# Espoo

# Kivimies

Asemakaavan muutos

10. kaupunginosa, Otaniemi
Osa korttelia 10014 ja katualueet
Muodostuu uudet korttelit 10086-10091

## MUUTETAAN ASEMAKAAVAA:

Aluenro 220200
Aluenro 220500
Aluenro 220506
Aluenro 220704

Mittakaava 1:1000

0 — 50 — 100 — 150 m

## ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

**YOT** — Opetus-, tutkimus- ja näihin verrattavaa toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueella sallitaan myös opetus- ja tutkimustoimintaan liittyvä pienimuotoinen tuotantotoiminta. Laboratorioita ja työhuoneita saadaan sijoittaa osaksi tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevaan tilaan. (1-4, 6-11, 14-19 §)

**K-1** — Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saadaan sijoittaa myös ympäristövaikutuksiltaan vähäisiä tuotanto- ja tutkimustiloja. Laboratorioita ja työhuoneita saadaan sijoittaa osaksi tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevaan tilaan. Alueelle ei saa sijoittaa yli 4000 kerrosneliömetrin kokoista vähittäiskaupan suuryksikköä. (1-11, 14-19 §)

**KTY** — Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saadaan sijoittaa myös ympäristövaikutuksiltaan vähäisiä tuotanto- ja tutkimustiloja. Laboratorioita ja työhuoneita saadaan sijoittaa osaksi tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevaan tilaan. (1-4, 6-11, 14-16, 18-19 §)

**VP** — Puisto. (10, 12-14, 18 §)

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.

**10014** — Korttelin numero.

**GEOLOGINTIE** — Kadun, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

**7500** — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

**m 15%** — Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta tulee vähintään käyttää liiketiloja varten. Liiketilat tulee rakentaa siten, että ne muodostavat elävää kaupunkikuvaa Otaniementien varrelle.

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

**+35.0** — Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema, jonka saa teknisellä tilalla tms. ylittää 6 metrillä.

**15 %** — Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.

Rakennusala.

**vm** — Ohjeellinen muuntamon rakennusala.

**kap** — Kansipiha.

**t** — Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

**u-1** — Ohjeellinen rakennusala, jolle saadaan rakentaa yhdyskäytävä kaavassa annetun kerrosalan lisäksi. Vapaan alikulkukorkeuden on oltava vähintään 4,6 metriä.

**ktv** — Rakennusala, jolle saa pääkäyttötarkoituksen lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia toimitiloja. Alalle saa sijoittaa myös toimitiloihin liittyviä palvelu- ja myymälätiloja.

Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.

**aI/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** — Rakennusala maanpintaan johtavaa ilmanvaihtokuilua tai kulkuyhteyttä varten.

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

**s-1** — Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

**s-2** — 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. Sijainti ohjeellinen, laajuus sitova.

Alueen osa, jonka metsäinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla.

**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.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Katu. (10, 13, 18 §)

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu / tie. (10, 13, 18 §)

**pp/t** — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu / tie, jolla tontille ajo on sallittu. (10, 13, 18 §)

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.

**sr** — Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä on säilytettävä rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja ominaispiirteet. Suojelumääräys koskee julkisivuja ja vesikattoja. Muutos- ja korjaustöistä on neuvoteltava rakennussuojeluviranomaisen kanssa.

### PYSÄKÖINTI

1 § Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- toimistot 1 ap / 120 k-m²
- opetus-, tutkimus- ja niihin liittyvät toimistotilat 1 ap / 200 k-m²
- liiketilat 1 ap / 150 k-m²
- koulut ja päiväkodit 1 ap / 200 k-m²

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

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- toimistot 1 pp / 50 k-m²
- opetus-, tutkimus- ja niihin liittyvät toimistotilat 1 pp / 80 k-m²
- liiketilat 1 pp / 50 k-m²
- koulut ja päiväkodit 1 pp / 40 k-m²

Vähintään puolet toimistojen vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan.

### LISÄRAKENNUSOIKEUS

2 § Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- 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.

K-1-, KTY- ja YOT-kortteleihin saa rakentaa katoksia ja piharakennuksia rakennusalan ulkopuolelle enintään 100 m² verran kutakin tonttia kohden.

### 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 sijoittaa rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle kaavaan merkityn kerrosluvun estämättä.

Uudisrakennuksiin tulee toteuttaa viherkatto tai alueen rakennuksille tyypillinen pulpettikatto.

### PIHA-ALUEET JA KANSIPIHAT

4 § 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.

5 § 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.

### HULEVEDET

6 § 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.

### TÄRINÄ

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

### YHTEISJÄRJESTELYT

8 § 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.

### MAANALAISET JOHDOT

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

### MAANALAISET TILAT

10 § 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.

### VIHERKERROIN

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

- YOT-korttelialueilla 0,9
- K-1- ja KTY-korttelialueilla 0,8

### YLEISET ALUEET

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

13 § 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.

### LIITO-ORAVAT

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

### SULFIDISAVI

15 § Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista.

### RAKENTAMISEN AIKAISET TOIMENPITEET

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

### PILAANTUNEET MAAT

17 § Maaperän pilaantuneisuus kortteleissa 10086 ja 10090 on tutkittava ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava.

### KESTÄVÄ RAKENTAMINEN

18 § 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.

### KORTTELISUUNNITELMA

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| /b | Ksl, muutettu | Toni Saastamoinen | |
| | Nähtävillä MRA 27 § | | 20.3.-19.4.2023 |
| 7901/2021 /a | Ksl (Kaavaehdotus) | Toni Saastamoinen | 1.3.2023 |
| | Nähtävillä MRA 30 § | | 15.4.-20.5.2019 |
| 4522/2017 | Ksj (OAS) | Torsti Hokkanen | 15.3.2019 |

| | | |
|---|---|---|
| Espoon kaupunkisuunnittelukeskus<br>Esbo stadsplaneringscentral | Alue<br>220209 | Pir.nro<br>7377 |
| Asemakaavayksikkö<br>Detaljplaneenheten | Mittakaava<br>1:1000 | Asianumero<br>7901/10.02.03/2021 |
| Kivimies<br>Asemakaavan muutos | Piirtäjä<br>TSa | Päiväys<br>1.3.2023 |
| | Suunnittelija<br>TSa | Arkistotunnus<br>10 02 |

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000