

Espoo

Kivikaira

Asemakaavan muutos

10. kaupunginosa, Otaniemi Osa korttelia 10014 Muodustuu uudet korttelit 10095 ja 10096

MUUTETAAN ASEMAKAAVOJA: Aluenro 220704 Aluenro 220718

Mittakaava 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA –MAÄRYKSIÄ:

AK Asuunkerrostalojen korttelialue. (1-16 §)

YO Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. (1-4, 8-14 §)

KL-1 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saadaan sijoittaa myös ympäristövaikutuksiltaan vähäisiä tuotanto- ja tutkimustoimia. (1-4, 8-14 §)

VP Puisto. (14, 17 §)

VK Leikkipuisto. (14, 17 §)

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Risä merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginohsan numero.

Kaupunginohsan nimi.

Korttelin numero.

Kadun, katuaukion, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Rakennusosike kerrosalaneliömetreinä.

Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusosike sijoittuu.

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

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuin-, liike- ja toimistotiloja.

Asunnoista prosenttiluvulla osoitetun osuuden tulee aueita vähintään kahteen eri suuntaan.

Kansipihan ikkämääräinen korkeusasema.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa maan, rakennuksen tai kannen alaisia pysäköintikerroksia. Myös ylin pysäköintikerros on rakennettava pääasiallisesti maanpinnan alapuolelle. Merkinnän roomalainen numero ilmoittaa maan, rakennuksen tai kannen alaisen päällekkäisten pysäköintikerrosten enimmäismäärän.

Sijainniltaan ohjeellinen maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Rakennuksen välilin jätettävä ylös avoin kulkuaukko. Kulkuaukkoon tulee toteuttaa jalankulun ja pyöräilyn yhteys. Kulkuaukko tulee aseoida siten, että jalankulun ja pyöräilyn yhteys jatkuu rakennusten välissä sujuvasti. Rakennusten välin tulee olla vähintään 12 metriä. Ohjeellinen sijainti.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnon-suojeluin perusteella suojeltavia tervapääs- kyn pesimäpaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät tervapääs- kyn pesiä. Alueita koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmissa on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa. Tervapääs- kyn pesimärauhan turvaamiseksi alueella ei saa tehdä häiritsevää melua tai ääntä aiheuttavia toimenpiteitä 1.5.-30.9. välisenä aikana.

Alueen osa, jolla maisemallisesti merkittävä puusto ja sen kasvusolusheet tulee säilyttää. Puusto juuristoluonnon tulee suojella työmää- aikana yhtenäisellä suoja-aidalla. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä.

Puulla ja pensalla istutettava alueen osa. Sijainti ohjeellinen, laajuus sitova.

Alueen osa, jonka metsäinen luonne maisema- kuvassa tulee säilyttää. Puusto juuristoluonnon tulee suojella työmää- aikana yhtenäisellä suoja-aidalla. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä.

Puulla ja pensalla istutettava alueen osa. Sijainti ohjeellinen, laajuus sitova.

Alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystar- ve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puusto tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen lä- pi säilyy puustonainen läpysyvyys. Puusto juur- istoluonnon tulee suojella työmää- aikana yhtenäisellä suoja-aidalla. Puiden kaadot tulee ajoit- ta liito-oravan pesimäajan 15.3.-31.7. ulkopuolel- le. Liito-oravan kannalta merkittävä puusto tulee suojella rakentamisen aikana.

Alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystar- ve liito-oravan elinalueiden välillä. Katalueen yli tulee toteuttaa puustonien liito-oravien kulku- yhteyt.

Katuaalueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvollisuutta.

Esbo

Stenkarlsskogen

Stadsdel 10, Otnäs Del av kvarter 10014 Bildas nya kvarter 10095 och 10096

DETALJPLANERNA ÄNDRAS: Områdesnr 220704 Områdesnr 220718

Skala 1:1000

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AK Asuunkerrostalojen korttelialue. (1-16 §)

YO Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. (1-4, 8-14 §)

KL-1 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saadaan sijoittaa myös ympäristövaikutuksiltaan vähäisiä tuotanto- ja tutkimustoimia. (1-4, 8-14 §)

VP Puisto. (14, 17 §)

VK Leikkipuisto. (14, 17 §)

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Risä merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginohsan numero.

Kaupunginohsan nimi.

Korttelin numero.

Kadun, katuaukion, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Rakennusosike kerrosalaneliömetreinä.

Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusosike sijoittuu.

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

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuin-, liike- ja toimistotiloja.

Asunnoista prosenttiluvulla osoitetun osuuden tulee aueita vähintään kahteen eri suuntaan.

Kansipihan ikkämääräinen korkeusasema.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa maan, rakennuksen tai kannen alaisia pysäköintikerroksia. Myös ylin pysäköintikerros on rakennettava pääasiallisesti maanpinnan alapuolelle. Merkinnän roomalainen numero ilmoittaa maan, rakennuksen tai kannen alaisen päällekkäisten pysäköintikerrosten enimmäismäärän.

Sijainniltaan ohjeellinen maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Rakennuksen välilin jätettävä ylös avoin kulkuaukko. Kulkuaukkoon tulee toteuttaa jalankulun ja pyöräilyn yhteys. Kulkuaukko tulee aseoida siten, että jalankulun ja pyöräilyn yhteys jatkuu rakennusten välissä sujuvasti. Rakennusten välin tulee olla vähintään 12 metriä. Ohjeellinen sijainti.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnon-suojeluin perusteella suojeltavia tervapääs- kyn pesimäpaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät tervapääs- kyn pesiä. Alueita koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmissa on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa. Tervapääs- kyn pesimärauhan turvaamiseksi alueella ei saa tehdä häiritsevää melua tai ääntä aiheuttavia toimenpiteitä 1.5.-30.9. välisenä aikana.

Alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystar- ve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puusto tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen lä- pi säilyy puustonainen läpysyvyys. Puusto juur- istoluonnon tulee suojella työmää- aikana yhtenäisellä suoja-aidalla. Puiden kaadot tulee ajoit- ta liito-oravan pesimäajan 15.3.-31.7. ulkopuolel- le. Liito-oravan kannalta merkittävä puusto tulee suojella rakentamisen aikana.

Alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystar- ve liito-oravan elinalueiden välillä. Katalueen yli tulee toteuttaa puustonien liito-oravien kulku- yhteyt.

Katuaalueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvollisuutta.

Sijainniltaan ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa maamerkinä toimivan taideleoksen.

Katu. (14, 17 §)

Katuaukio. (14, 17 §)

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katulle. (14, 17 §)

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

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla toimille ajo on sallittu. Sijainti ohjeelli- nen, yhteys sitova.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hule- vesien viivytämiseen ja puhdistamiseen vara- tun altaan, painanteen, ojan, säilön, kosteikon tai muun rakenteen.

Suojeltu rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä on säilytettävä raken- nuksen kulttuurihistorialliset arvot ja ominais- piirteet. Suojelumääräys koskee julkisivuja ja vesikattoja. Muutos- ja korjaustöissä on neuvot- teltava rakennussuojeluviranomaisen kanssa.

PYSÄKÖINTI

Autopaikka (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 ap / 110 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / bostad
- opiskelija-asunnot 1 ap / 500 k-m²
- toimistot 1 ap / 100 k-m²
- liikeilat 1 ap / 200 v-m²
- päiväkodit ja koulut 1 ap / 200 k-m²

Kaavan edellyttämistä vähimmäisautopaikka- määrästä voidaan antaa enintään 30 % keven- nys niiden autopaikkojen osalta, jotka sijoitetaan yleiseen pysäköintilaitokseen.

Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuo- den korkokulmilla toteutettava vuokra-asun- tuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %.

Edellämainittujen vähennysten lisäksi autopaik- kojen kokonaismäärää voidaan vähentää pysä- köintitarvetta vähentävien toimenpiteiden perus- teella enintään 30 %. Toimenpiteistä on erillinen ohje. Vähennyksen määrä määritellään raken- nussu- van yhteydessä.

PARKERING

Autopaikka (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 ap / 110 v-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / bostad
- opiskelija-asunnot 1 ap / 500 v-m²
- toimistot 1 ap / 100 v-m²
- liikeilat 1 ap / 200 v-m²
- päiväkodit ja koulut 1 ap / 200 v-m²

Kaavan edellyttämistä vähimmäisautopaikka- määrästä voidaan antaa enintään 30 % keven- nys niiden autopaikkojen osalta, jotka sijoitetaan yleiseen pysäköintilaitokseen.

Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuo- den korkokulmilla toteutettava vuokra-asun- tuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %.

Edellämainittujen vähennysten lisäksi autopaik- kojen kokonaismäärää voidaan vähentää pysä- köintitarvetta vähentävien toimenpiteiden perus- teella enintään 30 %. Toimenpiteistä on erillinen ohje. Vähennyksen määrä määritellään raken- nussu- van yhteydessä.

Autopaikat tulee sijoittaa p-kirjaimella osoitetulle alueelle, kansipihan alle tai keskeisillä/yhlin pysä- köintialueisiin. Korttelissa 10096 liikkuusasteis- ten paikat saa sijoittaa pihalle.

Pokkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähin- tään seuraavasti:

- asunnot 1 pp / 40 k-m²
- opiskelija-asunnot 1 pp / 20 k-m²
- toimistot ja liikeilat 1 pp / 50 k-m²
- päiväkodit ja koulut 1 pp / 50 k-m²

Vähimmäisvaatimuksen mukaisista asuntojen pyöräpajoista vähintään 80 % tulee sijoittaa ka- tettuun, lukittavissa olevaan ja säällä suojattuun tilaan. Jonne on esteetön kulkua kadulta tai pihal- ta. Loput pyöräpajoista saa sijoittaa ulkoiltaan lähelle keskeisiä kulkureittejä. Vähintään puolet ulkona sijaitsevista pyöräpajoista tulee olla ka- tettuja.

Toimistojen pyöräpajoista puolet on osoitettava kalettuun tilaan.

Kaikkia pyöräpajoissa tulee olla runkolukitus- mahdollisuus.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

Asemakaavan merkityn rakennusosikeuden lisäksi saa rakentaa:

- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukaiden yhteisilat
- asuintilojen porrashuoneiden 20 m² ylitävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää por- rasluonnon viihtyisyyttä ja luonnonvälisyyttä.
- yi 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämi- lisäuloskäytäväporrasuoneet
- jäteluottolait ja kiinteistöhoidon tilat
- pysäköintilait
- lähtekellikan vaatimat tekniset tilat
- alueen sähkönjakeluon vaatimat maunantilat. Tilat tulee sijoittaa kiinteistöihin maan tason siten, että niihin voidaan tulla helpo pääs- syy.

Rakennusosikeuden lisäksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- ja pokkupyöräpajoja.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMISEN TAPA

Rakentamisen tulee massoitellultaan, mittasu- teiltaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytet- vän materiaalien ja värien osalta muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus kaupunk- kuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön kanssa. Julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää punatiiltä.

Ilmanvaihtokoneet, aurinkopaneelit ja muut tek- niset laitteet tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennusten arkkitehtuuria. Tekniset tilat saa sijoittaa rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle kaavaan merkityn kerrosluvun estä- mättä.

Asuinrakennuksissa tulee olla harjakatot, Päivä- kodit, piharakennusten ja katosten kaikki katto- pinnat tulee toteuttaa viherkattoina. Viherkatto- illa saa sijoittaa aurinkoenergiaa tuottamiseen käyt- tettäviä laitteita.

Asuinrakennusten maantasokerroksia tulee elävöittää pienpiirteilystä lisäävän katois- kin, arkaiden, syvennyksin, pergoloin tai muin so- velluttuin tavoin. Alimpien kerrosten tulee erotta- ylemmistä kerroksista julkisivujen käsittelyn osalta ja elävöittää kaupunkikuvaa.

PIHA-ALUEET JA KANSIPHAT

Piha-alueet tulee toteuttaa alueen kulttuurihis- toriallisia arvoja kunnioittaen alueen ulkois- eettisistä materiaaleista ja suunnitteluperusteista. Rakentamatta jäävät tontin osat tulee huoltella tai istuttaa ympäristöön soveltavalla tavalla.

Piha-alueet tulee suunnitella kiinteistöjen yhtä- senä järjestettynä ja rakentaa korttelikohtaisesti laadittujen kokonaissuunnitelman mukaan. Kort- telin piha-alueiden tulee muodostaa toiminnal- len ja kaupunkikuvallisen kokonaisuus mahdol- lisesta tonttijäosta riippumatta.

Tontteja ei saa aidata toista tonttia tai yleisiä alueita vastaan, ellei se tontin käytön kannalta ole erityisesti tarpeen. Asuntokohattaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuurin sopivalla tavalla.

Tontit tulee pääosin järjestellä luonnonmukaisin tasooiroin. Mikäli tukimureja on välttämätöntä rakentaa, tulee materiaalien ja toteutustavan sopia maaston, korttelin yleisilmeeseen ja kau- punkokuvaan.

Ungefärligt läge för en områdeösd där ett konst- verk som fungerar som landmärke får placeras.

Gata. (14, 17 §)

Öppen plats. (14, 17 §)

Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik. (14, 17 §)

För gång- och cykeltrafik reserverad del av området. Läget riktgivande, förbindelsen bin- dande.

För gång- och cykeltrafik reserverad del av området där infart till tomt är tillåten. Läget rikt- givande, förbindelsen bindande.

För gång- och cykeltrafik reserverad del av området. Läget riktgivande, förbindelsen bin- dande.

För gång- och cykeltrafik reserverad del av området. Läget riktgivande, förbindelsen bin- dande.

För gång- och cykeltrafik reserverad del av området. Läget riktgivande, förbindelsen bin- dande.

För gång- och cykeltrafik reserverad del av området. Läget riktgivande, förbindelsen bin- dande.

För gång- och cykeltrafik reserverad del av området. Läget riktgivande, förbindelsen bin- dande.

För underjordisk ledning reserverad del av området.

En riktgivande del av område för en bassäng, en sänka, ett dike, ett magasin, en vätmärk eller annan konstruktion för fördjupning och rengöring av dagvattnet.

Skyddad byggnad. Kultuurihistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. Vid repa- rationer och ändringar ska byggnadens kultur- historiska värden och särdrag bevaras. Skydds- bestämmelsen gäller fasader och yttertak. Än- dringar och reparationer ska förhandlas med byggnadsskyddsmyndigheten.

PARKERING

Minsta antalet bilplatser (bp) som ska byggas:

- 1 bp / 110 v-m² för bostäder, men minst 0,5 bp / bostad
- 1 bp / 500 v-m² för studentbostäder
- 1 bp / 100 v-m² för kontorlokaler
- 1 bp / 200 v-m² för affärslokaler
- 1 bp / 200 v-m² för daghem och skolor

Ifall bilplatserna placeras i en allmän parkering- anläggning kan minsta antalet bilplatser minskas med högst 30 %.

Om det på tomten byggs hyresbostäder med 40-årigt statligt ränteskyddsytsem, kan antalet bilplatser för dessa minskas med 20 %.

Utöver de ovan nämnda underskridningarna kan de totala antalet bilplatser minskas med högst 30 % på basis av åtgärder som minskar parke- ringsbehovet. Det finns en separat anvisning om sådana åtgärder. Hur mycket minsta antalet bil- platser får underskridas fastställs vid ansökan om bygglov.

Bilplatserna ska placeras i området med beteck- ningen p, under gårdsdäck eller i centraliserad parkeringsanläggningar. I kvarter 10096 bildat serma för invalkfordon får placeras på gården.

Minsta antalet cykelplatser (cp) som ska byggas:

- 1 cp / 40 v-m² för bostäder
- 1 cp / 20 v-m² för studentbostäder
- 1 cp / 50 v-m² för kontors- och affärslokaler
- 1 cp / 50 v-m² för daghem och skolor

Minst 80 % av de cykelplatser för bostäder som uppfyller minimikravet ska placeras i ett läsbart, väderskyddat utrymme med tak, till vilket det finns fri passage från gatan eller gården. Resten av cykelplatserna får placeras utomhus, nära vägkanta rutter. Minst hälften av de cykelplatser som finns utomhus ska ha tak.

Minst hälften av de cykelplatser för kontorloka- ler ska placeras i utrymmen med tak.

Det ska gå att låsa cykelramen vid en ställning.

EXTRA BYGGRÄTT

Utöver den bygggrätt som antecknats i detalj- planen får det byggas:

- bostadsvisa förråd utanför bostäderna
- gemensamma utrymmen
- cyta i trapphuset utöver 20 m² per våning
- om det ökar trivselen och dagsljuset i trapp- huset.
- trapphus för extra utgångar som krävs i en byggnad med mer än 8 våningar
- lokaler för återvinning och fastighetskötsel
- garage
- tekniska utrymmen

Transformatorrum som krävs för eldistribution i området. Utrymmen skall placeras i fastigheterna i marknivå så att tillgänglig heten kan garanteras.

För de lokaler som byggs utöver bygggrätten krävs inte bil- och cykelplatser.

STADSBILD OCH BYGGSÄTT

Byggnadet ska vad gäller disponeringen av massa- ma, proportionerna, fasadbehandlingen samt använda material och färger bilda en kontrollerad och harmonisk helhet tillsammans med den stadsbildsmässigt och kultuurihistoriskt värdefulla miljön. Det huvudsakliga fasadmateri- al ska vara rödtegel.

Ventilationsapparater, solpaneler och övriga tek- niska apparater ska utgåra en högkvalitativ del av byggnadens arkitektur. Tekniska utrymmen får placeras ovanpå den översta våningen utan hinder av det tilläna antalet våningar.

Bostadshusen ska ha sadeltak. Alla taktytor på daghemssbyggnaden, gårdsbyggnader och skärmtak ska vara gröna tak. På de gröna taken får apparatur för solkraft placeras.

Bostadshusens bottenplanen ska livas upp med skärmtak, arkader, nischer och pergolor eller på annat lämpligt sätt. De nedresta våningarna ska skilja sig från de övre våningarna genom fasadernas behandling samt liva upp stadsbilden.

Ventilationsapparater, solpaneler och övriga tek- niska apparater ska utgåra en högkvalitativ del av byggnadens arkitektur. Tekniska utrymmen får placeras ovanpå den översta våningen utan hinder av det tilläna antalet våningar.

Bostadshusen ska ha sadeltak. Alla taktytor på daghemssbyggnaden, gårdsbyggnader och skärmtak ska vara gröna tak. På de gröna taken får apparatur för solkraft placeras.

Bostadshusens bottenplanen ska livas upp med skärmtak, arkader, nischer och pergolor eller på annat lämpligt sätt. De nedresta våningarna ska skilja sig från de övre våningarna genom fasadernas behandling samt liva upp stadsbilden.

Ventilationsapparater, solpaneler och övriga tek- niska apparater ska utgåra en högkvalitativ del av byggnadens arkitektur. Tekniska utrymmen får placeras ovanpå den översta våningen utan hinder av det tilläna antalet våningar.

Bostadshusen ska ha sadeltak. Alla taktytor på daghemssbyggnaden, gårdsbyggnader och skärmtak ska vara gröna tak. På de gröna taken får apparatur för solkraft placeras.

Bostadshusens bottenplanen ska livas upp med skärmtak, arkader, nischer och pergolor eller på annat lämpligt sätt. De nedresta våningarna ska skilja sig från de övre våningarna genom fasadernas behandling samt liva upp stadsbilden.

Ventilationsapparater, solpaneler och övriga tek- niska apparater ska utgåra en högkvalitativ del av byggnadens arkitektur. Tekniska utrymmen får placeras ovanpå den översta våningen utan hinder av det tilläna antalet våningar.

Bostadshusen ska ha sadeltak. Alla taktytor på daghemssbyggnaden, gårdsbyggnader och skärmtak ska vara gröna tak. På de gröna taken får apparatur för solkraft placeras.

Bostadshusens bottenplanen ska livas upp med skärmtak, arkader, nischer och pergolor eller på annat lä