

Espoo

Esbo

### Teknologföreningen

### Teknologföreningen

Asemakaavan muutos

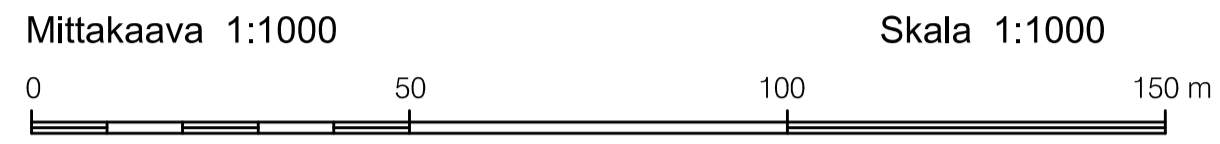
Detaljplaneändring

10. kaupunginosa, Otaniemi  
Kortteli 10010 ja virkistysalueet

Stadsdel 10, Otnäs  
Kvarter 10010 och rekreationsområden

MUUTETAAN VAHVISTETTUJA  
ASEMAKAAVA:  
Aluenro 220200

DEN FASTSTÄLLDA  
DETALJPLANEN ÄNDRAS:  
Områdesnr 220200



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ  
JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANE BETECKNINGAR  
OCH -BESTÄMMELSER:

**AK-1** Asuin kerrostalojen korttelialue opiskelijaj-asuntojen varten.

Alueelle saa sijoittaa yliopistokampuksen toimintaa palvelevia järjestö-, kokontumis- ja liiketiloja yhteensä enintään 30 % asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. (1-7 §)

**VP** Puisto.

**VU** Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Kaupunginosa numero.

Kaupunginosa nimi.

Korttelin numero.

8700 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

1/2kIII Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellanterroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

**II-VI** Rakennusala, jolla rakennuksen kerrosaluku vaihtelee roomalaisen numeron osoittamalla välillä, ja jonka katon on oltava yhtenäinen ja vinoasti nouseva viivan suuntaisesti.

Rakennusala.

Maanalaisen väestönsuojan sisäänkäynti.

Alueen osa, jonka metsäinen luonne tulee säilyttää. Puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla. Olemassa olevat hyväkuntoiset puut tulee säilyttää. Lisäksi tulee istuttaa uusia, kookkaiksi kasvavia puita. Alueen puusto toimii osana liito-oravan latvusyhteyttä.

**hu** Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivytämiseen ja puhdistamiseen varatun allaan, painanteen, ojan, säiliön, kosteikon tai muun rakenteen.

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

Sijainnillaan ohjeellinen ulkoilureitti.

**p** Ohjeellinen pysäköimispaikka.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

**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.

**sr** Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä on säilytettävä rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja ominaispiirteet. Muutos- ja korjaustöissä on neuvoteltava rakennusuojeluviranomaisen kanssa.

Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa. Suojeltavia sisätiloja ovat sisäkadun tilaratkaisu sekä juhlasalin tilaratkaisu portaineen.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

1 § Autopaikkoja (ap) tulee rakentaa vähintään seuraavasti:  
- 1 ap / 500 k-m<sup>2</sup> opiskelijaj-asuntojen asuinkerrosalaa kohti  
- 1 ap / 200 k-m<sup>2</sup> järjestö-, kokontumis-, ja liiketilojen kerrosalaa kohti

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:  
- 1 pp / 20 k-m<sup>2</sup> opiskelijaj-asuinkerrosalaa kohti  
- 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup> järjestö-, kokontumis-, ja liiketilojen kerrosalaa kohti

Asumisen vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista vähintään 80 % tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi tulee mahdollistaa pyöräpysäköintiä ulkona.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

2 § Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:  
- asuntojen ulkopuoliset varastotilat  
- asukkaiden yhteistilat  
- jätteenhuoltotilat ja kiinteistönhoiton tilat  
- pysäköintitilat  
- talotekniikan vaatimat tekniset tilat  
- väestönsuojatilat

Nämä tilat eivät mitoiteta auto- ja polkupyöräpaikkoja.

RAKENTAMISEN TAPA

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

Uudisrakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Julkisivuja voidaan elävöittää myös muilla materiaaleilla käyttäen ympäröivän rakennuskannan luonnetta ja kaupunkikuvallisen laatutason huomioiden.

Suojelumääräyksen ulkopuolelle jäävän juhlasalin osan tulee jatkua osana uudisrakennusta.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennuksen arkkitehtuuria. Ilmanvaihtokonehuoneet tulee toteuttaa osaksi rakennuksen kokonaisuudessa. Suojeltavan rakennuksen olemassa oleva ilmanvaihtokone tulee purkaa ja rakentaa uudelle.

Viherkattojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kasvillisuuden monimuotoisuuteen, kaupunkikuvalliseen laatuun sekä hulevesien hallintaan. Viherkatolle saa sijoittaa aurinkoenergian tuottamiseen ja varastointiin käytettäviä laitteita.

Suojeltavan rakennuksen kattopohjaa saa käyttää oleskelualueena. Katon saa toteuttaa viherkattoisena. Oleskelualueet tulee sijoittaa ja suojata siten, että melutason ohjearvot eivät ylity.

Rakennusten julkisivujen kerroksen korkeissa tai sitä laajemmista kirkkaissa lasipinnoissa, lasisissa kulumissa sekä valaistuksessa tulee huomioida lintujen törmäysriski. Törmäysriskiä tulee vähentää hyödyntämällä teknisiä ratkaisuja kuten lasipintojen kalvoja, kuviointia tai muutoin rajoittamalla lasipintojen läpinäkyvyyttä heijastavuutta. Ratkaisut törmäysriskin vähentämiseksi tulee esittää rakennuslupavaiheessa.

PIHA-ALUEET

4 §

Ympäristörakentamisessa tulee huomioida alueen kulttuurihistorialliset ominaispiirteet. Uudet rakenteet ja kasvillisuus tulee sovittaa ympäristöön.

Pihan limeen tulee olla vihreää ja sille tulee istuttaa puuta. Alueella olevia hyväkuntoisia ja maisemallisesti arvokkaita puuta tulee säilyttää.

Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkutienä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintinä, on istutettava.

HULEVEDEET

5 §

Hulevedet tulee käsitellä niiden laatu paranattavalla suodattavalla menetelmällä siten, että Laajalahden suojeltujen luontokohteiden luontovarvot eivät vaarannu. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä niiden laatu paranattavalla suodattavalla menetelmällä ja käsitellä öljynerottimella. Korttelialueella tulee suosia luonnonmukaisia hulevesien käsittelymenetelmiä ja korttelialueelle tulee toteuttaa maanpäällisiä hulevesien hallintaratkaisuja.

Vettä läpäisemättömiltä pinoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitus-tilavuuden tulee olla 1 m<sup>3</sup> jokaista 100 m<sup>2</sup> kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12-24 tunnin kuluessa täytymisensä ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Veloitteet 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.

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

RAKENTAMISEN AIKAISET TOIMENPITEET

6 §

Puiden kaadot tulee ajoittaa liito-oravan pesimäajan 1.4.-31.7. ulkopuolelle. Liito-oravan kannalta merkittävä puusto tulee suojata rakentamisen aikana.

Lähelle puistoa rakennettaessa puiston puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla.

KORTTELISUUNNITELMA

7 §

Asemakaavan yhteydessä on laadittu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävä korttelisuunnitelma.

5381/2020	/b	Ksl, muutettu	Hanna Kiema	
		Nähtävillä MRA 27 §		5.10.-3.11.2020
672/2016	/b	Ksl, (Kaavaehdotus)	Hanna Kiema	16.9.2020
		Nähtävillä MRA 30 § (Otakaari 220505)		22.2.-22.3.2016
471/2016		Akp (OAS)	Ossi Keränen	5.2.2016
		Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 220212	Päivä 7321
		Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asumisnumero 5381/10.02.03/2020
		Teknologföreningen	Päivä HKI	Päivä 16.10.2024
		Asemakaavan muutos	Suunnittelija HKI	Aloitusajankohta 10.02
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000				

