

Espoo

Miestentie

Asemakaavan muutos

10. kaupunginosa, Otaniemi
Osa korttelia 10014, katualue

MUUTETAAN VAHVISTETTUJA ASEMAKAAVOJA:

Aluenro 220600 Hyväksytty 11.3.1981
Aluenro 220718 Hyväksytty 25.5.2009
Aluenro 220700 Hyväksytty 9.12.1981
Aluenro 220705 Hyväksytty 14.10.1981

Esbo

Karlavägen

Detaljplaneändring

Stadsdel 10, Otnäs
Del av kvarter 10014, gatuområden

DE FASTSTÄLLDA DETALJPLANERNA ÄNDRAS:

Områdesnr 220600 Godkänd 11.3.1981
Områdesnr 220718 Godkänd 25.5.2009
Områdesnr 220700 Godkänd 9.12.1981
Områdesnr 220705 Godkänd 14.10.1981

Mittakaava 1:1000

Skala 1:1000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue opiskelija- ja tutkija-asuntoja sekä niihin liittyviä yhteiskäyttötiloja varten. Korttelialueelle saa sijoittaa paloaseman. (1-6, 8-11 §)

VP Puisto. (7 §)

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Kadun tai puiston nimi.

6050 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

+48,0 Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema.

Rakennusala.

pi II 1450 Paloasemalle osoitettu rakennusala. Luku osoittaa neljometriä, kunlka suuri osa rakennuksen kahdesta alimmasta kerroksesta (II) tulee käyttää paloaseman tiloiksi. Paloaseman yläpuolelle saa sijoittaa asuntoja. Luku ei sisälly asuinkerrostalolle osoitettuun rakennusoikeuteen.

Ohjeellinen rakennusala.

vm Ohjeellinen muuntamon rakennusala.

Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, joka on talon korkuinen. Rakennuksen vesikaton tulee jatkua yhtenäisenä myös kulkuaukon kohdalla.

Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, joka on talon korkuinen. Rakennuksen vesikaton tulee jatkua yhtenäisenä myös kulkuaukon kohdalla. Ohjeellinen sijainti.

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

plp Ohjeellinen paloaseman piha-alue. Piha-alue tulee aidata muista alueista.

Puilla ja pensailia istutettava alueen osa.

Katu.

p Pysäköimispaikka.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvollittymää.

eko-1 Alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteys-tarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys.

1 § PYSÄKÖINTI

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- Opiskelija-asunnot 1 ap / 500 k-m²
- Paloasema 1 ap / 200 k-m²

Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisiin sopimuksiin.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- Opiskelija-asunnot 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 1 pp / asunto
- Paloasema 1 pp / 100 k-m²

Kalkki vähimmäisvaatimuksen mukaiset opiskelija-asuntojen pyöräpaikat on sijoitettava kalettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ukotiloissa.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

2 § Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- opiskelija-asuntojen varastotilat kerroksiin
- asukkaiden yhteistilat
- porrashuoneiden 20 m² yllättävän osan kuskakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.
- jätahuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäytäväporrashuoneet
- alueen sähköjohdon vaatimat muuntamotilat

Nämä tilat eivät mitoiteta auto- ja polkupyöräpaikkoja.

RAKENTAMISEN TAPA

3 § Rakennusten maan tason julkisivut tulee suunnitella siten, etteivät ne anna umpinaista vaikutelmaa. Maan tason julkisivuja tulee elävöittää lasipinnoin, aukotuksin ja/tai erilaisin muurauksin.

Korttelin läpi on järjestettävä itä-länsisuuntaisen jalankuuyhteys. Yhteyden on palveltava osana alueen laajempaa yleistä jalankulkuverkostoa.

Tekniset tilat saa sijoittaa ylimmän kerroksen yläpuolelle kerrosluvun estämättä.

Ilmanvaihtokoneet ja muut tekniset tilat tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennuksen arkkitehtuuria.

Paloaseman aitauksen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida riittävät näkemäalueet pyöräilybaanan suuntaan.

JULKISIVUT JA PÄÄASIAALLISET JULKISIVUMATERIAALIT

4 § Rakennuksen tulee julkisivujen käsittelyltään ja käytettävien materiaalien osalta muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus olevan ympäristön kanssa.

Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeisteltyä.

Julkisivujen pääasiallisena materiaalina käytetään punatullia.

MELU JA ILMANLAATU

5 § Kortteli sijaitsee melualueella. Leikki- ja ulko-oleskelualueet tulee sijoittaa liikenteeseen nähden rakennustoimenpitein muodostettuun melukatveeseen siten, etteivät valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden ohjearvot ylity. Ukotiloissa olevia läpikulkuyhteyksiä saa toteuttaa meluntorjunta huomioiden.

Oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoitukseenmukaisesti 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-oleskelualueiden päiväaikainen melutason ohjearvo ei ylity.

PIHA-ALUEET

6 § Asuintonttien pihan ilmeen tulee olla vehreä. Asuintonttien piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta riippumatta. Asuintontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkueinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin on istutettava. Virkistysalueisiin rajautuvien tontiniosien istutukset tulee suunnitella siten, että korttelialue liittyy mahdollisimman luonnollisesti viereiseen viheralueeseen.

PUISTOALUEET

7 § Alueella oleva maisemallisesti arvokas puusto tulee säilyttää.

HULEVEDET

8 § Vettä läpäisemättömiltä pinoilta tulevia hulevesiä tulee viivytellä alueella siten, että viivytyspaikantaiden, -altaiden tai säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla yksi kuutiometri (m³) jokaista sataa vettä läpäisemättömää pintaneliometriä (100 m²) kohden.

Viivytyspaikantaiden, -altaiden tai säiliöiden tulee tyhjäntä viivytystilavuuden osalta 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

Viherkatto lasketaan läpäiseväksi pinnaksi.

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

YHTEISJÄRJESTELYT

9 § Tonttien leikkipaikat, jätahuoltotilat, autopaikat, ajoluisikat, huoltoreiit, pelastustiet sekä asumista palvelevat yhteis- ja aputilat saa kiinteistöjen välisiin sopimuksiin sijoittaa myös toisen kiinteistön alueelle.

RAKENTAMISEN AIKAISET TOIMENPITEET

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

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

Alueella todetut haitta-aineet on huomioitava maanrakennustöissä. Mikäli kynnysarvon ylittäviä maa-aineksia ei poisteta maanrakennustöiden yhteydessä, jää kyseessä oleville tutkimuspisteille käyttörajotte.

KORTTELISUUNNITELMA

11 § Asemakaavan yhteydessä on laadittu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävä korttelisuunnitelma.