Espoo

Maarinkulma

Asemakaavan muutos

10. kaupunginosa, Otaniemi
Kortteli 10039, osa korttelia 10019
ja katualue

MUUTETAAN VAHVISTETTUJA ASEMAKAAVOJA:

Aluenro 220300 Hyväksytty 2.12.1981
Aluenro 220600 Hyväksytty 21.5.1982
Aluenro 221000 Hyväksytty 29.3.2000
Aluenro 221601 Hyväksytty 26.3.2018
Aluenro VK2002 Hyväksytty 23.6.2021

Mittakaava 1:1000

Esbo

Marhörnet

Detaljplaneändring

Stadsdel 10, Otnäs
Kvarter 10039, del av kvarter 10019
och gatuområde

DE FASTSTÄLLDA DETALJPLANERNA ÄNDRAS:

Områdesnr 220300 Godkänd 2.12.1981
Områdesnr 220600 Godkänd 21.5.1982
Områdesnr 221000 Godkänd 29.3.2000
Områdesnr 221601 Godkänd 26.3.2018
Områdesnr VK2002 Godkänd 23.6.2021

Skala 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:		DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
KTO-1	Toimisto- sekä korkeakoulun ja tutkimuslaitosten rakennusten korttelialue. Toimistorakennuksia saa rakentaa enintään 70% rakennusoikeudesta. (1-5, 7-13, 16-26 §)	Kvartersområde för kontors- samt högskole- och forskningsanstaltsbyggnader. Högst 70 % av byggrätten får användas för kontorslokaler. (1-5, 7-13, 16-26 §)
KTO-2	Toimisto- sekä korkeakoulun ja tutkimuslaitosten rakennusten korttelialue. (1-8, 10-26 §)	Kvartersområde för kontors- samt högskole- och forskningsanstaltsbyggnader. (1-8, 10-26 §)
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
10	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
OTA	Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
10039	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
TEKNIIKANTIE	Kadun nimi.	Namn på gata.
33000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
VII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
+30.0	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema, jonka saa teknisellä tilalla tms. ylittää 6 metrillä.	Yttertakets högsta punkt, som ett tekniskt utrymme eller dylikt får överskrida med 6 meter.
p-1	Pysäköintilaitos. Alueelle saa sijoittaa korttelei den 10019 ja 10039 auto- ja pyöräpaikkoja.	Parkeringsanläggning. I området får bil- och cykelplatser för kvarter 10019 och 10039 placeras.
pyp	Polkupyörien säilytyspaikan rakennusala.	Byggnadsyta för förvaringsplats för cykeln.
vm	Muuntamon rakennusala.	Byggnadsyta för transformator.
pu	Pumppaamon rakennusala.	Byggnadsyta för pumpstation.
32dB	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.	Siffran som ingår i beteckningen uppger att ytterväggarna, fönstren och konstruktionerna på denna sida av byggnadsytan ska vara sådana att den ekvivalenta A-vägda skillnaden mellan trafikens ljudnivå vid fasaden och ljudnivån i lägenheterna är minst det angivna antalet decibel.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras.
	Ohjeellinen istutettava alueen osa.	Riktgivande del av område som ska planteras.
	Puustoisena säilytettävä tai puilla ja pensailla istutettava alueen osa.	Del av område som ska bevaras trädbevuxet eller planteras med träd och buskar.
hu	Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, ojan, säiliön, kosteikon tai muun rakenteen.	En riktgivande del av område för en bassäng, en sänka, ett dike, ett magasin, en våtmark eller annan konstruktion för fördröjning och rengöring av dagvatten.
	Katu. (24 §)	Gata. (24 §)
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
	Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti.	Till läget riktgivande friluftsled.
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

1 § PYSÄKÖINTI / PARKERING

Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- toimistot 1 ap / 100 k-m²
- liiketilat 1 ap / 150 k-m²
- palvelutilat 1 ap / 200 k-m²
- tutkimustilat 1 ap / 200 k-m²
- opetustilat 1 ap / 200 k-m²

Minsta antalet bilplatser (bp) som ska byggas:

- 1 bp / 100 v-m² för kontorslokaler
- 1 bp / 150 v-m² för affärslokaler
- 1 bp / 200 v-m² för servicelokaler
- 1 bp / 200 v-m² forskninglokaler
- 1 bp / 200 v-m² undervisninglokaler

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- toimistot 1 pp / 50 k-m²
- liiketilat 1 pp / 50 k-m²
- palvelutilat 1 pp / 50 k-m²
- tutkimustilat 1pp / 100 k-m²
- opetustilat 1pp / 100 k-m²

Minsta antalet cykelplatser (cp) som ska byggas:

- 1 cp / 50 v-m² för kontorslokaler
- 1 cp / 50 v-m² för affärslokaler
- 1 cp / 50 v-m² för servicelokaler
- 1 bp / 100 v-m² forskninglokaler
- 1 bp / 100 v-m² undervisninglokaler

Toimistojen pp-paikoista puolet oltava katetussa ja lukitussa tilassa.

Minst hälften av minimiantalet cykelplatser för kontorslokalerna ska placeras i låsbara utrymmen med tak.

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

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

2 § YHTEISJÄRJESTELYT / SAMFÄLLIGA ARRANGEMANG

Tonttien jätehuoltotilat, autopaikat, ajoluiskat, huoltoajoreitit ja pelastustiet saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toisen kiinteistön alueelle.

Tomternas avfallsutrymmen, bilplatser, körramper, servicerutter och räddningsvägar får enligt avtal mellan fastigheterna placeras också på annan fastighets område.

3 § LISÄRAKENNUSOIKEUS / EXTRA BYGGRÄTT

Rakennuksen tai sen osan ylimmän kerroksen yläpuolella olevaan tilaan saa rakentaa henkilökunnan käyttöön tarkoitettuja sosiaali- ja virkistyskäyttötiloja enintään 2 % kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi. Yksi yksikkö saa olla korkeintaan 400 k-m².

I byggnad eller byggnadsdel får i utrymme ovanpå högsta våningen byggas rum för personalens social- och rekreationsändamål högst 2 % utöver den i planen angivna byggnadsrätten. En enhet får vara högst 400 v-m².

4 §

Korttelissa saa kerrosluvun yläpuolelle ja välikerroksiin tarvittaessa rakentaa teknisiä tiloja. Nämä tekniset kerrokset voidaan toteuttaa kaavaan merkityn kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi. Teknisten kerrosten tulee olla pääosin sisäänvedettyjä.

I kvarteret får det vid behov ovanför högsta tillåtna våningen och i mellanvåningarna byggas lokaler för tekniken. Dessa våningar för tekniken får byggas utan hinder av det tillåtna antalet våningar eller byggrätten. Våningarna med tekniska utrymmen ska huvudsakligen vara indragna.

5 §

Asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat. Kiinteistöihin sijoitettuna tulee tiloihin taata helppo pääsy.

Utöver byggrätten i detaljplanen får det byggas de transformatorer som områdets elförsörjning kräver. Dessa lokaler ska vara lätta att nå om de ligger i fastigheterna.

6 §

Kortteliin 10039 saa rakentaa maanpäällisen pysäköintilaitoksen kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Pysäköintilaitoksen tulee kaupunkikuvallisesti sopeutua ympäröiviin rakennuksiin. Pysäköintilaitoksen ensimmäinen kerros tulee suunnitella viihtyisää jalankulkuympäristöä silmällä pitäen.

I kvarter 10039 får det byggas en parkeringsanläggning ovan jord utöver byggrätten. Parkeringsanläggningens utseende ska harmonisera med de omgivande byggnaderna. Parkeringsanläggningens första våning ska planeras för en trivsam fotgängarmiljö.

7 § KAUPUNKIKUVA, RAKENTAMISEN TAPA JA PIHA-ALUEET / STADSBILD, BYGGSÄTT OCH GÅRDSPLANER

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.

Inhägnande av kvarter, kvartersdel eller område är förbjudet. Byggnadstillståndsmyndigheten äger dock befogenhet att samtycka till inhägnande, där detta på grund av farligt ställe i terrängen, farligt område eller buller bör anses nödvändigt.

8 §

Uudisrakennusten julkisivuissa ei saa käyttää yli kerroksen korkuisia kirkkaita lasipintoja tai lasisia kulmia lintujen törmäysvaaran takia. Korkeita lasipintoja ja lasisia kulmia voidaan toteuttaa, jos lasit on kuvioitu tai lasien edessä on rakenne-elementtejä, jotka vähentävät lintujen törmäysriskiä. Korkeimpien rakennusten yläosien valaistuksella ei saa aiheuttaa haittaa linnuille. Yläosia saa valaista siten, että törmäysriskiä ei aiheudu.

I nybyggnadernas fasader är det inte tillåtet att använda över en våning höga, klara glasytor eller glashörn på grund av att fåglarna riskerar att krocka. Höga glasytor och glashörn kan användas om glaset är mönstrat eller om det utanför glasytorna finns strukturella element som minskar kollisionsrisken. Belysningen av de övre delarna av de högsta byggnaderna får inte skada fåglarna. De övre delarna får belysas så att kollisionsrisk undviks.

9 §

Valaistuksen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida lepakoiden käyttämä siirtymäreitti.

Vid planeringen och genomförandet av belysningen ska man ta hänsyn till fladdermössens förbindelseled.

10 §

Rakennusten on rakennustavaltaan ja sijainniltaan sopeuduttava ympäristöön. Uudisrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää punatiiltä.

Byggnaderna ska till byggnadssätt och placering anpassas till miljön. Nybyggnadernas huvudsakliga fasadmaterial ska vara rödtegel.

11 §

Pihan yleisilmeen tulee olla vehreä ja pihalle tulee istuttaa myös isoksi kasvavia puita. Korttelin alueet, joita ei käytetä kulkuteinä tai toimintoihin, tulee istuttaa.

Gårdens allmänna intryck ska vara grönskande och där ska planteras träd som blir stora. Kvartersdelar som inte används som vägar eller för funktioner ska planteras.

12 §

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

Bilplatser bör byggas på p-parkeringsplatserna eller byggnadsytorna.
Bilplatserna som byggs i ett plan inom kvartersområdet bör inhägnas och uppdelas med träd- och buskplanteringar.

13 §

Alueen pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa. Ennen vallitsevan pohjaveden pinnan alapuolelle rakentamista on laadittava pohjaveden hallintaselvitys.

Grundvattenytan ligger nära markytan. Före byggande under den rådande grundvattenytan ska en utredning över grundvattenkontroll göras upp.

14 §

Korttelissa 10039 tontille saa rakentaa asuntoja ainoastaan kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Asunnot tulee sijoittaa turvalliseen ja terveelliseen ympäristöön.

På tomten i kvarter 10039 får bostäder byggas endast för den personal som behövs för fastighetsskötseln. Bostäder ska placeras i en säker och hälsosam miljö.

MAANALAISET TILAT / UNDERJORDISKA UTRYMME

15 §

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

I området ska metrons utrymmen och andra underjordiska utrymmen jämte skyddsavstånd beaktas. Den som påbörjar ett byggprojekt ska utreda och beakta projektets verkningar på metrons utrymmen och andra underjordiska utrymmen.

PILAANTUNEET MAAT / FÖRORENAD MARK

16 §

Maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava.

Förekomsten av förorenad mark ska undersökas före byggande och grävning och förorenad mark ska iståndsättas vid behov.

SULFIDISAVI / SULFIDLERA

17 §

Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee todentaa maaperänäyttein ennen rakentamisen aloittamista. Maamassat tulee käsitellä niin, ettei happamia valumavesiä tai kiintoainesta joudu vesistöihin. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää sulfidisaviesiintymien huomioimisesta erillinen suunnitelma. Lisätietoja valvovalta ympäristöviranomaiselta.

Eventuell förekomst av sulfidlera ska fastställas med jordmånsprover innan byggandet inleds. Jordmassorna ska behandlas så att surt dagvatten eller sediment inte rinner ner i vattendragen. Vid ansökan om bygglov ska en plan på beaktandet av förekomsten av sulfidlera presenteras. Ytterligare upplysningar fås av den övervakande miljömyndigheten.

18 § RAKENTAMISEN AIKAISET TOIMENPITEET / ÅTGÄRDER UNDER BYGGTIDEN

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

För att fåglarnas häckning och vila ska tryggas får det i området inte utföras pålning, sprängning eller andra åtgärder som orsakar impulsbuller 1.4-30.9.

19 §

Paalutus- ja räjäytystöiden aloittamisesta on ilmoitettava Natura-arvojen seurannan vuoksi valvovalle ympäristöviranomaiselle vähintään kaksi viikkoa ennen töiden alkua.

Om påbörjande av pålnings- och sprängningsarbeten skall på grund av uppföljningen av Natura värdena anmälning göras till miljöskyddsmyndigheten minst två veckor innan arbetena inleds.

20 §

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

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.

21 § TÄRINÄ / VIBRATION

Liikenteen maaperään aiheuttama tärinä tulee huomioida rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa.

De vibrationer som trafiken förorsakar i marken ska beaktas vid planeringen av byggnaderna och i grundningsmetoderna.

22 § MAANALAISET JOHDOT / UNDERJORDISKA LEDNINGAR

Alueella olevien maanalaisten johtojen päälle ei saa rakentaa. Rakentamiseen ryhtyvän on selvitettävä maanalaisten johtojen tarkka sijainti ja huomioitava ne suunnittelussa tai sopia johtojen siirrosta johtojen omistajan kanssa.

Ovanpå de i området förefintliga underjordiska ledningarna får inte byggas. Den som börjar bygga ska utreda de underjordiska ledningarnas exakta läge och beakta dessa vid planeringen eller avtala om flyttning av ledningarna med dessas ägare.

23 § HULEVEDET / DAGVATTNET

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. Korttelialueilla tulee suosia luonnonmukaisia hulevesien käsittelymenetelmiä ja korttelialueille tulee toteuttaa maanpäällisiä hulevesien hallintaratkaisuja.

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 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä. Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta.

Hulevesiä saa viivytyksen jälkeen hallitusti ohjata hulevesialtaita tai -kosteikkoja tai muita hulevesien käsittelyyn tarkoitettuja rakenteita sisältäville yleisille alueille maanomistajan suostumuksella.

Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää työmaa-aikaisten hulevesien hallintasuunnitelma. Rakentamisen aikaiset vedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä ja Espoon työmaavesioppaan ohjeita noudattaen.

Om påbörjande av pålnings- och sprängningsarbeten skall på grund av uppföljningen av Natura värdena anmälning göras till miljöskyddsmyndigheten minst två veckor innan arbetena inleds.

Dagvattnet ska behandlas med en filtreringsmetod som förbättrar vattenkvaliteten så att Bredvikens naturskyddsområde inte äventyras. Dagvatten från mark där det förekommer biltrafik ska filtreras så att vattenkvaliteten förbättras och behandlas med oljeavskiljare. I kvartersområdena ska man främja naturenliga metoder för dagvattenbehandling och bygga lösningar för dagvattenhantering ovan jord.

Dagvattnet från ogenomträngliga ytor ska fördröjas i planområdet i sänkor, bassänger eller magasin med en sammanlagd kapacitet på 1 m³ per 100 m² ogenomtränglig yta. Dessa sänkor, bassänger eller magasin ska tömmas 12-24 timmar efter att de fyllts och de ska ha planerat bräddavlopp. Skyldigheterna gäller även dagvattnet under byggnadstiden. För gröna tak krävs 2/3 av den fördröjningskapacitet som krävs för ogenomträngliga ytor.

Det är tillåtet att efter fördröjning kontrollerat leda dagvatten till dagvattenbassänger eller våtmarker eller andra allmänna områden som omfattar strukturer som är avsedda för dagvattenhantering, med tillstånd av markägaren.

Förpliktelserna gäller också dagvatten under byggnadstiden. Vid ansökan om bygglov ska en plan för dagvattenkontroll under byggtiden presenteras. Byggtidens dagvatten ska behandlas med en filtreringsmetod som förbättrar vattenkvaliteten och stadens anvisningar för vattnet på en byggplats ska följas.

24 §

Hulevedet tulee viivyttää ja puhdistaa siten, että luonnonsuojelualueiden luontoarvot eivät vaarannu. Velvoite koskee myös rakentamisen aikaisia järjestelyitä.

Dagvattnet ska fördröjas och renas så att den värdefulla naturen i naturskyddsområdena inte äventyras. Detta gäller också byggnadstiden.

25 § TULVA / ÖVERSVÄMNING

Uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariski. Ylin tulvakorko alueella on +3,1. Korkeustason +3,1 (N2000) alle rakentaessa merivesi voi vaurioittaa rakenteita. Sen alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita ilman asianmukaista vedeneristystä.

Vid nybyggnad ska översvämningsrisken beaktas. Det högsta högvattenståndet är +3,1 m.ö.h. Havsvattnet kan skada konstruktioner som ligger under +3,1 m.ö.h. (N2000). Konstruktioner som tar skada när de blir fuktiga får inte placeras under denna höjdnivå utan ändamålsenlig isolering mot vatten.

26 § KORTTELISUUNNITELMA / KVARTERSPLAN

Korttelialueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

För området har utarbetats en kvartersplan.

/c	Kh, muutettu	Virpi Pulkkanen	
/b	Ksl, muutettu	Virpi Pulkkanen	26.10.2022
	Nähtävillä MRA 27 §		27.6.-9.8.2022
9781/2021 /a	Ksl (Kaavaehdotus)	Virpi Leminen	8.6.2022
	Nähtävillä MRA 30 §		27.12.2021-25.1.2022
331/2020	Ksj (OAS)	Torsti Hokkanen	13.12.2021

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 220301	Piir.nro 7422
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Aslanumero 9781/10.02.03/2021
Maarinkulma Asemakaavan muutos	Piirtäjä MHy	Päiväys 8.6.2022
	Suunnittelija VP	Arkistotunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000