

AK. 10:75

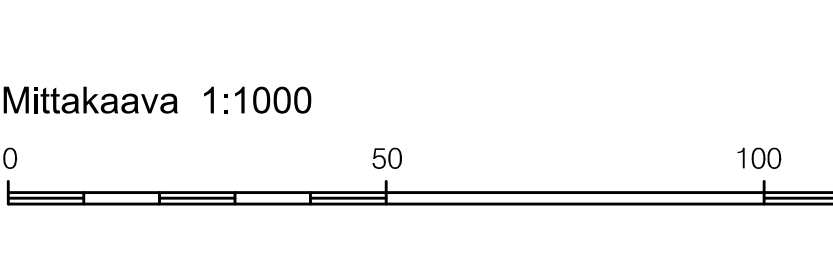
Espoo

Kemisti

Asemakaavan muutos

10. kaupunginosa, Otaniemi
Kortteli 10016, katu- ja virkistysalueet

MUUTETAAN VAHVISTETTUJA ASEMAKAAVOJA:
Aluenro 220504 Hyväksytty 24.5.2010
Aluenro 220506 Hyväksytty 8.6.2015
Aluenro 220600 Hyväksytty 21.5.1982



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

AK-1	Asuinkerrostalojen korttelialue. Alueelle saa sijoittaa yhteyden maanalaisiin tiloihin. (1-3, 5-6, 8-19 §)
-------------	--

AK-2	Asuinkerrostalojen korttelialue, joka palvelee yliopiston toimintaa. Alueelle saa sijoittaa yliopistokampuksen toimintaa palvelevia liikeiloja yhteensä enintään 15 % asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. (1-6, 8-19 §)
-------------	--

YO-1	Yliopiston opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa kiinteästi yliopiston toimintaan liittyviä opetus-, tutkimus-, toimisto- ja työtiloja. Alueelle saa sijoittaa yliopistokampuksen toimintaa palvelevia liikeiloja yhteensä enintään 10 % asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. (1-5, 7-14, 16-19 §)
-------------	--

YO-2	Yliopiston opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa kiinteästi yliopiston toimintaan liittyviä opetus-, tutkimus-, toimisto- ja työtiloja sekä yliopistokampuksen toimintaa palvelevia järjestö- ja kokontumistiloja. Alueelle saa sijoittaa yliopistokampuksen toimintaa palvelevia liikeiloja yhteensä enintään 20 % asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. (1-5, 7-14, 16-19 §)
-------------	---

LPA	Autopaikkojen korttelialue. (1-3, 7, 13, 16-19 §)
------------	---

VP	Puisto. (13, 18 §)
-----------	--------------------

	3 metrin kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
--	---

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
--	--

	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
--	--

	Kaupunginosan numero.
--	-----------------------

	Kaupunginosan nimi.
--	---------------------

	Korttelin numero.
--	-------------------

	Kadun, tien, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
--	--

	Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.
--	---------------------------------------

	Luku osoittaa nelömetreinä, kuinka suuren osan rakennuksen alimmasta kerroksesta saa kerrosalanelömetreinä ilmoitetun kerrosalan lisäksi käyttäjä yliopistokampuksen toimintaa palveleviin tiloihin.
--	--

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

	Likimääräinen rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
--	--

	Rakennusala.
--	--------------

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

	Kansipiha.
--	------------

	Merkintä osoittaa alueen osan, jolle saa sijoittaa maanalaisen tilan vaatiman sisäankkuryhteyden, ilmanvaihtokulujia ja muita teknisiä yhteyksiä ja laitteita.
--	--

	Rakennusala, jolle saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin liittyviä huolto- ja kulkuyhteyksiä sekä maunamon ja muita teknisiä tiloja. Maunamotila tulee sijoittaa rakennuksen yhteyteen siten, että tilaan on helppo kulku suoraan ulkoa.
--	--

	Ajoyhteys.
--	------------

	Sijainnitaan ohjeellinen joukkoliikenteelle varattu alueen osa.
--	---

	Katu.
--	-------

	Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
--	--

	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
--	-------------------------------

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

	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, joka tulee toteuttaa pokumaisena ja sopeuttaa maaseman ja maaston ominaispiirteisiin. Retille voidaan toteuttaa portaita ja ei-lavikunnossapidettäviä osia. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.
--	---

	Sijainnitaan ohjeellinen ulkoilureitti.
--	---

	Puilla istutettava, puustoisena kehiteltävä alue.
--	---

	Alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteys-tarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys.
--	--

	Alueen osa, jolla on suojeltavia puita ja puukuja-alueen. Alueen osalla ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka voivat vaarantaa puiden elinvoimaisuuden.
--	---

	Alueen osa, jolla olevat puut tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Kaivutyöt alueella tulee tehdä siten, että puiden juuristot vahingoittuvat mahdollisimman vähän.
--	---

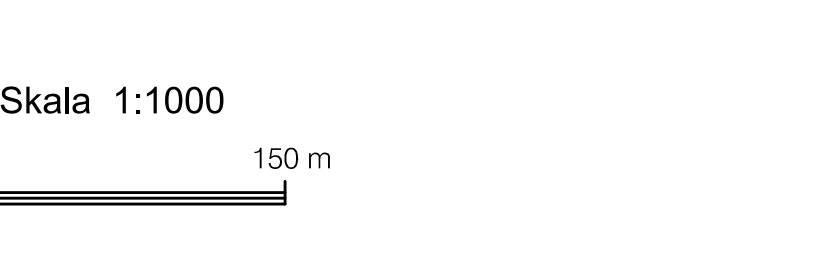
Esbo

Kemisten

Detalplaneändring

Stadsdel 10, Otnäs
Kvarter 10016, katu- och rekreatiomsråden

DE FASTSTÄLLDA DETALJPLANERNA ÄNDRAS:
Omrädesnr 220504 Godkänd 24.5.2010
Omrädesnr 220506 Godkänd 8.6.2015
Omrädesnr 220600 Godkänd 21.5.1982



DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för flervåningshus. På området får en förbindelseled till underjordiska utrymmen placeras. (1-3, 5-6, 8-19 §)
--

Kvartersområde för flervåningshus som betjänar universitetets verksamhet. Högst 15 % av byggrätten får användas för affärslokaler som betjänar campuset. (1-6, 8-19 §)

Universitetets kvartersområde för byggnader för undervisning och forskning. I området får lokaler för undervisning, forskning, kontors och arbete i fast anslutning till universitetets verksamhet placeras. Högst 10 % av byggrätten får användas för affärslokaler som betjänar campuset. (1-5, 7-14, 16-19 §)

Universitetets kvartersområde för byggnader för undervisning och forskning. I området får lokaler för undervisning, forskning, kontors och arbetslokaler med fast anslutning till universitetets verksamhet samt organisations-, samlings- och affärslokaler som betjänar campusets verksamhet placeras. Högst 20 % av byggrätten får användas för affärslokaler som betjänar campuset. (1-5, 7-14, 16-19 §)

Kvartersområde för bilplatser. (1-3, 7, 13, 16-19 §)
--

Park. (13, 18 §)

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarter-, kvartersdels- och områdesgräns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
--

Stadsdelsnummer.

Namn på stadsdel.

Kvartersnummer.

Namn på gata, väg, park eller annat allmänt område.

Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

Siffran anger hur stor del av byggnadens nedersta våning utöver byggrätten i kvadratmeter våningsyta som får användas för lokaler som betjänar universitetscampuset.
--

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Ungefärliga högsta höjd för byggnads vattentak.

Byggnadsyta.

Beteckningen anger de byggnadsytor på vilka den med arabiskt tal angivna byggrätten placeras.

Gärdsdäck.

Beteckningen anger en områdesdel på vilken det får placeras en ingångsöppning, ventilations-schakt och andra tekniska förbindelser och anordningar som krävs för det underjordiska utrymmet.
--

Beteckningen anger en områdesdel på vilken det får placeras en ingångsöppning, ventilations-schakt och andra tekniska förbindelser och anordningar som krävs för det underjordiska utrymmet.
--

Byggnadsyta där det är tillåtet att placera gång- och underhållsförbindelser samt en transformatorstation och andra tekniska utrymmen som anknyter till underjordiska utrymmen. Transformatorstationen ska placeras i anslutning till byggnaden så att det är lätt att ta sig till utrymmet direkt utifrån.

Beteckningen anger de byggnadsytor på vilka den med arabiskt tal angivna byggrätten placeras.

Gärdsdäck.

Beteckningen anger en områdesdel på vilken det får placeras en ingångsöppning, ventilations-schakt och andra tekniska förbindelser och anordningar som krävs för det underjordiska utrymmet.
--

Till läget riktgivande del av område reserverad för kollektivtrafik.
--

Gata.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Till läget riktgivande parkeringsplats.

För allmän gångtrafik reserverad del av område. Läget riktgivande, förbindelsens bindande.
--

Allmän områdesdel för gång som ska genomföras i form av en stig och anpassas till särdragen i landskapet och terrängen. På stigen kan det byggas trappor och avsnitt som inte har vinterunderhåll. Läget riktgivande, förbindelsens bindande.

Till läget riktgivande friluftsled.

Ett område som ska planteras med träd och som ska utvecklas trädbevuxet.
--

Områdesdel där det finns ett behov av en ekologisk korridor mellan flygekorens habitat. Träden i området ska skötas och förnyas så att förbindelsen genom området mellan trädtopparna bevaras.
--

Del av området där det finns skyddade träd och en trädallé. I områdesdelen får inte utföras åtgärder som kan äventyra trädens livskraftighet.

Del av området där det finns träd som bör skyddas i möjligaste mån. Grävning ska utföras så att trädens rotsystem skadas sålste som möjligt.
--

	Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä on säilytettävä rakennuksen kultuurihistorialliset arvot ja ominaispiirteet. Suojelumääräys koskee julkisivuja ja vesikattoja. Rakennuksen sisätiloissa tulee säilyttää luontosaleihin ja pääsisäänkäyntiin liittyvät aulatilat sekä pääporras. Muutos- ja korjaustöistä on neuvoteltava rakennussuojeluviranomaisen kanssa.
--	--

PYSÄKÖINTI

Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:
--

- asunnot 1 ap / 150 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto
--

- valtion tukemat opiskelija-asunnot 1 ap / 600 k-m²
--

- opetus-, tutkimus- ja toimistotilat 1 ap / 200 k-m²

- palvelu- ja liikeilat 1 ap / 150 k-m²

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:
--

- asunnot 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto

- opetus-, tutkimus- ja toimistotilat 1 pp / 80 k-m²
--

- palvelu- ja liikeilat 1 pp / 80 k-m²
--

Kaikki asuintonttien vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa.
--

Muilla alueilla vähintään 40 % vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijoittaa katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Pyöräpaikat tulee toteuttaa runkolukittavina.
--

LISÄRAKENNUSOIKEUS

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:
--

- asuntojen ulkopuoliset varastotilat

- asukkaiden yhteistilat

- porrashuoneiden 20 m² yltävän osan kussakin kerroksessa, jos se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä luonnonvaloisuutta
--

- jätahuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
--

- pysäköintitilat

- talotekniikan vaatimat tekniset tilat

- väestönsuojatilat

- sähköjakelun vaatimat muuntamotilat. Tilat tulee sijoittaa kiinteistöihin maan tasoon siten, että niihin voidaan taata helppo pääsy.
--

Nämä tilat eivät mitoiteta auto- ja polkupyöräpaikkoja.

RAKENTAMISEN TAPA

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

Rakennukset tulee sovittaa maastoon maastonmuotoja seuraten, välttäm leikkauksia ja pengerryksiä sekä mahdollisimman paljon puustoa ja muuta luontoa säästään.
--

YO-2- ja AK-2-korttelialueiden rakennukset tulee toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena. Rakennusten jalustaosien toteutus tulee tarkoin sovittaa yhteen siten, että Kemistinpolku alittaa rakennukset yhdistävän osan.

YO-1-, YO-2- ja AK-2-korttelialueilla rakennusten jalustaosan julkisivut tulee suunnitella mahdollisimman avoimiksi.
--

YO-2- ja AK-2-korttelialueiden rakennukset tulee toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena. Rakennusten jalustaosien toteutus tulee tarkoin sovittaa yhteen siten, että Kemistinpolku alittaa rakennukset yhdistävän osan.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee YO-1-, YO-2- ja AK-2-korttelialueiden rakennusten jalustaosa lukuun ottamatta käyttää paikalla muurattua punatiiltä. Julkisivuja voidaan elävöittää myös muita materiaaleja käyttäen ympäristön luonne ja kaupunkikuvallinen laatutaso huomioiden.

AK-2-korttelialueen rakennusten julkisivut erityisesti Otanimentien ja Vuorimiehentien suuntiin tulee toteuttaa aukokuitsestaan ja sommitellultaan vähäeleisinä ja sovitettuna yhteen ympäröivien rakennusten muodostamaan kokonaisuuteen.
--

Asuinrakennuksissa ei sallita ullakon tasolla erillisiä hissi- ja ilmanvaihtokonehuoneita. Taloteknisten järjestelmien katoilta ja julkisivuilla näkyvät osat tulee värityksen ja muotoilun osalta sovittaa rakennuksiin.

Mikäli ensimmäiseen kerrokseen sijoitetaan yksinomaan katalueeseen suuntautuvia asuntoja, niiden lattiatason tulee olla vähintään 1 metri korkeammalla kuin katutaso.

Pysäköintiratkaisujen kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Pysäköintilaitokset tulee materiaalien ja detailjoinnin osalta sovittaa ympärivään rakennuskantaan. Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin.
--

Tontit tulee pääosin järjestellä luonnonmukaisiin taseroihin. Mikäli tukimuureja on välttämättä rakentaa, tulee materiaalien ja toteutustavan sopia maastoon, korttelin yleisliikkeeseen ja kaupunkikuvaan.

Korttelialueet tulee sovittaa niiltä rajaaviin yleisiin alueisiin materiaalien, korkotason ja yleisen ilmeen osalta. Erityistä huomiota tulee kiinnittää Otanimentien ja Vuorimiehentien katualueiden liittymiseen viereisiin kortteleihin. Toteutuksen tulee muodostaa kaupunkikuvassa hallinnolliset rajat näkyvästä kokonaisuus.

Tonteja ei saa aidata toista tonttia tai yleisiä alueita vastaan. Asutunkohaitseit pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuurin sopivalla tavalla.

10 §

11 §

Pysäköintiin käytettävät osat piha-alueista tulee jäsenellä puu- ja/tai pensasistutuksin.

Byggnad som ska skyddas. Kultuurhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. Vid reparationer och ändringar ska byggnadens kultuurhistoriska värden och särdrag bevaras. Skyddsbestämmelsen gäller fasader och yttertak. Inne i byggnaden ska entréhallen i anslutning till föreläsningshallarna och huvudingången samt huvudtrappan bevaras. Ändringar och reparationer ska förhandlas med byggnadsskyddsmyndigheten.

12 §

Byggnad som ska skyddas. Kultuurhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. Vid reparationer och ändringar ska byggnadens kultuurhistoriska värden och särdrag bevaras. Skyddsbestämmelsen gäller fasader och yttertak. Inne i byggnaden ska entréhallen i anslutning till föreläsningshallarna och huvudingången samt huvudtrappan bevaras. Ändringar och reparationer ska förhandlas med byggnadsskyddsmyndigheten.

Byggnad som ska skyddas. Kultuurhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. Vid reparationer och ändringar ska byggnadens kultuurhistoriska värden och särdrag bevaras. Skyddsbestämmelsen gäller fasader och yttertak. Inne i byggnaden ska entréhallen i anslutning till föreläsningshallarna och huvudingången samt huvudtrappan bevaras. Ändringar och reparationer ska förhandlas med byggnadsskyddsmyndigheten.

Byggnad som ska skyddas. Kultuurhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. Vid reparationer och ändringar ska byggnadens kultuurhistoriska värden och särdrag bevaras. Skyddsbestämmelsen gäller fasader och yttertak. Inne i byggnaden ska entréhallen i anslutning till föreläsningshallarna och huvudingången samt huvudtrappan bevaras. Ändringar och reparationer ska förhandlas med byggnadsskyddsmyndigheten.

Byggnad som ska skyddas. Kultuurhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. Vid reparationer och ändringar ska byggnadens kultuurhistoriska värden och särdrag bevaras. Skyddsbestämmelsen gäller fasader och yttertak. Inne i byggnaden ska entréhallen i anslutning till föreläsningshallarna och huvudingången samt huvudtrappan bevaras. Ändringar och reparationer ska förhandlas med byggnadsskyddsmyndigheten.

Byggnad som ska skyddas. Kultuurhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. Vid reparationer och ändringar ska byggnadens kultuurhistoriska värden och särdrag bevaras. Skyddsbestämmelsen gäller fasader och yttertak. Inne i byggnaden ska entréhallen i anslutning till föreläsningshallarna och huvudingången samt huvudtrappan bevaras. Ändringar och reparationer ska förhandlas med byggnadsskyddsmyndigheten.

Byggnad som ska skyddas. Kultuurhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. Vid reparationer och ändringar ska byggnadens kultuurhistoriska värden och särdrag bevaras. Skyddsbestämmelsen gäller fasader och yttertak. Inne i byggnaden ska entréhallen i anslutning till föreläsningshallarna och huvudingången samt huvudtrappan bevaras. Ändringar och reparationer ska förhandlas med byggnadsskyddsmyndigheten.

Byggnad som ska skyddas. Kultuurhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. Vid reparationer och ändringar ska byggnadens kultuurhistoriska värden och särdrag bevaras. Skyddsbestämmelsen gäller fasader och yttertak. Inne i byggnaden ska entréhallen i anslutning till föreläsningshallarna och huvudingången samt huvudtrappan bevaras. Ändringar och reparationer ska förhandlas med byggnadsskyddsmyndigheten.

Byggnad som ska skyddas. Kultuurhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. Vid reparationer och ändringar ska byggnadens kultuurhistoriska värden och särdrag bevaras. Skyddsbestämmelsen gäller fasader och yttertak. Inne i byggnaden ska entréhallen i anslutning till föreläsningshallarna och huvudingången samt huvudtrappan bevaras. Ändringar och reparationer ska förhandlas med byggnadsskyddsmyndigheten.

Byggnad som ska skyddas. Kultuurhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. Vid reparationer och ändringar ska byggnadens kultuurhistoriska värden och särdrag bevaras. Skyddsbestämmelsen gäller fasader och yttertak. Inne i byggnaden ska entréhallen i anslutning till föreläsningshallarna och huvudingången samt huvudtrappan bevaras. Ändringar och reparationer ska förhandlas med byggnadsskyddsmyndigheten.
