

Espoo

## Marsbynportti

Asemakaavan muutos

31. kaupunginosa, Kaitaa  
Osa korttelia 31106

MUUTETAAN ASEMAKAAVAA:  
Aluenro 442102

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ  
JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH  
-BESTÄMMELSER:

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 §)

[Kvartersområde för affärsbyggnader, där en storenhet för ytkrävande specialvaruhandel får placeras samt lokaler för annan specialvaruhandel och kommersiella tjänster såsom idrottslokaler. Inom området ska minst 20 % av byggrätten användas för butikslokaler för ytkrävande specialvaruhandel. Lokaler för annan specialvaruhandel ska vara minst 800 v-m<sup>2</sup> stora. Av byggrätten får högst 30 % användas för idrottslokaler. Butikslokaler för dagligvaruhandel får inte placeras inom området. \(1-18 §\)](#)

— . . . —

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.  
[Linje 3 m utanför planområdets gräns.](#)

—————

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.  
[Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.](#)

31  
KAI

Kaupunginosan numero.  
[Stadsdelsnummer.](#)  
  
Kaupunginosan nimi.  
[Namn på stadsdel.](#)

Esbo

## Marsbyporten

Detaljplaneändring

Stadsdel 31, Kaitans  
Del av kvarter 31106

DETALJPLANEN ÄNDRAS:  
Områdesnr 442102

31106

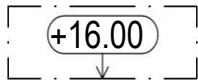
Korttelin numero.  
Kvartersnummer.

40000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.  
Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

PÄIVÄNK

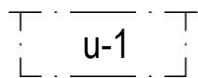
Kadun nimi.  
Namn på gata.



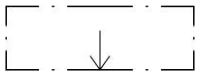
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan minimikorkeus.  
Minimum höjd för skärningspunkt mellan fasad och vattentak.



Rakennusala.  
Byggnadsyta.



Uloke.  
Utsprång.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.  
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.

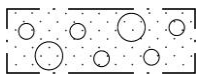


Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on toimistotilojen osalta oltava vähintään 35 dB.

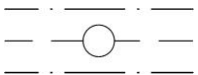
Beteckningen anger den sida av byggnadsytan, på vilken kontorslokalernas ytterväggar, fönster och andra konstruktioner ska ha en ljudisoleringsförmåga på minst 35 dB mot trafikbuller.



Merkintä osoittaa korttelin tai rakennusalan rajan, jossa rakennukset ja/tai meluesteet on rakennettava keskenään yhteen siten, että ne suojaavat ulko-oleskelualueita liikennemelulta.  
Beteckningen anger en sådan gräns för ett kvarter eller en byggnadsyta där byggnaderna och/eller bullerhindren ska byggas ihop så att de skyddar uteplatsen från trafikbuller.



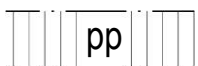
Puilla ja pensailla istutettava alueen osa.  
Del av område som ska planteras med träd och buskar.



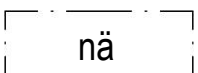
Maanalaista johtoa ja sen suoja-aluetta varten varattu alueen osa. (14, 16 §)  
För underjordisk ledning och dess skyddsområde reserverad del av område. (14, 16 §)



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



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. (4 §)  
För gång- och cykeltrafik reserverad del av område. (4 §)



Alueen osa, jossa tulee huolehtia riittävästä näkymästä maantason kerroksessa.  
Områdensdel där sikten ska vara tillräcklig på markvåningens nivå.

## AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT, YHTEYDET

1 § Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- liiketilat 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>
- toimitilat 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 pääkäyttötarkoituksen 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.

## BIL- OCH CYKELPLATSER, FÖRBINDELSER

Bilplatser (bp) för byggas minst enligt följande:

- affärsutrymme 1 bp / 50 v-m<sup>2</sup>
- kontorsutrymme 1 bp / 60 v-m<sup>2</sup>
- affärsutrymmen för utrymmeskrävan de specialartiklar 1 bp / 100 v-m<sup>2</sup>
- underhållsutrymmen 1 bp / 100 v-m<sup>2</sup>
- förrådsutrymme 1 bp / 150 v-m<sup>2</sup>

Kundernas och personalens bilplatser ska anvisas i samband med bygglovet. Av bilplatserna ska 2 per påbörjade 50 bilplatser anvisas som bilplats för rörelsehindrade, därefter 1 plats till per påbörjade 50 bilplatser. Bilplatser för kunder och personal får inte användas som affärs-, försäljnings-, lager- eller utställningslokaler i enlighet med det huvudsakliga användningsändamålet.

Bilplatserna får i kvarter 31106 också placeras på annan tomt på basen av avtal mellan fastigheterna.

Cykelparkeringen ska anvisas i anslutning till bygglovet minst enligt följande:

- 1 cp / 200 v-m<sup>2</sup> för affärs- kontors- och butikslokaler

Cykelplatserna ska ligga nära byggnadens ytterdörrar. Cykelplatserna får placeras i LPA-området genom avtal mellan fastigheterna. Hälften av cykelplatserna ska vara under tak. På alla cykelplatserna ska det gå att låsa cykelramen vid en ställning.

- 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.
- Bilplatser för kunder och personal får byggas på byggnadens våningar utöver den byggrätt som anvisats i detaljplanen. Detta parkeringsutrymme ska vara ouppvärmrt. Parkeringen ska i första hand ordnas i LPA-området. Om det i byggnaden placeras affärslokaler för specialvaror som inte anses som skrymmande handel kan parkering också anvisas på byggnadens tak. Takparkeringen ska vara ouppvärmrd. Utöver byggrätten får det byggas täckta ramper. Byggnader och ramper ska planeras så att sikten mot gång- och cykelbanorna är tillräcklig.
- 3 § Ajoyhteydet ja -liittymät on järjestettävä Marsbyntien kautta. Alueen ajoyhteyksiin ja -liittymiin ei saa käyttää Päivänkakkaratietä.
- Körförbindelser och -anslutningar bör ordnas via Marsbyvägen. Prästkragsvägen får inte användas för områdets körförbindelser och anslutningar.
- 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.
- Genom kvarteret ska det ordnas en gång- och cykelbana i öst-västlig riktning mellan Prästkragsstigen och Marsbyvägen. Förbindelsen ska vara minst fyra meter bred och genomföras som en gång- och cykelbana i en nivå. Övergångsställena ska vara upphöjda.

## 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.

## STADSBILD

Fasadernas material och behandling ska vara av hög kvalitet. Fasadena i kvarteret på Västerledens sida ska vara delvis av glas och bilda en enhetlig helhet som ska indelas varierande med vertikala element.

I kvarter nr 31106 i kvartersområdena på Västerledens sida ska byggnaderna mot trafikområdet vara sammanhängande eller alternativt ska separata byggnader kopplas samman med konstruktioner som ska utgöra fasta delar av byggnadsfasadernas arkitektur. Taksåggets linje på trafikområdets sida ska huvudsakligen vara jämnhög.

Fasadena och rampen till parkeringen på byggnadens våningar ska anpassas till byggnadens arkitektur. Taklandskapet ska indelas i mindre delar genom placering av tekniska utrymmen och andra byggnadsdelar.

Återvinnings-, underhålls- och lastningsutrymmena ska avgränsas från omgivningen så att stadsbilden är högklassig. Service- och lastningsutrymmena ska gå att avskilja från omgivningen. Servicedörrarna ska dölja utsikten från den närmaste omgivningen.

6 § Aluetta ei saa käyttää avoimena varastotilana.  
Området får inte användas som öppet lagerutrymme.

7 § Asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa ilmastointikonehuoneita ja muita taloteknisiä tiloja. Ilmanvaihtokoneet ja muut tekniset tilat tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennuksen arkkitehtuuria.  
Utöver den tillåtna byggrätten får maskinrum för luftkonditionering och andra tekniska rum byggas. Ventilationsmaskinerna och de övriga tekniska utrymmena ska utgöra en högklassig del av husets arkitektur.

8 § Korttelialueella 31106 tulee varautua alueen sähköjakelun kannalta tarvittavien muuntamoiden tilantarpeeseen ja toteutukseen. Muuntamotiloihin on oltava helppo pääsy suoraan ulkoa tai katutasosta.  
Kvartersområde nr 31106 ska ha beredskap för utrymmesbehovet och genomförandet av de transformatorstationer som behövs för eldistributionen i området. Transformatorstationen ska vara lätt åtkomlig direkt utifrån eller från gatuplanet.

## HULEVEDET JA POHJAVESI

9 § Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m<sup>3</sup> jokaista 100 m<sup>2</sup> läpäisemättöntä pintaa kohden.

## DAGVATTEN OCH GRUNDVATTEN

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 m<sup>3</sup> per 100 m<sup>2</sup> ogenomtränglig yta.

- 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.

Sänkorna, bassängerna och magasinerna 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.

Lösningarna för dagvattenhanteringen i kvartersområde nr 31106 ska genomföras som ett gemensamt arrangemang för fastigheterna enligt en kvartersvis helhetsplan.

- 11 § Alueella pohjavesi on lähellä maanpintaa. Rakennettaessa pohjaveden pinnan tason alapuolelle tulee laatia pohjavedenhallintasuunnitelma.  
I området ligger grundvattnet nära markytan. Vid byggande nedanför grundvattennivån ska uppgöras en plan över grundvattenkontrollen.

## 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).

## ÖVERSVÄMNINGSRISK

Vid nybyggnad ska översvämningsrisken beaktas. Det högsta högvattenståndet i området är 2,8 m.ö.h. Vattnet kan skada konstruktioner som ligger lägre än 2,8 m.ö.h. (N2000). Konstruktioner som tar skada när de blir fuktiga får inte placeras under denna höjdnivå utan ändamålsenlig isolering mot vatten. Gator och räddningsvägar ska ligga minst 2,8 m.ö.h. (N2000).

- 13 § Raittiin ilman sisäänottoaukkojen sijoittamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien ilman epäpuhtauksien vuoksi.  
*Vid luftintagen för ersättningsluft ska fästas särskild uppmärksamhet på grund av föroreningarna från trafiken.*
- 14 § Alueella on maanalaisia johtoja. Mikäli kaavan mukainen rakentaminen edellyttää johtojen siirtoa, siirrosta on sovittava johtojen omistajan kanssa.  
*I området finns underjordiska ledningar. Om byggandet enligt planen förutsätter att ledningarna flyttas ska om flyttningen överenskommas med ledningarnas ägare.*
- 15 § Muuntamotilat saa sijoittaa kiinteistöön asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Tilat tulee sijoittaa maantasolle ja niihin tulee olla huoltoyhteys.  
*Transformatorutrymmena får placeras i fastigheten utöver den i detaljplanen anvisade byggrätten. Utrymmena ska placeras i markplanet och till dem ska finnas serviceförbindelse.*
- 16 § Vesihuoltolinjan ja kaukalon mahdolliset ponttiseinien ankkurit saa ulottaa tontin puolelle, jolloin ankkureiden suunnittelussa on huomioitava tulevien rakennusten perustukset.  
*Eventuella förankringar för spontväggarna för vattenförsörjningslinjen och reservoaren får utsträckas till tomten varvid man vid planeringen av förankringarna ska beakta de kommande byggnadernas fundament.*
- 17 § Pihojen stabiilitetti on varmistettava pohjanvahvistustoimenpitein.  
*Gårdsplanernas stabilitet ska tryggas genom grundförstärkningsåtgärder.*

#### VIHERKERROIN

- 18 § 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 naturräknaren och verktyget för grönytefaktor.*

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 kaupunginvaltuustossa . . . (pöytäkirjan §).  
Godkänd i stadsfullmäktige den . . . ( § i protokollet).

|                                                                                                   |                                                                 |                      |                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------|
|                                                                                                   |                                                                 |                      |                                  |
|                                                                                                   |                                                                 |                      |                                  |
|                                                                                                   |                                                                 |                      |                                  |
|                                                                                                   |                                                                 |                      |                                  |
|                                                                                                   |                                                                 |                      |                                  |
|                                                                                                   |                                                                 |                      |                                  |
|                                                                                                   |                                                                 |                      |                                  |
|                                                                                                   |                                                                 |                      |                                  |
|                                                                                                   |                                                                 |                      |                                  |
|                                                                                                   |                                                                 |                      |                                  |
|                                                                                                   | Nähtävillä MRA 27 §                                             |                      | 16.2.-17.3.2026                  |
| /a                                                                                                | Ksl (Kaavaehdotus)                                              | Paltsa Salama        | 28.1.2026                        |
|                                                                                                   | Nähtävillä MRA 30 §                                             |                      | 4.3.-3.4.2024                    |
| 3972/2022                                                                                         | Ksj (OAS)                                                       | Torsti Hokkanen      | 19.2.2024                        |
|                | Espoon kaupunkisuunnittelukeskus<br>Esbo stadsplaneringscentral | Alue<br>442103       | Piir. nro.<br>7507               |
|                                                                                                   | Asemakaavayksikkö<br>Detaljplaneenheten                         | Mittakaava<br>1:1000 | Asianumero<br>3972/10.02.03/2022 |
| Marsbynportti<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 |                                                                 |                      |                                  |