Espoo

Maarintie

Asemakaavan muutos

10. kaupunginosa, Otaniemi
Osa korttelia 10082

MUUTETAAN VAHVISTETTUA ASEMAKAAVAA:

Aluenro 221003 Hyväksytty 13.12.2017

Esbo

Marvägen

Detaljplaneändring

Stadsdel 10, Otnäs
Del av kvarter 10082

DEN FASTSTÄLLDA DETALJPLANEN ÄNDRAS:

Områdesnr 221003 Godkänd 13.12.2017

Mittakaava 1:1000

Skala 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

Y-1 — Yleisten, opetus-, tutkimus- ja toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa toimitiloja enintään 30 % asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. (1-10 §)

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

10 — Kaupunginosan numero.

OTA — Kaupunginosan nimi.

10082 — Korttelin numero.

19000 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Rakennusala.

17500 — Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova. Maarintien puolella aukon tulee olla koko rakennuksen korkuinen ja kattolinjan yhtenäinen.

Istutettava alueen osa.

Alueen osa, joka on kehitettävä suojavihervyöhykkeeksi.

w — Avo-oja.
Puistossa tai korttelialueella oleva alueen osa, joka tulee säilyttää tai kehittää kosteikko- ja vesiaiheena.

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

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

p — Pysäköimispaikka.

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

vi — Korttelin osa, joka on viheralueena varattava yleistä virkistystä varten ja joka toimii Natura-alueen suojavyöhykkeenä. Alueen tulee olla puustoinen ja valaisematon.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

PYSÄKÖINTI

1 §

Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:
- opetus-, tutkimus- ja toimitilat 1 ap / 200 k-m²
- yleiset tilat 1 ap / 100 k-m²

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

Polkupyöräpaikkoja (pp) tulee rakentaa seuraavasti:
- yleiset, opetus-, tutkimus- ja toimitilat 1 pp / 70 k-m², joista vähintään puolet katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

Pyöräpaikat tulee toteuttaa runkolukittavina.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

2 §

Korttelissa saa kerrosluvun yläpuolelle ja välikerroksiin tarvittaessa rakentaa teknisiä tiloja. Näitä teknisiä kerroksia ei lueta kaavan tarkoittamiksi kerroksiksi, vaan ne voidaan toteuttaa kaavaan merkityn kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi.

RAKENTAMISEN TAPA

3 §

Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää punatiiltä. Julkisivuja voidaan elävöittää myös muita materiaaleja käyttäen ympäröivän rakennuskannan luonne ja kaupunkikuvallinen laatutaso huomioiden. Uudisrakennukset tulee sopeuttaa ympäröiviin rakennuksiin materiaalivalintojen, julkisivujen jäsentelyn ja rakennusten massoittelun keinoin.

Lintujen törmäysriskin välttämiseksi rakennuksissa ei saa käyttää yli kerroksen korkuisia kirkkaita lasipintoja. Korkeita lasipintoja voidaan käyttää, jos lasit on kuvioitu tai lasien edessä on rakenne-elementtejä, jotka vähentävät lintujen törmäysriskiä. Rakennuksen läpi ei saa olla esteetöntä näkymää ikkunoiden kautta.

PIHA-ALUEET

4 §

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.

Pihan kalusteet, pihamateriaalit ja muut rakenteet tulee toteuttaa kaupunkikuvallinen laatutaso huomioiden. Uudet rakenteet ja kasvillisuus tulee sovittaa ympäristöön. Alueella tulee suosia suomalaisia metsäpuulajeja.

Pysäköimispaikalle ja pysäköimispaikan keskellä olevalle istutettavalle alueelle saa rakentaa katoksia polkupyöräpaikkoja varten.

Pysäköimispaikan keskellä olevalle istutettavalle alueelle saa sijoittaa polkupyöräpaikkoja.

HULEVEDET

5 §

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. Hulevesiä saa hallitusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella.

Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 6-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma. Rakentamisen aikaiset vedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

TULVA

6 §

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. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä suunnitelma tulvavaaraan varautumisesta.

TÄRINÄ

7 §

Raideliikenteen maaperään aiheuttama tärinä ja runkomelu tulee huomioida rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa.

RAKENTAMISEN AIKAISET TOIMENPITEET

8 §

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

SULFIDISAVI

9 §

Rakentamisessa tulee ottaa huomioon kaava-alueella olevat potentiaaliset happamat sulfaattimaaesiintymät. Lisätietoja antaa valvova ympäristöviranomainen.

YHTEISJÄRJESTELYT

10 §

Tonttien ajoyhteydet, autopaikat, jätehuoltotilat, pelastustiet ja väestönsuojat saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toisille tonteille.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen tonttijako.

På detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgöras separat tomtindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus
Esbo stadsplaneringscentral

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
kaupunkisuunnittelujohtaja
stadsplaneringsdirektör

Hyväksytty kaupunginhallituksessa . . (pöytäkirjan §).
Godkänd i stadsstyrelsen den . . (§ i protokollet).

/a	Ksl (Kaavaehdotus)	*Virpi Leminen*	
	Nähtävillä MRA 30 §		19.4.-18.5.2021
685/2021	Ksj (OAS)	*Torsti Hokkanen*	6.4.2021

	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 221005	Piir.nro 7370
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 685/10.02.03/2021
Maarintie Asemakaavan muutos		Piirtäjä MHy	Päiväys 25.8.2021
		Suunnittelija VLe	Arkistotunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000