Espoo

Maarinranta

Asemakaavan muutos

10. kaupunginosa, Otaniemi
Kortteli 10018

Muodostuu uusi kortteli 10083, katu- ja virkistysalueet

MUUTETAAN VAHVISTETTUA ASEMAKAAVAA:
Aluenro 220900 Hyväksytty 5.8.1981

Mittakaava 1:1000

Esbo

Marstranden

Detaljplaneändring

Stadsdel 10, Otnäs
Kvarter 10018

Bildas ett nytt kvarter 10083, gatu- och rekreationsområden

DEN FASTSTÄLLDA DETALJPLANEN ÄNDRAS:
Områdesnr 220900 Godkänd 5.8.1981

Skala 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

YO-1 — Opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa toimisto- ja palvelutiloja enintään 30 % asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. (1-10 §)

VL-1 — Lähivirkistysalue, jonka metsäinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Liito-oravan esiintyminen alueella tulee huomioida alueen hoidossa. Puusto tulee suojata työmaa-aikana.

VL — Lähivirkistysalue.

LPA (10018) — Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

3 metriä kaava-alueen rajanulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

10 — Kaupunginosan numero.

OTA — Kaupunginosan nimi.

10018 — Korttelin numero.

SÄHKÖMIE — Kadun nimi.

4000 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

+20.0 — Likimääräinen rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

+20.0 — Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

Rakennusala.

Istutettava alueen osa.

Puilla istutettava, metsäiseksi kehitettävä alue. Alueella tulee käyttää suomalaisia metsäpuulajeja.

aI/ma — Alue, jolle saa sijoittaa maanalaisen pysäköintilaitoksen. Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa pysäköintitiloja kaavaan merkityn kerrosluvun lisäksi. Merkinnän roomalainen luku ilmoittaa maan alla olevien päällekkäisten pysäköintitasojen enimmäismäärän.

Katu.

au — Aukio.

p — Pysäköimispaikka.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

h — Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.

pp/h — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa jolla huoltoajo on sallittu. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.

pp — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.

Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti.

vm — Ohjeellinen muuntamon rakennusala.

hu — Ohjeellinen alueen osa, jolle tulee rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varattu bio- tai hiekkasuodatusalue, säiliö tai muu rakenne.

sr-1 — Suojeltava rakennus. Historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä, sisätilat mukaan lukien, saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka heikentävät sen arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Kaikista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistyöt tulee dokumentoida.

sr-2 — Suojeltava rakennus. Kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää.

Kaikista korjaus-ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Laajennuksissa tulee kiinnittää huomiota rakennuksen mittasuhteisiin, julkisivujen materiaalien ja värien sekä rakennustavan sopeuttamiseen ympäristöönsä. Laajennusosan räystäskorkeus ei saa ylittää alkuperäisen rakennuksen räystäskorkeutta.

eko-1 — Alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueelle tulee istuttaa yhteyttä vahvistavaa puustoa ja olevaa puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

1 § Autopaikkoja (ap) tulee rakentaa vähintään seuraavasti:

- palvelutilat 1 ap / 150 k-m²
- opetus-, tutkimus- ja toimistotilat 1 ap / 200 k-m²

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- opetus-, tutkimus- ja toimistotilat 1 pp / 120 k-m²

- palvelutilat 1 pp / 50 k-m²

Vähimmäisvaatimusten mukaisista tutkimus- ja toimistotilojen pyöräpaikoista puolet tulee sijaita katetussa ja lukitussa tilassa.

Autopaikat tulee sijoittaa p -kirjaimella osoitetuille alueille. Liikkumisesteisten pysäköintipaikat saa sijoittaa tästä poiketen niiden käytettävyyden kannalta tarkoituksen mukaisesti.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

2 § Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- talotekniikan vaatimat tekniset tilat
- väestönsuojatilat
- sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat. Tilat tulee sijoittaa kiinteistöihin maan tasoon siten, että niihin voidaan taata helppo pääsy.

Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Korttelissa saa kerrosluvun yläpuolelle ja välikerroksiin tarvittaessa rakentaa teknisiä tiloja. Näitä teknisiä kerroksia ei lueta kaavan tarkoittamiksi kerroksiksi, vaan ne voidaan toteuttaa kaavaan merkityn kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi.

RAKENTAMISEN TAPA

3 § Rakentamisen tulee massoittelultaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytettävien materiaalien ja värien osalta muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön kanssa.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää punatiiltä. Julkisivuja voidaan elävöittää myös muita materiaaleja käyttäen ympäröivän rakennuskannan luonne ja kaupunkikuvallinen laatutaso huomioiden.

PIHA-ALUEET

4 § Tontit tulee pääosin järjestellä luonnonmukaisin tasoeroin. Mikäli tukimuureja on välttämätöntä rakentaa, tulee materiaalien ja toteutustavan sopia maastoon, korttelin yleisilmeeseen ja kaupunkikuvaan.

Ympäristörakentamisessa tulee huomioida alueen kulttuurihistorialliset ominaispiirteet. Uudet rakenteet ja kasvillisuus tulee sovittaa ympäristöön.

Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin.

Pysäköintilaitoksen kattotasannetta saa hyödyntää esim. oleskelu- ja kuntoilualueena, kattoviljelyyn ja/tai viherkattona.

HULEVEDET

5 § Hulevedet tulee viivyttää ja puhdistaa siten, että luonnonsuojelualueiden luontoarvot eivät vaarannu. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Velvoite koskee myös rakentamisen aikaisia järjestelyitä. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma.

TULVA

6 § Uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariski. Ylin tulvakorko alueella on + 2,8 ja aaltoiluvara 30 cm. Korkeustason +3,1 (N2000) alle rakennettaessa merivesi voi vaurioittaa rakenteita. Sen alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita ilman asianmukaista vesieristystä. Kadut ja pelastustiet tulee rakentaa vähintään korkeustasolle +3,1 (N2000).

JOHDOT

7 § Kaava-alueella sijaitsee maanalaisia johtoja. Siirroista on sovittava johtojen omistajien kanssa.

SULFIDISAVI

8 § Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista.

9 § Paalutuksia, räjäytyksiä tai muita tärinää tai impulssimaista melua aiheuttavia töitä ei saa tehdä 1.4.-30.9. välisenä aikana lintujen pesimä- ja levähdysrauhan turvaamiseksi.

KORTTELISUUNNITELMA

10 § Asemakaavan yhteydessä on laadittu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävä korttelisuunnitelma.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen tonttijako.

På detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgöras separat tomtindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus
Esbo stadsplaneringscentral

Torsti Hokkanen
Torsti Hokkanen
kaupunkisuunnittelujohtaja
stadsplaneringsdirektör

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

5395/2020 /a	Ksl (Kaavaehdotus)	*Virpi Leminen*	
	Nähtävillä MRA 30 §		6.4.-8.5.2020
1565/2018	Ksj (OAS)	*Torsti Hokkanen*	23.3.2020

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 220902	Piir.nro 7326
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 5395/10.02.03/2020
Maarinranta Asemakaavan muutos	Piirtäjä MHy	Päiväys 18.2.2021
	Suunnittelija VLe	Arkistotunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000