Espoo

Kivikaira

Asemakaavan muutos

10. kaupunginosa, Otaniemi
Osa korttelia 10014
Muodostuu uudet korttelit 10095 ja 10096

MUUTETAAN ASEMAKAAVOJA:
Aluenro 220704
Aluenro 220718

Mittakaava 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

AK — Asuinkerrostalojen korttelialue. (1-16 §)

YO — Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. (1-4, 8-14 §)

KL-1 — Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saadaan sijoittaa myös ympäristövaikutuksiltaan vähäisiä tuotanto- ja tutkimustiloja. (1-4, 8-14 §)

VP — Puisto. (14, 17 §)

VK — Leikkipuisto. (14, 17 §)

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

10 — Kaupunginosan numero.

OTA — Kaupunginosan nimi.

10014 — Korttelin numero.

KIVIMIEHENTIE — Kadun, katuaukion, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

1650 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

9000 — Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.

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

Rakennusala.

al-1 — Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuin-, liike- ja toimistotiloja.

ks 40% — Asunnoista prosenttiluvulla osoitetun osuuden tulee aueta vähintään kahteen eri suuntaan.

+12.0 kap — Kansipihan liikimääräinen korkeusasema.

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.

Sijainniltaan ohjeellinen maanalaisilin tiloihin johtava ajoluiska.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Rakennusten väliin jätettävä ylös asti avoin kulkuaukko. Kulkuaukkoon tulee toteuttaa jalankulun ja pyöräilyn yhteys. Kulkuaukko tulee asemoida siten, että jalankulun ja pyöräilyn yhteys jatkuu rakennusten välistä sujuvasti. Rakennusten välin tulee olla vähintään 12 metriä. Ohjeellinen sijainti.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

s-1 — Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja tervapääskyn pesimäpaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät tervapääskyn pesiä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa. Tervapääskyn pesimärauhan turvaamiseksi alueella ei saa tehdä häiritsevää melua tai tärinää aiheuttavia toimenpiteitä 1.5.-30.9. välisenä aikana.

s-2 — Alueen osa, jolla maisemallisesti merkittävä puusto ja sen kasvuolosuhteet tulee säilyttää. Puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaaaikana yhtenäisellä suoja-aidalla. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä.

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. Puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla. Puiden kaadot tulee ajoittaa liito-oravan pesimäajan 15.3.-31.7. ulkopuolelle. Liito-oravan kannalta merkittävä puusto tulee suojata rakentamisen aikana.

eko-2 — Alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Katualueen yli tulee toteutua puustoinen liito-oravien kulkuyhteys.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

ta — Sijainniltaan ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa maamerkkinä toimivan taideteoksen.

Katu. (14, 17 §)

Katuaukio. (14, 17 §)

pp — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie. (14, 17 §)

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

pp/t — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.

p — Pysäköimispaikka.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

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

sr — Suojeltu 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:

- asunnot 1 ap / 110 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto
- opiskelija-asunnot 1 ap / 500 k-m²
- toimistot 1 ap / 100 k-m²
- liiketilat 1 ap / 200 k-m²
- päiväkodit ja koulut 1 ap / 200 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 vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %.

Edellämainittujen vähennysten lisäksi autopaikkojen kokonaismäärää voidaan vähentää pysäköintitarvetta vähentävien toimenpiteiden perusteella enintään 30 %. Toimenpiteistä on erillinen ohje. Vähennysten määrä määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Autopaikat tulee sijoittaa p-kirjaimella osoitetuille alueille, kansipihan alle tai keskitettyihin pysäköintilaitoksiin. Korttelissa 10096 liikkumisesteisten paikat saa sijoittaa pihalle.

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 pp / 40 k-m²
- opiskelija-asunnot 1 pp / 20 k-m²
- toimistot ja liiketilat 1 pp / 50 k-m²
- päiväkodit ja koulut 1 pp / 50 k-m²

Vähimmäisvaatimuksen mukaisista asuntojen 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.

Toimistojen pyöräpaikoista puolet on osoitettava katettuun tilaan.

Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

2 § Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- asuintalojen porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.
- yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäytäväporrashuoneet
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- talotekniikan vaatimat tekniset tilat
- 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.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMISEN TAPA

3 § Rakentamisen tulee massoittelultaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelytään sekä käytettävien materiaalien ja värien osalta muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön kanssa. Julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää punatiiltä.

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.

Asuinrakennuksissa tulee olla harjakatot. Päiväkodin, piharakennusten ja katosten kaikki kattopinnat tulee toteuttaa viherkattoina. Viherkatoille saa sijoittaa aurinkoenergian tuottamiseen käytettäviä laitteita.

Asuinrakennusten maantasokerroksia tulee elävöittää pienipiirteisyyttä lisäävin katoksin, arkadein, syvennyksin, pergoloin tai muin soveltuvin tavoin. Alimpien kerrosten tulee erottua ylemmistä kerroksista julkisivujen käsittelyn osalta ja elävöittää kaupunkikuvaa.

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.

Piha-alueet tulee suunnitella kiinteistöjen yhteisenä järjestelynä ja rakentaa korttelikohtaisesti laadittujen kokonaissuunnitelmien mukaan. Korttelin piha-alueiden tulee muodostaa toiminnallinen ja kaupunkikuvallinen kokonaisuus mahdollisesta tonttijaosta riippumatta.

Tontteja ei saa aidata toista tonttia tai yleistä aluetta vastaan, ellei se tontin käytön kannalta ole erityisesti tarpeen. Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuurin sopivalla tavalla.

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

5 § Kansipihan ilmeen tulee olla vehreä ja sinne tulee istuttaa puita ja pensaita. 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.

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.

MUUNTOJOUSTAVUUS

6 § Uudisrakennukset tulee suunnitella muuntojoustaviksi siten, että asuntoja on mahdollista tarpeen mukaan yhdistää toisiinsa. Pohjakerrosten korkeutta, varustelua ja tiloja suunnitellessa tulee varautua siihen, että pohjakerroksiin on mahdollista sijoittaa liiketiloja, yhteisöllisyyttä lisäävä harraste- tai verstastiloja, tai työskentelyyn ja kokoustamiseen soveltuvia tiloja tukemaan etätöitä. Kerhotilat tulee suunnitella niin, että ne tukevat edellä mainittuja toimintoja.

MELU

7 § Korttelit 10014 ja 10096 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.

KESTÄVÄ RAKENTAMINEN

8 § 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.

VIHERKERROIN

9 § 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
- KL-1-korttelialueilla 0,7
- YO-korttelialueilla 0,8

HULEVEDET

10 § 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 2-6 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.

RAKENTAMISEN AIKAISET TOIMENPITEET

11 § Alueella on huomioitava maanalainen asemakaava. 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 maksimitärinätason sopia lähialueiden toimijoiden kanssa.

MAANALAISET JOHDOT

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

LINNUT

13 § Rakennuksen ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden, kuten lasikaiteiden, koko, sijoitus, pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä rakennuksen valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, että lintujen törmäysriski minimoidaan. Törmäysriskiä tulee vähentää hyödyntämällä teknisiä ratkaisuja kuten lasipintojen kalvoja, kuviointeja tai muutoin rajoittamalla lasipintojen läpinäkyvyyttä ja heijastavuutta. Ratkaisut törmäysriskin vähentämiseksi tulee esittää rakennuslupavaiheessa.

VALAISTUS

14 § Alueen valaistuksen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida lepakoiden elinolosuhteiden säilyttäminen.

YHTEISJÄRJESTELYT

15 § Tonttien leikkipaikat, jätehuoltotilat, autopaikat, kulkuyhteydet, hulevesijärjestelyt, huoltoreitit, pelastustiet sekä asumista palvelevat yhteis- ja aputilat saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toisen kiinteistön alueelle.

KORTTELISUUNNITELMA

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

YLEISET ALUEET

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

/b	Ksl, muutettu		
	Nähtävillä MRA 27 §		17.2.-18.3.2025
2241/2024 /a	Ksl (Kaavaehdotus)	*Toni Saastamoinen*	11.12.2024-29.1.2025
	Nähtävillä MRA 30 §		15.4.-20.5.2019
5422/2017	Ksj (OAS)	*Torsti Hokkanen*	15.3.2019

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 220214	Pir.nro 7516
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 2241/10.02.03/2024
Kivikaira Asemakaavan muutos	Piirtäjä TSa	Päiväys 11.12.2024
	Suunnittelija TSa	Arkistotunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000