Espoo

Teknologföreningen

Asemakaavan muutos

10. kaupunginosa, Otaniemi
Osa korttelia 10010 ja virkistysalueet

MUUTETAAN VAHVISTETTUA ASEMAKAAVAA:
Aluenro 220200

Mittakaava 1:1000

0 50 100 150 m

Esbo

Teknologföreningen

Detaljplaneändring

Stadsdel 10, Otnäs
Del av kvarter 10010 och rekreationsområden

DEN FASTSTÄLLDA DETALJPLANEN ÄNDRAS:
Områdesnr 220200

Skala 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

AK-1	Asuinkerrostalojen korttelialue opiskelija-asuntoja varten. Alueelle saa sijoittaa yliopistokampuksen toimintaa palvelevia järjestö-, kokoontumis- ja liikelloja yhteensä enintään 30 % asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. (1-12 §)	Kvartersområde för flervåningshus avsett för student. I området får placeras organisation-, samlings- och affärslokaler som tjänar campusverksamhetet högst 30 % av den i detaljplanen antecknade byggrätten. (1-12 §)
VL	Viheralue.	Grönområde.
VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.	Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva väva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
10	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
OTA	Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
10010	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
8700	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
I	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.
1/2kIII	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tiloissa.	Bråktal framför romersk siffra anger hur stor del av ytan i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.
+23.0	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.	Högsta höjd för byggnads vattentak.
II VI	Rakennusala, jolla rakennuksen kerrosluku vaihtelee roomalaisen numeron osoittamalla välillä, ja jonka katon on oltava yhtenäinen ja vinosti nouseva vieran suuntaisesti.	Byggnadsyta där byggnadens våningstal varierar enligt de angivna romerska siffrorna och vars tak ska vara enhetligt och slutta uppåt i pilens riktning.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Alueen osa, jonka metsäinen luonne tulee säilyttää. Puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellisuoja-aitalla. Oleemassa olevat hyväkuntoiset puut tulee säilyttää. Lisäksi tulee istuttaa uusia, kookkaaksi kasvavia puita. Alueen puusto toimii osana liito-oravan kulkuyhteyttä.	Del av område vars skogiga karaktär ska bevaras. Området är en del av flygekorrens habitat. Trädbeståndet och trädens rötter ska under arbetets gång skyddas med ett enhetligt skyddsplank. De existerande träd som är ägott skick ska bevaras. Dessutom ska det planteras nya träd, som växer sig stora. Trädkronoma utgör en förbindelse led för flygekorren.
hu	Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien vieryttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, ojan, sälön, 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.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.	För allmän gångtrafik reserverad del av område. Läget riktgivande, förbindelsen bindande.
	Sijainnittaan ohjeellinen ulkoilureitti.	Till läget riktgivande friluftsled.
p	Ohjeellinen pysäköintipaikka.	Riktgivande område för parkeringsplats.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
eko-1	Alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alue säilyy ja kehittyy liito-oravan ekologialle suotuisana ja alueen läpi säilyy puustoinen liito-oravien kulkuyhteys.	Områdesdel där det finns ett behov av en ekologisk korridor mellan flygekornens habitat. Trädbeståndet i området ska vårdas och förnyas så att området bevaras och utvecklas som ett gynnsamt habitat för flygekornen och så att flygekornens förbindelsekel genom området mellan trädkronorna bevaras.
sr	Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä on säilytettävä rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja ominaispiirteet. Suojeltavien osien muutos- ja korjaustöistä on neuvoteltava rakennussuojeluviranomaisen kanssa. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa. Suojeltavia sisätiloja ovat sisäkadun tilaratkaisu sekä juhlasalin tilaratkaisu portaineen.	Byggnad som ska skyddas. Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. Vid reparationer och ändringar ska byggnadens kulturhistoriska värden och särdrag bevaras. Ändringar och reparationer av delar som ska skyddas ska förhandlas med byggnadsskyddsmyndigheten. Skyddet gäller byggnadens fasader och yttertak. Interiörer som ska skyddas är lokallösningen för den tackta gatupassagen samt lokallösningen för festsalen, inklusive trapporna.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

1 §

Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- opiskelija-asunnot 1 ap / 500 k-m²
- järjestö-, kokoontumis-, ja liikeltat 1 ap / 200 k-m²

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- opiskelija-asunnot 1 pp / 20 k-m²
- järjestö-, kokoontumis-, ja liikeltat 1 pp / 50 k-m²

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

Porrashuoneen / -käytävien pinta-ala ei vaikuta autopaikkojen, polkupyöräpaikkojen tai yhteistilojen mitoituksen.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

2 §

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:
- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- talotekniikan vaatimat tekniset tilat
- väestönsuojatilat

Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.

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.

Uudisrakennuksen pääsiasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Julkisivuja voidaan elävöittää myös muita materiaaleja käyttäen ympäröivän rakennuskannan luonne ja kaupunkikuvallinen laatutaso 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 rakennusten kokonaismassaa. Suojeltavan rakennuksen olemassa olevaa ilmanvaihtokone tulee purkaa ja rakentaa muualle.

Uudisrakennuksen 1-kerroksinen osa tulee toteuttaa viherkattoisena. Viherkattojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kasvillisuuden monimuotoisuuteen, kaupunkikuvallisen laatuun sekä hulevesien hallintaan. Viherkatolle saa sijoittaa aurinkoenergian tuottamiseen ja varastointiin käytettäviä laitteita. Rakenteiden kantavuus tulee mitoittaa kasvualustan paksuuden ja kuormituksen mukaan. Viherkatolle tulee olla esteetön pääsy porrashuoneesta, mikäli sinne sijoitetaan oleskelutilkja.

BIL- OCH CYLELPLATSER

Minsta antalet bilplatser (bp) som ska byggas:

- 1 bp / 500 v-m² för studentbostäder
- 1 bp / 200 v-m² för organisation-, samlings- och affärslokaler

Minsta antalet cykelplatser (cp) son ska byggas:

- 1 cp / 20 v-m² för studentbostäder
- 1 bp / 50 v-m² för organisation-, samlings- och affärslokaler

Minst 80 % av de bostäders cykelplatser som uppfyller minimikravet ska placeras i läsbara utrymmen med tak. Dessutom ska det möjliggöras cykelparkering utomhus.

Trapphusets/trappuppgångens area påverkar inte dimensioneringen av bilplatser, cykelplatser eller gemensamma lokaler.

EXTRA BYGGNADSRÄTT

Utöver den byggrätt som antecknats i detaljplanen får det byggas:
- bostadsvisa förråd utanför bostäderna.
- gemensamma lokaler för invånarna.
- lokaler för återvinning och fastighetsskötsel
- parkeringsutrymmen
- tekniska utrymmen för hustekniken
- skyddsrum

Dessa lokaler påverkar inte minsta antalet bil- och cykelplatser.

BYGGSÄTT

Byggandet ska vad gäller disponeringen av massorna, proportionerna, fasadbehandlingen samt använda material och färger bilda en kontrollerad och harmonisk helhet tillsammans med den stadsbildsmässigt och kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Som huvudsakligt fasadmaterial ska användas trä och betong. Fasaderna kan uppblivas också med användning av andra material med beaktande av karaktären den stadsbildsmässiga kvalitetsnivån hos det omgivande byggnadsbeståndet.

Den del av festsalen som inte omfattas av skyddsbestämmelserna ska inkluderas som en del av nybyggnaden.

Rummen för ventilationmaskiner och övrig teknik ska utgöra en högklassika del av husets arkitektur. Rummen för ventilationmaskiner ska ingå i byggnadskroppama. Den befintliga ventilationsanordningen i den skyddade byggnaden ska rivas och byggas någon annanstans.

Den del av nybyggnaden som är en våning hög ska ha grönt tak. Vid planeringen av gröna tak ska särskild uppmärksamhet ägnas åt vårdlighetens mångfald, stadsbildens kvalitet och hanteringen av dagvatten. På taket får apparatur för produktion och lagring av solenergi placeras. Konstruktionernas bärkraft ska dimensioneras enligt växtunderlagets (tockiek och belastning. Förbindelsen från trapphuset till det gröna taket ska vara tillgänglig, om det placeras väistelseutrymmen där.

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

Rakennusten julkisivujen kerroksen korkuisissa tai sitä lähemmissä kirkkaissa lasipinnoissa, lasisissa kulmissa sekä valaistuksessa tulee huomioida linnujen törmäysriski. Törmäysriskiä tulee vähentää hyödyntämällä tekniisiä ratkaisuja kuten lasipintojen kalvoja, kuviointeja tai muutoin rajoittamalla lasipintojen läpinäkyvyyttäja heijastavuutta. Ratkaisut törmäysriskin vähentämiseksi tulee esittää rakennuslupavaiheessa.

VALAISTUS

4 §

Ulkovalaistuksen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida lepakoiden elinoksuhteiden säilyttäminen.

PIHA-ALUEET

5 §

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

Pihan ilmeen tulee olla vehreä ja sille tulee istuttaa puita. Alueella olevia hyväkuntoisia ja maisemallisesti arvokkaita puita tulee säilyttää.

Rakentamatta jääviät tontin osat, jolta ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava.

VIHERKERROIN

6 §

Riittävän viherpinta-alan takaamiseksi ja luonnon monimuotoisuuden tukemiseksi tulee tontin täyttää Espoon viherkerroinohjekatun ja luontolaskurin tavoitetasot.

Vihertehokkuuden tavoitetaso on:
- AK-korttelialueilla 0,9

HULEVEDET

7 §

Hulevedet tulee käsitellä näiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmillä siten, että Laajalahden suojeltujen luontokohteiden luontoarvot eivät vaaranmu. Liikennöitävillä alueilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä näiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä ja käsitellä öljynerottimella. Korttelialueilla tulee suosia luonnonmukaisia hulevesien käsittelymenetelmiä ja korttelialueille tulee toteuttaa maanpäällisiä hulevesien hallintarakkeisja.

Vettä läpäisemättömiltä pinneilta tuleva hulevesiä tulee vieryttää alueella siten, että vieryttyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoituslisäuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Vieryttyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymiseestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä. Viherkaton vieryttysarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan vieryttysarpeesta.

Hulevesiä saa vieryttyksen jälkeen hallitusti ohjata hulevesialtalta tai -kosteikoja tai multa 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 näiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmillä ja Espoon työmaavesioppaan ohjeita noudattaen.

MELU

8 §

Korttelil 10010 sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten tai meluesteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että melutason päävöohjearvo ei ylity.

Oleskelun tarkoitetut parvekkeet ja terassit tulee sijoittaa ja suojata siten, että melutason laskennallinen päävöohjearvo ei ylity.

RAKENTAMISEN AIKAISET TOIMENPITEET

9 §

Puiden kaadot tulee ajoittaa liito-oravan lisääntymisajan 15.3.-31.7. ulkopuolelle. Liito-oravan kannalta merkittävä puusto tulee suojata rakentamisen aikana.

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

Takgården I den skyddade byggnaden får användas som vistelseområde. Taket får byggas som ett grönt tak. Vistelseområdena ska placeras och skyddas såsät riktvärdena för bullernivån inte överskrids.

Fågelarnas kollisionrisk ska beaktas på en våning höga eller högre klara glasfasader och i hörn med glas, samt i belysningen. Kollisionrisken bör minskas genom att använda tekniska lösningar såsom fönsterfilm eller mönster på glasytorna, eller genom att på annat sätt begränsa ytornas genomskinlighet och reflekterande egenskaper. Lösningar för att minska risken för kollision ska presenteras i byggnadstillståndsskedet.

BELYSNING

Vid planeringen och genomförandet av utomhus belysningen ska man se till att fladdermusens habitat bevaras.

GÅRDSOMRÅDEN

Vid miljöbyggandet ska områdets kulturhistoriska särdrag beaktas. Nya strukturer och vegetation ska anpassas till miljön.

Gården ska vara lummig och där ska planteras träd. De träd i området som är i gott skick och som är värdefulla för landskapet ska bevaras.

Områden som förblir obebyggda och som inte används som vägområde, lekplatser, rekreationsområde eller parkeringsplatser ska plenteras.

GRÖNKOEFFICIENT

För att en tillräcklig grön areal ska kunna garanteras, dagvatten behärskas och stadsbilden förbättras ska en kalkyl över områdets grönefektivitet som gjorts upp med hjälp av ett grönkoefficientverktyg presenteras.

Målet för grönefektiviteten är:
- 0,9 i AK-kvartersområdena

DAGVATTNET

Dagvattnet ska behandlas med en filtreringsmetod som förbättrar vattenkvaliteten så att Bredvikens naturskyddsområde inte åternytyras. Dagvatten från mark där det förekommer bilbrafik 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 bräddavkopp. 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.

Förpliktelsema 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.

BULLER

Kvarter nr 10010 är beläget i ett bullerområde. Lek- och vistelseområdena ska placeras i bullerskugga av byggnader eller bullerhinder så att riktvärdena för bullernivån dagtid inte överskrids.

Balkonger och terrasser som är avsedda för vistelse ska placeras och skyddas så att det kalkylerade riktvärdet för bullernivån dagtid inte överskrids.

ÅTGÄRDER UNDER BYGGTIDEN

Träd får inte fällas under flygekornens fortplantningstid 15.3.-31.7. Trädbestånd som är viktigt för flygekornen ska skyddas under byggtiden.

När det byggs nära parken ska parkträden och deras rötter skyddas med ett enhetligt skyddsplank under arbetes gång.

MAANALAISET TILAT

10 §

Alueella on huomioitava maanalainen asemakaava sekä muut maanalaiset tilat suojaetäsyyksineen. Rakennushankkeeseen nyhtyvän tulee selvittää ja huomioida maanalaiset tilat, maanalainen asemakaava sekä nähin liittyvät rajoitukset ja muut valkutukset rakentamiseen.

YHTEISJÄRJESTELYT

11 §

Tonttien leikkipaikat, jätehuoltotilat, autopaikat, huoltoreitit, pelastustiet sekä asumista palvelevat yhteis- ja apuitlat saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toisen kiinteistön alueelle.

KORTTELISUUNNITELMA

12 §

Asemakaavan yhteydessä on laadittu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävä korttelisuunnitelma.

UNDERJORDISKA UTRYMME

I området ska metrons utrymmen och andra underjordiska utrymmen jämte skyddsavstånd beaktas. Den som påbörjar ett byggprojekt ska utreda och beakta underjordiska utrymmen, den underjordiska detaljplanen samt begränsningar i anslutning till dem och andra konsekvenser för byggandet.

GEMENSAMMA ARRANGEMANG

Tomtemas lekplatser, lokaler för återvinning, bilplatser, servicevägar, räddningsvägar samt gemensamma lokaler och blutrymmen som tjänar boendet får genom avtal mellan fastigheterna även placeras på en annan fastighets område.

KVARTERSPLAN

I anslutning till detaljplanen har som komplettering till planbeteckningarna och -bestämmelserna uppgörts en kvartersplan.

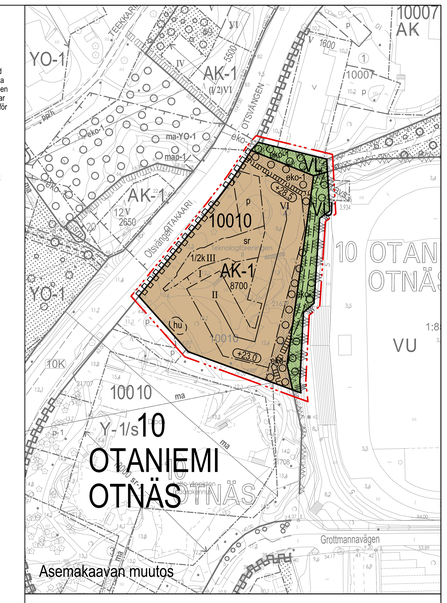
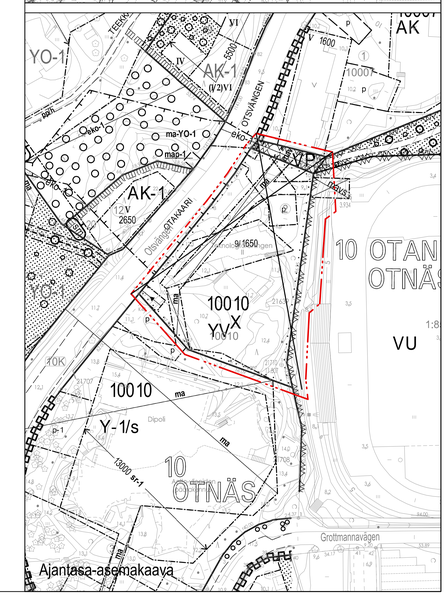
Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen tonttijako.

På detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgöras separat tomtindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus
Esbo stadsplaneringscentral

Torsti Hokkanen
kaupunkisuunnittelujohtaja
stadsplaneringsdirektör

Hyväksytty kaupunginhallituksessa . . (pöytäkirjan §).
Godkänd i stadsstyrelsen den . . (§ i protokollet).

	/4	Kh, muutettu	Hanna Kiema	
	/3	Ksl, muutettu	Hanna Kiema	26.2.2025
		Nähtävillä MRA 32 §		4.11.-3.12.2024
5381/2020	/b	Ksl, muutettu	Hanna Kiema	16.10.2024
		Nähtävillä MRA 27 §		5.10.-3.11.2020
6212015	/a	Ksl. (Kaavaehdotus)	Hanna Kiema	16.9.2020
		Nähtävillä MRA 30 § (Otakaari 220505)		22.2.-22.3.2016
4710016		Alp (OAS)	Dosi Keränen	5.2.2016

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Asia/ 220212	Piir-no/ 7321
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava/ 1:1000	Kartanumero/ 5381/10.02.03/2020
Teknologföreningen Asemakaavan muutos	Piirtäjä/ HKi	Päiväys/ 16.10.2024
	Korkeusmallin/ HKi	Korkeusmaa/ 10 02
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000