpinta-alan takaamiseksi ja luonnon monimuotoisuuden tukemiseksi tulee korttelialueen tonttien muodostaman kokonaisuuden täyttää Espoon viherkerrointyökalun ja luontolaskurin tavoitetasot.

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

VALAISTUS
BELYSNING

7 §

Valaistuksen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida lepakoiden elinolosuhteiden säilyttäminen.

Vid planeringen och genomförandet av belysningen ska man se till att fladdermusens habitat bevaras.

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 3.6.2026 (pöytäkirjan 76 §).
Godkänd i stadsplaneringsnämnden den 3.6.2026 (76 § i protokollet).

/b	Ksl, muutettu	<i>Hugo Leppäsyvä</i>	3.6.2026
	Nähtävillä MRA 27 §		2.3.-31.3.2026
/a	Ksl (Kaavaehdotus)	<i>Hugo Leppäsyvä</i>	11.2.2026
	Nähtävillä MRA 30 §		26.6.-8.8.2023
10832/2021	Ksj (OAS)	<i>Torsti Hokkanen</i>	12.6.2023
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 511102	Piir. nro. 7564
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 10832/10.02.03/2021
Finns Asemakaavan muutos		Piirtäjä SLa	Päiväys 11.2.2026
		Suunnittelija HLe	Arkistotunnus 10 02
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			