Espoo

Servinniemi

Asemakaavan muutos

10. kaupunginosa, Otaniemi
Korttelit 10004, 10006, osa korttelia 10002
katu-, virkistys- ja vesialueet

Muodostuu uudet korttelit 10070 ja 10071.

Esbo

Serviudden

Detaljplaneändring

Stadsdel 10, Otnäs
Kvarter 10004, 10006, del av kvarteret 10002 , gatu-, rekreations- och vattenområden

Bildas de nya kvarteren 10070 och 10071.

MUUTETAAN VAHVISTETTUJA ASEMAKAAVOJA:

Aluenro 220400 Hyväksytty 05.08.1981
Aluenro 220401 Hyväksytty 12.12.1984
Aluenro 220402 Hyväksytty 16.06.1993
Aluenro 221200 Hyväksytty 09.06.2003

DE FASTSTÄLLDA DETALJPLANERNA ÄNDRAS:

Områdesnr 220400 Godkänd 05.08.1981
Områdesnr 220401 Godkänd 12.12.1984
Områdesnr 220402 Godkänd 16.06.1993
Områdesnr 221200 Godkänd 09.06.2003

Mittakaava 1:1000

Skala 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue. (1-3, 6, 8-10 §)	Kvartersområde för flervåningshus. (1-3, 6, 8-10 §)
AK-1	Asuinkerrostalojen korttelialue opiskelija-asuntoja varten. (1-3, 6 -10 §)	Kvartersområde för flervåningshus för studentbostäder. (1-3, 6 -10 §)
AK-1/s	Asuinrakennusten korttelialue opiskelija-asuntoja varten, jolla ympäristö säilytetään. (1-3, 6, 8, 9 §)	Kvartersområde för bostadshus för studentbostäder där miljön bevaras. (1-3, 6, 8, 9 §)
AK-2	Asuinrakennusten korttelialue, jolla vähintään 70 % rakennusoikeudesta osoitetaan opiskelija-asumista varten. (1-3, 6, 8, 9 §)	Kvartersområde för bostadshus i vilket minst 70 % av den angivna byggrätten anvisas för studentboende. (1-3, 6, 8, 9 §)
YK/s	Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. (1-2, 4, 6, 8, 9 §)	Kvartersområde för kyrkor och andra församlingshus där miljön bevaras. (1-2, 4, 6, 8, 9 §)
VP-1	Puisto, jonka metsäinen luonne tulee säilyttää. Alueen läpi kulkee liito-oravan latvusyhteys ja sillä sijaitsee lepakoiden saalistusalue.	Park vars skogiga karaktär ska bevaras. Genom planområdet går en förbindelseled för flygekorren mellan trädkronorna och där finns ett födosöksområde för fladdermusen.
VL-1	Viheralue, jonka läpi kulkee liito-oravien latvusyhteys ja jonka metsäinen luonne tulee säilyttää.	Grönområde genom vilket det går en förbindelseled för flygekorren mellan trädkronorna och vars skogiga karaktär ska bevaras.
VL-2	Viheralue, joka toimii Natura-alueen suojavyöhykkeenä, jonka läpi kulkee liito-oravien latvusyhteys ja jolla sijaitsee lepakoiden saalistusalue. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.	Grönområde som utgör skyddszon för Natura-området, genom vilket det går en förbindelseled för flygekorren mellan trädkronorna och där det finns ett födosöksområde för fladdermusen. Åtgärder och planer som berör området ska förhandlas med miljömyndigheten.
LPA	Autopaikkojen korttelialue. (2, 5, 10 §)	Kvartersområde för bilplatser. (2, 5, 10 §)
W	Vesialue.	Vattenområde.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Kaupunginosan raja.	Stadsdelsgräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Kahden korttelin välinen raja.	Gräns mellan två kvarter.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
10	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
OTA	Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
10006	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
JÄMERÄN	Kadun, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, park eller annat allmänt område.
3600	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.
3170	Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama kerrosala sijoittuu.	Beteckningen anger de byggytor på vilka den med arabiskt tal angivna byggrätten placeras.
pk	Rakennusala, jolle saa sijoittaa päiväkodin.	Byggyta där daghem får placeras.
sa	Rakennusala, jolle saa sijoittaa sauna-rakennuksen.	Byggyta där bastu får placeras.
ma-tv-1	Maanalainen tila varasto- ja arkistorakennuksia varten suojavyöhykkeineen.	Underjordiskt utrymme för lager- och arkivlokaler med skyddszon.
	Katu.	Gata.
ist-1	Alueen osa, jonka metsäinen luonne tulee säilyttää. Alue on osa liito-oravan elinympäristöä. Puusto tulee suojata työmaa-aikana.	Del av område vars skogiga karaktär ska bevaras. Området är en del av flygekorrens habitat. Träden ska skyddas under byggtiden.
ist-2	Alueen osa, jonka metsäinen luonne tulee säilyttää. Alue toimii Natura-alueen suojavyöhykkeenä. Puusto tulee suojata työmaa-aikana.	Del av område vars skogiga karaktär ska bevaras. Område som utgör skyddszon för Naturaområdet. Träden ska skyddas under byggtiden.
p	Pysäköimispaikka, ohjeellinen.	Parkeringsplats, riktgivande.
pp/t	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on salittu.	För gång- och cykeltrafik reserverad del av område där infart till tomten är tillåten.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.	För gång- och cykeltrafik reserverad del av område. Läget riktgivande, förbindelsen bindande.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.	För gång- och cykeltrafik reserverad del av område. Läget riktgivande, förbindelsen bindande.
ajo	Ajoyhteys, ohjeellinen sijainti.	Körförbindelse, riktgivande läget.
ma-ajo	Alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan.	Områdesdel där en ramp till lokalerna under jord får placeras.
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.	Områdesdel där det finns ett behov av en ekologisk korridor mellan flygekorrens habitat. Träden i området ska skötas och förnyas så att förbindelsen genom området mellan trädtopparna bevaras.
hu	Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen tai kosteikon.	En riktgivande del av område för en bassäng, en sänka eller en våtmark för fördröjning och rengöring av dagvatten.
map-1	Alueen osa, johon saa sijoittaa maanpintaan johtavan yhteyden maanalaisesta tilasta.	Områdesdel där en förbindelse från det underjordiska utrymmet till markytan får placeras.
pu	Pumppaamon ohjeellinen rakennusala.	Ungefärligt placerad byggnadsyta för en pumpstation.
vm	Muuntamon ohjeellinen rakennusala.	Ungefärligt placerad byggnadsyta för en transformator.
tm	Täyttömaan rakennusala, joka sisältää nykyisestä rantaviivasta vesialueelle täytettävän uuden virkistysalueen. Uusi maa-alue yhdistetään nykyiseen rantaviivaan luontevasti ilman näkyviä rajoja. Alueelle tulee kehittää liito-oravien latvusyhteys säilyttämällä mahdollisuuksien mukaan olemassa olevaa puustoa ja istuttamalla yhteyttä vahvistavaa puustoa.	Byggnadsyta för fyllnadsjord som omfattar ett nytt rekreationsområde i vattenområdet utanför den nuvarande strandlinjen. Det nya landområdet förenas med den nuvarande strandlinjen på ett naturligt sätt utan synliga gränser. På området ska möjliggöras en förbindelse mellan trädkronorna för flygekorrar genom att bevara befintliga träd i mån av möjlighet och plantera träd som stärker förbindelsen.
	Maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa. Johdon siirto myöhemmin toteutettavaan paikkaan edellyttää sopimusta kaupungin kanssa. Siirron jälkeen johdolta vapautuvan alueen voi käyttää kaavan mukaiseen rakentamiseen.	För underjordiska ledning reserverad del av område. Flyttning av ledningen till en plats som förverkligas senare förutsätter avtal med staden. Det område som frigörs efter flyttningen av ledningarna kan användas för byggande i enlighet med planen.
sr	Suojeltava rakennus, jonka kulttuurihistoriallista arvoa tulee vaalia. Rakennusta ei saa purkaa, eikä siihen saa tehdä sellaisia muutoksia tai korjauksia, jotka heikentävät rakennuksen alkuperäistä arkkitehtuuria. Rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä on neuvoteltava rakennussuojeluviranomaisen kanssa.	Byggnad som ska skyddas och vars kulturhistoriska värde ska bevaras. Byggnaden får inte rivas, och det är inte tillåtet att göra sådana ändringar eller reparationer i den att byggnadens ursprungliga arkitektur försvagas. Åtgärder på byggnaden ska förhandlas med byggnadsskyddsmyndigheten
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.	Skyddad del av området där det finns med stöd av naturskyddslagen skyddade fortplantnings- eller rastplatser för flygekorre. I området får inte utföras åtgärder som försvagar eller förstör flygekorrens livsmiljö. Om åtgärder och planer som rör området ska förhandlas med miljömyndigheten.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

1 § PYSÄKÖINTI / PARKERING

PYSÄKÖINTI

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- asunnnot 1 ap / 80 k-m²
- opiskelija-asunnot (Valtion tukema opiskelija-asuntotuotanto) 1 ap / 400 k-m²
- opiskelija-asunnot (Valtion tukema opskelija-asuntotuotanto) korttelissa AK-1/s 10006 1 ap / 500 k-m²
- päiväkodit 1 ap / 200 k-m²

Autopaikat on sijoitettava p-merkinnällä osoitetuille alueille tai LPA -korttelialueille.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- asunnot 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.
- opiskelija-asunnot 1 pp / 30 k-m²
- päiväkodit 1 pp / 100 k-m²

PARKERING

Minsta antalet bilplatser som ska byggas:

- 1 bp / 80 v-m² bostäder
- 1 bp / 400 v-m² studentbostäder (statsstödd studentbostadsproduktion)
- 1 bp / 500 v-m² studentbostäder (statsstödd studentbostadsproduktion) i kvarter AK-1/s 10006
- 1 bp / 200 v-m² daghem

Bilplatserna ska placeras i områden med beteckningen p eller i LPA -kvartersområden.

Minsta antalet cykelplatser som ska byggas:

- 1 cp / 30 v-m² bostäder, men minst 2 cp / bostad i låsbara utrymmen med tak.

- 1 cp / 30 v-m² studentbostäder
- 1 cp / 100 v-m² daghem

2 § LISÄRAKENNUSOIKEUS / EXTRA BYGGRÄTT

LISÄRAKENNUSOIKEUS

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:
- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- talotekniikan vaatimat tekniset tilat
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat

Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.

EXTRA BYGGRÄTT

Utöver den byggrätt som antecknats i detaljplanen får det byggas:
- bostadsvisa förråd utanför bostäderna
- gemensamma lokaler för invånarna
- yta i trapphuset utöver 20 m² per våning om det ökar trivseln och om våningsavsatsen får tillräckligt dagsljus
- lokaler för återvinning och fastighetsskötsel
- parkeringsutrymmen
- utrymmen för hustekniken
- transformatorrum som krävs för eldistributionen i området

Dessa lokaler påverkar inte minsta antalet bil- och cykelplatser.

3 § KAUPUNKIKUVA JA PIHA-ALUEET / STADSBILD OCH GÅRDSPLANER

KAUPUNKIKUVA JA PIHA-ALUEET

Rakennusten tulee mittasuhteiltaan ja julkisivuiltaan muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla punatiili.

Rakennusten sovittaminen ympäristöön, maaston korottaminen ja kulkuyhteyksien rakentaminen tulee tehdä hienovaraisesti.

Piha-alueiden metsät ja maisemallisesti merkittävä puusto tulee säilyttää.

Aitaaminen sallitaan vain vaarallisen maastokohdan tai korkeuseron niin vaatiessa sekä päiväkodin piha-alueella.

STADSBILD OCH GÅRDSPLANER

Byggnadernas proportioner och fasader ska bilda en enhetlig helhet.
Byggnadernas fasader ska huvudsakligen bestå av rödtegel.

Byggnadernas anpassning till miljön, höjningen av terrängen och byggandet av förbindelserna ska göras finkänsligt.

Gårdsplanernas skogar och landskapsmässigt viktiga trädbestånd ska bevaras.

Staket tillåts endast om ett farligt ställe i terrängen eller en höjdskillnad kräver det och på daghemmets gårdsplan.

4 §

Alueen havupuuvaltainen metsä ja kappelin alttarilta avautuva metsämaisema tulee säilyttää osana suojeltavan rakennuksen kulttuurihistoriallista ympäristöä.

Alueella sijaitsee lepakoiden saalistusalue.

Områdets barrträdsdominerade skog och skogslandskapet som öppnar sig från kapellets altare ska bevaras som en del av den kulturhistoriska miljön runt byggnaden som ska skyddas.

I området finns ett födosöksområde för fladdermusen.

5 §

Autopaikoitusalueita tulee jäsentää yksittäisillä puilla tai puuryhmillä.

Bilparkeringsområden ska disponeras med enskilda träd eller trädgrupper.

YHTEISJÄRJESTELYT / SAMFÄLLIGA ARRANGEMANG

6 §

Asuntojen oleskelu- ja leikkipihan saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksen.

Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle kiinteistölle tai LPA -alueille kiinteistöjen välisin sopimuksin.

Bostädernas gård för vistelse och lek får enligt avtal mellan fastigheterna också placeras på annan tomt.

Bilplatser får enligt avtal mellan fastigheterna också placeras på annan tomt eller på LPA-områden.

TULVA / ÖVERSVÄMNING

7 §

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).

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. Gator och räddningsvägar ska byggas minst +3,1 m.ö.h. (N2000).

HULEVEDET / DAGVATTNEN

8 §

Piha-, puisto- ja viheralueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille, hulevesiä viivyttäville viherkatoille tai hulevesirakenteisiin. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä tai vaihtoehtoisesti liikennöityjen alueiden hulevedet tulee käsitellä öljynerottimella. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma. Rakentamisen aikaiset vedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

På gårds-, park- och grönområdena ska man i dagvattenkontrollen gynna lösningar för nyttoanvändning och avdunstning genom att leda dagvattnet till planteringar, biofiltreringsområden, gröna tak som fördröjer dagvatten eller dagvattenkonstruktioner. Dagvatten som uppstår i de trafikerade områdena ska behandlas med en filtreringsmetod som förbättrar vattenkvaliteten. Alternativt ska de trafikerade områdenas dagvatten behandlas med oljeavskiljare. I bygglovsskedet ska man presentera en plan för dagvattenkontroll under byggtiden. Byggtidens dagvatten ska behandlas med en filtreringsmetod som förbättrar vattenkvaliteten.

MAANALAISET JOHDOT / UNDERJORDISKA LEDNINGAR

9 §

Korttelialueella / Alueella olevien maanalaisten johtojen päälle ei saa rakentaa. Rakentamiseen ryhtyvän on selvitettävä maanalaisten johtojen tarkka sijainti ja huomioitava ne suunnittelussa tai sovittava johtojen siirrosta johtojen omistajan kanssa.

Ovanpåde i kvartersområdet / området förefintliga underjordiska ledningarna får inte byggas. Den som börjar bygga ska utreda de underjordiska ledningarnas exakta läge och beakta dessa vid planeringen eller avtala om flyttning av ledningarna med dessas ägare.

RAKENTAMISEN AIKAISET TOIMENPITEET / ÅTGÄRDER UNDER BYGGTIDEN

10 §

Korttelissa 10002 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 kvarter 10002 inte utföras pålning, sprängning eller andra åtgärder som orsakar impulsbuller 1.4-30.9.

6596/2020 /b	Tarkistusesitys Kh:lle	Meiri Siivola	7.1.2019
	Nähtävillä MRA 27 §		5.3.- 6.4.2018
625/2015 /a	KsI (Kaavaehdotus), rajausta muutettu	Meiri Siivola	13.2.2018
	Nähtävillä MRA 30 § (Otaranta 220207)		26.11.- 31.12.2012
2702/2011	Kp	Torsti Hokkanen	12.11.2012

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 220408	Piir.nro 7032
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 6596/10.02.03/2020
Servinniemi Asemakaavan muutos	Piirtäjä MHy	Päiväys 13.2.2018
	Suunnittelija MSi	Arkistotunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000