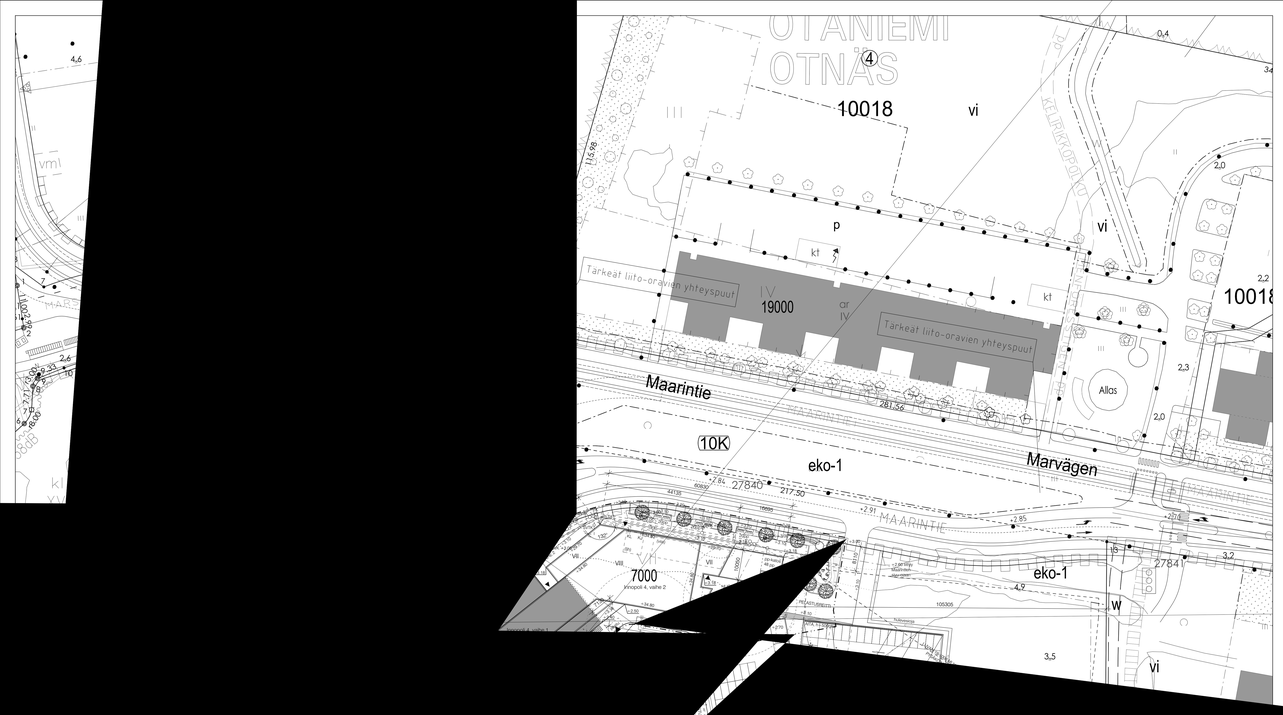

Espoo Otaniemi Maarinaukio Kaavamääräykset Aluenro 221601 Asianro 599/10.02.03/2016 Ksl, muutettu 11.10.2017

KT-1 Toimistorakennusten korttelitalue. Rakennuksiksi saa sijoittaa myös julkisia ja yksityisiä palveluitoja, kokoontumistiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja. Korttelin ei saa sijoittaa päiväkotiaa tai muita ilman epäpuhtauksilta suojattuja toimintoja.
1,2, 4, 5,7, 13, 14, 16-18, 22, 25, 27-29 §

KL-1 Istalli- ja huviseurantorakennusten korttelitalue. Rakennuksiksi saa sijoittaa ratsastuksen ja tilavellisia sekä julkisia ja yksityisiä palveluja. Alueelle ei saa sijoittaa yli 1000 lammasvieläimetön kokosta vähittäiskaupan myymälää. Korttelin ei saa sijoittaa päiväkotiaa tai muita ilman epäpuhtauksilta herkkiä toimintoja. Korttelin saa sijoittaa poltettaneen jäteluokseen.
1-5, 7, 9, 13, 14, 16, 18, 22, 25, 27-29 §

KTO-1 Toimisto- sekä korkeakoulun ja tutkimuslaitosten rakennusten korttelitalue. Toimistorakennuksia saa rakentaa enintään 70% rakennuskerroksista.
1, 3, 6-8, 13, 15, 16, 19, 20, 22, 23, 25, 28-30 §

KTO-2 Toimisto- sekä korkeakoulun ja tutkimuslaitosten rakennusten korttelitalue.
1, 3, 6-8, 10-14, 16, 22, 24-29 §

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Ohjeellinen tontin raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Rakennuksiksi kerrosalaneliömetreinä.

Rakennuksen tai sen yliimmän kerroksen yläpuolella olevaan tilaan saa rakentaa kaarevaa osa-kattoa. Rakennuksen tulee olla ilmavuotoinen ilmamuotto- ja hiiskorvuhmetta sekä enintään lukuarvon osoittaman kerrosalaneliömetrimäärän henkilökunnan käyttöön tarkoitettuja sosiaali- ja virkistystiloja sekä saunatilojen revoottuhuoneeseen.

Alue, jolle saa sijoittaa poltettaneen jäteluokseenen.

Alueen osa, jolla sijaitsee eksoitgrinen yhteysterve lito-oravien elinalueiden vältä. Alueen pysetoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen lehvyeyhteys Lito-oravyttäytyisen tulee olla tärkeä myös rakentamisen aikana. Kaiteenta alueella tulee vältää.

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

Roomalainen numero ilmoittaa suurimman sallitun kerrosluvun sulussa ilmoitetuta lisämäärätasolla pihatason korkeusasemasta laskien.

Merkinnä osoittaa ne rakennusalat, jolle arkitehtoisen luvun osoittama rakennuksikeus sijoittuu.

Rakennusala.

Muurtimon ohjeellinen rakennusala.

Istutettava alueen osa.

Rakennusala, johon korttelin pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennuksekua sijoittua kattteen yhdyskäytäkkä yhdistettyn rakennukseen Rakennusten julkisuujen maantasokerroksessa ei saa olla pitkiä ikkunattoma pintoja. Kotille ei saa rakentaa asuinhuoneistoja varten. Rakennusten siiinen yhdyskäytäkkä tulee rakentaa julkisivullaan läpinäkyviksi.

Katokseen rakennusala. Katoksen alikulkukorkeuden tulee olla vähintään 4,5 m. Katoksen tulee olla avoimeksi kerryt. Huoltoasemien katoksen ja rakennuksen väliin on jätettävä riittävä vä sauvn pelaturrisia varten. Katos on suunniteltava integroituksi osaksi rakennusten kokonaisarkkitehtuuria.

Rakennusala, jolle saa rakentaa rakennuksen, rakennuksen osa ja pelaaun alisen pakkotuottoiteen. Merkinnän nomaisen luku ilmoittaa pihatason +5,25 alapuolella olevien pääkerkkisten pysäköintisaajen enimmäismäärän. Pihatason +5,25 alapuolella saa sijoittaa varasto-, ulkeistimuuja-, sosiaali-, sisäänkulku-, pornahuone- pysäköinti- ja teknisiä tiloja kaavassa osoitetun rakennuksikeuden ja kerrosluvun lisäksi.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa maanalaisia, rakennusten tai pihakansien alaisia pysäköintikerroksia, joihin saa sijoittaa myös sosiaali- ja teknisiä tiloja, vänstinsuuja ja intamistavarasiöja kaavaan merkityn rakennusikeuden lisäksi. Näiden tilojen sisäänajauukisjen alin korkeusasema on +3,1 m. Merkinnän nomaisen luku ilmoittaa maanaisen ,pihakannen tai rakennuksen alla olevien pääkerkkisten pysäköintikerrosten enimmäismäärän.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa like- ja myymälätilaa, korttelin muuta käyttöä palvelevia yhteisiä sosiaalisja sekä autojen säilytyspaikkoja. Rakennuksessa saa olla enintään kolme maanpäällistä kerrosta. Rakennuksen ensimmäisessä on lähiraititeä pääsuun näyttöikkunajäkäivuna. Maantasokerroksessa tulee mahdollisesa vähintään 1000 k-m² liikattian rakentaminen riippumatta korttelin rakennusten rakentamisjärjestyksestä.
Autopaikat saa rakentaa kaavassa merkityn rakennusalan ulkopuolelle. Rakennusten tulee muotokeltään poiketa korttelin muista rakennuksista. Pysäköintitalokaan yläimmälle taasile tulee sijoittaa tekiksiä.

Maanrakalta jyrkkä vartan varattu alueen osa.

Merkinnä osoittaa rakennusalan sivun, jonka pudaisen rakennuksen ulkoseinäkohteiden ja liikuroiden äänenvaitiskyysten liikennemelulta ja -tärinältä aiheuttamien ilmoitaisna. Perveisksi saa sijoittaa merkinnän osoittamalla rakennusalan puolella.

Istutettava puurivi. Puiden tulee olla istutettaessa vähintään 3 metrin mittaisia ja niiden etäisyys toisistaan saa olla enintään 8 m.

Katu.
13,14, 16, 21, 24, 25, 27, 29 §

Jalankulku ja polkupyöräkäyte varattu katu.

Jalankulku varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.

Katuaukeen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestellä ajoneuvoliittymiä.

1 §
Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
-opetus- ja tutkimustilat
1 ap / 100 k-m²
- kerrostalot korttelissa KTO-1, KTO-2 ja KL-1 1 ap / 70 k-m²
-kimistorilat korttelissa KT-1
1 ap / 80 k-m²
- liikettä 1 ap / 100 k-m²
- hotelli 1/150 k-m²
- muut palvelutilat 1 ap / 200 k-m²

Polkupyöräpaikkoja on toteutettava vähintään seuraavasti:
-opetus-, tutkimus- ja kimistorilat: 1 ap / 55 k-m², jotka puolet olisva katoksa katokselliseesa tilassa.
-kerrostalot 1 ap / 30 k-m², joista puolet olisva katoksa tilassa.
-hotelli, 1 ap/1000 k-m².
-julkiset ja yksityset lähipalvelut sekä liikuntaa ja vapaa-ajan toimintaa palvelevat tilat: 1 ap / 100 k-m².
Lisäksi tulee mahdollistaa pyöräpysäköintiä siitoina.

Kaavassa osoitetun rakennuksiksuksen lisäksi saillitaja liioja ei osta huomioon kaavan vaatimia autopaikkoja tai polkupyöräpaikkoja laskettaessa.

2 §
Tonttien jäätuhotiilat, autopaikat, ajokiskat, huoltoaukot ja pelastustiet saa toteuttaa korttelien vällain kopimvakin sijoittaa myös toisen kiinteistön alueelle.

3 §
Korttelin, korttelinosan tai alueen ataamiinen on kielletty. Rakennuksaatarsnomaisella on kulten-kin vaila myöntyä alisaamiseen, mikäin se vaarallisen maastokohdan, vaarallisen alueen tai melun taiia on katsottava tarpeelleeksi.

4 §
Rakennuksen rakentamisessa on oltava huomioon naarien rakentaal ja luiskat. Rakennuksen sijoitukessa tulee huomioida rakennuksen huoltoramien. Rakennusluvasta on hankittava Espoon kaupungin teknisen toimen lausunto ennen rakentamisen. Rakentamisessa tulee mahdollisuus maarintie- ja katuakeiden kuivatus ja tulvareitit kuivatusuunnitelman mukaisesti.

5 §
Kehälin varrella olevien rakennusten tulolma tulee olisa ulakon tasolta ja sisäpihan puolella. Tulolma on suodattavaa käytäen peraisia käyttöttäsä olevaa tekniikaa.

6 §
Rakennusen tai sen osan yliimmän kerroksen yläpuolella olevaan tilaan saa rakentaa henkilökunnan käyttöön tarkoitettuja sosiaali- ja virkistystiloja enintään 2 % kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi. Yläpuolelle saa olla korkeintaan 400 k-m².

7 §
Rakentaminen ei saa aiheutaa rakennuksille tai kaavilleuudelle haitallista pohjaveden alenemista.

8 §
Rakennusten on rakennusvaiitaan ja sijoittaisen sopeututtava ympäristöön. Korttelissa KTO-2 uudenrakennusten pääsiaalisena julkisivumateriaalina tulee käyttää punatiilitä. Korttelin saa rakentaa maanpäällisiksen pysäköintilaitoksen kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Pysäköintilaitoksen tulee kaupunkikuvallisesti sopeutua ympäröivän rakennuksiin.

9 §
Rakennusten on rakennustaiaitaan ja sijoinnitaan sopeuttava ympäristöön.
Uudisrakennusten julkisivumateriaali ja väritys tulee sopeuttaa Otaniemen puutaitiinjöikseen. Kaikki julkisivut on toteuttava materiaaleiltaan ja käsittelyltään korkeatasuisiesti.

Pysäköintilaitoksen tulee kaupunkikuvallisesti sopeutua ympäröivän rakennuksiin.

Rakennuksien ja pihan tulee liittyä katuaukeiden korkoihin ja jäärinkuiympäristöön luontevasti. Pihan katuun rajautuvien osien tulee olla laiskaiksen ja jäaremeittyitäin kaupunkikuvallisesti korkeatasuisia.

Rakennuksiin saa kerrosluvun yläpuolelle tarvittaessa rakentaa teknisiä tiloja. Näitä teknisiä kerroksia ei lueta kaavan tarkoittamiksi kerroksiksi vaan ne voidaan toteuttaa kaavaan merkityn kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi. Rakennuksen ylimmän kerroksen tulee mahmeittara kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesa.

Kaavaan merkityn rakennuksoikeuden lisäksi saa rakentaa:
-yhteisiä saunatiloja, harrastustiloja ja vastaavia tiloja 50 k-m²
-rakennusten väliseen yhdyskäytäkön aukoiseen, hissieineen ja porrashuoneineen jokka kerroksessa.

10 §
Korttelissa saa kerrosluvun yläpuolelle ja vääikerroksiin tarvittaessa rakentaa teknisiä tiloja. Näitä teknisiä kerroksia ei lueta kaavan tarkoittamiksi kerroksiksi, vaan ne voidaan toteuttaa kaavaan merkityn kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi.

11 §
Pysäköintilaitoksen ilmaajoratoitkuat tulee rakentaa rakennusten yhteyteen ja ne saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Ilmanvaihtohormin aiheuttama melu rakennuksen ulkopuolella ei saa ylittää 45 dB.

12 §
Asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat. Kiinteistöihin sijoitettuna tulee tiloihin tasta helppo pääsy.

13 §
Rakentamisessa tulee huomioida meremrrenan tulvariski. Korkeusasaan +3,1 m (N2000) alapuolelle ei tule sijoittaa kostuisessen vaurioituvia rakenteita ilman asianmukaista vesieristyistä. Kaavan mukainen yhteys maanalaisiin tiloihin on toteuttava niin, että tiloihin johtavan oven on tähdettävä vähintään tasolta +3,1 m.

14 §
Korttelessa KT-1 ja KTO-2 paalutuksia, räjäytyksiä tai muita tärinää tai impulsimaista melua aiheuttavia töitä ei saa tehdä1.4.-30.9. välisenä aikana linjojen pesimäajan turvaamiseksi.
Korttelissa KL-1 paalutuksia, räjäytyksiä tai muita tärinää tai impulsimaista melua aiheuttavia töitä ei saa tehdä1.4.-15.8. välisenä aikana linkujen pesimäaujan turvaamiseksi.

15 §
Pelatuke- ja räjäytystöiden aloittamisesta on ilmoitettava **Natura-arvioon** ko. ympäri vuotisi Espoon kaupungin ympäristönsuojeluaiseen vähintään kaksi viikoa ennen töiden siisua.

16 §
Alueen erityisen luonne tulitoinua- ja opetustoiminnan alueena tulee ottaa huomioon. Loulhinäöllä suurettitaisessa tulee tiuhinta-ajat ja tuuhimman aiheuttamat maaraimäärälaaut sopia lähialueiden toimijoiden kanssa.

17 §
Korttelin sisällä on toriteilla on käytettävä yhteisiäkä rakennuspaja ja julkisivumateriaaleja. Rakennusten on rakennustavaltaan ja sijoinnitaan sopeuttava ympäristöön. Rakennusmassat tulee jäsenoitöä osin siten, että Kahdi I lle avautuvan julkisivupinnan pituus on korkeintaan 25 m.

Autopaikkajärjestelyihin saa käyttää korkeintaan 70% pihatason pinta-alasta. Pihatasa on jäsenneltävä istutuksin ja pintamaarakoiten. Ko. ympäri vuotisi Espoon kaupungin teknisen toimen julkisivuasa saa korttelialueen pääasiallisten julkisivumateriaalien lisäksi käyttää puudavorria metallihuvinsiä riitää sa sälöikkiä. Avoniista tai kellarimomeista tilaa ei saiita.

Rakennusten katolle saa sijoittaa tekiikkennoa ja -laitteita. Ne tulee sijoittaa siinnittäen, korkeuvittäen ja muodoittaen liitya rakennuksen ilmeeseen oleellisena osana.

18 §
Korttelin tonttien välisiä rajaasiinä ei tarvitse rakentaa. Tontin rajaasinään saa rakentaa kiinni.

19 §
Maaperässä on täyttömasta tai se saattaa olla pilaantunut. Ennen rakentamisia on maaperä tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava.

20 §
Autopaikoista vähintään 50 % saa sijoittaa rakennukseen, rakennuksen alle tai pysäköintilaitokaiin. Autopaikat saadaan rakentaa rakennuksiksiien lisäksi kolmeen tasoon. Korttelialueelle yhteen tasoon rakennettavat autopaikat on ympäröitävä ja jäsenneltävä puu- ja pensaistutuksiin.

21 §
Radeyhteyttä suunniteltaessa tulee rakentaissa huomioida radaliikenteen aiheuttama melu, tärinä ja runkomalu.
Melun enimmäistaso ei saa ratiolien vakuutusalueella sisäätiossa yöllää 45 dB LAFmax.

22 §
Viitä läpiseemättömiä pinnoita taiivia hulvesää tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspäätkiin ja -allaisiin kertyvä vesimäärä ei ylitä vuoden tulee olla yksi kuutiometri (1 m³) jokaista satas vettä läpiseemättöä pinnamäärinetä (100 m²) kohden.
Viivytyspaiantekien, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hälitttu ylivuoto. Viherkaton viivytysterve on 20 vettä läpiseemättömän pinnan viivytysperiaata.

23 §
Korttelin pinta-alasta on 30% säilyitettävä puita ja pensaita istutettavna alueen osana. Korttelin saa sijoittaa enintään 500 k- m² kokisen vähittäiskaupan.

24 §
Valaisiuksien toteuttamisessa on oltava huomioon ympäröivien asiympäristö.

25 §
Rakentamisessa tulee ottaa huomioon kaava-alueella olevat suitsi- ja suitsuttimaasiympät.

26 §
Korttelissa ei saa olla suoraa yhteyttä vieressäle läntoiksiyksiaueelle, jolle esimyy erityistä kuntoarvoja.

27 §
Vöistettäriteen ja Maarinnaamnrtien katualueiii