AK. 10:70

Espoo

Maarinranta

Asemakaavan muutos

10. kaupunginosa, Otaniemi
Kortteli 10018

Muodostuu uudet korttelit 10083, 10084
katu- ja virkistysalueet

MUUTETAAN VAHVISTETTUA
ASEMAKAAVAA:
Aluenro 220900 Hyväksytty 5.8.1981

Mittakaava 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ
JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

YO-1	Yliopiston opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa kiinteästi yliopiston toimintaan liittyviä opetus-, tutkimus-, toimisto- ja työtiloja. Lisäksi alueelle saa sijoittaa yliopistokampuksen toimintaa palvelevia liiketiloja yhteensä enintään 10 % asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. (1-10 §)	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. Dessutom får höst 10 procent av byggrätten användas för affärslokaler som betjänar campuset.. (1-10 §)
VL-1	Lähivirkistysalue, jonka metsäinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Liito-oravan esiintyminen alueella tulee huomioida alueen hoidossa. Puusto tulee suojata työmaa-aikana.	Område för närrekreation, vars skogiga karaktär i landskapet ska bevaras. Flygekorrarnas förekomst på området ska beaktas i samband med skötseln. Träden ska skyddas under byggtiden.
VL	Lähivirkistysalue.	Område för närrekreation.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
10	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
OTA	Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
10018	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
SÄHKÖMIE	Kadun nimi.	Namn på gata.
4000	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.
+12.0	Likimääräinen rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.	Ungefärliga högsta höjd för byggnads vattentak.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille sr-2- ja rakennusoikeusmerkinnät kohdistuu.	Byggnadsyta som beteckningen ”sr-2” och beteckningarna om byggrätt hänför sig till.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras.
	Puilla istutettava, metsäiseksi kehitettävä alue. Alueella tulee käyttää suomalaisia metsäpuulajeja.	Område som skall planteras med träd och utvecklas skogigt. På området skall användas finska skogsträd.
	Alueen osa, jonka metsäinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Puusto tulee suojata työmaa-aikana. Liito-oravan esiintyminen alueella tulee huomioida alueen hoidossa	Områdesdel, vars skogiga karaktär i landskapet ska bevaras. Träden ska skyddas under byggtiden. Flygekorrarnas förekomst på området ska beaktas i samband med skötseln.
	Katu.	Gata.
au	Aukio.	Öppen plats.
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
p-1	Pysäköintilaitos. Alueelle saa sijoittaa kortteleiden 10001, 10017, 10018, 10077, 10083 ja 10084 autopaikkoja.	Parkeringsanläggning. I området får bilplatser för kvarter 10001, 10017, 10018, 10077, 10083 och 10084 placeras.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
h	Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.	För områdets interna servicetrafik reserverad del av område. Läget riktgivande, förbindelsen bindande.
pp/h	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa jolla huoltoajo on sallittu. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.	För gång- och cykeltrafik reserverad del av område där servicetrafik är tillåten. Läget riktgivande, förbindelsen bindande.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.	För gång- och cykeltrafik reserverad del av område. Läget riktgivande, förbindelsen bindande.
	Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti.	Till läget riktgivande friluftsled.
vm	Ohjeellinen muuntamon rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta för transformator.
hu	Ohjeellinen alueen osa, jolle tulee rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varattu bio- tai hiekkasuodatusalue, säiliö tai muu rakenne.	En ungefärligt placerad områdesdel för ett bio- eller sandfilterområde, en cistern eller någon annan konstruktion för fördröjning och rening av dagvatten.

Esbo

Marstranden

Detaljplaneändring

Stadsdel 10, Otnäs
Kvarter 10018

Bildas nya kvarter 10083, 10084
gatu- och rekreationsområden

DEN FASTSTÄLLDA
DETALJPLANEN ÄNDRAS:
Områdesnr 220900 Godkänd 5.8.1981

Skala 1:1000

DETALJPLANEBETECKNINGAR
OCH -BESTÄMMELSER:

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.	Skyddad del av området där det finns med stöd av naturskyddslagen skyddade fortplantnings- eller rastplatser för flygekorre. I området får inte utföras åtgärder som försvagar eller förstör flygekorrens livsmiljö. Om åtgärder och planer som rör området ska förhandlas med miljömyndigheten.
sr-1	Suojeltava rakennus. Historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä, sisätilat mukaan lukien, saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka heikentävät sen arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Kaikista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistyöt tulee dokumentoida.	Byggnad som ska skyddas. Historiskt och för stadsbilden värdefull byggnad. Byggnaden eller del av denna får inte rivas. Det är också otillåtet, även inomhus, att göra sådana reparationer eller ändringar som minskar byggnadens kulturhistoriska värde eller ändrar på arkitekturens karaktär. Om alla reparations- och ändringsarbeten ska begäras utlåtande av museimyndigheten. Reparations-, ändrings- och tillbyggnadsarbetena ska dokumenteras.
sr-2	Suojeltava rakennus. Kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennusten suojeltavia sisätiloja ovat: Otakaari 4:n pääsisäänkäynti ja pääporras, luentosalien aula sekä pääluentosali. Kaikista korjaus-ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.	Byggnad som ska skyddas. En för stadsbilden värdefull byggnad, vars karaktärsdrag ska bevaras vid reparations- och ändringsarbeten. Interiörer som ska skyddas: Huvudingången och huvudtrappan till Otsvängen 4, föreläsningssalarnas entréhall samt stora auditoriet. Om alla reparations- och ändringsarbeten ska begäras utlåtande av museimyndigheten.
eko-1	Alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueelle tulee istuttaa yhteyttä vahvistavaa puustoa ja olevaa puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys.	Områdesdel där det finns ett behov av en ekologisk korridor mellan flygekorrens habitat. Träd som förstärker förbindelsen ska planteras och befintliga träd ska skötas och förnyas så att förbindelsen genom området mellan trädkronorna bevaras.

1 § AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT / BIL-OCH CYKELPLATSER

Autopaikkoja (ap) tulee rakentaa vähintään seuraavasti:

- palvelutilat 1 ap / 150 k-m²
- opetus-, tutkimus- ja toimistotilat 1 ap / 200 k-m²

Minsta antalet bilplatser (bp) som ska byggas:

- 1 bp / 150 v-m² för servicelokaler
- 1 bp / 200 v-m² för utrymmen för undervisning, forskning och kontorslokaler

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- opetus-, tutkimus- ja toimistotilat 1 pp / 120 k-m²

- palvelutilat 1 pp / 50 k-m²

Minsta antalet cykelplatser (cp) som ska byggas:

- 1 cp / 120 v-m² för utrymmen för undervisning, forskning och kontorslokaler
- 1 cp / 50 v-m² för servicelokaler

Vähimmäisvaatimusten mukaisista tutkimus- ja toimistotilojen pyöräpaikoista puolet tulee sijaita katetussa ja lukitussa tilassa.

Minst hälften av minimiantalet cykelplatser för forsknings- och kontorslokalerna ska placeras i låsbara utrymmen med tak.

Autopaikat tulee sijoittaa p ja p-1 -merkinnällä osoitetuille alueille. Liikkumisesteisten pysäköintipaikat saa sijoittaa tästä poiketen niiden käytettävyyden kannalta tarkoituksen mukaisesti.

Bilplatserna ska placeras på platser med beteckningen p och p-1. Bilplatser för invalidfordon får emellertid också placeras på andra platser som är ändamålsenliga med hänsyn till användbarheten.

2 § LISÄRAKENNUSOIKEUS / EXTRA BYGGRÄTT

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- talotekniikan vaatimat tekniset tilat
- väestönsuojatilat
- sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat. Tilat tulee sijoittaa kiinteistöihin maan tasoon siten, että niihin voidaan taata helppo pääsy.

Utöver den byggrätt som antecknats i detaljplanen får det byggas:
- lokaler för återvinning och fastighetsskötsel
- parkeringsutrymmen
- tekniska utrymmen för hustekniken
- skyddsrum
- transformatorutrymmen som krävs för områdets eldistribution. Utrymmen skall placeras i fastigheterna i marknivåsätt tillgängligheten kan garanteras.

Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Dessa lokaler påverkar inte minsta antalet bil- och cykelplatser.

Korttelissa saa kerrosluvun yläpuolelle ja välikerroksiin tarvittaessa rakentaa teknisiä tiloja. Näitä teknisiä kerroksia ei lueta kaavan tarkoittamiksi kerroksiksi, vaan ne voidaan toteuttaa kaavaan merkityn kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi.

I kvarter får ovanför våningstalet och i mellanvåningarna vid behov byggas tekniska utrymmen. Dessa tekniska våningar räknas inte till de i planen avsedda våningarna utan de kan förverkligas utöver det i planen antecknade våningstalet och byggrätten.

3 § RAKENTAMISEN TAPA / BYGGNADSÄTT

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

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

Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää punatiiltä. Julkisivuja voidaan elävöittää myös muita materiaaleja käyttäen ympäröivän rakennuskannan luonne ja kaupunkikuvallinen laatutaso huomioiden.

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

Lintujen törmäysriskin välttämiseksi rakennuksissa ei saa käyttää yli kerroksen korkuisia kirkkaita lasipintoja. Korkeita lasipintoja voidaan käyttää, jos lasit on kuvioitu tai lasien edessä on rakenne-elementtejä, jotka vähentävät lintujen törmäysriskiä. Rakennuksen läpi ei saa olla esteetöntä näkymää ikkunoiden kautta.

För att fåglarna inte ska kollidera med fönstren får byggnaderna inte ha klara glasytor som är över en våning höga. Höga glasytor kan användas om glaset är mönstrat eller om det finns strukturella element utanför glasytan som minskar kollisionsrisken. Det får inte finnas fri sikt genom byggnaden via fönstren.

4 §

PIHA-ALUEET

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

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

Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin.

Pysäköintilaitoksen kattotasannetta saa hyödyntää esim. oleskelu- ja kuntoilualueena, kattoviljelyyn ja/tai viherkattona.

Rakentamatta jäävät tontin osat tulee huolitella tai istuttaa ympäristöön soveltuvalla tavalla. Ympäristörakentamisessa tulee huomioida alueen kulttuurihistorialliset ominaispiirteet.

GÅRDSOMRÅDEN

Nivåskillnaderna på tomterna ska huvudsakligen vara naturliga. Ifall stödmurar är nödvändiga, ska material och byggsätt smälta in i terrängen, kvarterets allmänna karaktär och stadsbilden.

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

Anordningarna för ventilation i parkeringsanläggningarna ska integreras med husen och gårds planens konstruktioner.

Parkeringsanläggningens takterrass får användas för till exempel vistelse, motion eller odling och/eller förses med grönt tak.

Obebyggda tomtdelar ska snyggas till eller planteras på ett sätt som lämpar sig för miljön. Vid miljöbyggandet ska områdets kulturhistoriska särdrag beaktas.

5 §

HULEVEDET

Hulevedet tulee viivyttää ja puhdistaa siten, että luonnonsuojelualueiden luontoarvot eivät vaarannu. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

Pysäköintialueiden (p ja p-1) hulevedet tulee käsitellä öljynerottimella.

Velvoite koskee myös rakentamisen aikaisia järjestelyitä. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma.

DAGVATTNET

Dagvattnet ska fördröjas och renas så att naturskyddsområdenas värdefulla natur inte äventyras. Dagvatten från trafikområden ska i första hand behandlas med kvalitetsförbättrande filtreringsmetoder.

Dagvatten från parkeringsplatserna (p och p-1) ska behandlas med oljeavskiljare.

Detta gäller också under byggnadstiden. I bygglovsskedet ska man presentera en plan för dagvattenkontroll under byggtiden.

6 §

TULVA

Uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariski. Ylin tulvakorko alueella on + 2,8 ja aaltoiluvara 30 cm. Korkeustason +3,1 (N2000) alle rakennettaessa merivesi voi vaurioittaa rakenteita. Sen alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita ilman asianmukaista vesieristystä. Kadut ja pelastustiet tulee rakentaa vähintään korkeustasolle +3,1 (N2000). Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä suunnitelma tulvavaaraan varautumisesta.

ÖVERSVÄMNING

Vid nybyggande ska översvämningsrisken beaktas. Det högsta högvattenståndet är +2,8 m.ö.h. och marginalen för vågorna ytterligare 30 cm. Havsvattnet kan skada konstruktioner som ligger under +3,1 m.ö.h. (N2000). Konstruktioner som tar skada när de blir fuktiga får inte placeras under denna höjdnivå utan ändamålsenlig isolering mot vatten. Gator och räddningsvägar ska byggas minst +3,1 m.ö.h. (N2000). I anslutning till bygglovet ska företas en plan över reserveringarna för översvämningsrisken.

7 §

JOHDOT

Kaava-alueella sijaitsee maanalaisia johtoja. Siirroista on sovittava johtojen omistajien kanssa.

LEDNINGAR

I planområdet finns underjordiska ledningar. Om flyttningen ska avtalas med ledningarnas ägare.

8 §

SULFIDISAVI

Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista.

SULFIDLERA

Möjliga förekomsten av sulfidlera ska beaktas innan byggandet inleds.

9 §

Paalutuksia, räjäytyksiä tai muita tärinää tai impulssimaista melua aiheuttavia töitä ei saa tehdä 1.4.-30.9. välisenä aikana lintujen pesimä- ja levähdysrauhan turvaamiseksi.

För att trygga fåglarnas häckning och vila får pålning, sprängning eller andra åtgärder som orsakar impulsartat buller inte utföras 1.4.-30.9.

10 §

KORTTELISUUNNITELMA

Asemakaavan yhteydessä on laadittu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävä korttelisuunnitelma.

KVARTERSPLAN

I anslutning till detaljplanen har som komplettering till planbeteckningarna och -bestämmelserna uppgjorts 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
Torsti Hokkanen
kaupunkisuunnittelujohtaja
stadsplaneringsdirektör

Hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 16.9.2021 (pöytäkirjan 138 §).
Godkänd i stadsplaneringsnämnden den 16.9.2021 (138 § i protokollet).

/b	Ksl, muutettu	*Virpi Leminen*	16.9.2021
	Nähtävillä MRA 27 §		8.3.-7.4.2021
5395/2020 /a	Ksl (Kaavaehdotus)	*Virpi Leminen*	18.2.2021
	Nähtävillä MRA 30 §		6.4.-8.5.2020
1565/2018	Ksj (OAS)	*Torsti Hokkanen*	23.3.2020

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral		Alue 220902	Plir.nro 7326
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten		Mittakaava 1:1000	Aslanumero 5395/10.02.03/2020
Maarinranta Asemakaavan muutos		Piirtäjä MHy	Päiväys 18.2.2021
		Suunnittelija VLe	Arkistotunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000