

Espoo

Vuorimies

Maanalainen asemakaava
Sitova tonttijako

10. kaupunginosa, Otaniemi
Maanalaiset ja maanpintaan johtavat tilat:
Osa korttelia 10001, 10004, 10005, 10010, 10014, 10071, 10087, 10088, 10089 ja 10091


Esbo

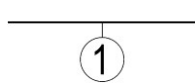
Bergsmannen

Underjordisk detaljplan
Bindande tomtindelning

Stadsdel 10, Otnäs
Underjordiska och till markytan ledande utrymmen:
Del av kvarter 10001, 10004, 10005, 10010, 10014, 10071, 10087, 10088, 10089 och 10091

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:
DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

 3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.

 Sitovan kolmiulotteisen tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
Gräns och nummer för en tomt enligt den bindande tredimensionella tomtindelningen.

10

Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

OTA

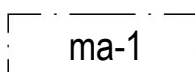
Kaupunginosan nimi.
Namn på stadsdel.



Rakennusala.
Byggnadsyta.

/p

Alueella on maanpintaan ulottuvia tiloja. Rakennuslupavaiheessa on neuvoteltava kaupunkisuunnittelukeskuksen ja museoviranomaisen kanssa, jotta kulttuuriympäristö sekä mahdollinen muu rakentaminen ja suunnittelutilanne huomioidaan.
I området finns utrymmen som når upp till markytan. I bygglovsskedet ska förhandlas med stadsplaneringscentralen och museimyndigheten för beaktande av kulturmiljön samt eventuellt övrigt byggande och planeringssituationen.



Pysäköintilaitosta, varasto- ja toimitilaa varten varattu maanalainen tila suojavaöhykkeineen.
(1 - 8 §)

Underjordiskt utrymme med skyddszon för parkeringsanläggning, lager och verksamhetslokaler.
(1 - 8 §)

ma-2

Toimi- ja varastotilaa sekä pysäköintilaitosta varten varattu maanalainen tila suojavyöhykkeineen.
(1 - 8 §)

Underjordiskt utrymme med skyddszon för verksamhetslokaler och lager samt en parkeringsanläggning.
(1 - 8 §)

ma-3

Varasto- ja toimitilaa sekä pysäköintilaitosta varten varattu maanalainen tila suojavyöhykkeineen.
(1 - 8 §)

Underjordiskt utrymme med skyddszon för lager och verksamhetslokaler samt en parkeringsanläggning.
(1 - 8 §)

1 §

Tilat saa rakentaa maanpäälliseen asemakaavaan merkityn kerrosluvun ja kerrosalan lisäksi. Kaavassa sallittua lisäkerrosalaa ei oteta huomioon maanpäällisten kaavojen vaatimia autopaikkoja laskettaessa.

Maanalaiseen tilaan saa sijoittaa rakentamisen, huollon ja turvallisuusjärjestelyiden vaatimat tilat ja laitteet.

Tilan ympärille on varattava riittävä kalliopaksuus. Kalliopaksuuden riittävyys varmistetaan kalliomekaanisella laskennalla.

Kulku maanalaiseen tilaan tapahtuu olemassa olevan kulkuyhteyden kautta.

Rakennusalalle saa sijoittaa /p-merkitylle osalle myös maanpintaan johtavat kulkuyhteydet ja ilmanvaihtokuilut.

Tilojen ilmanvaihtolaitteet tulee ensisijaisesti integroida rakennuksiin tai piharakenteisiin. Teknisten rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita ja kaupunkikuvaa rikastuttavia. Näkyvät osat on sovitettava hienovaraisesti kaupunkiympäristöön, myös ympäristötaiteen keinoja käyttäen. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee ottaa huomioon viereiset alueet ja kaupunkikuva.

Pysäköintilaitoksen sisätilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee erityisesti huomioida taiteen hyödyntäminen sekä suunnistettavuus.

Rakentamisessa tulee huomioida liito-oravan ja lepakoiden esiintyminen alueella. Erityisesti luola-alueen yläpuolisilla ja sitä ympäröivillä maanpäällisillä alueilla sijaitsevat lajien kannalta merkittävät elinympäristöt ja kulkuyhteydet tulee sovittaa yhteen suunniteltavien maanpäällisten rakenteiden ja yhteyksien kanssa. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan tai lepakoiden ekologiaa. Puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla siten, että puusto ja sen kasvuolosuhteet voidaan säilyttää. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

Utrymmena får byggas utöver våningstalet och våningsytan i den ovanjordiska detaljplanen. Den i planen tillåtna tilläggsvåningsytan beaktas inte vid beräkandet av bilplatserna i de ovanjordiska planerna.

I berggrummet får rum och anläggningar för byggande, underhåll och säkerhet placeras.

Runt utrymmet ska det reserveras tillräcklig bergstjocklek. En tillräcklig bergstjocklek säkerställs genom en bergmekanisk kalkyl.

Tillträde till underjordiska utrymmen sker via den befintliga vägen.

Förbindelserna till marknivån och luftväxlingsschaktet får byggas på den del av byggnadsytan som har beteckningen /p.

Ventilationsanläggningarna ska i första hand integreras i byggnaderna eller gårdsplanens konstruktioner. De tekniska konstruktionernas arkitektur ska vara högklassig och de ska berika stadsbilden.

De synliga delarna ska på ett diskret sätt anpassas till stadsmiljön, med utnyttjande av bl.a. miljökonst. Vid den detaljerade planeringen ska beaktas stadsbilden i de omgivande områdena

Vid planering och genomförande av parkeringsanläggningens interiör ska i synnerhet användningen av konst och orienteringen inne i anläggningen ägnas uppmärksamhet.

Vid byggandet ska förekomsten av flygekorre och fladdermöss i området beaktas. I synnerhet ska habitat och förbindelser som är viktiga för arterna ovanför och kring grottområdet samordnas med de konstruktioner och förbindelser som planeras ovan jord. I området får åtgärder som försämrar eller förstör flygekorrens eller fladdermössens ekologi inte genomföras. Trädbeståndet och trädens rötter ska under byggtiden skyddas med ett enhetligt skyddsplank så att trädbeståndet och dess växtförhållanden kan bevaras. Åtgärder och planer som berör området ska förhandlas med miljömyndigheten.

2 § Ilmanvaihtokuilun aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Ilmanvaihtokuilun aiheuttama melutaso ei saa asuntojen oleskelualueella ylittää 45 dBA. Ilmanvaihtokuilun sijoituksessa tulee huomioida, etteivät päästöjen raja-arvot ylitä. Tarvittaessa käytetään suodatusta.

Särskild uppmärksamhet ska fästas vid dämpande av bullret från ventilationsschaktet. Ventilationsschaktekts bullernivå får vid bostädernas uteplatser inte överstiga 45 dBA. Vid placeringen av ventilationsschaktet ska beaktas att gränsvärdena för utsläpp inte överskrids. Vid behov används filtrering.

3 § Uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariski. Ylin tulvakorko alueella on +2,8 ja aaltoiluvara 75 cm. Korkeustason +3,55 (N2000) alle rakennettaessa merivesi voi vaurioittaa rakenteita. Sen alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita ilman asianmukaista vedeneristystä. Kadut ja pelastustiet tulee rakentaa vähintään korkeustasolle +3,55 (N2000). Det högsta högvattenståndet är 2,8 m.ö.h. och marginalen för vågorna ytterligare 75 cm. Havsvattnet kan skada konstruktioner som ligger under 3,55 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 ligga minst 3,55 m.ö.h. (N2000).

4 § Alueella olevien maanalaisten johtojen tarkka sijainti on tutkittava rakennussuunnittelun yhteydessä. Johtojen siirto myöhemmin toteutettavaan paikkaan edellyttää sopimusta kaupungin kanssa. Siirron jälkeen johdoilta vapautuvan alueen voi käyttää kaavan mukaiseen rakentamiseen.
Den exakta placeringen för de underjordiska ledningarna på området bör utredas i anslutning till byggnadsprojekteringen. Flyttning av ledningarna till en plats som förverkligas senare förutsätter avtal med staden. Efter flyttningen kan det utrymme som lediggörs utnyttjas för byggande i enlighet med planen.

5 § Suunnittelussa on huomioitava metrotunnelin läheisyys. Kallioteknisten toimenpiteiden yhteydessä tulee varmistaa metron tilojen, rakenteiden ja teknisten järjestelmien turvallisuus sekä metron häiriöttömän ja turvallisen liikennöinnin asettamat vaatimukset. Toimenpiteistä tulee sopia Kaupunkiliikenteen metroisännöinnin kanssa.
Vid planeringen ska beaktas närheten till metrotunneln. Vid bergstekniska åtgärder ska säkerheten för metrons utrymmen, konstruktioner och tekniska system samt de krav som en störningsfri och säker trafik i tunneln ställer säkerställas. Åtgärder ska avtalas med Stadstrafikens metrodisponent.

6 § Maanalaisista tiloista tulee suunnitella ja järjestää uloskäytävät ja pelastusyhteydet maanpinnalle pelastusviranomaisten hyväksymällä tavalla.
Från de underjordiska utrymmena ska planeras och ordnas utgångar och räddningsrutter till markytan på ett sätt som godkänts av räddningsmyndigheten.

7 § Ennen rakennus- tai louhintaluvan myöntämistä on esitettävä kalliomekaaniset numeeriset mallinnukset, joilla osoitetaan, että hankkeen toteuttamisesta ei aiheudu riskejä alueen muille maanalaisille tiloille tai rakennuksille. Alueella on tehtävä riittävästi kallionlaadun tutkimuksia, jotta saadaan riittävät tiedot kallionlaadusta mallinnuksen lähtötiedoiksi. Lisäksi on esitettävä suunnitelmat kallion sekä rakennusten liikkumisen ja värinöiden seurannasta.

Tilat on toteutettava siten, että sen käytöstä aiheutuva värinä ja runkomelu eivät ylitä suositusarvoja ympäristön rakennuksissa tai maanalaisissa tiloissa tai järjestelmissä.

Maanalaiset tilat tulee rakentaa siten, että rakentaminen ja käyttö eivät aiheuta haitallista pohjaveden pinnan alenemista. Maanalainen rakentaminen ja liikenne eivät saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumista eivätkä pohjaveden haitallista purkautumista. Maanalaiset tilat tulee sovittaa niin, ettei siitä aiheudu haitallisia muutoksia pohjaveden virtauksiin.

Mikäli rakentamisen aikaisia vesiä joudutaan johtamaan maastoon ja pintavesiin, ne tulee käsitellä haitattomiksi. Suunnitelma rakentamisen aikaisten vesien johtamisesta tulee esittää viimeistään rakennus- tai louhintalupaa haettaessa.

Pilaantuneet maa-alueet on kunnostettava ennen rakentamista.

Innan bygglov eller brytningstillstånd beviljas ska man presentera numeriska bergmekaniska modeller som visar att genomförandet av projektet inte medför risker för andra underjordiska utrymmen eller byggnader i området. I området ska det utföras tillräckliga undersökningar av

bergkvaliteten för att få tillräckliga uppgifter om bergkvaliteten som utgångsdata för att skapa modeller. Dessutom ska det presenteras planer för uppföljning av rörelser och vibrationer i berggrunden och byggnader.

Utrymmen ska förverkligas så att darrningarna och stombullret från deras användning inte överskrider rekommendationerna i omgivande byggnader eller under jord i lokaler eller system.

De underjordiska utrymmena ska byggas så att byggandet och användningen inte får medföra skadlig sänkning av grundvattenytan. Det underjordiska byggandet och den underjordiska trafiken får inte medföra nedsmutsning av grundvattnet och inte heller skadlig avrinning av grundvattnet. De underjordiska utrymmena ska anpassas så att de inte medför skadliga förändringar i grundvattenströmningarna.

Om vatten under byggtiden måste ledas ut i terrängen och ytvattnet ska de behandlas så att de är oskadliga. En plan över ledning av vatten under byggtiden ska företes senast i anslutning till ansökan om bygg- eller schaktningstillstånd.

Nedsmutsade markområden ska istandsättas innan byggandet inleds.

8 §

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, ettei niistä ja niiden rakentamisesta ja käytöstä aiheudu vahinkoa tai haittaa rakennuksille tai muille maanalaisille tiloille ja rakenteille.

Maanalaisten tilojen ja herkkien toimintojen läheisyydessä rakennettaessa tai louhittaessa on otettava huomioon herkkien toimintojen sijainti sekä maanalaisten tilojen sijainti ja tarvittavat suojaetäisyydet siten, ettei maanalaisille tiloille tai herkille toiminnoille aiheuteta haittaa rakentamisen tai käytön aikana. Ennen louhintatöitä on viranomaisille ja kiinteistön omistajille esitettävä riittävät selvitykset ja suunnitelmat, joilla vaikutukset voidaan todentaa.

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

Maanalaisten tilojen ylä- ja alapuolella rakennettaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, että rakentamisella ei aiheuteta haittaa maanalaisille tiloille ja rakenteille.


De underjordiska utrymmena ska placeras, schaktas och förstärkas så att av dem och byggandet och utnyttjandet av dem inte förorsakas skada eller olägenheter för byggnader eller andra underjordiska utrymmen och konstruktioner.

Vid byggnad eller brytning i närheten av underjordiska utrymmen och känsliga funktioner ska deras läge och behövliga skyddsavstånd beaktas så att de inte orsakar olägenhet under byggtiden eller driften. Före brytning ska myndigheterna och fastighetsägarna företes tillräckliga utredningar och planer med hjälp av vilka verkningarna kan verifieras.

Områdets speciella karaktär som område för forskning och undervisningsverksamhet skall beaktas.

Då schaktningsarbetena planeras skall man komma överens om schaktningstider och de maximala vibrationsnivåerna som förorsakas av schaktningen med aktörerna inom närområdet.

Vid byggande ovanför och under de underjordiska utrymmena ska beaktas dessas läge och konstruktionernas skyddsavstånd så att de underjordiska utrymmena och konstruktionerna inte åsamkas skada.

/b	Ksl, muutettu		
	Nähtävillä MRA 27 §		16.3.-14.4.2026
/a	Ksj (Kaavaehdotus)	<i>Torsti Hokkanen</i>	25.2.2026
	Nähtävillä MRA 30 §		20.3.-19.4.2023
5461/2022	Ksj (OAS)	<i>Torsti Hokkanen</i>	6.3.2023
	Espeen kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 920500	Piir. nro. 7474
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:2000	Asianumero 5461/10.02.03/2022
Vuorimies Maanalainen asemakaava		Piirtäjä MHy	Päiväys 2.3.2026
		Suunnittelija MKa	Arkistotunnus 10 02
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			