

Espoo

Marsbynportti

Asemakaavan muutos

31. kaupunginosa, Kaitaa  
Osa korttelia 31106

MUUTETAAN ASEMAKAAVAA:  
Aluenro 442102

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ  
JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

KM-1

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuryksikön, muun erikoistavaran kaupan tiloja sekä kaupallisia palveluita kuten liikuntatiloja. Alueelle tulee sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran myymälätiloja vähintään 20 % rakennusoikeudesta. Muun erikoistavaran kaupan liiketilojen tulee olla kooltaan vähintään 800 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudesta saa enintään 30 % käyttää liikuntatiloihin. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarankaupan myymälätiloja. (1-18 §)



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

31  
KAI  
31106

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

40000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Esbo

Marsbyporten

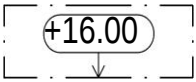
Detaljplaneändring

Stadsdel 31, Kaitans  
Del av kvarter 31106

DETALJPLANEN ÄNDRAS:  
Områdesnr 442102

## PÄIVÄNK

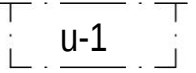
Kadun nimi.



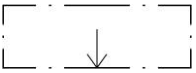
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan minimikorkeus.



Rakennusala.



Uloke.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



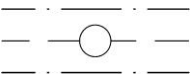
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on toimistotilojen osalta oltava vähintään 35 dB.



Merkintä osoittaa korttelin tai rakennusalan rajan, jossa rakennukset ja/tai meluesteet on rakennettava keskenään yhteen siten, että ne suojaavat ulko-oleskelu-aluetta liikennemelulta.



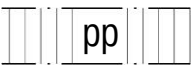
Puilla ja pensaille istutettava alueen osa.



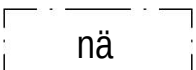
Maanalaista johtoa ja sen suoja-alueen varten varattu alueen osa.  
(14, 16 §)



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.  
(4 §)



Alueen osa, jossa tulee huolehtia riittävästä näkymästä maantason kerroksessa.

## AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT, YHTEYDET

1 §

Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- liiketilat 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>
- toimistotilat 1 ap / 60 k-m<sup>2</sup>
- paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan liiketilat 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup>
- huoltotilat 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup>
- varastotilat 1 ap / 150 k-m<sup>2</sup>

Asiakkaiden ja henkilökunnan autopaikat tulee osoittaa rakennusluvan yhteydessä. Autopaikoista on osoitettava 2 liikuntaesteisten autopaikkaa 50 autopaikkaa kohti, sen jälkeen 1 paikka lisää kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Asiakkaiden ja henkilökunnan autopaikkoja ei saa käyttää pääkäyttö-tarkoituksen mukaisina liike-, myynti-, varasto- tai esittelytiloina.

Autopaikat saa korttelissa 31106 sijoittaa myös toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.

Polkupyöräpaikoitus (pp) tulee osoittaa rakennusluvan yhteydessä vähintään seuraavasti:

- liike- toimisto- ja myymälätilat 1 pp / 200 k-m<sup>2</sup>

Pyöräpaikkojen tulee sijaita lähellä rakennuksen ulko-ovia. Pyöräpaikat saa sijoittaa LPA-alueelle kiinteistöjen välisin sopimuksin. Puolet pyöräpaikoista tulee sijaita katetuissa tiloissa. Kaikkien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

2 § Asiakkaiden ja henkilökunnan autopaikkoja saa rakentaa rakennuksen kerroksiin asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Tämän pysäköinnin tulee olla kylmää tilaa. Pysäköinti on ensisijaisesti järjestettävä LPA-alueella. Mikäli rakennukseen sijoitetaan erikoiskaupan liiketiloja, joita ei katsota tilaa vieväksi kaupaksi, voidaan pysäköintiä osoittaa myös rakennuksen katolle. Katto-pysäköinnin tulee olla kylmää tilaa. Ajoluiskat saa toteuttaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi, ja ne on katettava. Rakennuksen ja ajoluiskan suunnittelussa tulee turvata jalkakäytävän ja pyörätien näkemät.

3 § Ajoyhteydet ja -liittymät on järjestettävä Marsbyntien kautta. Alueen ajoyhteyksiin ja -liittymiin ei saa käyttää Päivänkakkaratietä.

4 § Korttelin läpi on järjestettävä itä-länsisuuntainen jalankulku- ja pyöräliikenteen yhteys Päivänkakkaranpolulta Marsbyntielle. Yhteyden leveyden tulee olla vähintään 4 metriä, ja sen tulee olla toteutettu koko matkaltaan jalankulun ja pyöräilyn väylänä yhdessä tasossa. Suojateiden tulee olla korotettuja.

#### KAUPUNKIKUVA

5 § Julkisivut on toteutettava materiaaleiltaan ja käsittelyiltään korkealaatuisina. Korttelin Länsiväylän puoleisten julkisivujen tulee olla osin lasia ja muodostaa yhtenäinen kokonaisuus, jota tulee rytmittää vaihtelevasti pystysuuntaisilla elementeillä.

Korttelissa 31106 Länsiväylän puoleisella korttelialueella rakennuksen liikennealueen puoleiset julkisivut on rakennettava yhtenäisenä tai erilliset rakennukset on kytkettävä yhteen rakentein, joiden tulee olla kiinteä osa rakennusten julkisivuarkkitehtuuria. Liikennealueen puoleisen räystäslinjan tulee olla pääosin tasakorkuinen.

Rakennuksen kerroksiin sijoitettavan pysäköinnin julkisivut ja ajoluiska tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin. Kattomaisema tulee jaotella pienempiin osiin ja rytmittää teknisten tilojen ja muiden rakennusosien sijoittelulla.

Jätehuolto-, huolto- ja lastaustilat tulee rajata rakentein muusta ympäristöstä siten, että kokonaisuus on kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen. Huolto- ja lastaustilojen tulee olla muusta ympäristöstä suljettavat. Huolto-ovien tulee peittää näkymät lähiympäristöön.

6 § Aluetta ei saa käyttää avoimena varastotilana.

7 § Asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa ilmastointikonehuoneita ja muita taloteknisiä tiloja. Ilmanvaihtokoneet ja muut tekniset tilat tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennuksen arkkitehtuuria.

8 § Korttelialueella 31106 tulee varautua alueen sähköjakelun kannalta tarvittavien muuntamoiden tilantarpeeseen ja toteutukseen. Muuntamotiloihin on oltava helppo pääsy suoraan ulkoa tai katutasosta.

#### HULEVEDET JA POHJAVESI

9 § 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 m<sup>3</sup> jokaista 100 m<sup>2</sup> läpäisemätöntä pintaa kohden.

10 § Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Työmaalta poistettavat vedet tulee käsitellä ja johtaa siten, ettei niistä aiheudu vesistön, pohjaveden tai muun ympäristön pilaantumisen vaaraa tai haittaa rakennetun ympäristön rakenteille. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää työmaa-vesien hallintasuunnitelma.

Hulevesien hallinnan ratkaisut tulee korttelialueella 31106 toteuttaa kiinteistöjen yhteisenä järjestelynä korttelikohtaisen kokonaissuunnitelman mukaan.

11 § Alueella pohjavesi on lähellä maanpintaa. Rakennettaessa pohjaveden pinnan tason alapuolelle tulee laatia pohjavedenhallintasuunnitelma.

#### TULVARISKI

12 § Uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariski. Ylin tulvakorko alueella on +2,8. Korkeustason +2,8 (N2000) alle rakennettaessa vesi voi vaurioittaa rakenteita. Sen alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita ilman asianmukaista vesieristystä. Kadut ja pelastustiet tulee rakentaa vähintään korkeustasolle +2,8 (N2000).

13 § Raittiin ilman sisäänottoaukkojen sijoittamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien ilman epäpuhtauksien vuoksi.

14 § Alueella on maanalaisia johtoja. Mikäli kaavan mukainen rakentaminen edellyttää johtojen siirtoa, siirrosta on sovittava johtojen omistajan kanssa.

- 15 § Muuntamotilat saa sijoittaa kiinteistöön asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Tilat tulee sijoittaa maantasolle ja niihin tulee olla huoltoyhteys.
- 16 § Vesihuoltolinjan ja kaukalon mahdolliset ponttiseinien ankkurit saa ulottaa tontin puolelle, jolloin ankkureiden suunnittelussa on huomioitava tulevien rakennusten perustukset.
- 17 § Pihojen stabiileetti on varmistettava pohjanvahvistustoimenpitein.

## VIHERKERROIN

- 18 § Riittävän viherpinta-alan takaamiseksi ja luonnon monimuotoisuuden tukemiseksi tulee tontin täyttää Espoon viherkerrointyökalun ja luontolaskurin tavoitetasot.

|                                                                                                   |                                                                 |                       |                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------|
|                                                                                                   |                                                                 |                       |                                  |
|                                                                                                   |                                                                 |                       |                                  |
|                                                                                                   |                                                                 |                       |                                  |
|                                                                                                   |                                                                 |                       |                                  |
|                                                                                                   |                                                                 |                       |                                  |
|                                                                                                   |                                                                 |                       |                                  |
|                                                                                                   |                                                                 |                       |                                  |
|                                                                                                   |                                                                 |                       |                                  |
|                                                                                                   |                                                                 |                       |                                  |
|                                                                                                   |                                                                 |                       |                                  |
|                                                                                                   |                                                                 |                       |                                  |
|                                                                                                   |                                                                 |                       |                                  |
|                                                                                                   |                                                                 |                       |                                  |
| /a                                                                                                | Ksl (Kaavaehdotus)                                              | Paltsa Salama         |                                  |
|                                                                                                   | Nähtävillä MRA 30 §                                             |                       | 4.3.-3.4.2024                    |
| 3972/2022                                                                                         | Ksj (OAS)                                                       | Torsti Hokkanen       | 19.2.2024                        |
|                | Espoon kaupunkisuunnittelukeskus<br>Esbo stadsplaneringscentral | Alue<br><b>442103</b> | Piir. nro.<br><b>7507</b>        |
|                                                                                                   | Asemakaavayksikkö<br>Detaljplaneenheten                         | Mittakaava<br>1:1000  | Asianumero<br>3972/10.02.03/2022 |
| <b>Marsbynportti</b><br>Asemakaavan muutos                                                        |                                                                 | Piirtäjä<br>ATo       | Päiväys<br>26.11.2025            |
|                                                                                                   |                                                                 | Suunnittelija<br>PSa  | Arkistotunnus<br>10 02           |
| Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000 |                                                                 |                       |                                  |