



AS OY ESPOON KVARTSIHEIKKI I, ESPOO

JAAKKOLA
ARKKITEHDIT

 **VARTE**
Pikkuisen parempia taloja

KORTTELI 16039, TONTTI 10

ESITTELYAINEISTO YRLTK 049-2025-864

19.03.2026

NÄKYMÄKUVA ETELÄSTÄ

1



AS OY ESPOON KVARTSIHEIKKI I, ESPOO

2

AK. 16:47

Espoo

Laakakivi-Laajalahti, eteläinen

Asemakaavan muutos

16. kaupunginosa, Pohjois-Tapiola
Osa korttelia 16039 ja katualue

MUUTETAAN VAHVISTETTUA
ASEMAKAAVAA:

Aluenro 213301

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ
JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

A-1 Asuinrakennusten korttelialue. Alueelle sallitaan asuinkerrostalot ja kytketyt pientalot. (1-10 §)

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

16 Kaupunginosan numero.

POH Kaupunginosan nimi.

16039 Korttelin numero.

4760 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

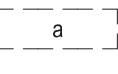
VALKJÄRVENTIE Kadun nimi.

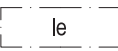
IV Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+24.0 Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema.

 Rakennusala.

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

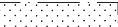
 Auton säilytyspaikan ohjeellinen rakennusala. Rakennusalan osa, jolle saa sijoittaa pysäköintipaikkoja maan tasoon rakennusmassan alle.

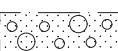
 Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Alueelle tulee istuttaa suurikokoisia puita.

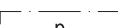
 Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun sadepuutarhan.

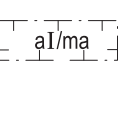
 Katu.

 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

 Istutettava alueen osa.

 Puilla ja pensailla istutettava alueen osa.

 Pysäköimispaikka.

 Rakennusala, jolle saa rakentaa pihatason alaisen paikoituslaitoksen. Merkinnän roomalainen luku ilmoittaa pihatason alla olevien päällekkäisten pysäköintitasojen enimmäismäärän.

 Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

PYSÄKÖINTI

1 § Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 ap / 85 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto
- kytketyt pientalot 1 ap / 70 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap / asunto.

Autopaikkojen kokonaismäärästä voidaan vähentää pysäköintitarvetta vähentävien toimenpiteiden perusteella enintään 10 %. Toimenpiteistä on erillinen ohje. Vähennysten määrä määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:
- asuinkerrostalot 1 pp / 40 k-m²

Vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista 80 % tulee sijoittaa katettuun, lukittavissa olevaan ja säältä suojattuun tilaan, jonne on esteetön kulku kadulta tai pihalta.

Loput pyöräpaikoista saa sijoittaa ulkotilaan lähelle keskeisiä kulkureittejä. Vähintään puolet ulkona sijaitsevista pyöräpaikoista tulee olla katettuja. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkoluokitusmahdollisuus.

- Kytketyt pientalot 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto.

Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan.

KAUPUNKIKUVA, RAKENTAMISEN TAPA JA PIHA-ALUEET

2 § Julkisivujen tulee olla pääväriltään vaaleita ja laadultaan korkeatasoisia. Kadun puoleista julkisivua tulee jaksottaa yksityiskohdin. Julkisivuun Tietäjäsentien pääteenä tulee kiinnittää erityistä huomiota. Pysäköintitilojen julkisivut tulee toteuttaa yhteensopiviksi rakennusten pääjulkisivujen kanssa niin materiaaleiltaan, väriltään kuin laatutasoltaan.

Kerrostalo tulee sovittaa tontille maastonmuotojen mukaan. Valkjärventien ja kerrostalon välissä olevalla alueella tulee pehmentää korttelialueen ja katualueen välistä rajaa mm. pengerryksin, muurein ja kasvillisuuden avulla. Valkjärventien varteen tulee istuttaa puita. Jokaisen kerrostalorapun sisäpihan puoleisen pääoven eteen on istutettava vähintään kaksi puuta.

Kadun varressa sijaitsevien asuinrakennuksien porrashuoneista on oltava yhteys sekä kadulle että pihalle.

Pientaloille tulee toteuttaa asuntokohtaiset atriumpihat rakennusalan sisään. Pihan ylle ei saa rakentaa rakennuksen toista kerrosta. Asuntokohtaiset pihat tulee aidata rakennuksen tyyliin sopivalla tavalla korttelin sisäisestä kulkuyhteydestä.

Rakennuksiin on toteutettava viherkatot.

Korttelin piha-alueet tulee toteuttaa vehreinä ja yhteiskäyttöisinä. Yhteiskäyttöiset piha-alueet on rakennettava korttelikohtaisesti laadittujen kokonaissuunnitelmien mukaan. Piha-alueet toimintoi- neen tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että ne muodostavat toiminnallisen ja kaupunkikuvali- sen kokonaisuuden mahdollisesta tontti- ja- os- ta riippumatta. Tontteja ei saa aidata toista asuin- tonttia vastaan.

Olevaa kasvillisuutta tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelu- alueina tai pysäköintiin, on istutettava.

MELU

3 § Kortteli sijaitsee osittain melualueella. Leikki- ja oleskelu-alueet tulee sijoittaa siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylitä.

Parvekkeet ja pientalojen oleskelupihat on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoi- tuksenmukaisesti siten, että ulko-oleskelu- alueiden melutason ohjearvot eivät ylitä.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

Asemakaavan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kus- sakin kerroksessa, mikäli se lisää porras- huoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamo- tilat
- pientaloille varastotiloja enintään 3 % raken- nusalaa koskevasta kokonaiskerrosalasta.

Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyörä- paikkoja.

HULEVEDET

5 § Vettä läpäisemättömillä pinnoilla tulevia hule- vesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytys- painanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitus- tilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² koh- den, Hulevesiä tulee ohjata sadepuutarhoihin ja muihin luonnonmukaisiin viivytysrakenteisiin korttelisuunnitelman mukaisesti. Viivytyspainan- teiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Viivytys- ja kä- sittelyvelvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Hulevesiä saa hal- litusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella.

Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäise- mättömän pinnan viivytystarpeesta.

KESTÄVÄ KEHITYS

6 § Kaava-alueella syntyviä purkumateriaaleja ja rakennusosia tulee kierrättää mahdollisim- man tehokkaasti.

Rakennukset on suunniteltava energiatehok- kaiksi. Geoenergian käyttöä kaava-alueella on tutkittava ja mahdollisuuksien mukaan hyödyn- nettävä.

SULFIDISAVI

7 § Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomi- oida ennen rakentamisen aloittamista. Maa- massat tulee käsitellä niin, ettei happamia va- lumavesiä joudu vesistöihin. Lisätietoja valvo- valla ympäristöviranomaiselta.

YHTEISJÄRJESTELYT

8 § Tonttien leikkipaikat, jätehuoltotilat, autopaikat, kulkuyhteydet, hulevesijärjestelyt, huoltoreitit, pelastustiet sekä asumista palvelevat yhteis- ja aputilat saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toisen kiinteistön alueelle.

KORTTELISUUNNITELMA

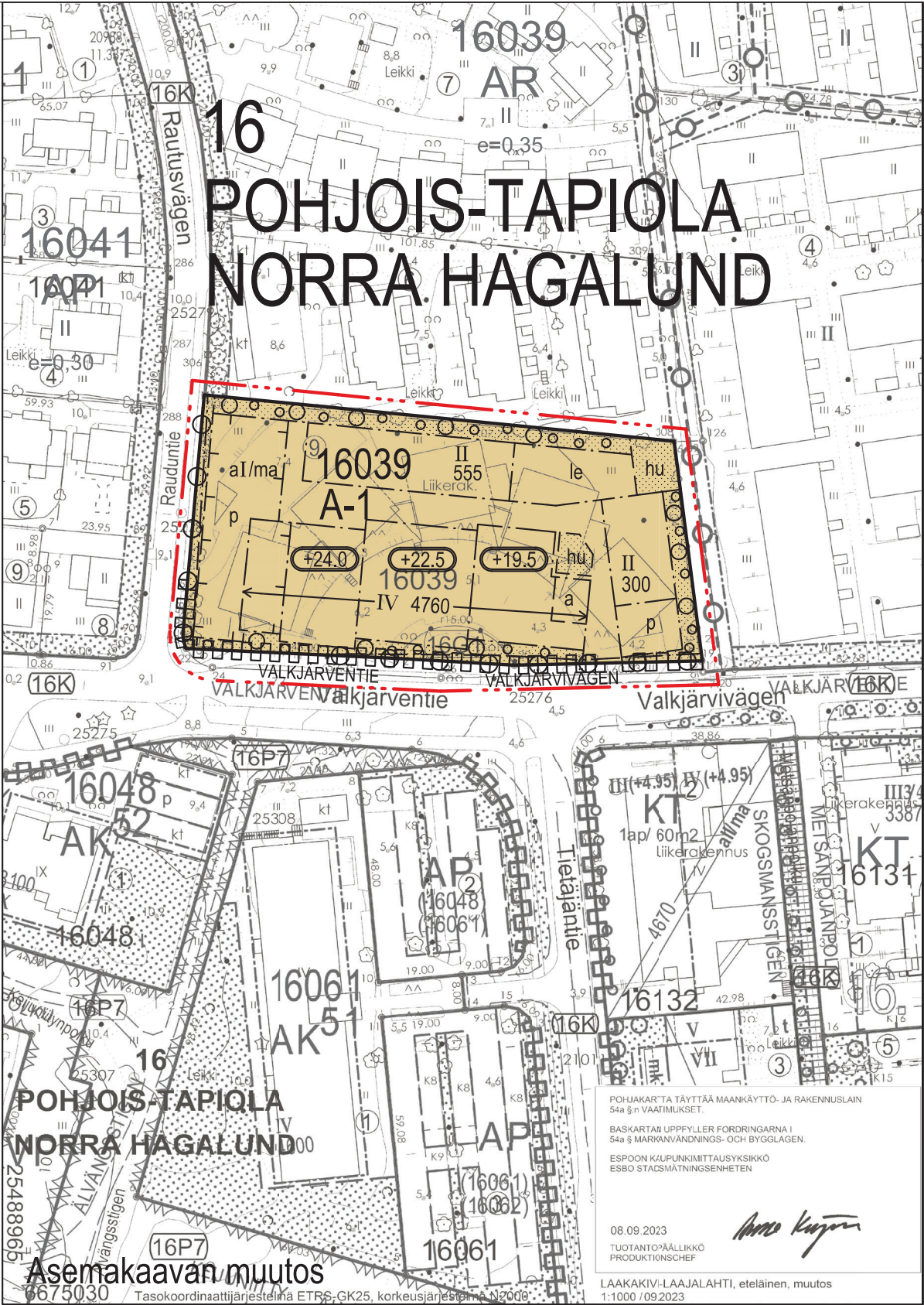
9 § Korttelialueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

VIHERKEROIN

10 § Tonttien riittävän viherpinta-alan takaamiseksi, hulevesien hallitsemiseksi ja kaupunkikuvan parantamiseksi tulee esittää viherkerrointyö- kalulla laadittu laskelma alueen vihertehokkuu- desta. Vihertehokkuuden tavoiteluku kortteli- alueella on 0,9.

AS OY ESPOON KVARTSIHEIKKI I, ESPOO

3



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

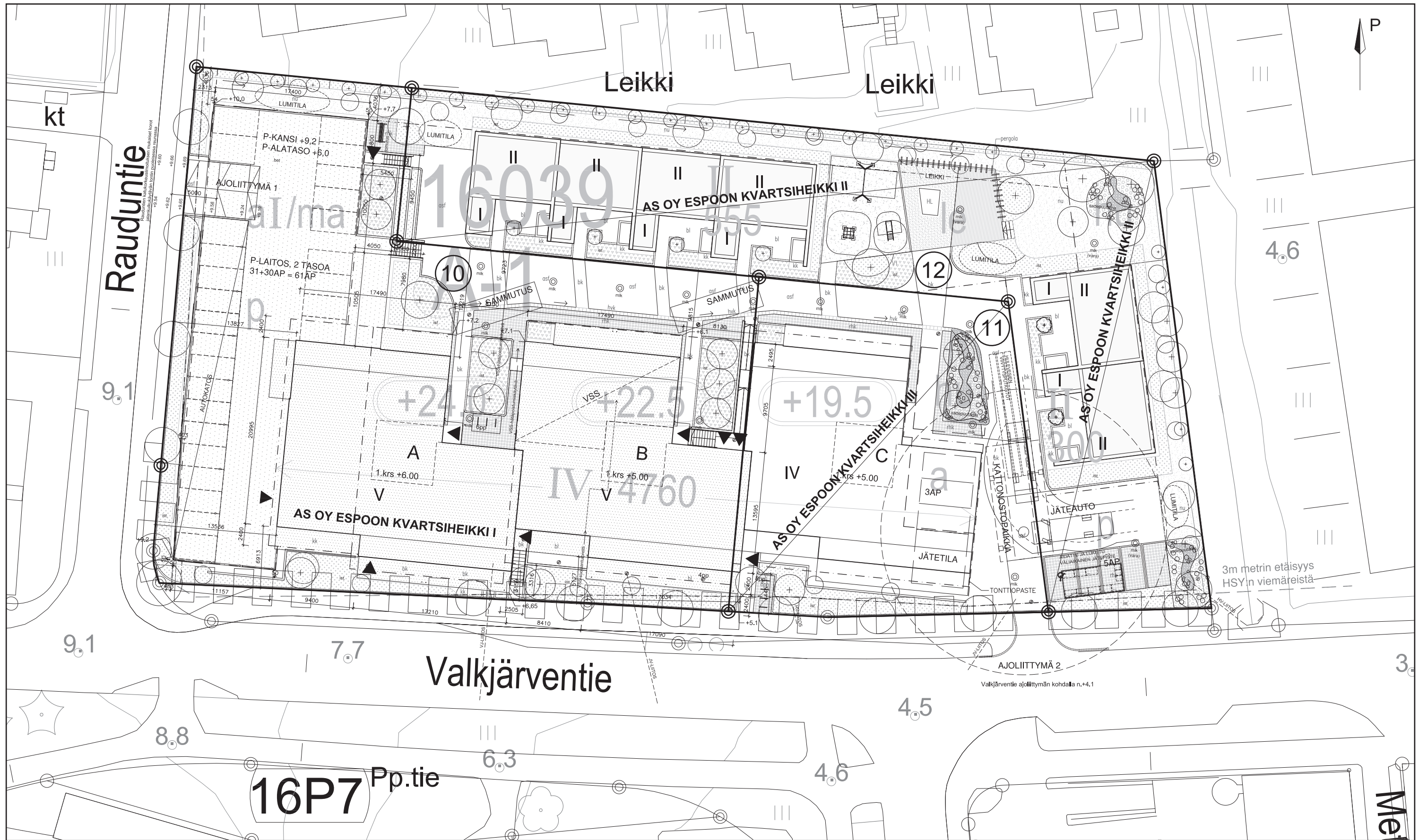
Hyväksytty kaupunginhallituksessa 28.10.2024 (pöytäkirjan 265 §).
Godkänd i stadsstyrelsen den 28.10.2024 (265 § i protokollet).

	Kh		28.10.2024
/b	Ksl, muutettu	Aino Kuusimäki	24.4.-8.5.2024
	Nähtävillä MRA 27 §		13.11.-13.12.2023
8053/2021 /a	Ksl (Kaavaehdotus)	Aino Kuusimäki	25.10.2023
	Nähtävillä MRA 30 §		1.6.-1.7.2020
2251/2020	Ksj (OAS)	Torsti Hokkanen	25.5.2020
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 213308	Piir.nro 7393
	Asemakaavayksikkö Detalplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 8053/10.02.03/2021
Laakakivi-Laajalahti, eteläinen Asemakaavan muutos		Piirtäjä MHY	Päiväys 25.10.2023
		Suunnittelija AKuu	Arkistotunnus 10 02
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			



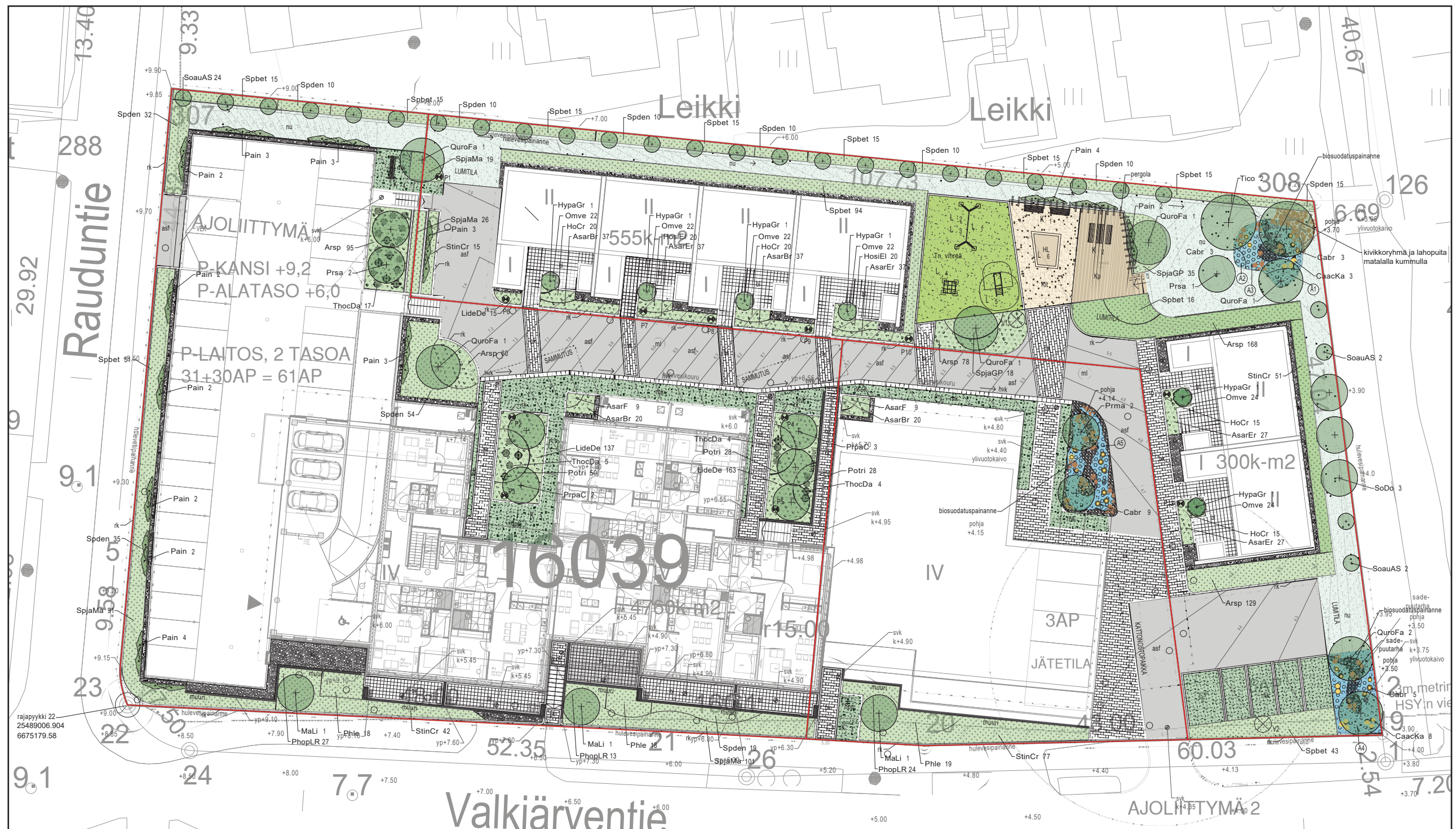
AS OY ESPOON KVARTSIHEIKKI I, ESPOO

4



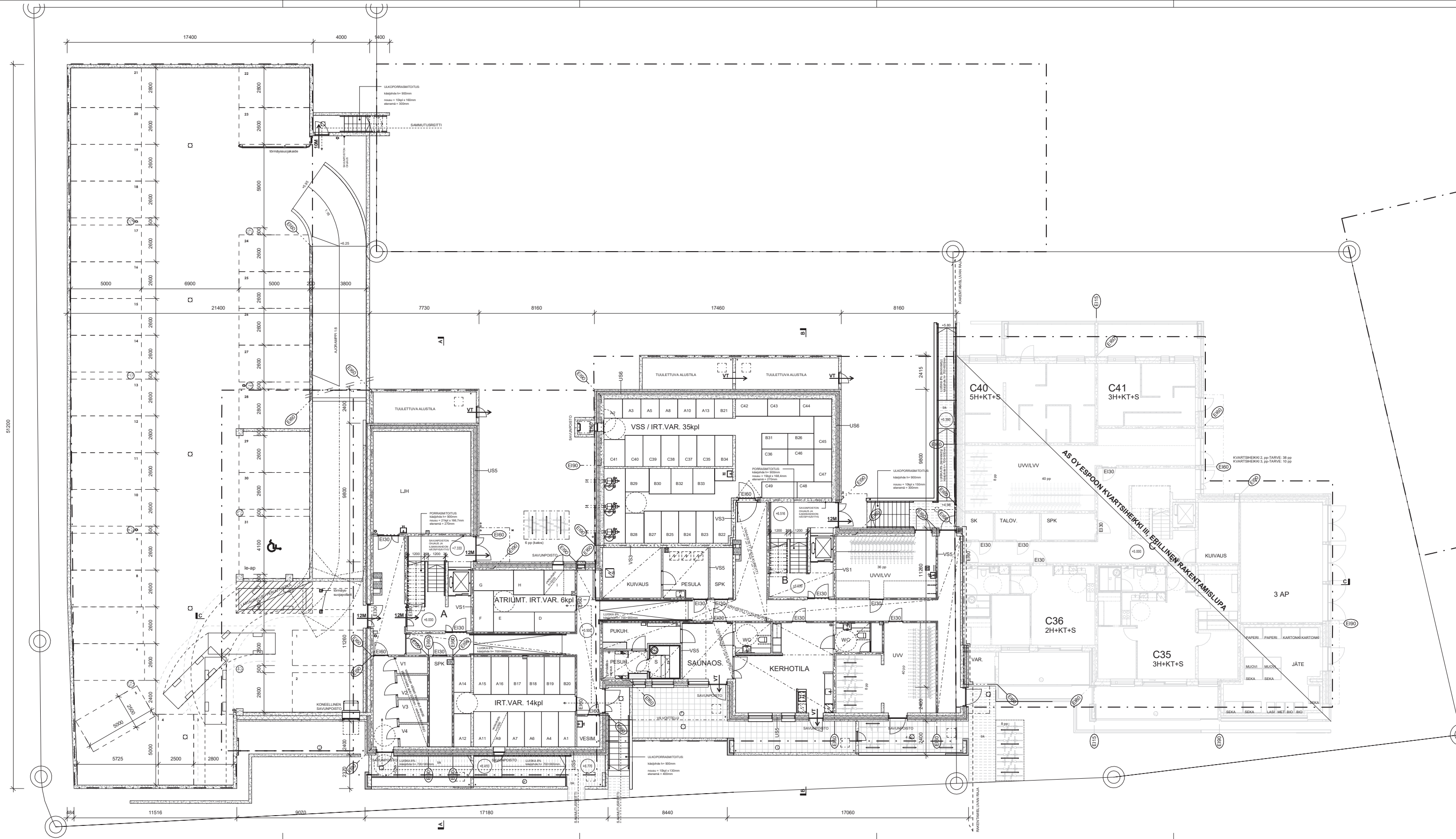
AS OY ESPOON KVARTSIHEIKKI I, ESPOO

5



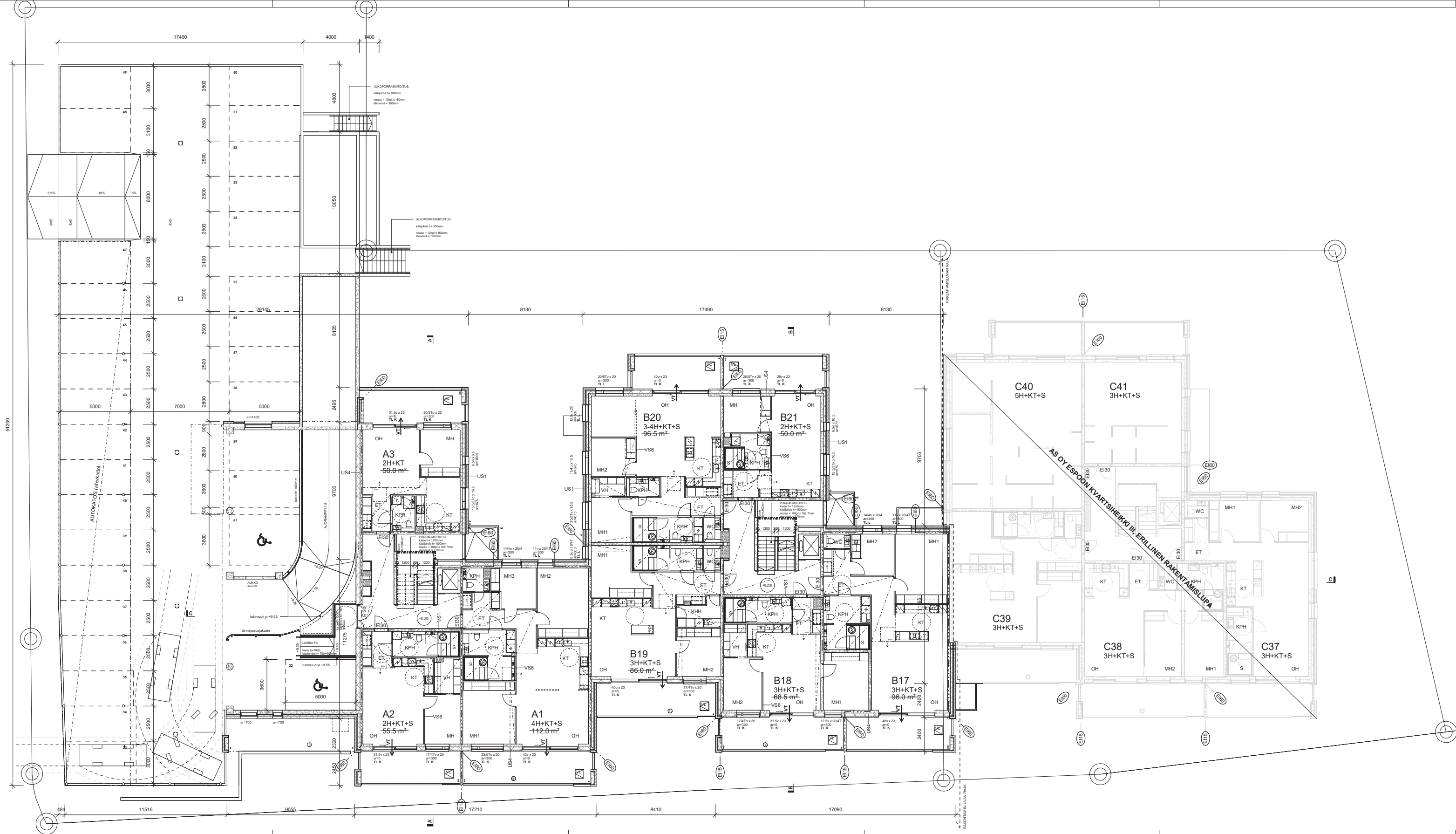
AS OY ESPOON KVARTSIHEIKKI I, ESPOO

6



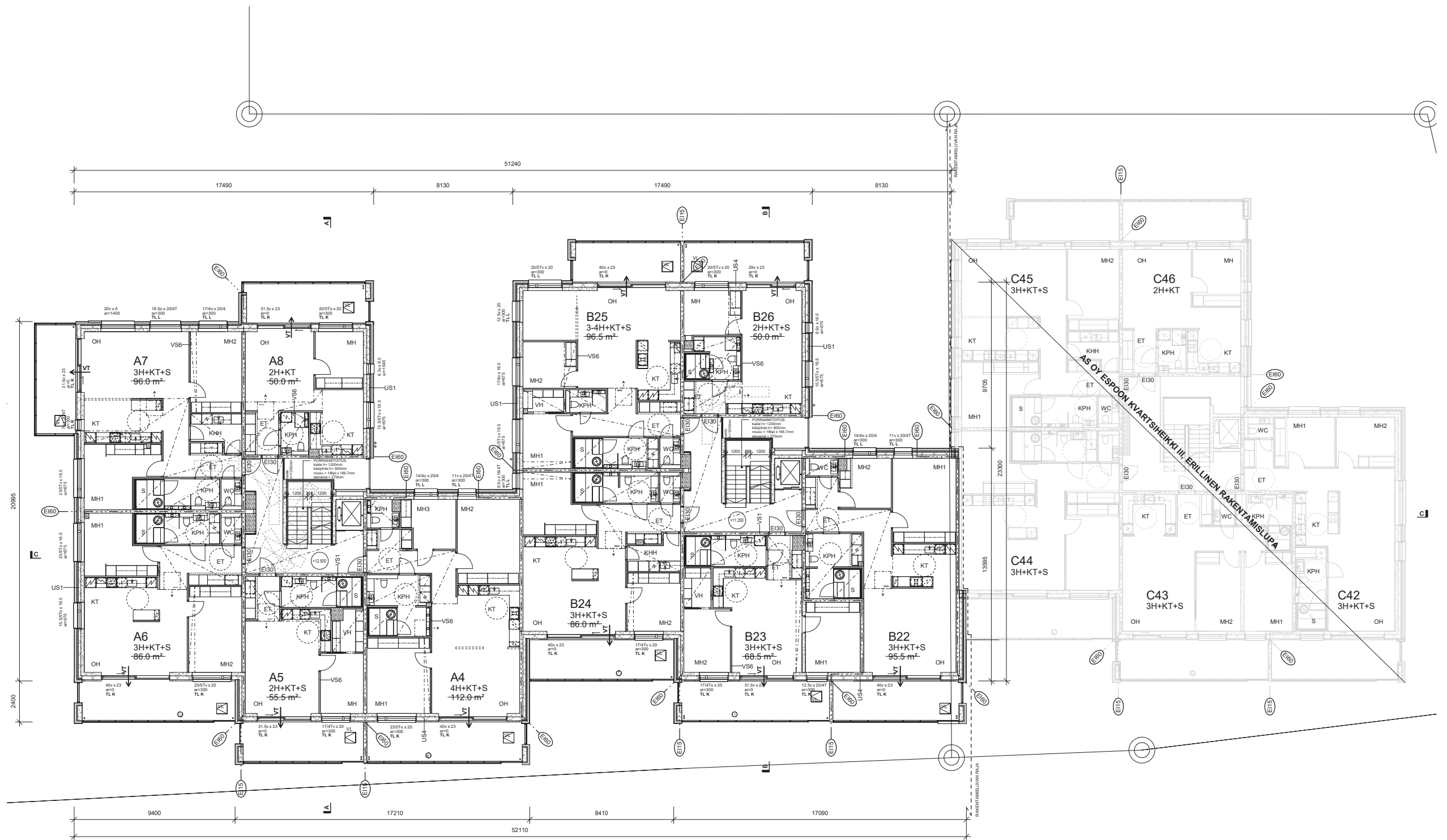
AS OY ESPOON KVARTSIHEIKKI I, ESPOO

7

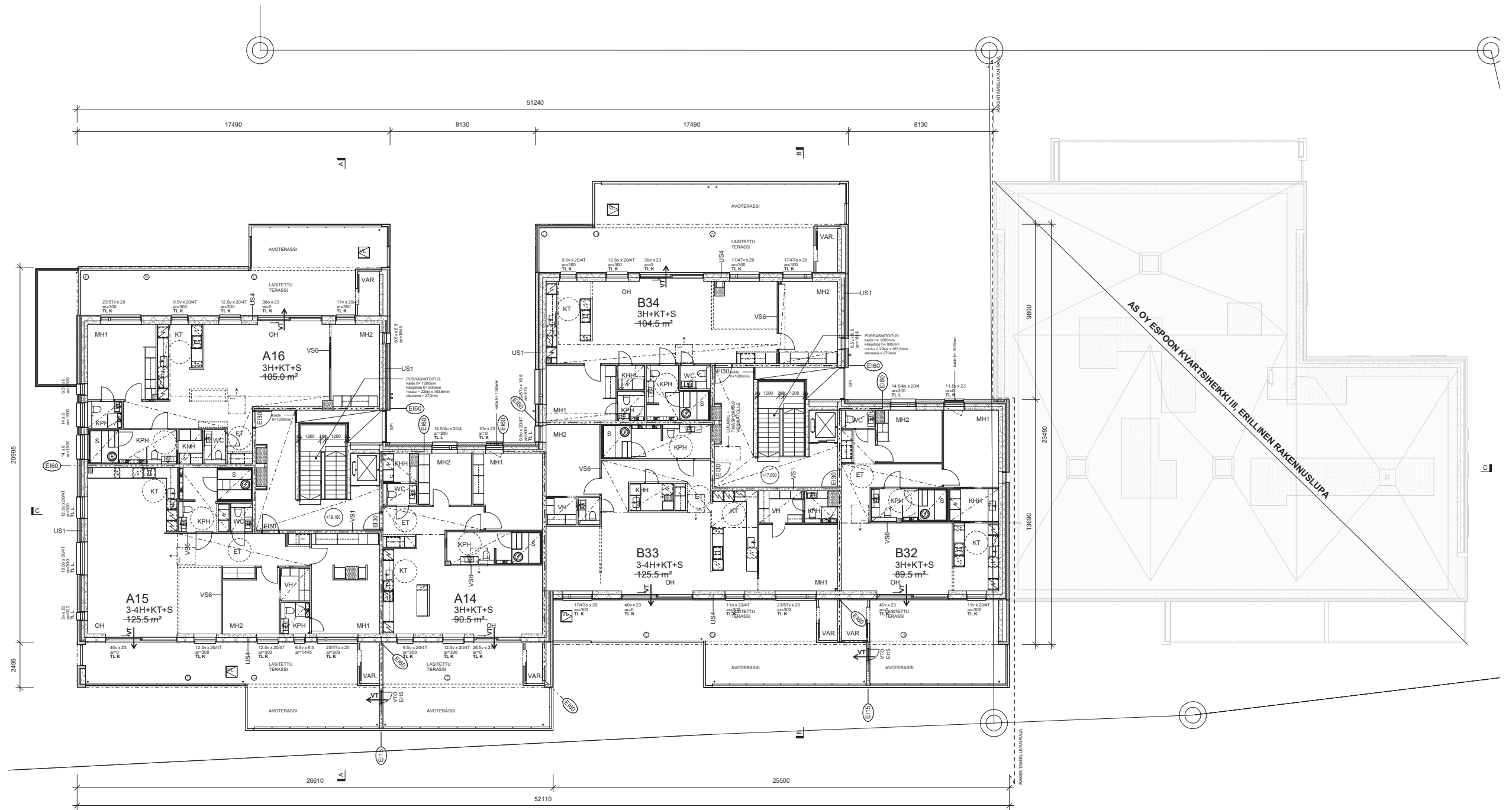


AS OY ESPOON KVARTSIHEIKKI I, ESPOO

8

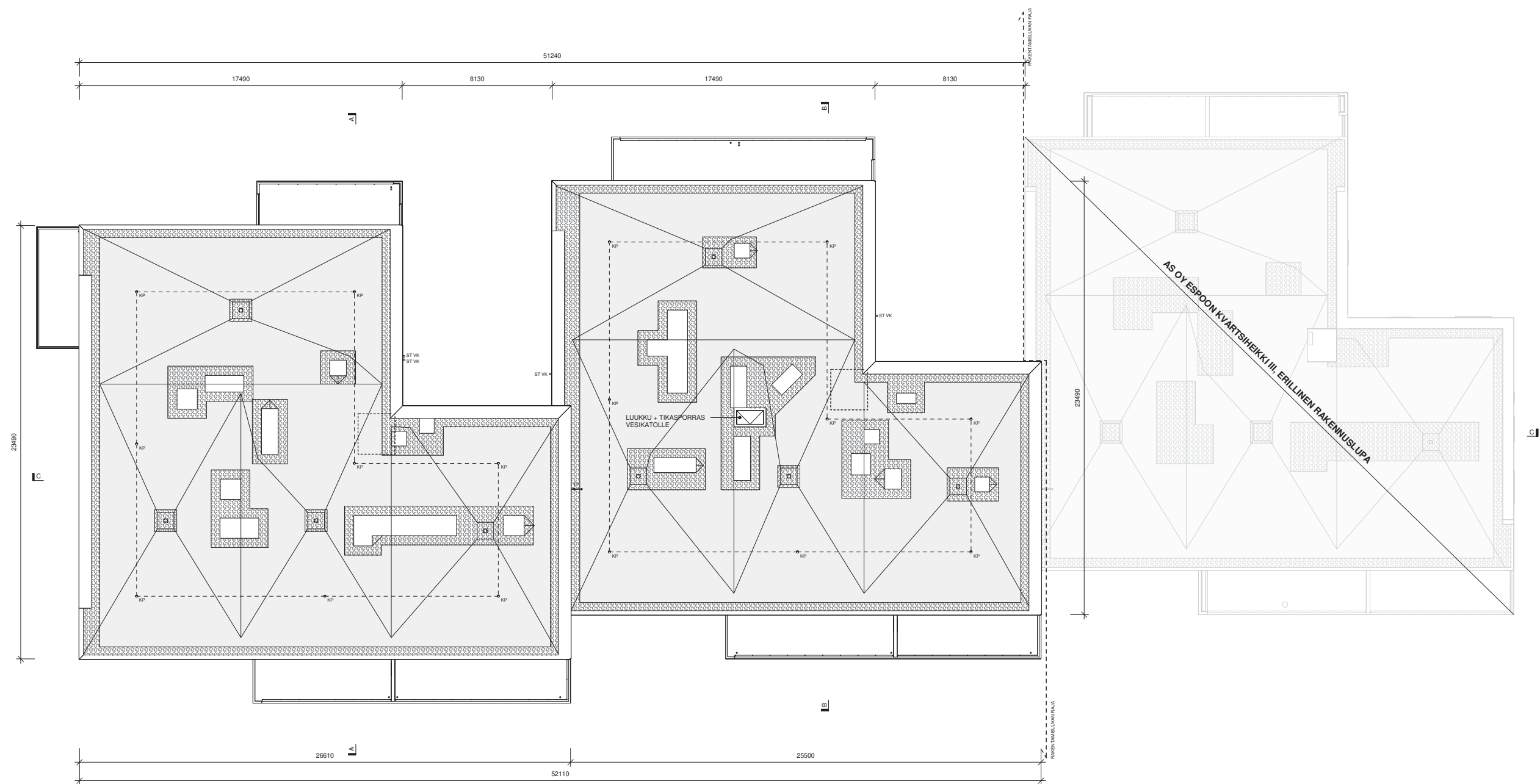


AS OY ESPOON KVARTSIHEIKKI I, ESPOO

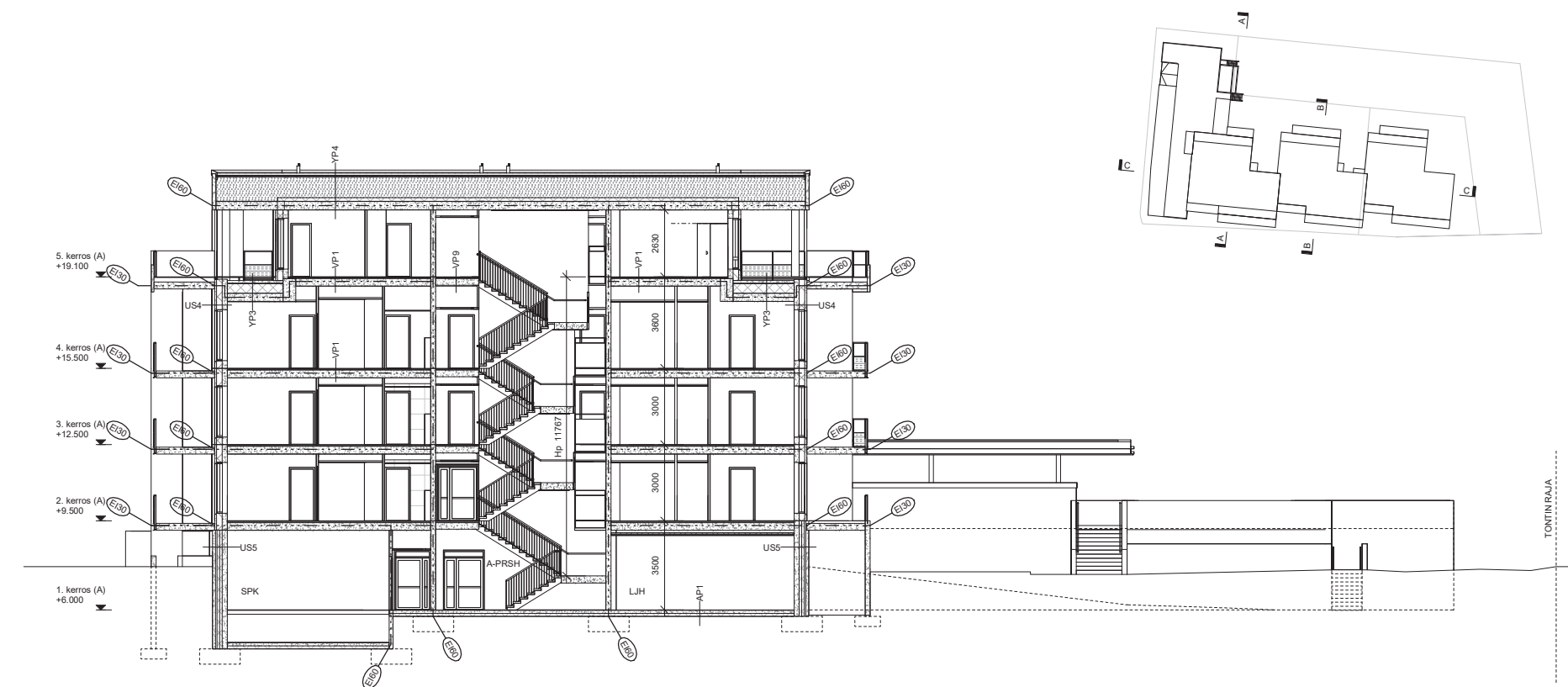


AS OY ESPOON KVARTSIHEIKKI I, ESPOO

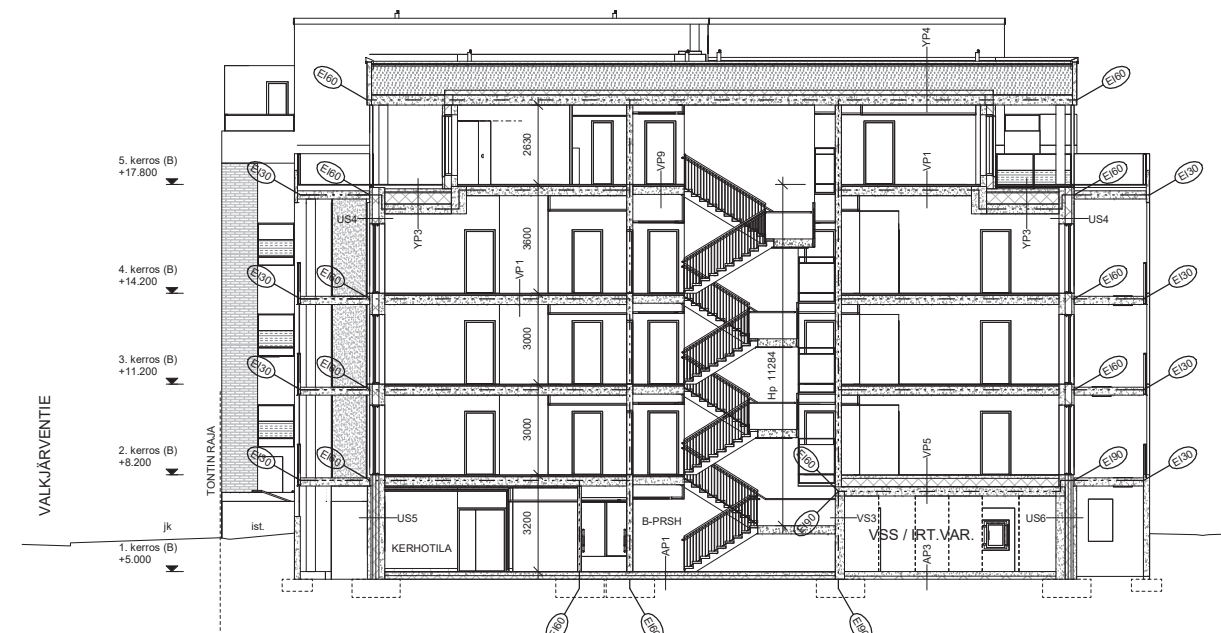
10



AS OY ESPOON KVARTSIHEIKKI I, ESPOO



Leikkaus A-A 1 : 100



Leikkaus B-B 1 : 100



Leikkaus C-C 1 : 100

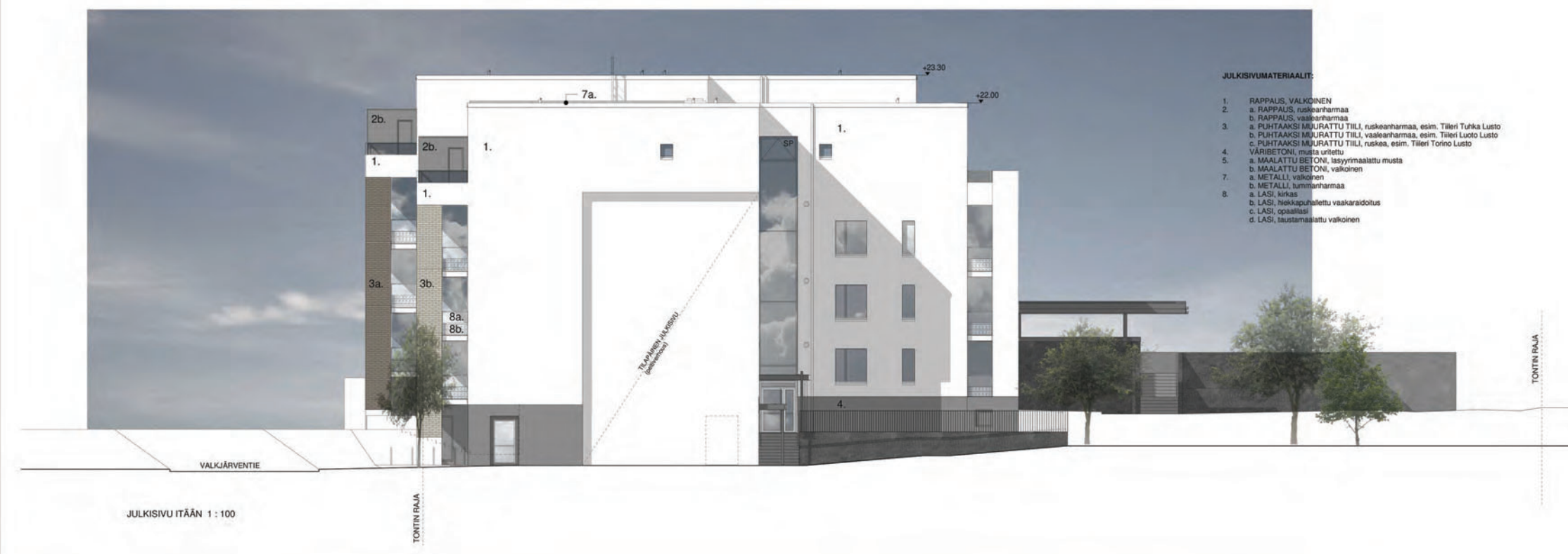
AS OY ESPOON KVARTSIHEIKKI I, ESPOO

12



AS OY ESPOON KVARTSIHEIKKI I, ESPOO

13



AS OY ESPOON KVARTSIHEIKKI I, ESPOO

14



AS OY ESPOON KVARTSIHEIKKI I, ESPOO

15

JAAKKOLA
ARKKITEHDIT

 **VARTE**
Pikkuisen parempia taloja

KORTTELI 16039, TONTTI 10

ESITTELYAINEISTO YRLTK 049-2025-864

19.03.2026

VIISTOILMAKUVA KAAKOSTA



AS OY ESPOON KVARTSIHEIKKI I, ESPOO

16

JAAKKOLA
ARKKITEHDIT

 **VARTE**
Pikkuisen parempia taloja

KORTTELI 16039, TONTTI 10

ESITTELYAINEISTO YRLTK 049-2025-864

19.03.2026

NÄKYMÄKUVA POHJOISESTA

Hankkeen osoite ja rakennus:

Tekijä (rakennussuunnittelija) ja päivämäärä:

As Oy Espoon Kvartsiheikki I

Markus Heinonen, arkkitehti SAFA, 15.12.2025

Valkjärventie 7, 02130 Espoo

A- ja B-porras

Pinta-alataulukko täytetään rakennuskohtaisesti eritellen pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala, asemakaavan sallima lisäkerrosala ja MRL 115 §:n sallima lisäkerrosala(huom. ei koske ennen vuotta 2000 hyväksyttyjä kaavoja*).

Taulukko rätätälöidään asemakaavan pääkäyttötarkoituksen mukaisen (A-C) ja asemakaavan sallimien lisärakennusoikeuksien mukaiseksi (E-G). Sarakkeet A-C ja E-G nimetään sanatarkasti asemakaavaa siteeraten

Kohdat H-K käsittävät MRL:n muutoksen 812 / 2017 115 §:n mukaisen rakennusoikeuden lisäksi sallittavan kerrosalan.

Taulukon yhteyteen liitetään kerrosalakaaviot kaikista erilaisista kerroksista, kellarista ja ullakosta käyttötarkoituksineen taulukon värisävyjä käyttäen

Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala (kem2)				Lisäkerrosala (kem2)								Kerrosala yht.	Kokonaisala yht.	
				Asemakaavan sallima (E, F, G)			MRL 115 § :n sallima (H, I, J, K) (vain 1.1.2000 jälkeen hyväksytyt kaavat*)							
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N1	O
			Rakennus- oikeudellinen			Lisäkerrosala								
Pääkäyttötark. kem2	Muu sallittu kem2 (porrashuone)	Muu sallittu kem2 (mikä ?)	kem2 yhteensä (A+B+C)	Lisäkerrosala (prsh)	Lisäkerrosala (yhteistilat)	(asuntojen ulkop. var.)	US yli 250 mm, VS yli 200 mm	VSS kem2	Talotekn. kuilut ja hormit kem2	Yleis. til. avaut. tekn. tila kem2	Lisäkerrosala yht. (E - K)	Kerrosala yhteensä kem2	Muu ala (kellari) m2	Kokonaisala yhteensä m2
666	40		40	21	193,5		12		0,5		227	267	741	1008
857	40		706	51			44,5		4,5		100	806		806
857	40		897	51			51,5		5,5		108	1005		1005
691,5	40		897	51			51,5		5,5		108	1005		1005
			731,5	51		21,5	49		5,5		127	858,5		858,5
3071,5	200	0	3271,5	225	193,5	21,5	208,5	0	21,5	0	670	3941,5	741	4682,5

Asemakaavan sallima rakennusoikeus

4760

Erotus

1488,5

Selitteet

- A: Asemakaavan pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala
B: Muu sallittu/veloitettu pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala
C: Muu sallittu/veloitettu pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala
D: Yhteensä A+B+C = Rakennusoikeudellinen kerrosala (vrt. Lupapiste, Trimble) = Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala
E: Asemakaavan sallima lisäkerrosala (yksilöitävä tapauskohtaisesti)
F: Asemakaavan sallima lisäkerrosala (yksilöitävä tapauskohtaisesti)
G: Asemakaavan sallima lisäkerrosala (yksilöitävä tapauskohtaisesti)
H: Seinänpaksuuden (ulkoseinä yli 250 mm ja huoneistoa rajaava väliseinä yli 200 mm) ylittävän osan kerrosala
I: Väestönsuojan kerrosala
J: Taloteknisten järjestelmien edellyttämien kuilujen ja hormien kerrosala
K: Yleisiin tiloihin avautuvan teknisen tilan kerrosala
L: Yhteensä E-K
M: Rakennuksen kerrosala yhteensä
N: Muu kuin kerrosalaan laskettava kokonaisala (esim. kellari, ullakko)
O: Rakennuksen kokonaisala yhteensä

*) Siirtymäsäännöksestä (MRL 217 §) johtuen, MRL 115 §:n mukaiset kerrosalan ylitykset eivät koske ennen vuotta 2000 hyväksyttyjä asemakaavoja.

Hankkeen rakennusoikeutta ja käyttötarkoitusta koskevat asemakaavamääräykset (sekä mahdollistavat että velvoittavat) sanatarkasti asemakaavaa siteeraten:

4§

Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- porrashuoneiden 20 m2 ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat
- pientaloille varastotiloja enintään 3 % rakennusala koskevasta kokonaiskerrosalasta

AS OY ESPOON KVARTSIHEIKKI I, ESPOO

17

Hankkeen osoite ja rakennus:

Tekijä (rakennussuunnittelija) ja päivämäärä:

As Oy Espoon Kvartsiheikki I

Markus Heinonen, arkkitehti SAFA, 10.11.2025

Valkjärventie 7, 02130 Espoo

Pysäköintilaitos

Pinta-alataulukko täytetään rakennuskohtaisesti eritellen pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala, asemakaavan sallima lisäkerrosala ja MRL 115 §:n sallima lisäkerrosala (huom. ei koske ennen vuotta 2000 hyväksyttyjä kaavoja*).

Taulukko rääätälöidään asemakaavan pääkäyttötarkoituksen mukaisen (A-C) ja asemakaavan sallimien lisärakennusoikeuksien mukaiseksi (E-G). Sarakkeet A-C ja E-G nimetään sanatarkasti asemakaavaa siteeraten

Kohdat H-K käsittävät MRL:n muutoksen 812 / 2017 115 §:n mukaisen rakennusoikeuden lisäksi sallittavan kerrosalan.

Taulukon yhteyteen liitetään kerrosalakaaviot kaikista erilaisista kerroksista, kellarista ja ullakosta käyttötarkoituksineen taulukon värisävyjä käyttäen

Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala (kem2)				Lisäkerrosala (kem2)										Kerrosala yht.	Kokonaisala yht.
				Asemakaavan sallima (E, F, G)			MRL 115 § :n sallima (H, I, J, K) (vain 1.1.2000 jälkeen hyväksytyt kaavat*)								
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M		
	Pääkäyttötark. kem2	Muu sallittu kem2 (porrashuone)	Muu sallittu kem2 (mikä ?)	Rakennus-oikeudellinen kem2 yhteensä (A+B+C)	Lisäkerrosala (prsh)	Lisäkerrosala (yhteistilat)	Lisäkerrosala (pysäköintitilat)	US yli 250 mm, VS yli 200 mm	VSS kem2	Talotekn. kuilut ja hormit kem2	Yleis. til. avaut. tekn. tila kem2	Lisäkerrosala yht. (E - K)	Kerrosala yhteensä kem2	Muu ala (esim. kellari, ullakko) m2	Kokonaisala yhteensä m2
kellari				0			823,5					823,5	823,5		823,5
YHTEENSÄ	0	0	0	0	0	0	823,5	0	0	0	0	823,5	823,5	0	823,5

Asemakaavan sallima rakennusoikeus

4760

Erotus

4760

Selitteet

- A: Asemakaavan pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala
B: Muu sallittu/veloitettu pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala
C: Muu sallittu/veloitettu pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala
D: Yhteensä A+B+C = Rakennusoikeudellinen kerrosala (vrt. Lupapiste, Trimble) = Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala
E: Asemakaavan sallima lisäkerrosala (yksilöitävä tapauskohtaisesti)
F: Asemakaavan sallima lisäkerrosala (yksilöitävä tapauskohtaisesti)
G: Asemakaavan sallima lisäkerrosala (yksilöitävä tapauskohtaisesti)
H: Seinänpaksuuden (ulkoseinä yli 250 mm ja huoneistoa rajaava väliseinä yli 200 mm) ylittävän osan kerrosala
I: Väestönsuojan kerrosala
J: Taloteknisten järjestelmien edellyttämien kuilujen ja hormien kerrosala
K: Yleisiin tiloihin avautuvan teknisen tilan kerrosala
L: Yhteensä E-K
M: Rakennuksen kerrosala yhteensä
N: Muu kuin kerrosalaan laskettava kokonaisala (esim. kellari, ullakko)
O: Rakennuksen kokonaisala yhteensä

*) Siirtymäsäännödestä (MRL 217 §) johtuen, MRL 115 §:n mukaiset kerrosalan ylitykset eivät koske ennen vuotta 2000 hyväksyttyjä asemakaavoja.

Hankkeen rakennusoikeutta ja käyttötarkoitusta koskevat asemakaavamääräykset (sekä mahdollistavat että velvoittavat) sanatarkasti asemakaavaa siteeraten:

4§

Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- porrashuoneiden 20 m2 ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat
- pientaloille varastotiloja enintään 3 % rakennusala koskevasta kokonaiskerrosalasta

AS OY ESPOON KVARTSIHEIKKI I, ESPOO

18