Espoo

Betonimies

Asemakaavan muutos

10. kaupunginosa, Otaniemi
Osa korttelia 10014, kortteli 10035
ja katualueet
Muodostuu uudet korttelit 10092-10093

MUUTETAAN VAHVISTETTUJA ASEMAKAAVOJA:

Aluenro 220200
Aluenro 220700
Aluenro 220704
Aluenro 220719
Aluenro 220822

Mittakaava 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

AK — Asuinkerrostalojen korttelialue. (1-22 §)

K-1 — Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saadaan sijoittaa myös ympäristövaikutuksiltaan vähäisiä tuotanto- ja tutkimustiloja. Alueelle ei saa sijoittaa yli 4000 kerrosneliömetrin kokoista vähittäiskaupan suuryksikköä. (1-3, 8, 10, 14-15, 18, 20 §)

VP — Puisto. (17-22 §)

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

10 — Kaupunginosan numero.

OTA — Kaupunginosan nimi.

10035 — Korttelin numero.

MIESTENTIE — Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

3100 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

7100 — Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.

kl 1300 — Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä tulee käyttää liiketiloja varten.

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

IX(3/4) — Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

+7.5 — Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala.

al-1 — Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuin-, liike- ja toimistotiloja. Alueelle ei saa sijoittaa yli 4000 kerrosneliömetrin kokoista vähittäiskaupan suuryksikköä. (23 §)

u — Uloke. Rakentamisella ei saa haitata tontin tai yleisten alueiden käyttöä tai kunnossapitoa. Korttelissa 10093 vapaan alikulkukorkeuden on oltava vähintään 4,6 metriä ja korttelissa 10035 vähintään 3,5 metriä. Ulokkeen kerrosala lasketaan rakennusalalle merkittyyn rakennusoikeuteen.

kap — Kansipiha.

Sijainniltaan ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

Alueen osa, jolla sijaitsee aukio. Alueella tulee huomioida jalankulkuympäristön ja liiketilojen tarpeet ja toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuista viherrakentamista. Alue tulee sovittaa yhteen yleisten alueiden kanssa.

aII/ma — 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 alaisten päällekkäisten pysäköintikerrosten enimmäismäärän.

map-1/ta — Rakennusala maanpintaan johtavaa ilmanvaihtokuilua tai kulkuyhteyttä varten. Maanpinnan yläpuolisia rakenteita tulee elävöittää valo- tai muunlaisen taiteen keinoin.

Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.

s-1 — Alueen osa, jolla maisemallisesti merkittävä puusto ja sen kasvuolosuhteet tulee säilyttää. Puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla.

Puilla ja pensailla istutettava alueen osa.

Puilla ja pensailla istutettava alueen osa. Sijainti ohjeellinen, laajuus sitova.

Alueen osa, jonka metsäinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää.

eko-1 — Alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

33 dB — 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.

ta — Sijainniltaan ohjeellinen alueen osa, jolle tulee sijoittaa maamerkkinä toimiva taideteos.

Katu. (15, 18, 20, 22 §)

jl — Sijainniltaan ohjeellinen joukkoliikenteelle varattu alueen osa.

pp/h — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.

Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti.

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

PYSÄKÖINTI

1 § Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 ap / 110 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto
- toimistot 1 ap / 100 k-m²
- liiketilat 1 ap / 150 k-m²
- hotellit 1 ap / 110 k-m²

Kaavan edellyttämästä vähimmäisautopaikkamäärästä voidaan antaa enintään 30 % kevennys niiden autopaikkojen osalta, jotka sijoitetaan yleiseen pysäköintilaitokseen.

Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokraasuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %.

Pysäköintitilat tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena tontin rajoista ja rakentamisen vaiheistuksesta riippumatta samanaikaisesti uudisrakennusten kanssa.

Pysäköintipaikkojen osoittaminen pihoille on kielletty.

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 pp / 40 k-m²
- toimistot, liiketilat ja hotellit 1 pp / 50 k-m²

Vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista vähintään 80 % tulee sijoittaa katettuun, lukittavissa olevaan ja säältä suojattuun tilaan, jonne on esteetön kulku kadulta tai pihalta. Loput pyöräpaikoista saa sijoittaa ulkotilaan lähelle keskeisiä kulkureittejä. Vähintään puolet ulkona sijaitsevista pyöräpaikoista tulee olla katettuja.

Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

2 § Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- viherhuoneet, jotka liikenteen melualueella korvaavat parvekkeet
- asuintalojen porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen vilhityisyyttä ja luonnonvaloisuutta.
- yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäytäväporrashuoneet
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat. Tilat tulee sijoittaa kiinteistöihin maan tasoon siten, että niihin voidaan taata helppo pääsy.

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

Korttelissa 10035 maan, rakennuksen tai kannen alaisiin pysäköintikerroksiin saa sijoittaa sosiaali- ja teknisiä tiloja, väestönsuojia sekä irtaimistovarastoja kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMISEN TAPA

3 § Rakentamisen tulee massoittelultaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytettävien materiaalien ja värien osalta muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön kanssa.

Ilmanvaihtokoneet, aurinkopaneelit ja muut tekniset laitteet tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennusten arkkitehtuuria. Tekniset tilat saa aumakattoisia rakennuksia lukuun ottamatta sijoittaa rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle kaavaan merkityn kerrosluvun estämättä.

4 § Yli 30 metrin mittaisia julkisivuja tulee jäsentää osiin pituusvaikutelman vähentämiseksi joko porrastaen, syvennyksin, ulokkein, viherseinin tai julkisivumateriaalin tai värin vaihdolla.

Maantasokerroksia tulee elävöittää pienpiirteisyyttä lisäävin katoksin, arkadein, syvennyksin, pergoloin tai muin soveltuvin tavoin. Alimpien kerrosten tulee erottua ylemmistä kerroksista aukotuksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta ja elävöittää kaupunkikuvaa.

Julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää Otaniemen alueelle ominaista punatiiltä Otaniementien ja Kuusisaarentien viereisiä rakennuksia lukuun ottamatta.

Otaniementien ja Kuusisaarentien viereiset rakennukset tulee suunnitella ulkoasultaan Otaniemen ja Keilaniemen kaupunkikuvallisia ominaispiirteitä ilmentäviksi. Niissä tulee käyttää Otaniemen alueelle ominaista punatiiltä. Ilmettä tulee keventää vaaleammilla julkisivuväreillä erityisesti rakennuksen korkeammissa osissa. Rakennuksen Otaniementien-Kuusisaarentien risteykseen sijoittuva matalampi osa tulee suunnitella kaupunkikuvallisesti kiinnostavaksi kohokohdaksi suosien läpinäkyviä julkisivupintoja. Otaniementien ja Kuusisaarentien risteystä tulee korostaa sijoittamalla rakennuksen korkeimmat osat sen läheisyyteen. Rakennuksen korkeuden tulee madaltua Otaniementien varrella pohjoiseen päin.

Kaikki kattopinnat aumakattojen jyrkkiä lappeita lukuun ottamatta tulee hyödyntää joko viherkattoisina tai aurinkoenergian keräämiseen. Kuusikerroksisissa ja sitä matalammissa rakennuksissa tai sen osissa viherkatto on ensisijainen ratkaisu.

Uusiin pistetaloihin tulee toteuttaa joka sivulta viistottu aumamainen katto, jonka lappeet ulottuvat vähintään ylimmän kerroksen lattian tasalle. Lappeiden kaltevuuden tulee olla enintään noin 70 astetta.

PIHA-ALUEET JA KANSIPIHAT

5 § Piha-alueet tulee toteuttaa alueen kulttuurihistoriallisia arvoja kunnioittaen käyttäen alueelle ominaisia materiaaleja ja suunnitteluperiaatteita. Rakentamatta jäävät tontin osat tulee huolitella tai istuttaa ympäristöön soveltuvalla tavalla.

Tontit tulee pääosin järjestellä luonnonmukaisin tasoeroin. Mikäli tukimuureja on välttämätöntä rakentaa, tulee materiaalien ja toteutustavan sopia maastoon, korttelin yleisilmeeseen ja kaupunkikuvaan.

Tontteja ei saa aidata toista tonttia tai yleistä aluetta vastaan, ellei se tontin käytön kannalta ole erityisesti tarpeen.

6 § Kansipihan ilmeen tulee olla vehreä. Kansipihan rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä pelastustoiminnan vaatimukset. Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin. Piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta riippumatta.

Kansipihalle tulee istuttaa puita ja pensaita. Kansipihalle tulee olla ulkotilassa kulkeva yhteys.

Kansipihan tulee liittyä ilman suuria tasoeroja ympäröivään maastoon. Pihatason yläpuolelle kohoavia istutusaltaita tulee välttää ja ensisijaisesti sovittaa istutukset niitä ympäröiviin alueisiin luiskaamalla. Tukimuurit materiaaleineen tulee olla samaa laatutasoa rakennusten kanssa.

VIHERKERROIN

7 § Tonttien riittävän viherpinta-alan takaamiseksi, hulevesien hallitsemiseksi ja kaupunkikuvan parantamiseksi tulee esittää viherkerrointyökalulla laadittu laskelma alueen vihertehokkuudesta. Vihertehokkuuden tavoiteluku on seuraava:

- AK-korttelialueilla 0,9

HULEVEDET

8 § 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 6 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Rakennusvaiheessa tulee esittää työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä ja Espoon työmaavesioppaan ohjeita noudattaen.

Hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja / tai hulevesirakenteisiin. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

Viherkatto lasketaan läpäiseväksi pinnaksi.

TULVA

9 § 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. Kadut ja pelastustiet tulee rakentaa vähintään korkeustasolle +3,1 (N2000).

MELU

10 § Korttelit 10035 ja 10093 sijaitsevat melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja / tai meluesteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

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

Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, julkisivulle ei saa sijoittaa parvekkeita.

Viherhuoneissa päiväaikana keskiäänitaso saa olla enimmillään 45 dB.

Rakentaminen tulee toteuttaa vaiheittain siten, että melutasot eivät ylitä valtioneuvoston asettamia ohjearvoja.

ILMANLAATU

11 § Otaniementien, Kuusisaarentien ja Miestentien kadun varressa sijaitsevien asuinrakennusten tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien vuoksi. Tuloilman puhdistamiseen tulee käyttää tarkoituksenmukaisia ja riittävän tehokkaita suodattimia. Asuinrakennusten tuloilma tulee ottaa sisäpihan puolelta tai vähintään neljännen kerroksen korkeudelta muilta julkisivuilta.

TÄRINÄ

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

SULFIDISAVI

13 § Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista.

YHTEISJÄRJESTELYT

14 § Ajoyhteydet huolto- ja pysäköintitiloihin saa järjestää toisen tontin kautta.

Tonttien jätehuoltotilat, huoltoajoreitit, autopaikat, pelastustiet, väestönsuojat ja hulevesien hallintarakenteet saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa toisen kiinteistön alueelle.

Piha-alueet ja hulevesien hallintarakenteet on rakennettava korttelikohtaisesti laadittujen kokonaissuunnitelmien mukaan.

RAKENTAMISEN AIKAISET TOIMENPITEET

15 § 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.

KORTTELISUUNNITELMA

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

MAANALAISET JOHDOT

17 § Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää alueella olevien maanalaisten johtojen siirtämistä. Siirrosta on sovittava johtojen omistajan kanssa.

MAANALAISET TILAT

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

LIITO-ORAVAT

19 § Puiden kaadot tulee ajoittaa liito-oravan pesimäajan 1.-31.7. ulkopuolelle. Liito-oravan kannalta merkittävä puusto tulee suojata rakentamisen aikana.

KESTÄVÄ RAKENTAMINEN

20 § Alueella tulee pyrkiä kierrättämään kaava-alueen rakentamisessa muodostuvia ja käytettäviä massoja ja materiaaleja mahdollisimman tehokkaasti. Kaava-alueella voidaan sallia rakentamisen aikaisten massojen välivarastointi- ja käsittelytoiminta rakentamisen etenemisen mahdollistamissa puitteissa huomioiden säilytettävät istutettavat alueet, toiminnan ympäristövaikutukset, tarvittavat viranomaisluvat ja -ilmoitukset sekä rakentamisen vaiheistus.

YLEISET ALUEET

21 § Puistoissa oleva maisemallisesti arvokas puusto tulee säilyttää. Puusto tulee suojata työmaa-aikana. Puusto juuristoalueineen tulee suojata myös, mikäli sen läheisyydessä suoritetaan rakennustoimenpiteitä.

22 § Puisto- ja katualueet tulee toteuttaa alueen kulttuurihistoriallisia arvoja kunnioittaen käyttäen alueelle ominaisia materiaaleja ja suunnitteluperiaatteita.

Yleisille alueille tulee toteuttaa valo- ja taideteoksia lähiympäristösuunnitelmassa esitettyjen periaatteiden mukaisesti.

MUUNTOJOUSTAVUUS

23 § Rakennusten pohjakerrosten korkeutta, varustelua ja tiloja suunnitellessa tulee varautua siihen, että pohjakerroksiin on mahdollista sijoittaa liiketiloja, yhteisöllisyyttä lisääviä harraste- tai verstastiloja, tai työskentelyyn ja kokoustamiseen soveltuvia tiloja tukemaan etätöitä. Pohjakerrosten tulee olla korkeudeltaan vähintään 3,5 metriä. Kerhotilat tulee suunnitella niin, että ne tukevat edellä mainittuja toimintoja.

3149/2023 /a	Ksl (Kaavaehdotus)	*Toni Saastamoinen*	
	Nähtävillä MRA 30 §		15.4.-20.5.2019
4522/2017	Ksj (OAS)	*Torsti Hokkanen*	15.3.2019

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral		Alue 220213	Piir.nro 7465
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten		Mittakaava 1:1000	Asianumero 3149/10.02.03/2023
Betonimies Asemakaavan muutos		Piirtäjä TSa	Päiväys 22.11.2023
		Suunnittelija TSa	Arkistotunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000