Espoo

Maarinkulma

Asemakaavan muutos

10. kaupunginosa, Otaniemi
Kortteli 10039, osa korttelia 10019
ja katualue

MUUTETAAN VAHVISTETTUJA ASEMAKAAVOJA:
Aluenro 221601 Hyväksytty 26.3.2018
Aluenro VK2002 Hyväksytty 23.6.2021
Aluenro 221000 Hyväksytty 29.3.2000

Mittakaava 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

KTO-1 — Toimisto- sekä korkeakoulun ja tutkimuslaitosten rakennusten korttelialue. Toimistorakennuksia saa rakentaa enintään 70% rakennusoikeudesta. (1-5, 7-13, 16-26 §)

KTO-2 — Toimisto- sekä korkeakoulun ja tutkimuslaitosten rakennusten korttelialue. (1-8, 10-26 §)

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.

10039 — Korttelin numero.

TEKNIIKANTIE — Kadun nimi.

33000 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Rakennusala.

+30.0 — Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema, jonka saa teknisellä tilalla tms. ylittää 6 metrillä.

p-1 — Pysäköintilaitos. Alueelle saa sijoittaa korttelei den 10019 ja 10039 auto- ja pyöräpaikkoja.

pyp — Polkupyörien säilytyspaikan rakennusala.

vm — Muuntamon rakennusala.

pu — Pumppaamon rakennusala.

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.

Istutettava alueen osa.

Ohjeellinen istutettava alueen osa.

Puustoisena säilytettävä tai puilla ja pensailla istutettava alueen osa.

hu — Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, ojan, säiliön, kosteikon tai muun rakenteen.

Katu. (24 §)

ajo — Ajoyhteys.

Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti.

p — Pysäköimispaikka.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

PYSÄKÖINTI

1 § Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- toimistot 1 ap / 100 k-m²
- liiketilat 1 ap / 150 k-m²
- palvelutilat 1 ap / 200 k-m²
- tutkimustilat 1 ap / 200 k-m²
- opetustilat 1 ap / 200 k-m²

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- toimistot 1 pp / 50 k-m²
- liiketilat 1 pp / 50 k-m²
- palvelutilat 1 pp / 50 k-m²
- tutkimustilat 1pp / 100 k-m²
- opetustilat 1pp / 100 k-m²

Toimistojen pp-paikoista puolet oltava katetussa ja lukitussa tilassa.

Rakennusoikeuden lisäksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- ja polkupyöräpaikkoja.

YHTEISJÄRJESTELYT

2 § Tonttien jätehuoltotilat, autopaikat, ajoluiskat, huoltoajoreitit ja pelastustiet saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toisen kiinteistön alueelle.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

3 § Rakennuksen tai sen osan ylimmän kerroksen yläpuolella olevaan tilaan saa rakentaa henkilökunnan käyttöön tarkoitettuja sosiaali- ja virkistyskäyttötiloja enintään 2 % kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi. Yksi yksikkö saa olla korkeintaan 400 k-m².

4 § Korttelissa saa kerrosluvun yläpuolelle ja välikerroksiin tarvittaessa rakentaa teknisiä tiloja. Nämä tekniset kerrokset voidaan toteuttaa kaavaan merkityn kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi. Teknisten kerrosten tulee olla pääosin sisäänvedettyjä.

5 § Asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat. Kiinteistöihin sijoitettuna tulee tiloihin taata helppo pääsy.

6 § Kortteliin 10039 saa rakentaa maanpäällisen pysäköintilaitoksen kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Pysäköintilaitoksen tulee kaupunkikuvallisesti sopeutua ympäröiviin rakennuksiin. Pysäköintilaitoksen ensimmäinen kerros tulee suunnitella viihtyisää jalankulkuympäristöä silmällä pitäen.

KAUPUNKIKUVA, RAKENTAMISEN TAPA JA PIHA-ALUEET

7 § 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.

8 § Uudisrakennusten julkisivuissa ei saa käyttää yli kerroksen korkuisia kirkkaita lasipintoja tai lasisia kulmia lintujen törmäysvaaran takia. Korkeita lasipintoja ja lasisia kulmia voidaan toteuttaa, jos lasit on kuvioitu tai lasien edessä on rakenne-elementtejä, jotka vähentävät lintujen törmäysriskiä. Korkeimpien rakennusten yläosien valaistuksella ei saa aiheuttaa haittaa linnuille. Yläosia saa valaista siten, että törmäysriskiä ei aiheudu.

9 § Valaistuksen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida lepakoiden käyttämä siirtymäreitti.

10 § Rakennusten on rakennustavaltaan ja sijainniltaan sopeuduttava ympäristöön. Uudisrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää punatiiltä.

11 § Pihan yleisilmeen tulee olla vehreä ja pihalle tulee istuttaa myös isoksi kasvavia puita. Korttelin alueet, joita ei käytetä kulkuteinä tai toimintoihin, tulee istuttaa.

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

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

14 § Korttelissa 10039 tontille saa rakentaa asuntoja ainoastaan kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Asunnot tulee sijoittaa turvalliseen ja terveelliseen ympäristöön.

MAANALAISET TILAT

15 § Alueella on huomioitava maanalainen asemakaava sekä muut maanalaiset tilat suojaetäisyyksineen. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee selvittää ja huomioida maanalaiset tilat, maanalainen asemakaava sekä näihin liittyvät rajoitukset ja muut vaikutukset rakentamiseen.

PILAANTUNEET MAAT

16 § Maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava.

SULFIDISAVI

17 § Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee todentaa maaperänäyttein ennen rakentamisen aloittamista. Maamassat tulee käsitellä niin, ettei happamia valumavesiä tai kiintoainesta joudu vesistöihin. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää sulfidisaviesiintymien huomioimisesta erillinen suunnitelma. Lisätietoja valvovalta ympäristöviranomaiselta.

RAKENTAMISEN AIKAISET TOIMENPITEET

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

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

20 § Alueen erikoinen luonne tutkimus- ja opetustoiminnan alueena tulee ottaa huomioon. Louhintatöitä suunniteltaessa tulee louhinta-ajat ja louhinnan aiheuttamat maksimitärinätasot sopia lähialueiden toimijoiden kanssa.

TÄRINÄ

21 § Liikenteen maaperään aiheuttama tärinä tulee huomioida rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa.

MAANALAISET JOHDOT

22 § Alueella olevien maanalaisten johtojen päälle ei saa rakentaa. Rakentamiseen ryhtyvän on selvitettävä maanalaisten johtojen tarkka sijainti ja huomioitava ne suunnittelussa tai sopia johtojen siirrosta johtojen omistajan kanssa.

HULEVEDET

23 § 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. Korttelialueilla tulee suosia luonnonmukaisia hulevesien käsittelymenetelmiä ja korttelialueille tulee toteuttaa maanpäällisiä hulevesien hallintaratkaisuja.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä. Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta.

Hulevesiä saa viivytyksen jälkeen hallitusti ohjata hulevesialtaita tai -kosteikkoja tai muita hulevesien käsittelyyn tarkoitettuja rakenteita sisältäville yleisille alueille maanomistajan suostumuksella.

Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää työmaa-aikaisten hulevesien hallintasuunnitelma. Rakentamisen aikaiset vedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä ja Espoon työmaavesioppaan ohjeita noudattaen.

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

TULVA

25 § Uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariski. Ylin tulvakorko alueella on +3,1. Korkeustason +3,1 (N2000) alle rakentaessa merivesi voi vaurioittaa rakenteita. Sen alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita ilman asianmukaista vedeneristystä.

KORTTELISUUNNITELMA

26 § Korttelialueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

/b	Ksl, muutettu	Virpi Pulkkanen	
	Nähtävillä MRA 27 §		27.6.-9.8.2022
9781/2021 /a	Ksl (Kaavaehdotus)	Virpi Leminen	8.6.2022
	Nähtävillä MRA 30 §		27.12.2021-25.1.2022
331/2020	Ksj (OAS)	Torsti Hokkanen	13.12.2021

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 220301	Piir.nro 7422
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 9781/10.02.03/2021
Maarinkulma Asemakaavan muutos	Piirtäjä MHy	Päiväys 8.6.2022
	Suunnittelija VLe	Arkistotunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000