Espoo

Espoonlahden sähköasema

Asemakaavan muutos

34. kaupunginosa, Espoonlahti

Kortteli 34343, liikenne- ja erityisalueet

MUUTETAAN ASEMAKAAVAA:
Aluenro 410800

Esbo

Esbovikens elstation

Detaljplaneändring

Stadsdel 34, Esboviken

Kvarter 34343, trafik- och specialområden

DETALJPLANEN ÄNDRAS:
Områdesnr 410800

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:
DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

KL

Liikerakennusten korttelialue. (1-3, 5, 7, 10-12 §)
Kvartersområde för affärsbyggnader. (1-3, 5, 7, 10-12 §)

ET-1

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Alueelle saa sijoittaa sähköaseman. (4, 6-12 §)
Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning. I området får en elstation placeras. (4, 6-12 §)

ET-2

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. (7, 10-12 §)
Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning. (7, 10-12 §)

EV/s

Suojaviheralue, jonka puustoinen 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 trädbevuxna karaktär ska bevaras. I området finns det behov av en förbindelseled mellan flygekorrens habitat. Trädbeståndet i området ska bevaras och vid behov skötas och förnyas så att flygekorren har en trädförbindelse genom området.

LT

Maantien alue.
Område för landsväg.

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.

34

Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

ESP

Kaupunginosan nimi.
Namn på stadsdel.

34343

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

SAMMALVUO

Tien nimi.
Namn på väg.

1800

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

II

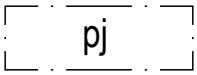
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.



Rakennusala.
Byggnadsyta.



Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.
Beteckningen anger de byggnadsytor på vilka den med arabiskt tal angivna byggrätten placeras.



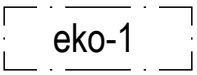
Rakennusala, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.
Byggnadsyta där försäljningsplats för drivmedel får placeras.



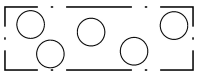
Talousrakennuksen rakennusala. Rakennusalalla tulee huomioida sähköasemasta johtuva palo-osastointitarve.
Byggnadsyta för en hushållsbyggnad. På byggnadsytan ska behovet av brandsektionering på grund av elstationen beaktas.



Metron maanpäällisten tilojen rakennusala.
Byggnadsyta för metrobyggnader ovan mark.



Alueen osa, jolla sijaitsee kulkuyhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen olevaa puustoa tulee säilyttää ja tarvittaessa hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi toteutuu puustoinen liito-oravien kulkuyhteys.
Områdesdel där det finns ett behov av en förbindelseled mellan flygekorrens habitat. Trädbeståndet i området ska bevaras och vid behov skötas och förnyas så att flygekorren har en trädförbindelse genom området.



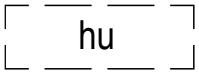
Luonnonmukaisena säilytettävä puustoinen alueen osa, jolla merkittävä puusto ja sen kasvuolosuhteet tulee säilyttää. Alueen puustoa ja kasvillisuutta tulee myös täydennysistuttaa.
Trädbevuxen områdesdel som ska bevaras i naturtillstånd och vars värdefulla trädbestånd och växtförhållanden ska bevaras. Trädbeståndet och växtligheten i området ska också kompletteras med nya planteringar.



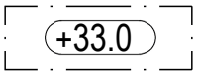
Matalalla kasvillisuudella istutettava tai luonnonmukaisena kasvullisena alueena säilytettävä alueen osa. Maastoa ei saa merkittävästi muokata, eikä EV/s -alueen puuston juuria saa vahingoittaa. Alueelle saa rakentaa aidan.
Områdesdel som ska bevaras i naturtillstånd eller planteras med låg växtlighet. Terrängen får inte bearbetas i betydande grad, och trädens rötter i EV/s-området får inte skadas. I området får ett stängsel byggas.



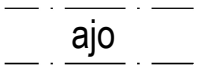
Istutettava puurivi.
Trädrad som ska planteras.



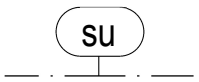
Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun säiliön tai muun rakenteen.
Ungefärligt placerad områdesdel där det är tillåtet att placera en bassäng eller annan konstruktion för fördröjning och rengöring av dagvatten.



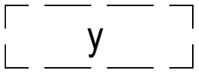
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
Högsta höjd för byggnads vattentak.



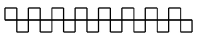
Ajoyhteys.
Körförbindelse.



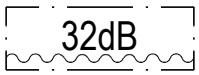
Yleisen tien suoja-alue.
Skyddsområde för allmän väg.



Ohjeellinen ylikulkusillan rakennusala.
Riktgivande byggnadsområde för övergångsbro.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jossa rakennuksen ulko- ja sisäpuolen välisen A-painotetun äänitasoeron liikennemelua vastaan on oltava vähintään lukuarvon mukainen.
Beteckningen anger en sida av byggnadsytan där A-vägda ljudnivåskillnaden mellan trafikbuller ute och inne ska vara minst det angivna siffervärdet.

PYSÄKÖINTI

1 §

Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:
- liiketilat 1 ap / 100 k-m^2

PARKERING

Minsta antalet bilplatser (bp) som ska byggas:
- 1 bp / 100 v-m² för affärslokaler

POLKUPYÖRÄPAIKAT

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:
- Liiketilat 1 pp / 50 k-m^2

CYKELPLATSER

Minsta antalet cykelplatser (cp) som ska byggas:
- 1 cp / 50 v-m² för affärslokaler

Liiketilojen pyöräpaikoista vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa tilassa. Pyöräpaikat tulee toteuttaa runkolukittavina.
Minst hälften av affärslokalernas cykelplatser enligt minimikravet ska placeras i utrymmen med tak. Det ska gå att låsa cykelramen vid en ställning.

2 § Rakennusalalla saa sijoittaa autopaikkoja kaavassa sallitun kerrosluvun lisäksi myös maanalaiseen kerrokseen.
På byggnadsytan får bilplatser placeras utöver det i planen tillåtna våningstalet även på ett underjordiskt plan.

3 § Alueen jalankulku- ja polkupyöräyhteyksiä tulee kehittää uudisrakentamisen yhteydessä.
Gång- och cykelförbindelserna i området ska utvecklas i samband med nybyggnad.

4 § Alueelle saa, muilla kuin kadun puoleisilla sivuilla, sijoittaa annetun rakennusalan ulkopuolelle ja annetun kerrosalan lisäksi alle 30 m²:n kokoisia ympäristölle häiriötä tuottamattomia sähköteknisiä laitteita ja niiden laitesuojia/rakennelmia.
I området får, på sidor som inte vetter mot gatan, utanför den angivna byggnadsytan och utöver den angivna byggrätten, placeras eltekniska anordningar och deras skydd/konstruktioner på högst 30 m², förutsatt att de inte orsakar störningar i omgivningen.

KAUPUNKIKUVA

5 § KL-korttelialueella rakennusten julkisivujen on pääasiallisesti oltava valkoisia tai vaalean sävyisiä. Alueen toiminnan edellyttämiä huoltopihoja ei saa sijoittaa Höyrylaivantien puoleiselle korttelialueen osalle. Huoltopihat tulee aidata korkeilla näkymät peittävällä aidalla tai rakennukseen liittyvällä seinällä. Korttelialueella tulee varautua alueen sähkönjakelun kannalta tarvittavien muuntamoiden tilantarpeeseen ja toteutettavuuteen. Muuntamotiloihin tulee olla helppo pääsy suoraan ulkoa tai katutasosta.

STADSBILD

5 § I KL-kvartersområdet ska byggnadernas fasader huvudsakligen vara vita eller ljusa. Servicegårdar som behövs för områdets funktion får inte placeras på den del av kvartersområdet som vetter mot Ångbåtsvägen. Servicegårdarna ska inhägnas med ett högt stängsel som skyddar mot insyn eller en vägg som ansluter till byggnaden. I kvartersområdet ska den plats som krävs reserveras för de transformatorstationer som behövs för eldistributionen i området. Transformatorstationen ska vara lätt åtkomlig direkt utifrån eller från gatuplanet

6 § ET-1 korttelialueella rakennukset ja siihen liittyvät ulkopuoliset rakenteet tulee toteuttaa siten, että ne muodostavat kaupunkikuvassa arkkitehtuuriltaan ja valaistukseltaan korkeatasoisen kokonaisuuden. Höyrylaivantien puoleinen julkisivu on pääjulkisivu, jolla julkisivumateriaalien tulee olla kaupunkikuvallisesti erityisen korkeatasoisia ja huoliteltuja. Julkisivuja tulee elävöittää arkkitehtonisin ja valaistuksen keinoin. Rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää valaistussuunnitelma.

Höyrylaivantien puoleiselle julkisivulle ei saa sijoittaa kulkuteitä, eikä teknisiä laitteita muutoin kuin että ne tukevat ja täydentävät luontevasti julkisivun kokonaisarkkitehtuuria.
I ET-1-kvartersområdet ska byggnader och tillhörande externa konstruktioner utformas så att de tillsammans bildar en arkitektoniskt och belysningsmässigt högklassig helhet i stadsbilden. Fasaden mot Ångbåtsvägen utgör huvudfasad, där fasadmaterialen ska vara av särskilt hög kvalitet och prydliga med hänsyn till stadsbilden. Fasaderna ska livas upp med arkitektoniska medel och belysning. Vid ansökan om bygglov ska en belysningsplan presenteras. På fasaden mot Ångbåtsvägen får förbindelser eller tekniska anordningar placeras endast om de naturligt stöder och kompletterar fasadens övergripande arkitektur.

RAKENTAMISEN TAPA

7 §

Korttelialueiden EV/s -alueisiin rajautuvat osat tulee suunnitella siten, että korttelialue liittyy mahdollisimman luontevasti viereiseen EV/s -alueeseen. Alueen rajalla korkeusasemat tulee liittää yhteen ilman jyrkkiä pengerryksiä. Korttelialueelle tulevat maastoluiskat tulee istuttaa.

BYGGSÄTT

7 §

De delar av kvartersområdena som gränsar till EV/s-områdena ska planeras så att kvartersområdet så naturligt som möjligt ansluter sig till det angränsande EV/s-området. Vid områdets gräns ska höjdlägena sammankopplas utan branta terrasser. Terrängramper som anläggs i kvartersområdet ska planteras.

8 §

Korttelialueen EV/s -alueeseen rajautuvilla reunoilla EV/s-alueen puusto juuristoalueineen tulee suojata korttelien työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla. EV/s -aluetta ei saa käyttää kortteleiden työmaa-aikaiseen liikennöintiin, varastointiin tai koneiden säilytykseen. Rakentamisen aikana tulee huomioida, että puuston vesitasapaino ja kasvuolosuhteet säilyvät. Tästä tulee esittää suunnitelma rakennusluvan yhteydessä.
På de kanter där kvartersområdet ansluter till EV/s-området ska trädbeståndet inom EV/s-området, inklusive dess rötter, skyddas under kvarterens byggtid med ett enhetligt skyddsstaket. EV/s-området får inte användas för byggtrafik, upplag eller förvaring av maskiner under kvarterens byggskede. Under byggandet ska det beaktas att trädbeståndets vattenbalans och växtförhållanden bevaras. En utredning om detta ska presenteras i samband med bygglovet.

9 §

Mikäli korttelialue aidataan, tulee se toteuttaa yhtenäisellä ja korkealuokkaisella aidalla. Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee käsitellä kaupunkikuvallisesti laadukkaasti kivettynä (esim. nurmikivi) ja osaksi istutettuna.
Om kvartersområdet inhägnas ska det genomföras med ett enhetligt stängsel av hög kvalitet. Utrymmet mellan byggnaden och gatuområdet ska byggas stadsbildsmässigt högklassigt med stenlagd yta (till exempel gräsarmering) och delvis med planteringar.

HULEVEDET

10 §

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 1,5 m^3 jokaista 100 m^2 läpäisemätöntä pintaa kohden. 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. Rakentamislupavaiheessa tulee esittää työmaavesien hallintasuunnitelma.

Pysäköintiin varatulla alueella syntyvät hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä tai vaihtoehtoisesti hulevedet tulee käsitellä öljynerottimella. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

Alueella on maanalaisia putkia ja johtoja, jotka tulee siirtää kaavan mukaisen rakentamisen yhteydessä siirtoa tarvitsevan kustannuksella ja putkien/johtojen omistajan ohjauksessa.

DAGVATTEN

10 § 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 1,5 m^3 per 100 m^2 ogenomtränglig yta. Sänkorna, bassängerna och magasinen för dagvattenhantering ska tömmas 12–24 timmar efter att de fyllts och de ska ha planerat bräddavlopp.

Vattnet från byggplatsen ska hanteras och ledas så att det inte medför risk för förorening av vattendrag, grundvatten eller annan miljö eller skadar konstruktioner i den byggda miljön. Vid ansökan om bygglov ska en plan för hantering av vattnet från byggplatsen presenteras.

Dagvatten från området som reserverats för parkering ska behandlas med en filtreringsmetod som förbättrar vattenkvaliteten eller med oljeavskiljare. Vid ansökan om bygglov ska en plan för dagvattenhantering under byggtiden presenteras. Byggtidens dagvatten ska behandlas med en filtreringsmetod som förbättrar vattenkvaliteten.

I området finns underjordiska rör och ledningar som i samband med byggande enligt planen ska flyttas på bekostnad av den som behöver flyttningen och under ledning av ägaren till rören/ledningarna.

VIHERKERROIN

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

GRÖNYTEFAKTOR

För att garantera tillräcklig växtlig areal och naturens mångfald ska tomten uppfylla stadens målnivåer enligt Esbo stads naturräknare och verktyget för grönytefaktor.

12 §

Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava MATINKYLÄ-KIVENLAHTI / METROTUNNELN MATTBY-STENSVIK, jonka määräykset tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa. KL-korttelialue sijaitsee suureksi osaksi metron rajoitevyöhykkeellä. Rajoitevyöhykkeelle rakennettaessa, tai jos maaperässä tehdään louhinta- tai räjäytystöitä, tulee rakennuslupavaiheessa pyytää lausunto Länsimetro OY:ltä/metroliikennettä operoivalta taholta. Raideliikenteen (metron) maaperään aiheuttava tärinä tulee tarvittaessa huomioida rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa. Rakennushankkeessa on huomioitava metrotunnelin tarvitsemat suojaetäisyydet. Rakennusvaiheen kaikissa töissä tulee huomioida metron tilat ja metroliikenne. Metron tilojen yläpuolella tai niiden välittömässä läheisyydessä olevilla alueilla rakennettaessa tai louhittaessa tulee ottaa huomioon maanalaisten tilojen rakenteet ja suojaetäisyydet siten, että niistä ei aiheudu mitään haittaa metroliikenteelle, maanalaisille tiloille, rakenteille tai vesihuollon verkostoille.
Kallionrakennustöiden sijoittuessa korkeussuunnassa enemmän kuin 1,0 m kallionpinnan tason alapuolelle tulee mahdolliset vaikutukset metron tiloihin selvittää kalliomekaanisin laskelmin rakennusluvan yhteydessä.
Till området hör detaljplanen Metrotunneln Mattby-Stensvik, vars bestämmelser bör beaktas vid planering och byggande. KL-kvartersområdet ligger till stor del inom metrons begränsningsområde. Vid byggande i begränsningsområdet, eller om marken bryts eller sprängs, ska ett utlåtande i samband med ansökan om bygglov begäras av Länsimetro Oy eller den aktör som bedriver metrotrafiken. Vibrationer i marken från spårtrafiken (metron) ska vid behov beaktas vid planering och grundläggning av byggnader. Vid byggandet ska de skyddsavstånd som behövs för metrotunneln beaktas. Vid alla arbeten i byggskedet ska metrons utrymmen och metrotrafiken beaktas. Vid byggnad eller sprängning ovanför metrons utrymmen eller på omedelbart närliggande områden ska de underjordiska rummens konstruktioner och skyddsavstånd beaktas så att ingen skada förorsakas metrotrafiken, de underjordiska rummen, konstruktionerna eller vatten- och avloppsnäten.
När bergsbyggnad utförs mer än 1,0 m under bergytans nivå ska eventuella verkningar på metrons utrymmen utredas med bergmekaniska kalkyler innan bygglovet kan beviljas.

/b	Ksl, muutettu	*Patrik Otranen*	
	Nähtävillä MRA 27 §		22.6.-1.9.2026
/a	Ksl (Kaavaehdotus)	*Patrik Otranen*	3.6.2026
	Nähtävillä MRA 30 §		20.10.-18.11.2025
2333/2025	Ksj (OAS)	*Torsti Hokkanen*	6.10.2025
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 410801	Piir. nro. 7583
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 2333/10.02.03/2025
Espoonlahden sähköasema Asemakaavan muutos		Piirtäjä ATo	Päiväys 3.6.2026
		Suunnittelija PO	Arkistotunnus 10 02
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			