Espoo

Maarinsolmu

Asemakaava ja asemakaavan muutos
Kaupunginosan rajan muutos

10. kaupunginosa Otaniemi
Liikennealue

12. kaupunginosa Tapiola
Kortteli 12092, katu-, liikenne- ja virkistysalueet.
Muodostuu uusi kortteli 12185.

16. kaupunginosa, Pohjois-Tapiola
Osa korttelia 16068, erityis-, katu, liikenne- ja virkistysalueet

MUUTETAAN VAHVISTETTUJA ASEMAKAAVOJA:

Aluenro 210200 Hyväksytty 24.1.1983
Aluenro 210204 Hyväksytty 1.9.1992
Aluenro 211500 Hyväksytty 18.12.2006
Aluenro 212702 Hyväksytty 18.9.1985
Aluenro 213200 Hyväksytty 26.10.1989
Aluenro 213205 Hyväksytty 22.10.1996
Aluenro 213400 Hyväksytty 24.4.1979
Aluenro 220605 Hyväksytty 17.5.1988
Aluenro 220615 Hyväksytty 17.12.2003
Aluenro T1 Hyväksytty 4.2.1947
(Muuttunut asemakaavaksi 1.1.2000)
Aluenro T14 Hyväksytty 26.1.1961
(Muuttunut asemakaavaksi 1.1.2000)

Esbo

Marknuten

Detaljplan och detaljplaneändring
Ändring av stadsdelsgränsen

Stadsdel 10, Otnäs
Trafikområde

Stadsdel 12, Hagalund
Kvarter 12092, gatu-, trafik- och rekreationsområden.
Bildas nytt kvarter 12185.

Stadsdel 16, Norra Hagalund
Del av kvarter 16068, special-, gatu-, trafik- och rekreationsområden

DE FASTSTÄLLDA DETALJPLANERNA ÄNDRAS:

Områdesnr 210200 Godkänd 24.1.1983
Områdesnr 210204 Godkänd 1.9.1992
Områdesnr 211500 Godkänd 18.12.2006
Områdesnr 212702 Godkänd 18.9.1985
Områdesnr 213200 Godkänd 26.10.1989
Områdesnr 213205 Godkänd 22.10.1996
Områdesnr 213400 Godkänd 24.4.1979
Områdesnr 220605 Godkänd 17.5.1988
Områdesnr 220615 Godkänd 17.12.2003
Områdesnr T1 Godkänd 4.2.1947
(Har ändrats till en detaljplan 1.1.2000)
Områdesnr T14 Godkänd 26.1.1961
(Har ändrats till en detaljplan 1.1.2000)

Mittakaava 1:1000 | Skala 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

AK-1 — Asuinkerrostalojen korttelialue. Alue on varattu opiskelija-asuntoja sekä niihin liittyviä yhteiskäyttötiloja varten. (1-3, 5-11, 13, 15 §)

AR — Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. (1, 3-5, 8, 11, 13 §)

VP — Puisto. (12-13 §)

LT — Maantien alue. (5, 8, 9, 12-14 §)

LH-1 — Huoltoaseman korttelialue. Alueelle saa myös rakentaa kahvila-, ravintola- ja myymälätiloja. Kalevalantien tonttiliittymästä ei saa järjestää ajoyhteyttä Metsänpojankujalle. Tarvittaessa sallitaan huoltoliikenne, jolloin ajoyhteys on muulta liikenteeltä suojattava puomein. (5, 8, 9, 13 §)

EN-1 — Energiahuollon korttelialue sähköasemaa varten. (5, 8, 9, 13 §)

EV — Suojaviheralue. (12-13 §)

EV-1 — Suojaviheralue. Rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueella olevat maanalaiset johdot. (12-13 §)

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Ristimerkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

10 — Kaupunginosan numero.

OTA — Kaupunginosan nimi.

12092 — Korttelin numero.

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

1830 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Rakennusala.

a — Auton säilytyspaikan rakennusala.

le — Ohjeellinen leikki- ja oleskelualue.

32dB — Merkintään sisältyvä numeroarvo ilmaisee, että kyseisen rakennusalan sivun puoleisten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja asuinhuoneissa havaittavan äänitason A-painotettu erotus on vähintään numeroarvon mukainen.

Katu. (12 §)

pp — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

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

Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti.

ajo — Ajoyhteys, sijainti ohjeellinen.

jl — Joukkoliikenteelle varattu katu/tie. Alue tulee rakentaa tontin osana kunnes raideyhteyden rakentaminen toteutuu.

vp/m — Alueen osa, jonka metsäinen luonne tulee säilyttää niin, että puustoa tarpeen mukaan uudistetaan ja sitä hoidetaan maisemanhoidollisten periaatteiden mukaisesti.

p — Ohjeellinen pysäköimispaikka.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä tai raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita.

y — Kadun tai liikennealueen ylittävä kevyen liikenteen yhteys.

a — Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.

e — Eritasoristeys.

Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

+4.0 — Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen yläreunan likimääräisen korkeusaseman tien pinnasta.

hu — Sijainniltaan ohjeellinen alueen osa, jolle tulee rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varattu allas, painanne tai kosteikko.

sr-2 — Rakennus, joka on suojeltava sen kulttuurihistoriallisten sekä rakennustaiteellisten tai kaupunkikuvallisten arvojen vuoksi. Rakennusta ei saa purkaa. Suojelumääräys koskee julkisivuja ja vesikattoja. Niiden korjaus-ja muutostöissä tulee säilyttää rakennuksen ominaispiirteet ja käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja, värejä ja rakentamistapoja. Toimenpiteistä on aina neuvoteltava rakennusvalvonnan kanssa.

saa — Puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

sk-1 — Kaupunkikuvallisesti tärkeä katuympäristö ja siihen liittyvät etupiha-alueet. Alueilla olemassa oleva puusto, pensaat ja muu kasvillisuus samoin kuin alueilla sijaitsevat pergolat, ulkoportaat, altaat tai kiveykset tulee säilyttää, hoitaa ja tarvittaessa uudistaa alueen rakennetun ympäristön arvojen mukaisesti.

PYSÄKÖINTI

1 § Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 ap / 95 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto
- opiskelija-asunnot 1 ap / 170 k-m²
- kytketyt asuinpientalot 1 ap / 85 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap / asunto

Vaadituista autopaikoista on rakennettava vähintään kaksi liikkumisesteisen autopaikkaa ensimmäistä 50 autopaikkaa kohden, sen jälkeen yksi paikka lisää kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohden.

Pyöräpaikkoja (pp) on toteutettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto
- opiskelija-asunnot 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 1 pp / asunto

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

LISÄRAKENNUSOIKEUS

2 § Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- porrashuoneiden sekä porrashuoneeseen ja hissiin liittyvän käytävänosan 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat

Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.

RAKENTAMISEN TAPA

3 § AK-1-korttelialueella:
Rakennusten massoittelun, julkisivujen jäsentelyn ja materiaalien tulee luontua Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään ympäristöön. Julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita ja materiaalien kestäviä ja korkeatasoisia. Rakennuksen tulee olla julkisivuiltaan ja rungoltaan pääosin puuta.

Julkisivuissa ei saa olla yli kerroksen korkuisia yhtenäisiä heijastavia lasipintoja lintujen törmäysvaaran takia. Ilmanvaihtokoneet ja muut tekniset tilat tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennuksen arkkitehtuuria.

Korttelissa 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.

Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava. Pihalle tulee istuttaa myös suureksi kasvavia puita. Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja.

Virkistysalueisiin rajautuvien tonttien ja tontinosien istutukset ja mahdolliset tukimuurit tulee suunnitella siten, että korttelialue liittyy mahdollisimman luonnollisesti viereiseen viheralueeseen. Mahdollisten tukimuurien laatutason tulee olla samaa rakennuksen kanssa. Erityistä huomioita tulee kiinnittää sujuviin ja turvallisiin kulkureitteihin.

Pysäköintialueet tulee jäsentää puu- ja pensasistutuksin pienempiin osiin. Istutettavat alueet tulee toteuttaa useamman puun kokonaisuuksina.

AR-korttelialueella:
Kortteli-, katu- ja puistoalueita tulee säilyttää, hoitaa ja tarvittaessa uudistaa alkuperäisen suunnitelman tai toteutuksen luonteen mukaisesti. Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueelle ominaisiin hienovaraisiin maastonmuotoiluihin, luonteenomaisiin materiaaleihin, rakenteisiin, pinnoitteisiin, ulkovalaisimiin ym. rakennelmiin sekä tyypillisiin kasvilajeihin ja istutusryhmiin. Kortteli-, katu- ja puistoalueiden välisten rajojen ei tule näkyä maastossa. Tontteja ei saa aidata rakennelmin.

PYSÄKÖINTIALUEET AR-KORTTELIALUEELLA

4 § Pysäköintialueet tulee maastouttaa osaksi puistomaista ympäristöä. Alueiden rakentamisessa tulee säilyttää olemassa olevaa puustoa ja autopaikat tulee sijoittaa luontevasti lomittain puukasvillisuuden kanssa.

5 § HULEVEDET

AK-1, AR, LH-1 ja EN-1-korttelialueilla:
Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Polttoaineuden jakelupaikan aluetta ei lasketa mukaan viivytystilavuutta määritteleväksi pinta-alaksi. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää työmaaaikainen hulevesien hallintasuunnitelma. Rakentamisen aikaiset vedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

AK-1 ja AR-korttelialueilla:
Hulevesiä saa viivytyksen jälkeen hallitusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella.

LH-1-korttelialueella:
Alueen osat, joilla käsitellään nestemisiä polttoaineita, tulee viemäröidä öljynerottimeen. Öljynerotin tulee liittää jätevesiviemäriin.

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

ILMANLAATU

6 § Tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Tuloilma on suodatettava käyttäen parasta käytettävissä olevaa tekniikkaa. Tuloilman otto tulee sijoittaa katolle tai riittävän korkealle sisäpihan puolelle.

MELU

7 § Kortteli 12185 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 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, asuinhuoneiston tulee avautua myös hiljaisemmalle julkisivun osalle, jolla ulko-oleskelualuiden päiväaikainen melutason ohjearvo ei ylity.

Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, julkisivulle ei saa sijoittaa parvekkeita.

TULVA

8 § Uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariski. Korttelissa 12185 on ylin tulvakorko +3.1.Korkeustason +3.1 (N2000) alle rakennettaessa merivesi voi vaurioittaa rakenteita.

Ylin tulvakorko alueella muissa kortteleissa on +3.0. Korkeustason +3.0 (N2000) alle rakennettaessa merivesi voi vaurioittaa rakenteita.

Näiden alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita ilman asianmukaista vesieristystä. Kadut ja pelastustiet tulee rakentaa vähintään korkeustasolle +3,1 (N2000).

POHJAVESI

9 § Alueen pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa. Ennen vallitsevan pohjaveden pinnan alapuolelle rakentamista on laadittava pohjaveden hallintaselvitys.

Rakentaminen ei saa aiheuttaa rakennuksille tai kasvillisuudelle haitallista pohjaveden alentumista.

MUUNTAMOTILAT

10 § Alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat tulee sijoittaa rakennuksen yhteyteen siten, että niihin voidaan taata helppo pääsy. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

YHTEISJÄRJESTELYT

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

YLEISET ALUEET JA KULKUREITIT

12 § Alue tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeaalaatuisesti ja jäsentää puin sekä istutuksin. Erityistä huomiota tulee kiinnittää miellyttävän pienilmaston luomiseen sekä sujuviin ja turvallisiin kulkureitteihin.

SULFIDISAVI

13 § Rakentamisessa tulee ottaa huomioon kaava-alueella olevat sulfidi- ja sulfaattimaaesiintymät. Maamassat tulee käsitellä niin, ettei happamia valumavesiä joudu vesistöihin. Lisätietoja valvovalta ympäristöviranomaiselta.

RAKENTAMISEN AIKAISET TOIMENPITEET

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

Paalutus- ja räjäytystöiden aloittamisesta on ilmoitettava Natura-arvojen seurannan vuoksi kaupungin ympäristöviranomaiselle vähintään kaksi viikkoa ennen töiden alkua.

KORTTELISUUNNITELMA

15 § Korttelialueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

1684/2022 /f	Ksl, rajausta muutettu	Hanna Kiema	
/e	Ksl, palautti	Kaisa Rauhalammi	29.5.2018
	Nähtävillä MRA 27 §		2.5.-1.6.2017
/d	Ksl, rajausta muutettu	Kaisa Rauhalammi	16.3.-28.3.2017
705/2016 /c	Ksl, palautti		26.4.-25.5.2016
	Itäkartano 211501 liitetty kaavaan		1.9.2010
	Ksl, palautti		6.5 - 27.5.2009
/b	Tarkistettu	Patricia Broas	27.4.2009
	Alueesta erotettu Maarinaukio, piir.nro 6150, aluenumero 221600		
	Nähtävillä MRA 30 §		21.3.-19.4.2005
5562/503/2004	Ksl		17.2.-3.3.2005

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 211400	Piir.nro 6062
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 1684/10.02.03/2022
Maarinsolmu Asemakaava ja asemakaavan muutos	Piirtäjä MHy	Päiväys 8.2.2005
	Suunnittelija HKi	Arkistotunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000