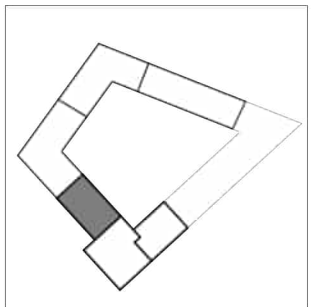
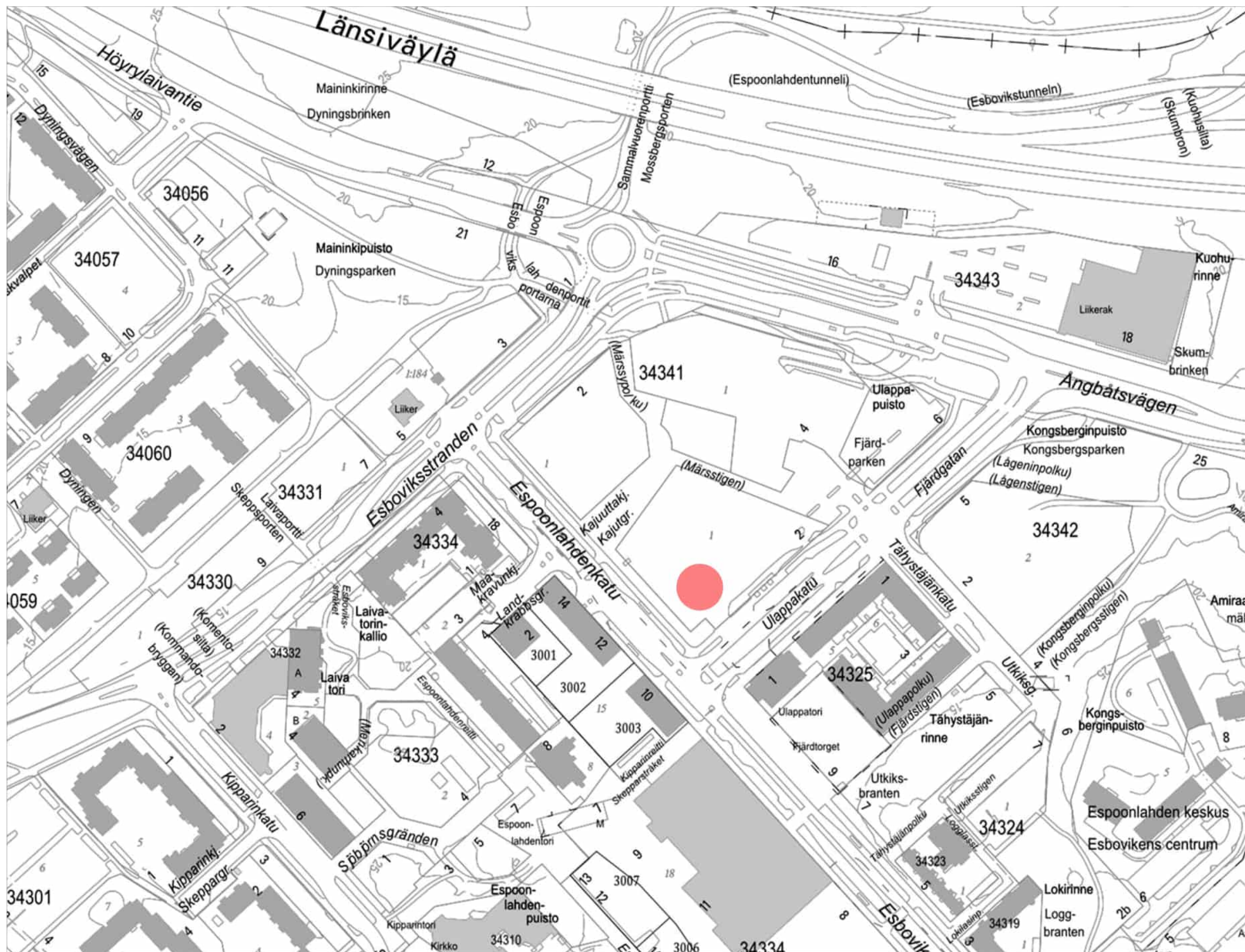






AK. 34:103

Tämän kaavamaäräyksen alustuskäsitte korjennukset ovat 120000 -korjennus: Pöytäosa n:o 6471, päiväty 18.5.2008, muuttelu 2.11.2018

Espoo

Espoonlahden keskus II, Märtnsbro

34.kaupunginosa, Espoonlahti
Kortteli 34341 sekä virkistys-alueet
(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

Mittakaava 1:10000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIA:

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue. 1-4, 7-13, 15-16, 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 §

YSA

Sosiaalitoiminta 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 §

VP-1

Puisto. Puistoalueelle saa sopimuksin toteuttaa asuinrakennusten pelastustietä ja nostopaikkoja. 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 §

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

34

Kaupunginosan numero.

34340

Korttelin numero.

ULAPPAKATU
FJÄRDGATAN

Kadun, tien, katuaukion, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

2525 Lukusarja ilmoittaa rakennusoikeuden enimmäismäärän kerrosalaneliömetreinä.

VII Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+15,0 Kansipihan likimääräinen korkeusase-ma.

Rakennusala.

Tämän kaavamaäräyksen alustuskäsitte korjennukset ovat 120000 -korjennukset:

4,400

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

Ohjeellinen rakennusala

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Merkitä 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 samoilta periaatteilla ja materiaaleilla kuin katualue.

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 rakennusallalla.

35dB (IV-XXII)

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 valtiounevoston asettamat ulko-oleskelualueiden ohjearvot ylitä. 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 Län-sivdyän ja Kivenlahden tien nimenä vastaan. Rakennuksen maantasokerrok-siin saa toteuttaa ulkotilassa olevia liipi-kukuyhteyksiä meluntorjunta huomioiden. Erillisellä meluselvityksellä on mahdollista poiketa asemakaavassa esitetyistä vaatimuksista. Kts. 10 §.

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

5 § LPA-korttelialueen pysäköintilaitoksen julkisivujen tulee olla kaupunkikuvail-lisesti korkeatasoiset. Korttelipihan puolella pysäköintilaitoksen julkisivua tulee jäsentää varjovalle vierailien asuinra-kennusten julkisivujen käsittelyn periaatteita sekä mitoituksia. Osa julkisivu-seinistä tulee toteuttaa viherseinänä. Pysäköintilaitoksen maantasokerros tu-lee toteuttaa korkeakuukaisesti siten, että sen käsittelyssä huomioidaan ja-lankulkutason mittakaava ja viihtyisyys. Pysäköintilaitos tulee kattaa kokonaan ja katto tulee toteuttaa viherkattona, tai sitä tulee hyödyntää aurinkoenergian tuottamossa. Pysäköintilaitoksen ulos näkyvä valaistus tulee toteuttaa sävyil-tään lämpimänä.

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 polku-pyöräilyreittejä.

7 § LISÄRAKENNUSOIKEUS

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

Asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat.

Porrashuoneen 20 m² yllättävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnon-valoisuutta.

Jätehuollon ja kiinteistön tilat, pysäköinti-tilat, ja niihin johtavat ajorampit, talotek-niikan vaatimat tekniset tilat ja kullut se-kä väestönsuojat.

Yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttä-mät lisäuloskäytäväporrashuoneet.

Alueen sähköjakelun edellyttämät muuntamotilat.

Nämä tilat eivät mitoiteta auto- ja polku-pyöräpaikkoja.

Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa väes-tösuoja, teknisiä tiloja, palomääräykset huomioiden ajoneuvojen rengasvaras-toja sekä polkupyörien huolto- ja varas-totiloja.

Tämän kaavamaäräyksen alustuskäsitte korjennukset ovat 120000 -korjennukset:

u-1

Ulokkeen rakennusala, jonka kerrosala luetaan viereisen rakennusalan (ak-1) rakennusoikeuteen. Rakennuksen ulok-keen 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 Espoon-lahdenkadun jalankulkualuetta.

6950+m100

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku il-moittaa suurimman sallitun asuinke-rrosalan määrän ja jälkimmäinen tämän lisäksi sallitun liike-, palvelu- ja työttöi-jen määrän.

4650+m350

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku il-moittaa suurimman sallitun asuinke-rros-alan määrän ja jälkimmäinen tämän li-säksi vähintään rakennettavaksi edelly-tettävän liike-, palvelu- ja työttöjen mää-rän.

me

Metrotunneliin liittyvä rakentamisen rajoite. Metron yläpuolella sijaitsevien rakennusten kuormien ja tuulianku-roinnin tarpeen vaikutukset metron tiloihin ja rakenteisiin tulee selvittää kalliomekaanisin laskelmin ennen ra-kentamista. Rakennusten kuormista ja tuuliankuroinnista ei saa aiheutta haittaa metron rakenteille. Kts. 20 §.

yp1500

Päiväkodin rakennusala. Lukuarvo ilmoittaa sallitun enimmäiskerrosalan.

al/ma

Maan- tai pihakannen alaisen pysäköin-tilaitoksen rakennusala. Roomalainen numero ilmoittaa sallittujen pysäköinti-tsojen lukumäärän. Tilat tulee rakentaa korttelikohtaisesti yhtenäisenä laitokse-na kiinteistön rajoista riippumatta. Lai-toksessa tulee olla riittävästi hyhyt-kaista pysäköintiä tai lastausta palve-lavia autopaikkoja porrashuoneiden lähetytyillä. Kansipihan rakenteet tulee suunnitella siten, että ne täyttävät huolto-liikenteen ja pelastustoiminnan vaati-mukset sekä istukset ja muut rakenteet.

Tämän kaavamaäräyksen alustuskäsitte korjennukset ovat 120000 -korjennukset:

ak-1

Yhteispihan rakennusala, jolle tulee to-teuttaa yhteisjärjestelysopimuksin kort-telin yhteiset leikki- ja oleskelupihat, huolto- ja pelastusreitit sekä ajoyhteys tontille. Kts. 12-13 §.

ak-1

Asuinkerrostalotornin rakennusala. Kahteen alimpaan kerrokseen ei kadun puolella saa sijoittaa asuintiloja. Ylim-pien kerrosten tulee muodostua raken-nukselle visuaalisesti ja jäsentelyltään tai muodoltaan vahvasti peruserrok-sista eroavina ja niihin tulee sijoittaa myös asukkaiden yhteistiloja, julkista tai kaupallista tilaa. Rakennuksen julkis-ivujen materiaalien ja käsittelyn tulee korostaa rakennuksen keskeistä sijain-tia aluekeskuksessa. Rakennus voi värttykseltään poiketa muusta korttelin rakennusmassasta. Kts. "ju-2" ja "u-1".

ak-2

Asuinkerrostalotornin rakennusala. Rakennusalan alimpaan tai ylimpiin kerroksiin tulee korttelipihan puolella sijoittaa asukkaiden yhteistiloja. Ra-kennuksen tulee liittyä osaksi muuta korttelin rakennusmassaa, kortteli-suunnitelman massoitelu- ja jäsentel-yperiaatteita hyödyntäen. Merkinnän rakennusten tulee olla keskenään eri-laiset. Rakennuksen arkkitehtuurissa saa näkyä meluntorjunnan kannalta tarpeennmukaiset rakenteet. Ylimpien kerrosten tulee olla visuaalisesti ja jäsentelyltään tai muodoltaan peruserroksista eroavia.

ak-3

Asuinkerrostalotornin rakennusala. Ra-kennusalan alimpaan tai ylimpiin ker-roksiin tulee korttelipihan puolella sijoit-taa asukkaiden yhteistiloja. Alimpien ja ylimpien kerrosten tulee olla visuaali-sesti ja jäsentelyltään tai muodoltaan peruserroksista eroavia.

Tämän kaavamaäräyksen alustuskäsitte korjennukset ovat 120000 -korjennukset:

ju-1

Korttelin 34340 ja 34339 katutason ker-roksen tai alimpien kerrosten tulee olla kaupunkikuvaa elävöittäviä ja kivijalan toiminnallista luonnetta esiintuova ja erottua yleemmistä kerroksista aukotuk-sen ja julkisivujen jäsentelyperiaatteiden osalta. Rakennuksen alimpaan ker-rokseen saa toteuttaa jalankulkualuei-siin liittyviä arkadeja.

ju-2

Korttelin 34339 julkisivun osa, joka tu-lee toteuttaa siten että siitä muodostuu arkkitehtuuriltaan ja julkisivujen käsittely-periaatteiltaan kaupunkikuvallisen koho-kohta. Julkisivussa tulee käyttää arki-tehtuuria esiin tuovaa asumista häiritse-mätöntä valaistusta. Kts."ak-1".

ju-3

Korttelin 34341 julkisivusta tulee muodostaa omaleimainen ja yhtenäinen kokonaisuutensa saman arkkitehtoi-naisen ydintoeman puitteissa, hyödyn-tien korttelisuunnitelman periaatteita. Kts."ak-2"

ju-4

Pysäköintilaitoksen julkisivu tulee to-teuttaa kaupunkikuvalliseksi kokohoh-daksi. Julkisivu tulee toteuttaa koko julkisivun mittaisena seinämaalaukse-na tai jäsentää graafisesti taideaihein.

Istutettava alueen osa.

le

Ohjeellinen korttelipihan leikkialue.

le-1

Ohjeellinen julkisen leikki- ja oleskelu-alue, joka voidaan toteuttaa yhteiskäyt-töiseksi YSA-korttelialueen leikki- ja oleskelupiha-alueiden kanssa. Sijainti ohjeellinen, laajuuksa sitova toteutuksen vähimmäismäärä.

Tämän kaavamaäräyksen alustuskäsitte korjennukset ovat 120000 -korjennukset:

Katu.

Pihakatu.

Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

il

Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joi-la kadunpuoleiset asuinhuoneistot tulee varustaa koneellisella ilmanvaihdolla ja tuloilma tulee ottaa tehokkaasti suoda-tettuna korttelipihan puolelta riittävän korkealta.

vm

Ohjeellinen muuntamon rakennusala. Muuntamotilat saa rakentaa rakennus-oukouden estämättä ja niihin tulee olla helppo kulku.

hu

Ohjeellinen alueen osa, jolle saa raken-taa hulevesien viivyttämiseen, imeyt-tämiseen tai ja puhdistamiseen varatun altaan tai muun rakenteen.

[34339-34341] Suluissa olevat numerot osoittavat kort-telit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

ajo Ajoyhteys. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.

ajo-1 Ajoyhteys tontille ja maanalaiseen py-säköintilaitokseen. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.

ajo-ma Ajoyhteys maanalaiseen pysäköinti-laitokseen. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.

h

Ohjeellinen huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

Maanalaista johtoa varten varattu alue-osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Tämän kaavamaäräyksen alustuskäsitte korjennukset ovat 120000 -korjennukset:

1 § PYSÄKÖINTI

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

-1ap/ 130 k-m² asutokerrosalaa, kui-tenkin vähintään 0,5 ap/asunto. Jos korttelialueelle toteutetaan kee-letyksi vähintään 50 autopaikkaa siten, että niitä ei nimitä keneliekään, voi-daan näille nimeämättömille pysäköinti-paikoille antaa pysäköintimääräyksestä 10% kevenyksen rakennusluvan yhtey-dessä, kuitenkin vähintään 0,4 auto-paikkaa/asunto.

-1ap/150 k-m² YSA-korttelialueen pal-veluasuntojen ja -tilojen kerrosalaa. Lopullinen autopaikkamäärä määräytyy rakennusluvan yhteydessä esitettävän hankkeen tarveselvityksen yhteydessä.

-1ap/180 k-m² liikeilojen kerrosalaa

-1ap/70k-m² toimisto- ja työttölojen kerrosalaa.

Lähelle asuntoja on osoitettava vähin-tään yksi liikkumiseisteiden autopaikka alkavaa 30 autopaikkaa kohden.

Jos tontilla on Espoon kaupungin tuet-tuja vuokra-asuntoja, sen pysäköinti-paikkojen määrää voidaan vähentää 20% muutoin toteutettavassa autopaik-kojen määrästä. Mikäli asunnott myö-hemmin poistuvat tuetun vuokra-asu-misen piiristä, tulee vähennetyt auto-paikat toteuttaa.

Kaikki tarvittavat autopaikat osoitetaan kortteleiden pihakansien alle "al/ma"-merkityille rakennusaloille sekä LPA-korttelialueen pysäköintilaitokseen. Korttelialueille saa sijoittaa autopaikko-ja myös rakennusten kerroksiin "al/ma"-merkityn rakennusalan ulkopuolelle, mikäli ne liittyvät suoraan osaksi kysei-sen rakennusalan pysäköintilaitosta.

Vaiheittaisen toteutumisen myötä LPA-1 -korttelialueelle sijoitettavat asukkaiden autopaikat voidaan väli-aikaisesti sijoittaa maanvaraisena kenttäpysäköintiä asemakaava-alueella.

Polkupyörien pysäköintipaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:

AK-korttelialueella: 1pp/ 30 k-m² tai vähintään 2 pp/asunto katetussa ja lukittavissa olevassa tilas-sa. Lisäksi tulee mahdollistaa pyöräpy-säköintiä ukona.

1 pp/ 40 k-m² myymälätiloja var-ten.

YSA-korttelialueella: 1pp/ 250 k-m².

2 § KAUPUNKIKUVA

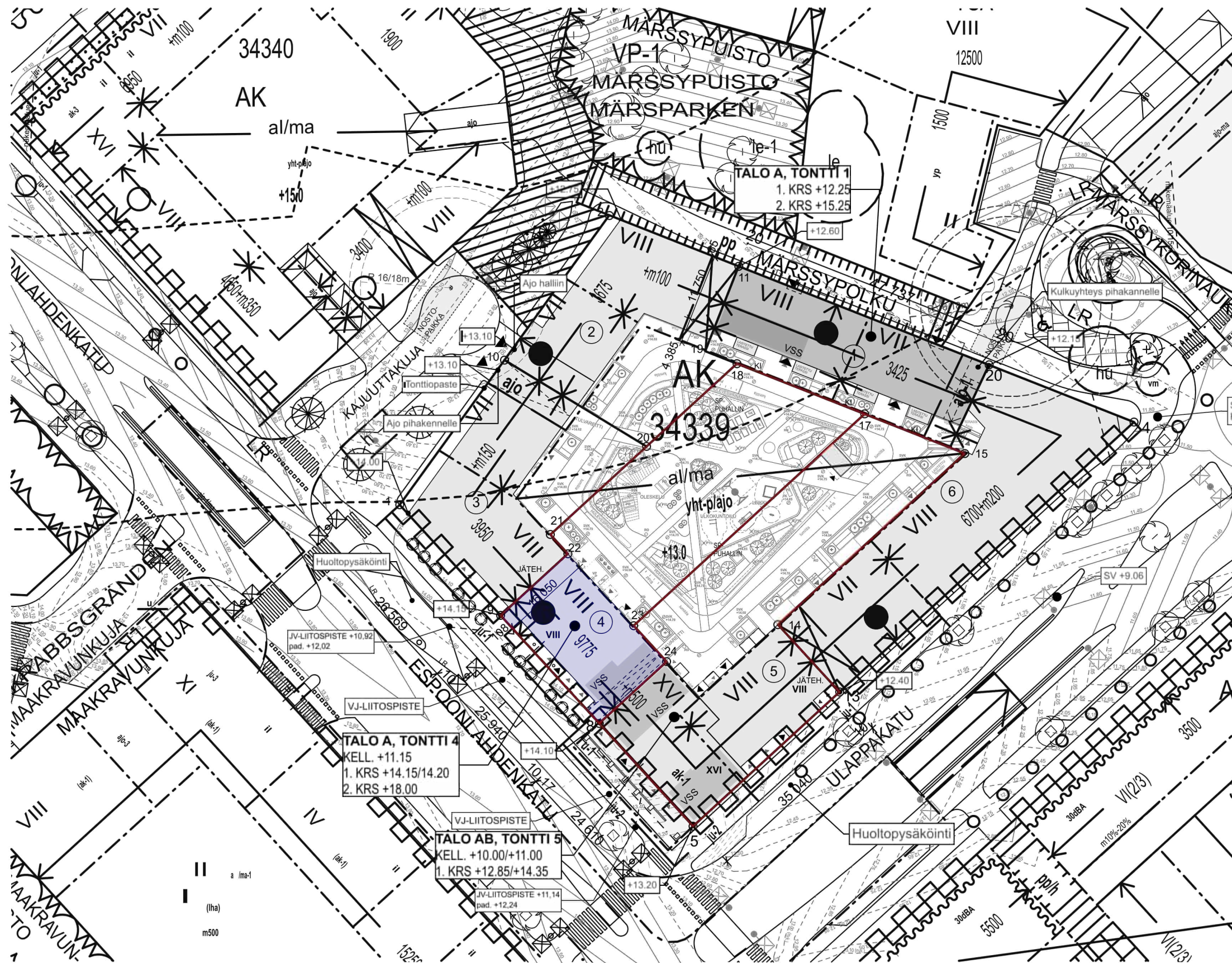
Kortteleiden ulkoreunalla rakennusten pääasiallisien julkisivumateriaalin tulee olla vaalea kivimateriaali. Saman kort-telin eri rakennukset tulee sovittaa yhe-teen korttelin yhtenäisellä kokonaispe-riaatteilla massoitte-lun, mittasuhteiden sekä julkisivujäsentelyn ja -värttyksen osalta. Kokonaisuuden tulee muodos-tua hallituksi ja harmoniseksi. Viereisten rakennusten julkisivujen tulee kadun puolella vähäisessä määrin poiketa toi-sistaan julkisivujäsentelyn osalta yhte-näistä materiaali- ja värimaailmaa sovel-taen. Parvekkeiden sijoittelu ja ukonä-köä tulee varioida viereisillä rakennus-aloilla. Jokaisen korttelin sisäpihalle tu-lee luoda omaleimainen ja yhtenäinen, toisista kortteleista poikkeava teema.

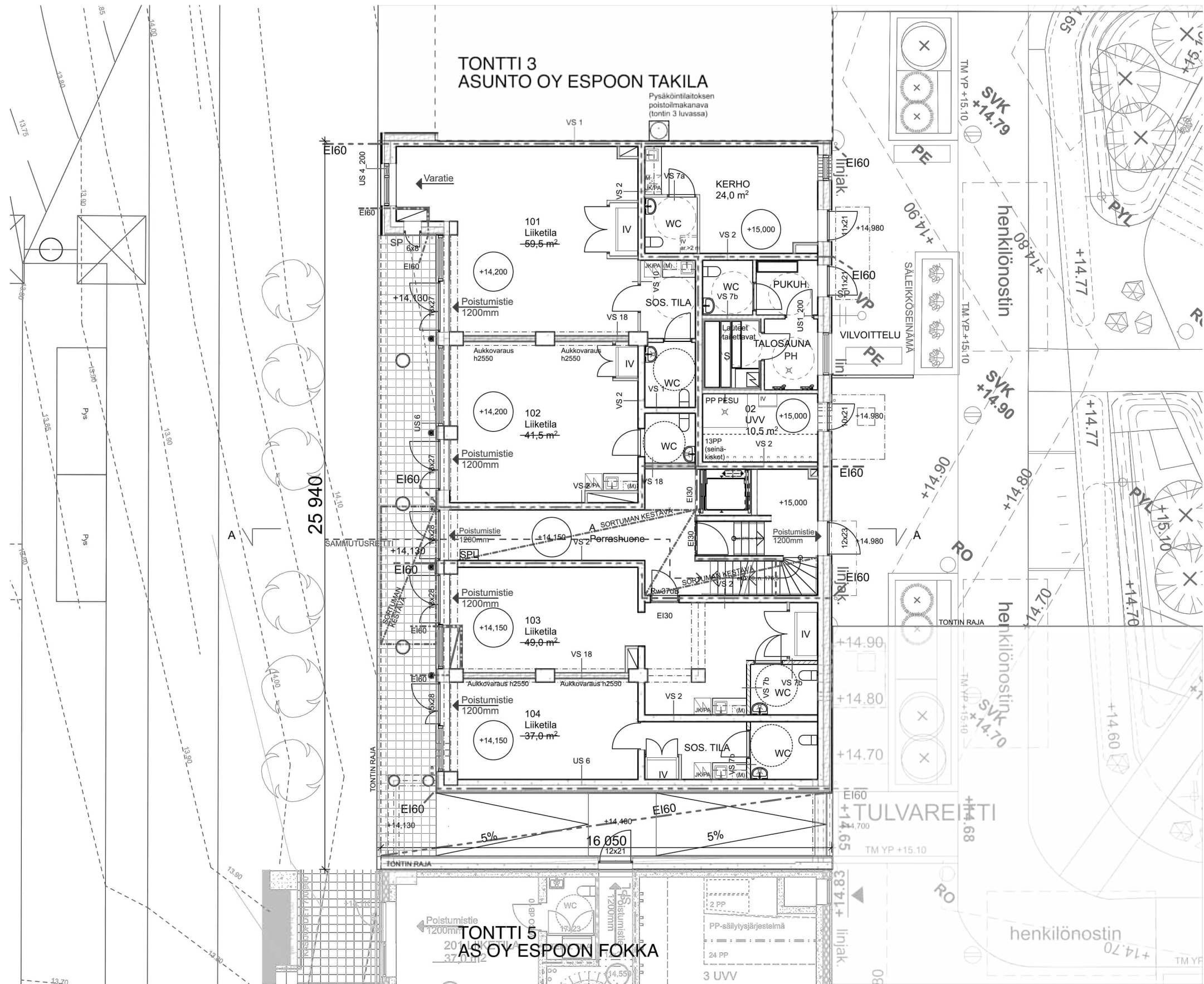
Rakennusten julkisivujen tulee olla kor-keatasoiset ja kaupunkikuvaa rikastu-tavat. Sisäänkäyntejä ja niiden ympä-ristöä tulee korostaa.

Korttelin rakentamattomat osat tulee ist-uttaa tai kadun ja yleisen alueen puo-lella toteuttaa samalla laatutasolla kuin yleisellä alueella. Korttelissa 34341 AK-, AH-1- ja LPA-1 -korttelin pih-a-alu-eet tulee muodostaa yhtenäiseksi ko-konaisuudeksi.

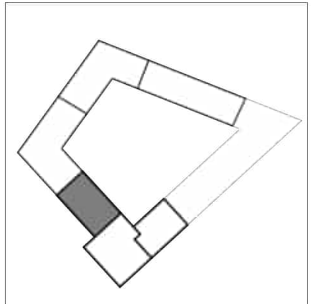
3 §

Kortteleiden 34339 ja 34340 muilla kuin "ak"-merkityillä rakennusaloilla, tulee olla kaupunkikuvallisesti yhte-näinen loivasti nouseva ja laskeva kattopinta. Katolle sijoitettavat ilman-vaihtokonehuoneet ja muut tekniset rakenteet tulee integroida osaksi muu-ta rakennusmassaa tai käsitellä osa-na rakennuksen arkkitehtuuria. Nämä tilat saa toteuttaa annetun kerrosalan lisäksi ja annetun kerrosluvun yläpuo-lelle.

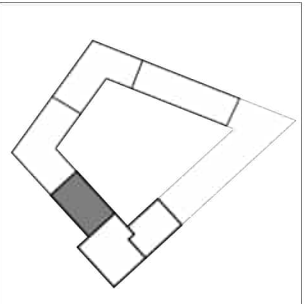


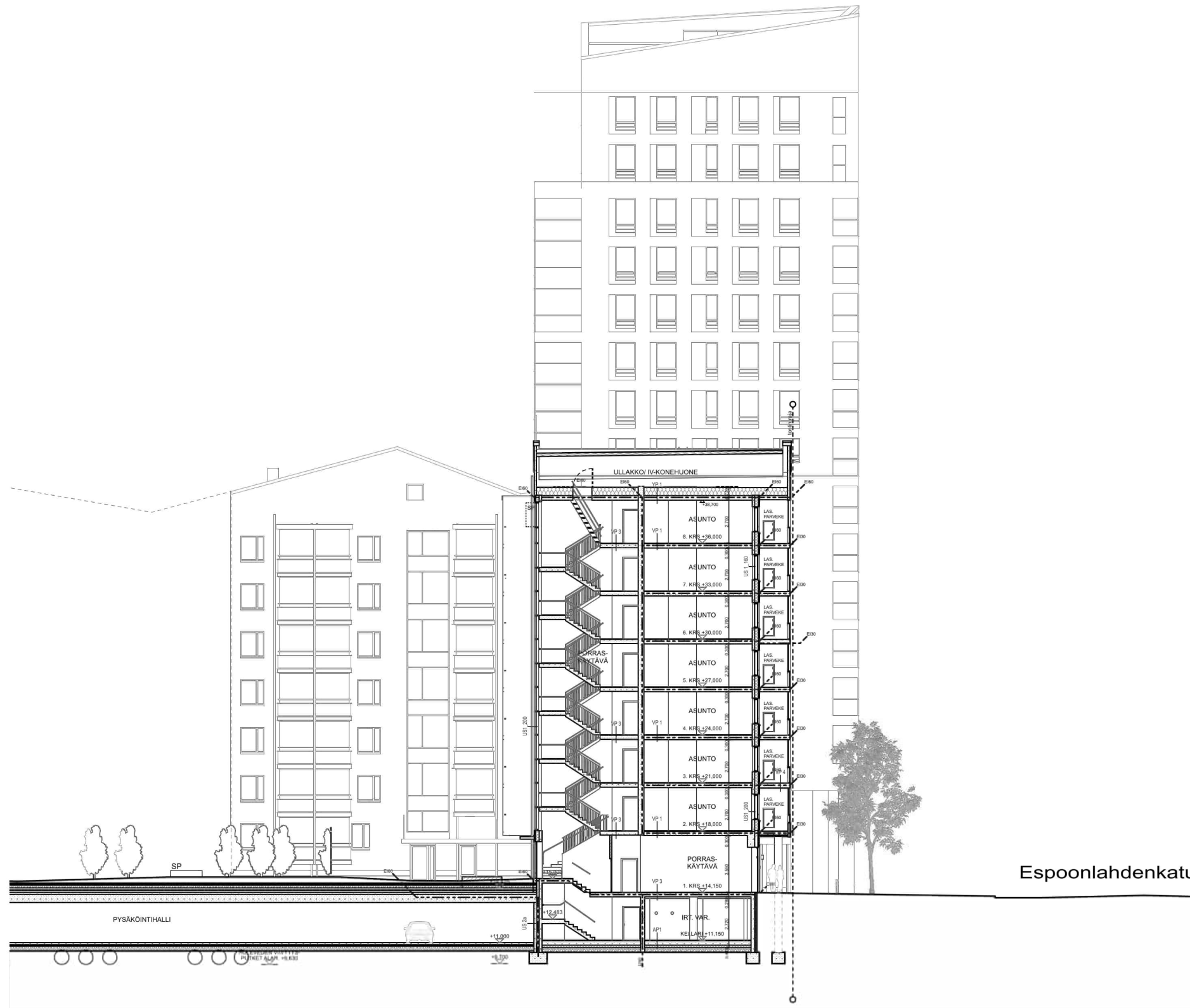


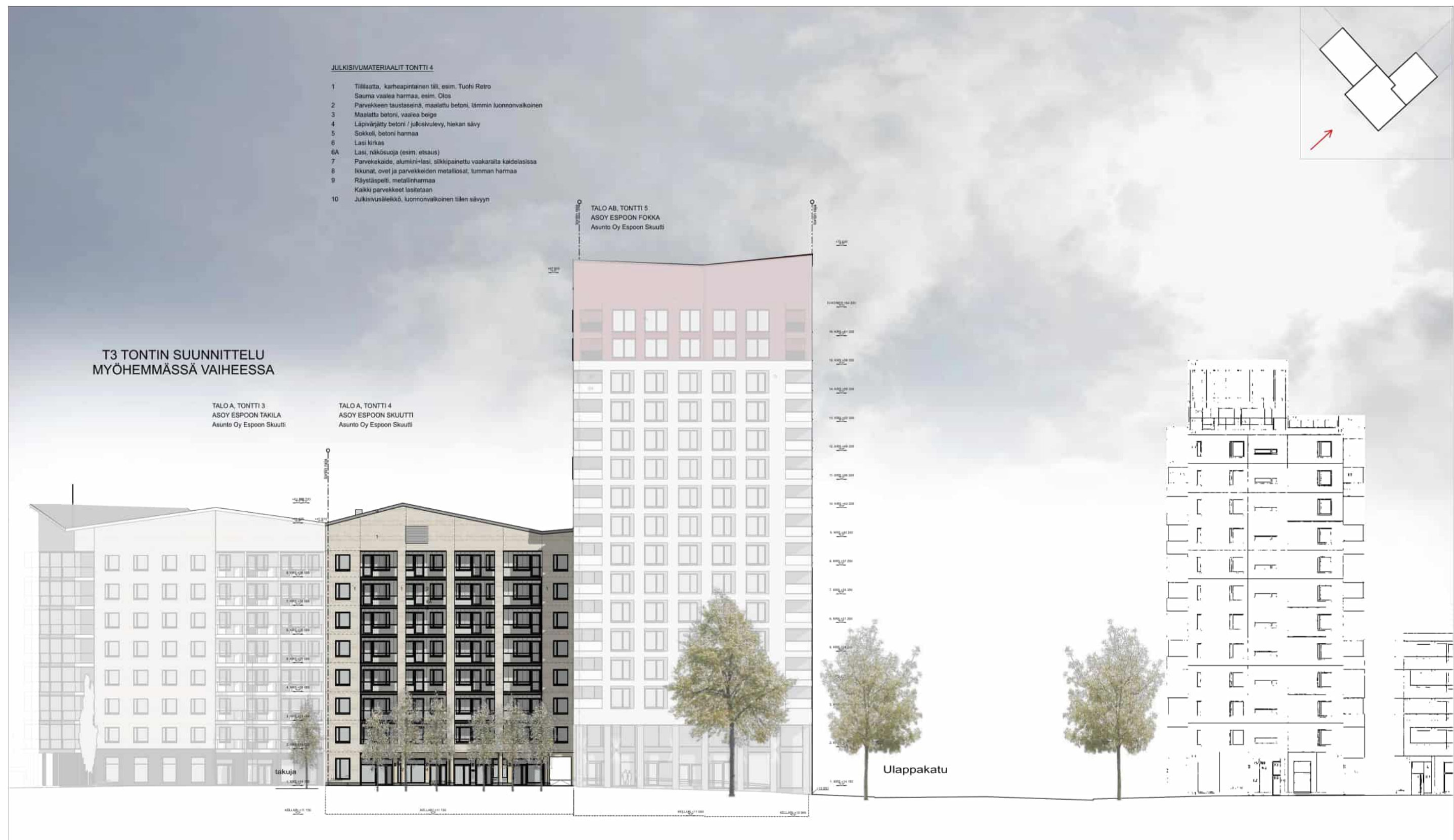
Pysäköintilaitoksen
poistoilmakanava
(tontin 3 luvassa)

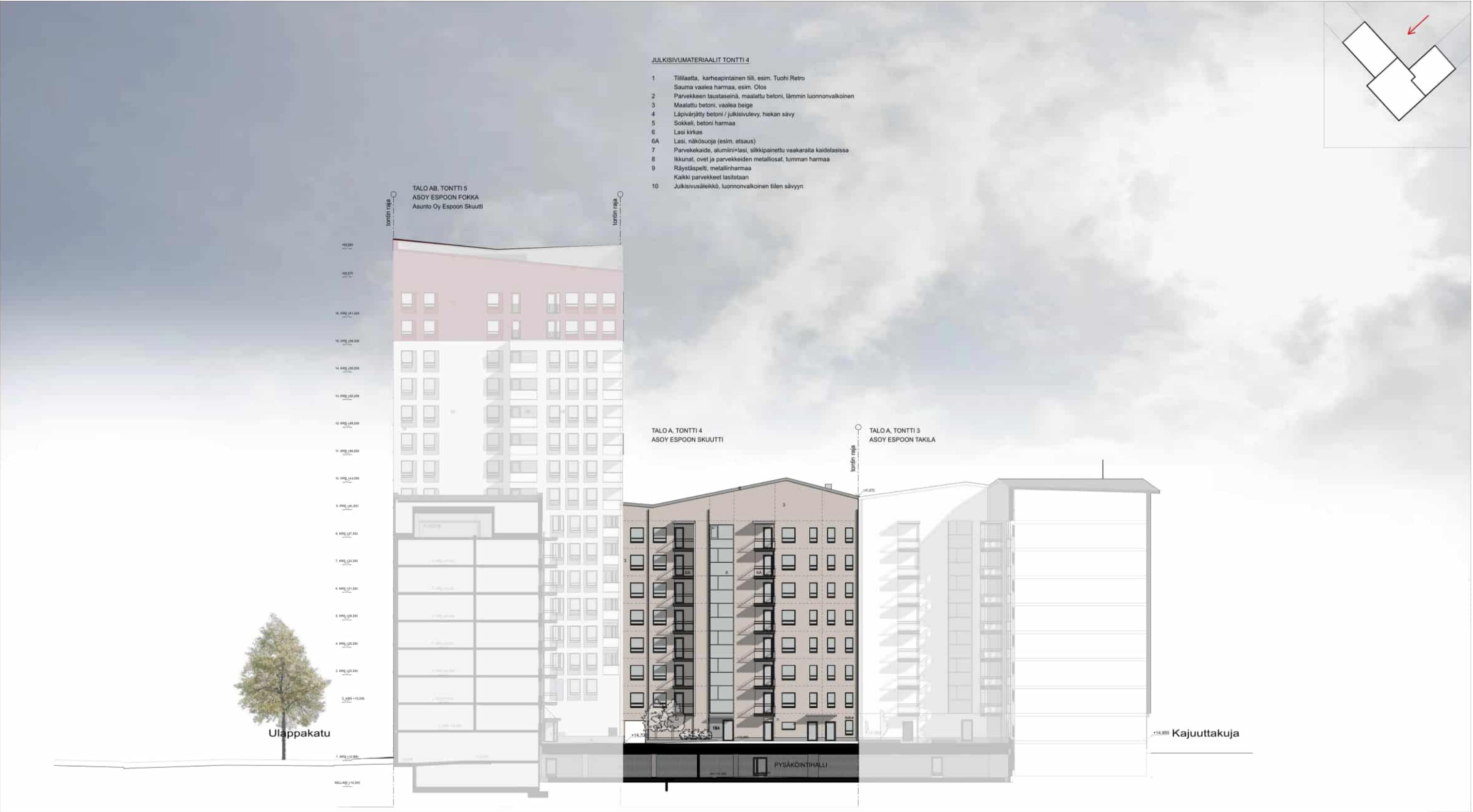


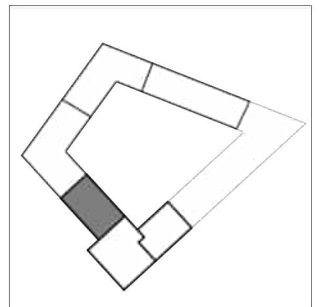
Pysäköintilaitoksen
poistoilmakanava
(tontin 3 luvassa)











Asunto Oy Espoon Skuutti

Espoonlahdenkatu 15
34339/4
Kerrosalalaskelma
28.6.2024

Kaavan mukainen rakennusoikeus: 2470 + m250 YHT. 2720

Kaavan mukainen lisärakennusoikeus:
Asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat
Porrashuoneen 20m2 ylittävän osan, mikäli se lisää valoisuutta/viihtyisyyttä.
Jätehuollon ja kiinteistön tilat, pysäköinti- ja tekniset tilat sekä väestönsuojan
Katoille sijoitettavat, rakennusmassaan integroidut IV-konehuoneet.
Asumiselle häiriötä aiheuttamattomia työ-, palvelu- ja liiketiloja 5% rakennusoikeudesta.

TALO A	Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala (kem2)				Lisäkerrosala (kem2)						Kerrosala	Kokonaisala		
					Asemakaavan sallima (E, F, G)						MRL			
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	N	O	
	Asunto kem2	Liiketila kem2	Porrashuone kem2	Rakennusoikeus kem2 yhteensä	portaan yli 20 kem2	Asum. palvel. aputilat kem2	Pysäköintihalli	IV-konehuone	US yli 250 mm, VS yli 200 mm	Talotekn. kuilut ja hormit kem2	Lisäkerrosala yht. (E - K)	Kerrosala yhteensä	Muu ala (esim. kellarit, ullakko) m2	Kokonaisala yhteensä m2
Kellari	0	218	20	238	21,4	59,2	1105		21	1,5	1208,1	1446,1	364,8	1446,1
1. kerros	329,4		20	349,4	12,4				12,6	5	30	379,4		379,4
2. kerros	330,1		20	350,1	12,4				11,8	5	29,2	379,3		379,3
3. kerros	330,1		20	350,1	12,4				11,8	5	29,2	379,3		379,3
4. kerros	330,1		20	350,1	12,4				11,8	5	29,2	379,3		379,3
5. kerros	330,1		20	350,1	12,4				11,8	5	29,2	379,3		379,3
6. kerros	330,1		20	350,1	12,4				11,8	5	29,2	379,3		379,3
7. kerros	330,1		20	350,1	12,4				11,8	5	29,2	379,3		379,3
8. kerros	330,1		20	350,1	12,4				11,8	5	29,2	379,3		379,3
IV-konehuone				0				98,6		0	98,6	98,6	0	98,6
YHTEENSÄ	2310	218	160	2688	108	59	1105	99	104	37	1512	4200	365	4565
					Kaavan sallima lisäk. yhteensä.				1371			141		
Asemakaavan sallima rakennusoikeus				2720										
Erotus				32										
Kerrosala asunnot (kem2)				2470										

