Espoo

Kemisti

Asemakaavan muutos

10. kaupunginosa, Otaniemi
Kortteli 10016, katu- ja virkistysalueet

MUUTETAAN VAHVISTETTUJA ASEMAKAAVOJA:
Aluenro 220504 Hyväksytty 24.5.2010
Aluenro 220506 Hyväksytty 8.6.2015
Aluenro 220600 Hyväksytty 21.5.1982

Mittakaava 1:1000 Skala 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue. Alueelle saa sijoittaa yhteyden maanalaisiin tiloihin. (1-3, 5-6, 8-18 §)

AK-2 Asuinkerrostalojen korttelialue, joka palvelee yliopiston toimintaa. Lisäksi alueelle saa sijoittaa yliopistokampuksen toimintaa palvelevia liiketiloja yhteensä enintään 10 % asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. (1-6, 8-18 §)

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. (1-5, 7-14, 16-18 §)

YO-2 Yliopiston opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa kiinteästi yliopiston toimintaan liittyviä opetus-, tutkimus-, toimisto- ja työtiloja sekä yliopistokampuksen toimintaa palvelevia järjestö-, kokoontumis- ja liiketiloja. Lisäksi alueelle saa sijoittaa yliopistokampuksen toimintaa palvelevia liiketiloja yhteensä enintään 20 % asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. (1-5, 7-14, 16-18 §)

LPA Autopaikkojen korttelialue. (1-3, 7, 13, 16-18 §)

VP Puisto.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

10 Kaupunginosan numero.

OTA Kaupunginosan nimi.

10016 Korttelin numero.

VUORIMIEHENTIE Kadun, tien, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

17500 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

+19.0 Likimääräinen rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

Rakennusala.

15000 Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.

kap Kansipiha.

ma-1 Maanalaisen tilan rakennusala, jolle saa sijoittaa sisäänkäyntiaukon ja maanalaisen tilan vaatimia ilmanvaihtokuiluja.

ma-2 Ohjeellinen maanalaisen tilan rakennusala.

h180 Rakennusala, jolle saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan hissin sekä maanalaisten tilojen käyttöön ja huoltoon liittyviä tiloja.

ajo Ajoyhteys.

jl Sijainniltaan ohjeellinen joukkoliikenteelle varattu alueen osa.

Katu.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

p Ohjeellinen pysäköimispaikka.

pp Yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.

Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti.

Puilla istutettava, puustoisena kehitettävä alue.

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

s-1 Alueen osa, jolla on suojeltavia puita ja puukujanne. Alueen osalla ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka voivat vaarantaa puiden elinvoimaisuuden.

s-2 Alueen osa, jolla olevat puut tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Kaivutyöt alueella tulee tehdä siten, että puiden juuristot vahingoittuvat mahdollisimman vähän.

sr-1 Suojeltava rakennus. Historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Kaikista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

PYSÄKÖINTI

1 § Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 ap / 150 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto
- valtion tukemat opiskelija-asunnot 1 ap / 600 k-m²
- opetus-, tutkimus- ja toimistotilat 1 ap / 200 k-m²
- palvelu- ja liiketilat 1 ap / 150 k-m²

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto
- opetus-, tutkimus- ja toimistotilat 1 pp / 80 k-m²
- palvelu- ja liiketilat 1 pp / 80 k-m²

Kaikki asuintonttien vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa.

Muilla alueilla vähintään 40 % vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Pyöräpaikat tulee toteuttaa runkolukittavina.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

2 § Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:
- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, jos se lisää porrashuoneen viihtyisyyttäja luonnonvaloisuutta
- 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.

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.

Rakennukset tulee sovittaa maastoon maastonmuotoja seuraten, välttäen leikkauksia ja pengerryksiä sekä mahdollisimman paljon puustoa ja muuta luontoa säästäen.

4 § Vuorimiehentien ja Otaniementien suuntiin rajautuviin rakennukset AK-2-, YO-1- ja YO-2-korttelialueilla tulee toteuttaa siten, että katutason muodostaa viherkattoinen jalustaosa, jonka päälle rakennuksen ylemmät kerrokset sijoittuvat. YO-1- ja YO-2 -korttelialueilla rakennusten jalustaosan julkisivut tulee suunnitella katujen suuntiin mahdollisimman avoimeksi.

5 § Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee AK-2-, YO-1- ja YO-2 -korttelialueiden rakennusten jalustaosia lukuun ottamatta käyttää paikalla muurattua punatiiltä. Julkisivuja voidaan elävöittää myös muita materiaaleja käyttäen ympäristön luonne ja kaupunkikuvallinen laatutaso huomioiden.

6 § Asuinrakennuksissa ei sallita ullakon tasolla erillisiä hissi- ja ilmanvaihtokonehuoneita. Taloteknisten järjestelmien katoilla ja julkisivuilla näkyvät osat tulee värityksen ja muotoilun osalta sovittaa rakennuksiin.

Mikäli ensimmäiseen kerrokseen sijoitetaan yksinomaan katualueeseen suuntautuvia asuntoja, niiden lattiatason tulee olla vähintään 1 metri korkeammalla kuin katutaso.

7 § Pysäköintiratkaisujen kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Pysäköintilaitokset tulee materiaalien ja detaljoinnin osalta sovittaa ympäröivään rakennuskantaan. Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin.

PIHA-ALUEET JA KANSIPIHAT

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

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

9 § Korttelialueet tulee sovittaa niitä rajaaviin yleisiin alueisiin materiaalien, korkotason ja yleisen ilmeen osalta. Erityistä huomiota tulee kiinnittää Otaniementien ja Vuorimiehentien katualueiden liittymiseen viereisiin kortteleihin. Toteutuksen tulee muodostaa kaupunkikuvassa hallinnolliset rajat häivyttävä kokonaisuus.

10 § Tontteja ei saa aidata toista tonttia tai yleistä aluetta vastaan. Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla.

11 § Pysäköintiin käytettävät osat piha-alueista tulee jäsennellä puu- ja/tai pensasistutuksin.

12 § Kansipihan ilmeen tulee olla vehreä. Kansipihan rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä pelastustoiminnan vaatimukset. Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin. Pihaalue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta riippumatta.

Kansipihalle tulee istuttaa puita ja pensaita. Pysäköintipaikkojen osoittaminen kansipihalle on kielletty. Kansipihalle tulee olla ulkotilassa kulkeva yhteys. Kansipihan tulee liittyä ilman suuria tasoeroja ympäröivään maastoon. Pihatason yläpuolelle kohoavia istutusaltaita ei sallita. Tukimuurit materiaaleineen tulee olla samaa laatutasoa rakennusten kanssa.

LIITO-ORAVAT

13 § Puiden kaadot tulee ajoittaa liito-oravan pesimäajan 1.-31.7. ulkopuolelle. Liito-oravan kannalta merkittävä puusto tulee suojata rakentamisen aikana.

HULEVEDET

14§ Korttelialueille saa kiinteistöjen välisin sopimuksin johtaa hallitusti muiden kiinteistöjen ja katualueiden hulevesiä.

Hulevedet tulee viivyttää ja puhdistaa siten, että luonnonsuojelualueiden luontoarvot eivät vaarannu. Velvoite koskee myös rakentamisen aikaisia järjestelyitä.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri (1 m³) jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliömetriä (100 m²) kohden.

Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Viherkatto lasketaan läpäiseväksi pinnaksi.

MELU

15 § Kortteli 10016 sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai meluesteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

Oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 55 dB päiväajan melutaso, tulee tälle julkisivulle rakennetut parvekkeet lasittaa.

YHTEISJÄRJESTELYT

16 § Ajoyhteydet huolto- ja pysäköintitiloihin saa järjestää toisen tontin kautta.

Tonttien leikkipaikat, jätehuoltotilat, autopaikat, ajoluiskat, huoltoreitit, pelastustiet sekä asumista palvelevat yhteis- ja aputilat saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toisen kiinteistön alueelle.

Palomuurin tai muun saman turvallisuustason takaavan ratkaisun ei tarvitse sijaita tontin rajalla vaan se voidaan sijoittaa rakenteellisesti ja toiminnallisesti tarkoituksenmukaisesti.

MAANALAISET JOHDOT

17 § Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää alueella olevien maanalaisten johtojen siirtämistä. Siirrosta on sovittava johtojen omistajan kanssa.

MAANALAISET TILAT

18 § Alueella on huomioitava maanalainen asemakaava sekä muut maanalaiset tilat suojaetäisyyksineen. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee selvittää ja huomioida maanalaisten tilojen ja maanalaisen asemakaavan vaikutukset rakentamiseen.

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

10718/2021	/a	KsI (Kaavaehdotus)	*Antti Uusitupa*
		Nähtävillä MRA 30 §	24.10.-21.11.2016
3480/2016		Ksj (OAS)	*Torsti Hokkanen* 5.10.2016

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 220608	Piir.nro 7394
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 10718/10.02.03/2021
Kemisti Asemakaavan muutos	Piirtäjä MHy	Päiväys 27.10.2021
	Suunnittelija AU	Arkistotunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000