Espoo

Maarinranta

Asemakaavan muutos

10. kaupunginosa, Otaniemi
Kortteli 10018

Muodostuu uudet korttelit 10083, 10084
katu- ja virkistysalueet

MUUTETAAN VAHVISTETTUA
ASEMAKAAVAA:
Aluenro 220900 Hyväksytty 5.8.1981

Mittakaava 1:1000

0 50 100 150 m

Esbo

Marstranden

Detaljplaneändring

Stadsdel 10, Otnäs
Kvarter 10018

Bildas nya kvarter 10083, 10084
gatu- och rekreationsområden

DEN FASTSTÄLLDA
DETALJPLANEN ÄNDRAS:
Områdesnr 220900 Godkänd 5.8.1981

Skala 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ
JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

YO-1 — Yliopiston opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa kiinteästi yliopiston toimintaan liittyviä opetus-, tutkimus-, toimisto- ja työtiloja. Lisäksi alueelle saa sijoittaa yliopistokampuksen toimintaa palvelevia liiketiloja yhteensä enintään 10 % 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.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella 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.

+12.0 — Likimääräinen rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

Rakennusala.

Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille sr-2- ja rakennusoikeusmerkinnät kohdistuu.

Istutettava alueen osa.

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

Alueen osa, jonka metsäinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Puusto tulee suojata työmaa-aikana. Liito-oravan esiintyminen alueella tulee huomioida alueen hoidossa

Katu.

au — Aukio.

p — Pysäköimispaikka.

p-1 — Pysäköintilaitos. Alueelle saa sijoittaa kortteleiden 10001, 10017, 10018, 10077, 10083 ja 10084 autopaikkoja.

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.

s-1 — Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

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.

Rakennusten suojeltavia sisätiloja ovat: Otakaari 4:n pääsisäänkäynti ja pääporras, luentosalien aula sekä pääluentosali.

Kaikista korjaus-ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

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 ja p-1 -merkinnällä 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.

Lintujen törmäysriskin välttämiseksi rakennuksissa ei saa käyttää yli kerroksen korkuisia kirkkaita lasipintoja. Korkeita lasipintoja voidaan käyttää, jos lasit on kuvioitu tai lasien edessä on rakenne-elementtejä, jotka vähentävät lintujen törmäysriskiä. Rakennuksen läpi ei saa olla esteetöntä näkymää ikkunoiden kautta.

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.

Rakentamatta jäävät tontin osat tulee huolitella tai istuttaa ympäristöön soveltuvalla tavalla. Ympäristörakentamisessa tulee huomioida alueen kulttuurihistorialliset ominaispiirteet.

HULEVEDET

5 §

Hulevedet tulee viivyttää ja puhdistaa siten, että luonnonsuojelualueiden luontoarvot eivät vaarannu. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

Pysäköintialueiden (p ja p-1) hulevedet tulee käsitellä öljynerottimella.

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). Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä suunnitelma tulvavaaraan varautumisesta.

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).

/b	Ksl, muutettu	*Virpi Leminen*	16.9.2021
	Nähtävillä MRA 27 §		8.3.-7.4.2021
5395/2020 /a	Ksl (Kaavaehdotus)	*Virpi Leminen*	18.2.2021
	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	Aslanumero 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