Espoo

Maarintie

Asemakaavan muutos

10. kaupunginosa, Otaniemi
Osa korttelia 10082

MUUTETAAN VAHVISTETTUA ASEMAKAAVAA:

Aluenro 221003 Hyväksytty 13.12.2017

Mittakaava 1:1000

Esbo

Marvägen

Detaljplaneändring

Stadsdel 10, Otnäs
Del av kvarter 10082

DEN FASTSTÄLLDA DETALJPLANEN ÄNDRAS:

Områdesnr 221003 Godkänd 13.12.2017

Skala 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:		DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
Y-1	Yleisten, opetus-, tutkimus- ja toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa toimitiloja enintään 30 % asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. (1-10 §)	Kvartersområde för allmänna byggnader samt undervisnings-, forsknings- och verksamhetsbyggnader. Högst 30 % av byggrätten får användas för verksamhetslokaler. (1-10 §)
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
10	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
OTA	Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
10082	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
17500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
17500	Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.	Beteckningen anger de byggnadsytor på vilka den med arabiskt tal angivna byggrätten placeras.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova. Maarintien puolella aukon tulee olla koko rakennuksen korkuinen ja kattolinjan yhtenäinen.	Genomfartsöppning i byggnad. Placeringen riktigvande, förbindelsen bindande. Mot Marvägen ska öppningen vara lika hög som hela byggnaden och taklinjen ska vara enhetlig.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras.
	Alueen osa, joka on kehitettävä suojavihervyöhykkeeksi.	Del av område, som bör planteras på att det utgör en skyddsgrönzon.
w	Avo-oja. Puistossa tai korttelialueella oleva alueen osa, joka tulee säilyttää tai kehittää kosteikko- ja vesiaiheena.	Öppet dike. I park eller på kvartersområde belägen kvartelsdel som bör bevaras eller utvecklas som våtmarks- och vattenmotiv.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.	För gång- och cykeltrafik reserverad del av område. Läget riktgivande, förbindelsen bindande.
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
hu	Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun painanteen, ojan, kosteikon tai muun rakenteen.	En riktgivande del av område för en sänka, ett dike, en våtmark eller annan konstruktion för fördröjning och rengöring av dagvatten.
vi	Korttelin osa, joka on viheralueena varattava yleistä virkistystä varten ja joka toimii Natura-alueen suojavyöhykkeenä. Alueen tulee olla puustoinen ja valaisematon.	Kvartersdel för allmän rekreation som utgör skyddszon för Naturaområdet. Området ska vara trädbevuxet och får inte ha belysning.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	För underjordisk ledning reserverad del av område.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

PYSÄKÖINTI / PARKERING

1 § Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:
- opetus-, tutkimus- ja toimitilat 1 ap / 200 k-m²
- yleiset tilat 1 ap / 100 k-m²

Minsta antalet bilplatser (bp) som ska byggas:
- undervisnings-, forsknings- och verksamhetsutrymmen 1 bp / 200 v-m²
- allmänna utrymmen 1 bp / 100 v-m²

Autopaikat on rakennettava p-pysäköintipaikoille tai rakennusaloille. Korttelialueelle yhteen tasoon rakennettavat autopaikat on ympäröitävä ja jäsenneltävä puu- ja pensasistutuksin.

Bilplatserna bör byggas på p-parkeringsplatserna eller byggnadsytor. Bilplatserna som byggs i ett plan inom kvartersområdet bör inhägnas och uppdelas med träd- och buskplanteringar.

Polkupyöräpaikkoja (pp) tulee rakentaa seuraavasti:
- yleiset, opetus-, tutkimus- ja toimitilat 1 pp / 70 k-m², joista vähintään puolet katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

Minst antal cykelplatser (cp) som ska byggas:
- 1 cp / 70 v-m² allmänna-, undervisnings-, forsknings- och verksamhetsutrymmen varav minst hälften i låsbara utrymmen med tak.

Pyöräpaikat tulee toteuttaa runkolukittavina.

Det ska gå att låsa cykelramen vid en ställning.

LISÄRAKENNUSOIKEUS / EXTRA BYGGRÄTT

2 § 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.

I kvarter får ovanför våningstalet och mellanvåningarna vid behov byggas tekniska utrymmen. Dessa tekniska våningar räknas inte till de i planen avsedda våningarna utan de kan förverkligas utöver det i planen antecknade våningstalet och byggrätten.

RAKENTAMISEN TAPA / BYGGSÄTT

3 § Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää punatiiltä. Julkisivuja voidaan elävöittää myös muita materiaaleja käyttäen ympäröivän rakennuskannan luonne ja kaupunkikuvallinen laatutaso huomioiden. Uudisrakennukset tulee sopeuttaa ympäröiviin rakennuksiin materiaalivalintojen, julkisivujen jäsentelyn ja rakennusten massoittelun keinoin.

Som huvudsakligt fasadmaterial ska användas rödtegel. Fasaderna kan upplivas också med användning av andra material med beaktande av karaktären den stadsbildsmässiga kvalitetsnivån hos det omgivande byggnadsbeståndet. Nybyggena ska anpassas till de omgivande byggnaderna med hjälp av materialval, fasadernas indelning och indelningen av byggnadsmassorna.

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.

För att fåglarna inte ska kollidera med fönstren får byggnaderna inte ha klara glasytor som är över en våning höga. Höga glasytor kan användas om glaset är mönstrat eller om det finns strukturella element utanför glasytan som minskar kollisionsrisken. Det får inte finnas fri sikt genom byggnaden via fönstren.

PIHA-ALUEET / GÅRDSPLANER

4 § Korttelin, korttelinosan tai alueen aitaaminen on kielletty. Rakennuslupaviranomaisella on kuitenkin valta myöntyä aitaamiseen, milloin se vaarallisen maastokohdan, vaarallisen alueen tai melun takia on katsottava tarpeelliseksi.

Inhägnande av kvarter, kvartersdel eller område är förbjudet. Byggnadstillståndsmyndigheten äger dock befogenhet att samtycka till inhägnande, där detta på grund av farligt ställe i terrängen, farlig område eller buller bör anses nödvändigt.

Pihan kalusteet, pihamateriaalit ja muut rakenteet tulee toteuttaa kaupunkikuvallinen laatutaso huomioiden. Uudet rakenteet ja kasvillisuus tulee sovittaa ympäristöön. Alueella tulee suosia suomalaisia metsäpuulajeja.

Möbler, material och övriga konstruktioner på gården ska väljas med beaktande av kvalitetsnivån i stadsbilden. Nya konstruktioner och ny växtlighet ska anpassas till omgivningen. I området ska finländska skogsträdsarter gynnas.

Korttelialueen ympäristö tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena istutuksineen, kulkureitteineen ja materiaaleineen.

Kvartersområdets miljö ska planeras och byggas som en enhetlig helhet med sina planteringar, gångar och material.

Pysäköimispaikalle saa sijoittaa polkupyöräpaikkoja ja rakentaa katoksia polkupyöräpaikkoja varten.

På parkeringsplatsen får det placeras cykelplatser och får det byggas skärmtak för cykelplatser.

HULEVEDET / DAGVATTNET

5 § Hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä siten, että Laajalahden suojeltujen luontokohteiden luontoarvot eivät vaarannu. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä ja käsitellä öljynerottimella. Hulevesiä saa hallituusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella.

Dagvattnet ska behandlas med en filteringsmetod som förbättrar vattenkvaliteten så att Bredvikens naturskyddsområde inte äventyras. Dagvatten från trafikområden ska behandlas med kvalitetsförbättrande filteringsmetoder och med oljeavskiljare. Dagvatten får med markägarens godkännande kontrollerat ledas till rekreationsområdena.

Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 6-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

Dagvattnet från ogenomträngliga ytor ska fördröjas i planområdet i sänkor, bassänger eller magasin med en sammanlagd fördröjningskapacitet på 1 m³ per 100 m² ogenomtränglig yta. Dessa sänkor, bassänger eller magasin ska för fördröjningsvolymens del tömmas inom 6-24 timmar efter att de fyllts och de ska ha planerat bräddavlopp.

Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma. Rakentamisen aikaiset vedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

Skyldigheterna gäller även dagvattnet under byggnadstiden. I Bygglovskedet ska man presentera en plan för dagvattenkontroll under byggtiden. Byggtidens dagvatten ska behandlas med filteringsmetod som förbättrar vattenkvaliteten.

TULVA / ÖVERSVÄMNING

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. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä suunnitelma tulvavaaraan varautumisesta.

Vid nybyggnad ska översvämningsrisken beaktas. Det högsta högvattenståndet är +2,8 m.ö.h. och marginalen för vågorna ytterligare 30 cm. Havsvattnet kan skada konstruktioner som ligger under +3,1 m.ö.h. (N2000). Konstruktioner som tar skada när de blir fuktiga får inte placeras under denna höjdnivå utan ändamålsenlig isolering mot vatten. I anslutning till bygglovet ska företas en plan över reserveringarna för översvämningsrisken.

TÄRINÄ / VIBRATION

7 § Raideliikenteen maaperään aiheuttama tärinä ja runkomelu tulee huomioida rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa.

Vid planeringen och grundläggningen av byggnaderna ska vibrationerna och stomljudet av spårtrafiken i marken beaktas.

RAKENTAMISEN AIKAISET TOIMENPITEET / ÅTGÄRDER UNDER BYGGTIDEN

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

För att fåglarnas häckning och vila ska tryggas får det i området inte utföras pålning, sprängning eller andra åtgärder som orsakar impulsbuller 1.4-30.9.

SULFIDISAVI / SULFIDLERA

9 § Rakentamisessa tulee ottaa huomioon kaava-alueella olevat potentiaaliset happamat sulfaattimaaesiintymät. Lisätietoja antaa valvova ympäristöviranomainen.

Vid byggandet ska en eventuell förekomst av sur sulfatjord i planområdet beaktas. Ytterligare upplysningar ges av miljöskyddsmyndigheten.

YHTEISJÄRJESTELYT / SAMFÄLLIGA ARRANGEMANG

10 § Tonttien ajoyhteydet, autopaikat, jätehuoltotilat, pelastustiet ja väestönsuojat saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toisille tonteille.

Tomternas körförbindelser, bilplatser, soputrymmen, räddningsvägar och skyddsrum får påbasen av avtal mellan fastigheterna också placeras på annan tomt.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen tonttijako.

På detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgöras separat tomtindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus
Esbo stadsplaneringscentral

Torsti Hokkanen
kaupunkisuunnittelujohtaja
stadsplaneringsdirektör

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

/b	Ksl, muutettu	Virpi Leminen	
	Nähtävillä MRA 27 §		13.9.-12.10.2021
/a	Ksl (Kaavaehdotus)	Virpi Leminen	25.8.2021
	Nähtävillä MRA 30 §		19.4.-18.5.2021
685/2021	Ksj (OAS)	Torsti Hokkanen	6.4.2021

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 221005	Pilr.nro 7370
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 685/10.02.03/2021
Maarintie Asemakaavan muutos	Piirtäjä MHy	Päiväys 25.8.2021
	Suunnittelija VLe	Arkistotunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000