



**KESKUSTA, KORTTELI 108**  
CENTRUM, KVARTER 108 10110 / 3397

**ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET**  
BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER I DETALJPLAN

- AK** Asuinkerrostalojen korttelialue. Kvarteretsområde fr flervåningshus.
- LPA** Autopaikkojen korttelialue. Kvarteretsområde för bilplatser.
- (104,106) Suluisissa olevat numerot osoittavat kortteilit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. Sifffroma inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Linje 3 m utanför planområdets gräns.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Kvarterets-, kvartersdels- och områdesgräns.
- Osa-alueen raja. Gräns för delområde.
- Ohjeellinen osa-alueen raja. Riktgivande gräns för område eller del av område.
- Sitovan tonttijaan mukainen tontin raja ja numero. Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
- Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja. Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.

**108** Korttelin numero. Kvarteretsnummer.  
**KIRKKOTALLI** Kadun, tien, katauaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

- 6150** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
- IV** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrossivun. Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

**1400+yht200** Lukusarja, jonka ensimmäinen luku ilmoittaa kerrosneliömetreinä asuintilan/myymälätilan rakennusoikeuden enimmäismäärän ja toinen luku ilmoittaa asuintilaa/myymälätilaa palvelevien aputilojen, kuten teknisten tilojen, väestönsuojien, varastojen sekä huolto- ja lastauspihojen rakennusoikeuden enimmäismäärän. Myymälätilojen porrashuoneiden rakennusoikeus sisältyy lukusarjan toiseen lukuun. Talserie, vars första tal anger den maximala byggrätten för bostad/affärsutrymme i våningskvadratmeter och andra tal anger den maximala byggrätten för hjälptrymmen såsom tekniska utrymmen, skyddsrum, förråd, service- och lastningsgårdar som tjänar bostaden/affärsutrymmet. Byggrätten för affärsutrymmenas trapphus ingår i talseriens andra tal.

**350** Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen. Det understreckade talet anger den byggnadsrätt, byggnadshöjd, taklutning eller annan bestämmelse som ovilkorligen skall iakttas.

- Rakennusala. Byggnadsyta.
- m350 Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosneliömetriä rakennusalue sallitusta kerrosalasta on käytettävä myymälätiloja varten.
- a700 Auton säilytyspaikan rakennusala ja rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggnadsyta för bilförvaringsplats och byggnadsrätt uttryckt i kvadratmeter våningsyta.
- Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. Pilén anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
- 30 dBA Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA. Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 30 dBA mot denna sida av byggnadsytan.
- Istutettava alueen osa. Del av område som skall planteras.
- Ohjeellinen istutettava alueen osa. Riktgivande del av område som skall planteras.
- Ohjeellinen ajoyhteys. Riktgivande körförbindelse.
- Ohjeellinen pysäköimispaikka. Riktgivande parkeringsplats.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är förbjuden.
- Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten kohdemerkintä. Merkintä sallii enintään 20 k-m² suuruisen muuntamon rakentamisen sekä sitä palvelevien laitteiden ja rakenteiden rakentamisen. Objektsbeteckning för transformator som betjänar samhällsteknisk försörjning. Beteckningen tillåter byggande av en högst 20 m² stor transformator samt anläggningar och konstruktioner som betjänar den.

**YLEISMÄÄRÄYKSET:**

Asemakaavan toteuttamisessa on noudatettava Ervastintien asemakaavan lähiympäristö- ja rakentamistapaohjetta.

Elintarvikkeiden myymälätilan sijoittaminen korttelialueelle ei ole sallittua.

Asukkaita palvelevia yhteistiloja kuten sauna- ja kerhotiloja varten on sallittua rakentaa korttelialueella enintään 25 k-m² kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Asukkaita palvelevia varastotiloja kuten pyörä- ja ulkoiluvälinevarastoja varten on sallittua rakentaa korttelialueen tontilla 5–7 enintään 70 k-m² kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

**Autopaikkojen vähimmäismäärät**

Pysäköintimitoitus perustuu rakennusten pääkäyttötarkoitukseen ja kerrosneliömetreinä rakennusoikeutta määrävään lukusarjan ensimmäiseen lukuun.

AK-kortteli:  
- asuintilat: 1 ap./135 k-m², vähintään 0,3 ap./asunto  
- myymälätilat: 1 ap./40 k-m².

Myymälätilalla (m) tarkoitetaan liike- ja toimistotilaa.

Tontin 5 maantasaisista autopaikoista kuusi (6 ap.) varataan tontin 3 myymälätilojen (m) ja vuoropysäköintiperiaatteella korttelin vieraspysäköinnin käyttöön. Autopaikoista vähintään yksi on varattava liikuntaesteisten käyttöön.

Tontin 5 maantasaisista autopaikoista neljä (4 ap.) varataan tontin 7 myymälätilojen ja vuoropysäköintiperiaatteella korttelin vieraspysäköinnin käyttöön.

Tontin 5 maantasaisista autopaikoista kolme (3 ap.) varataan tontin 5 myymälätilojen ja vuoropysäköintiperiaatteella korttelin vieraspysäköinnin käyttöön.

Tontin 5 maantasaisista autopaikoista kaksi (2 ap.) varataan korttelin 108 yhteiskäyttöautojen pysäköintiin.

**Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät**

AK-kortteli: 1 pp./30 k-m², vähintään 1 pp./asuinhuone.

Tontin polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärästä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksen maantasokerroksen pyöräsuojaan. Piha-alueen pyöräkatokset saa toteuttaa tontille kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Tontille saa rakentaa kaavakartassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi enintään 30 k-m² pyörä- ja jätekatoksia, jotka saa sijoittaa kaavakarttaan merkityn rakennusalan ulkopuolelle.

**AK-korttelialue**

Korttelin rakentamisjärjestys on toteutettava niin, ettei korttelialueella asuinpihan ulko-oleskelualueen melutaso ylitä valtioneuvoston asettamia ohjearvoja missään toteuttamisvaiheessa. Rakennuslupavaiheessa on esitettävä selvitys siitä, että ulko-oleskelualue on suojattu liikennemelulta rakennusten ja rakennelmien sijoittelulla sekä niiden rakenteilla. Mikäli asunnon kadunpuoleisella julkisivulla ylittyy 65 dB:n keskiäänitaso, on sen avauduttava myös ohjearvojen mukaisen julkisivun suuntaan.

Tontille toteutettavien asuntojen huoneistoalasta (h-m²) yhden asunnon asuinhuoneen asuntojen yhteenlaskettu huoneistoala saa olla enintään 40 % sekä kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan on oltava vähintään 30 %. Yhden asuinhuoneen asuntojen keskimääräinen huoneistoalan (h-m²) on oltava vähintään 27,5 h-m².

Määräykset eivät koske erityisryhmien asumista, palveluasumista eikä valtion tukemaa asuntotuotantoa.

Rakennuksen julkisivukäsittely on toteutettava Ervastintien asemakaavan lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeen mukaisesti.

Rakennuksen julkisivukäsittely on oltava kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen. Maantasokerroksen julkisivukäsittely ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Rakennuksen kattomuodon on oltava harja- tai pulpettikatto 1:7-1:5 kaltevuudella. Korttelikohtaisesti on noudatettava yhtenäistä kattomuotoa.

Pysäköintilaitoksen (a700 l) tasakatto on toteutettava viherkattoana.

Rakennuksen julkisivut on tehtävä korkealuokkaisista materiaaleista ja yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen. Näkyviä elementtiasumajoja rakennuksessa ei sallita.

Rakennuksen pääjulkisivumateriaalina alinta kerrosta lukuun ottamatta on käytettävä lasin lisäksi muurattua rappauspintaana.

Rakennuksen alimman kerroksen julkisivumateriaalin on oltava lasin lisäksi luonnonkivenomainen hiottu mosaikkibetoni lukuun ottamatta pääväylien (Kirkkonummentie) suuntaista pysäköintilaitoksen julkisivuja tontilla 5 ja 6 sekä siihen liittyvää korttelipihan muurirakennetta, joka on toteutettava paikalla muurattuna ja punasävyisenä tiiliverhouksena. Julkisivukäsittely on toteutettava korttelialueella yhtenäisenä.

Rakennuksen pohjakerrosta ylempien kerrosten parvekkeet on sallittua ylittää rakennusalan ja katualueen rajat enintään 2 m.

Rakennuksen parvekkeet on lasitettava.

Ulkovarastointi on kielletty.

Ilmastointikonehuoneen saa rakentaa kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Hissikonehuone on sijoitettava maantasokerrokseen.

Ikkunallisten luonnonvaloisten porrashuoneiden 15 m² ylittävää osaa on sallittua rakentaa kussakin kerroksessa kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja on sallittua sijoittaa porrashuoneiden läheisyyteen mitoituseriaaiteella 1 ap./30 asuntoa.

Tontin viherkentäminen toteutetaan rakentajan toimesta laadittavan erillisen pihasuunnitelman mukaisesti rakennusluvun yhteydessä. Alueelle on istutettava reheviä pensas- ja puuryhmiä.

Tonttien piha-alueiden rajautuessa toisiinsa on leikki- ja oleskelualueet sekä niihin liittyvät istutusalueet suunniteltava ja rakennettava yhtenäisesti. Tonttien altaaminen toisiinsa rajoittuvilla tontinosailla ei ole sallittua.

**LPA-korttelialue**

Rakennuksen (pysäköintilaitos) pääjulkisivumateriaali pääväylien (Kirkkonummentie) suuntaan on lasin lisäksi puhtaaksi muurattu punasävyinen tiili ja se on toteutettava yhtenäisenä asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) julkisivukäsittelyn kanssa. Muurirakenteeseen saa tehdä lukittavan kulkuaukon.

Rakennuksen (pysäköintilaitos) edusta pääväylien (Kirkkonummentie) suuntaan on käsiteltävä harmaalla nupukivellä rakennuksen ja katualueen välisellä alueella siten, että se käsittää myös pääväylien (Kirkkonummentie) suuntaan toteutettavan kulkuaukon edustan.

Rakennuksesta (pysäköintilaitos) on järjestettävä turvalliset kulkuyhteydet korttelia rajaaville katualueille (Kirkkonummentie, Kirkkotallintie ja Ervastintie) yhteistyössä korttelialueeseen rajautuvien tonttien kanssa.

Rakennuksen (pysäköintilaitos) autopaikoista vähintään kaksi (2 ap.) on varattava sähköautojen latauspisteiksi.

Korttelialueelle on sallittua sijoittaa katurakentamisen edellyttämiä rakenteita.

**Hulevedet**

Tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma laaditaan rakentajan / rakentajien toimesta rakennusluvun yhteydessä. Alueelle saa rakentaa hulevesien hallintaa ja tulvantorjuntaa parantavia rakenteita.

**Mainoslaitteet**

Korttelikohtaisesti on laadittava ulkomainosuunnitelma rakennusluvun yhteydessä rakennusten arkkitehtuuria vahvistavana aiheina.

**ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:**

Vid genomförandet av detaljplanen ska närmiljö- och bygganvisningarna för Ervastvägens detaljplan iaktas.

Det är inte tillåtet att placera butiksutrymmen för livsmedel på kvartersområdena.

Det är tillåtet att på kvartersområdet bygga högst 25 v-m² gemensamma utrymmen som betjänar invånarna, såsom bastu- och klubbutrymmen, utöver byggrätten som angetts i plankartan.

På kvartersområdets tomter 5–7 är det tillåtet att bygga högst 70 v-m² förrådsutrymmen som betjänar invånarna, såsom cykel- och friluftsutrustning, utöver byggrätten som angetts i plankartan.

**Minimiantal bilplatser**

Parkeringsdimensioneringen baserar sig på byggnademas huvudanvändningsändamål och första talet i sifferserien som bestämmer byggrätten i kvadratmeter våningsyta.

AK-kvarter:  
- bostadsutrymmen: 1 bp./135 v-m², minst 0,3 bp./bostäder  
- butiksutrymmen: 1 bp./40 v-m².

Med butiksutrymme (m) avses affärs- och kontorsutrymme.

Sex av bilplatserna (6 bp.) på marknivå på tomt 5 reserveras för affärsutrymmena (m) på tomt 3 och enligt turparkeringsprincipen för gästparkering i kvarteret. Av bilplatserna ska minst en reserveras för rörelsehindrade.

Fyra av bilplatserna (4 bp.) på marknivå på tomt 5 reserveras för affärsutrymmena på tomt 7 och enligt turparkeringsprincipen för gästparkering i kvarteret.

Tre av bilplatserna (3 bp.) på marknivå på tomt 5 reserveras för affärsutrymmena på tomt 5 och enligt turparkeringsprincipen för gästparkering i kvarteret.

Två av bilplatserna (2 bp.) på tomt 5 reserveras för parkering av bilar i sam användning i kvarter 108.

**Minimiantal cykelplatser**

AK-kvarter: 1 cp./30 v-m², minst 1 cp./boningsrum.

Av minimiantalet cykelplatser på tomten ska minst 75 % placeras i cykelförråd i byggnadens markvåning. Utöver byggrätten som anges i plankartan får man på tomten bygga täckta cykelparkeringar på gårdsområdet.

På tomten får man utöver den byggrätt som anvisas i plankartan bygga högst 30 v-m² täckt cykelparkering och avfallskjuvl, som får placeras utanför den i plankartan angivna byggnadsytan.

**AK-kvarteretsområde**

Kvarteret ska byggas i en sådan ordning att bullernivån på områdena för utevistelse inom bostadsgårdarna inte överskrider av statsrådet utfärdade riktvärden i något som helst byggnadsskede. I bygglovskedet ska man uppvisa en utredning om att området för utevistelse är skyddat mot trafikbuller genom placering av byggnader och konstruktioner samt genom deras struktur. Om den genomsnittliga ljudnivån på 65 dB överskrider vid byggnadens fasad mot gatan ska den också öppnas i riktning mot fasaden enligt riktvärdena.

Av lägenhetsytan (lgh-m²) för bostäder som byggs på tomten får den sammanlagda lägenhetsytan för enrummare vara högst 40 % och i treummare och större familjelägenheter ska den sammanlagda lägenhetsytan vara minst 30 %. Den genomsnittliga lägenhetsytan (lgh-m²) i enrummare ska vara minst 27,5 lgh-m².

Bestämningarna gäller varken boende för specialgrupper, serviceboende eller statsstödd bostadsproduktion.

Byggnadens fasadbehandling ska anläggas i enlighet med närmiljö- och bygganvisningarna i detaljplanen för Ervastvägen.

Byggnadens fasadbehandling ska vara stadsbildsmässigt och arkitektoniskt högklassig. Fasadbehandlingen på våningen på markplanet får inte ge ett slutet intryck.

Byggnadens takform ska vara äs- eller pulpettak med en lutning på 1:7-1:5. Per kvarter ska man följa en enhetlig takform.

Parkeringsanläggningens (a700 l) platta tak ska anläggas som ett gröntak.

Byggnadens fasader ska byggas av högklassigt material och genom att följa ett enhetligt byggnadssätt. Synliga elementfogar tillåts inte i byggnaden.

Med undantag av den nedersta våningen ska murad rappid yta användas utöver glas som byggnadens huvudsakliga fasadmateriäl.

Byggnadens nedersta vånings fasadmateriäl ska utöver glas vara naturstenliknande slipad mosaikbetong, med undantag av fasaden på parkeringsanläggningen på tomterna 5 och 6 och den tillhörande murkonstruktionen på kvartergården mot huvudleden (Kyrkslättsvägen). Murkonstruktionen ska muras på plats med rödsiktande tegel. Fasadbehandlingen på kvartersområdet ska vara enhetlig.

Det är tillåtet att balkongerna på våningarna ovanför byggnadens bottenvåning överskrider byggnadsytan och gränserna för gatuumrådet med högst 2 m.

Byggnadens balkonger ska inglansas.

Utomhuslagring är förbjuden.

Utöver byggrätten som anges i plankartan får man bygga ett ventilationsmaskinrum.

Hissens maskinutrymme ska placeras på markplanet.

Utöver byggrätten som anges på plankartan får man i trapphusen med fönster och naturlig belysning på varje våning bygga den del som överskrider 15 m².

Bilplatser som är avsedda för rörelsehämmade får placeras i närheten av trapphusen enligt dimensioneringsprincipen 1 bp./30 bostäder.

Grönbyggandet på tomten genomförs enligt en separat gårdsplan som utarbetas av byggaren i samband med bygglovet. På området ska frodiga busk- och trädgrupper planteras.

Då tomternas gårdsområden gränsar till varandra bör lek- och vistelseområdena med tillhörande planteringsområden planeras och byggas enhetligt. Det är inte tillåtet att ingärda tomter på tomtdelar som gränsar till varandra.

**LPA-kvarteretsområde**

I riktning mot huvudleden (Kyrkslättsvägen) är byggandens (parkeringsanläggningens) huvudsakliga fasadmateriäl utöver glas renmurad rödsiktande tegel och den ska vara enhetlig med fasadbehandlingen på kvartersområdet för flervåningshus (AK). En läsbar öppning får göras i murkonstruktionen.

I riktning mot huvudleden (Kyrkslättsvägen) ska framsidan av byggnaden behandlas med grå nubbensten på området mellan byggnaden och gatuumrådet så att också framsidan av gången som genomförs i riktning mot huvudleden (Kyrkslättsvägen) ingår.

Från byggnaden (parkeringsanläggningen) ska trygga förbindelser genomföras till gatuumrådena (Kyrkslättsvägen, Kyrkstallsvägen och Ervastvägen) som angränsar till kvarteret i samarbete med tomterna som angränsar till kvartersområdet.

Av byggnadens bilplatser (parkeringsanläggningen) ska minst två (2 bp.) reserveras som laddningsplatser för elbilar.

På kvartersområdet är det tillåtet att placera konstruktioner som gatubyggandet förutsätter.

**Dayvatten**

En tomtspecifik plan för hantering av dagvattnet utarbetas av byggaren/byggarna i samband med bygglovet. På området får byggas konstruktioner som förbättrar hanteringen av dagvatten och bekämpning av översvämningar.

**Reklamanslagningar**

I samband med bygglovet ska kvartersvis uppgröas en plan för utereklam som teman som stöder arkitekturen.

**KIRKKONUMMI** Keskusta, kortteli 108  
**KYRKSLÄTT** Centrum, kvarter 108

Muutos koskee Ervastintien asemakaavan korttelia 108.  
Ändringen av Ervastvägens detaljplan gäller kvarter 108.

Kunnanvaltuusto / Kommunfullmäktige		xx.xx.xxxx
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen		02.3.2020
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen		10.2.2020
Yli-lautakunta / Stämmanden		23.1.2020
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen		24.6.2019
Kl.lautakunta / Kl.nämnden		13.6.2019
Kl.lautakunta / Kl.nämnden		28.2.2019
Mittakava/Skala		1:1000
Pitäys/Redad av		ika
Päiväys/Datead		02.03.2020
Laitos/Byggnad av		
Kyrkslätts centrum, kvarter 108 Ändring av detaljplan		Kaavoitus Planläggning
Pohjakaarta löydät JHS 185 Asemakaavan pohjakaartien laatimisen vaatimukset. Beskrifningen uppfyller kraven i föreskriftnen om JHS 185 Upprättande av beskärtnar för detaljplaner.		15.2.2019 Mittopost/Rikö
Hanki/Projekt		10110
Päiväys/Dateering nr		3397