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:

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AK-1	Asuinkerrostalojen korttelialue opiskelija-asuntoja varten. Alueelle saa sijoittaa yliopistokampuksen toimintaa palvelevia järjestö-, kokoontumis- ja liiketiloja yhteensä enintään 30 % asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. (1-7 §)	Kvartersområde för flervåningshus avsett för student. I området får placeras organisation-, samlings- och affärslokaler som tjänar campusverksamhetet högst 30 % av den i detaljplanen anteckknade byggrätten. (1-7 §)
VP	Puisto.	Park.
VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.	Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.
	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.	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.
1/2kIII	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.	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 viivan 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.
mavs	Maanalaisen väestönsuojan sisäänkäynti.	Ingång till befolkningsskyddet.
	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, kookkaaksi kasvavia puita. Alueen puusto toimii osana liito-oravan latvusyhteyttä.	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 igott 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 viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, ojan, säiliön, kosteikon tai muun rakenteen.	En riktgivande del av område för en bassång, 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.
	Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti.	Till läget riktgivande friluftsled.
p	Ohjeellinen pysäköimispaikka.	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 alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys.	Områdesdel där det finns ett behov av en ekologisk korridor mellan flygekorrens habitat. Träden i området ska skötas och förnyas så att förbindelsen genom området mellan trädtopparna bevaras.
sr	Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä on säilytettävä rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja ominaispiirteet. Muutos- ja korjaustöistä on neuvoteltava rakennussuojeluviranomaisen kanssa.	Byggnad som ska skyddas. Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. Vid reparationer och ändringar ska byggnadens kulturhistoriska värden och särdrag bevaras. Skyddsbestämmelsen gäller fasader och yttertak. Ändringar och reparationer ska förhandlas med byggnadsskyddsmyndigheten.
	Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa. Suojeltavia sisätiloja ovat sisäkadun tilaratkaisu sekä juhlasalin tilaratkaisu portaineen.	Skyddet gäller byggnadens fasader och yttertak. Interiörer som ska skyddas är lokallösningen för det täckta galleriet samt lokallösningen för festsalen, inklusive trapporna.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT / BIL- OCH CYLELPLATSER

1 §

Autopaikkoja (ap) tulee rakentaa vähintään seuraavasti:
- 1 ap / 500 k-m² opiskelija-asuntojen asuntokerrosalaa kohti
- 1 ap / 200 k-m² järjestö-, kokoontumis-, ja liiketilojen kerrosalaa kohti

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:
- 1 pp / 20 k-m² opiskelija-asuntokerrosalaa kohti
- 1 pp / 50 k-m² järjestö-, kokoontumis-, ja liiketilojen kerrosalaa kohti

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

Minsta antalet bilplatser (bp) som ska byggas:

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

Minsta antalet cykelplatser (cp) son ska byggas:

- 1 cp / 20 v-m² våningsyta för studentbostäder
- 1 bp / 50 v-m² våningsyta 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.

LISÄRAKENNUSOIKEUS / EXTRA BYGGNADSRÄTT

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.

Utöver den byggrätt som anteckknats 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.

RAKENTAMISEN TAPA / BYGGNADSRÄTT

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 pääasiallisena 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 oleva ilmanvaihtokone tulee purkaa ja rakentaa muualle.

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

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

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

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

Som huvudsakligt fasadmaterial ska användas träd och betong. Fasaderna kan upplivas 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 byggnadskropparna. Den befintliga ventilationsanordningen i den skyddade byggnaden ska rivas och byggas någon annanstans.

Vid planeringen av gröna tak ska särskild uppmärksamhet ägnas åt växtlighetens mångfald, stadsbildens kvalitet och hanteringen av dagvatten. På taket får apparatur för produktion och lagring av solenergi placeras.

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

Fåglarnas 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.

PIHA-ALUEET / GÅRDSOMRÅDEN

4 §

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 jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava.

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 planteras.

HULEVEDET / DAGVATTNET

5 §

Hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä siten, että Laajalahden suojeltujen luontokohteiden luontoarvot eivät vaarannu. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä ja käsitellä öljynerottimella. Korttelialueilla tulee suosia luonnonmukaisia hulevesien käsittelymenetelmiä ja korttelialueille tulee toteuttaa maanpäällisiä hulevesien hallintaratkaisuja.

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 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet 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.

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

Dagvattnet ska behandlas med en filtreringsmetod som förbättrar vattenkvaliteten så att Bredvikens naturskyddsområde inte äventyras. Dagvatten från mark där det förekommer biltrafik 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 ogenomträngliig yta. Dessa sänkor, bassänger eller magasin ska tömmas 12-24 timmar efter att de fyllts och de ska ha planerat bräddavlopp. 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.

Förpliktelserna 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.

RAKENTAMISEN AIKAISET TOIMENPITEET / ÅTGÄRDER UNDER BYGGTIDEN

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.

Träd får inte fällas under flygekorrens bobyggnad 1.4.-31.7. Trädbestånd som är viktigt för flygekorren ska skyddas under byggtiden.

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

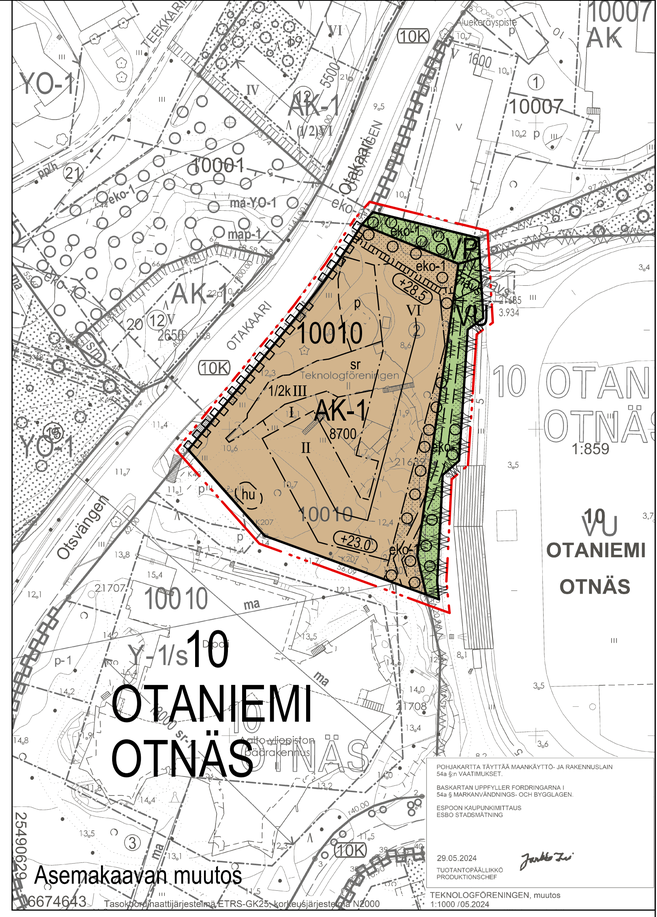
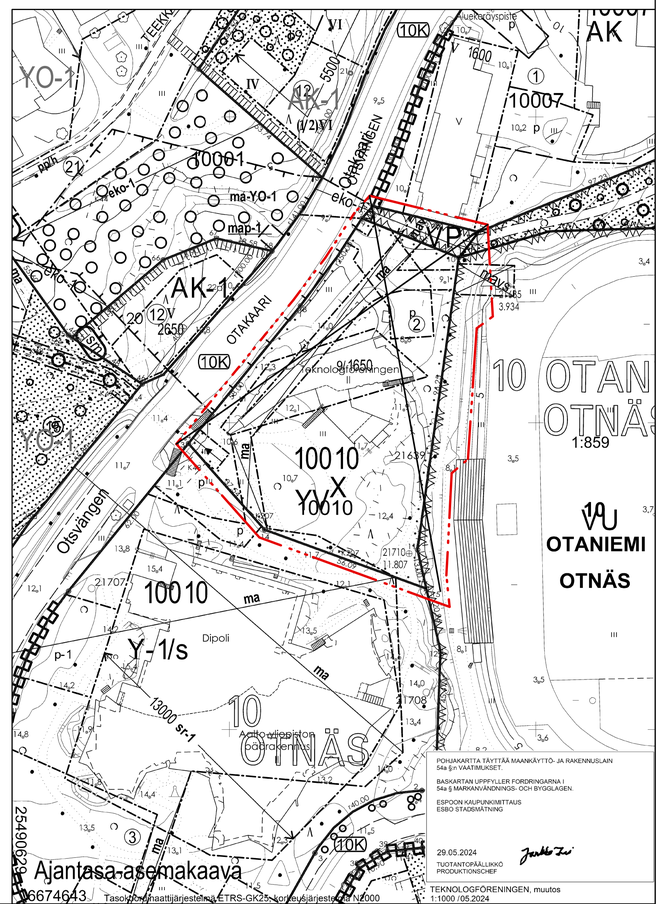
KORTTELISUUNNITELMA / KVARTERSPLAN

7 §

Asemakaavan yhteydessä on laadittu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävä korttelisuunnitelma.

I anslutning till detaljplanen har som komplettering till planbetecknningarna och -bestämmelserna uppgjorts en kvartersplan.

	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
67/2015 /a	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	Pltr.nro 7321	
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asiakirjanro 5381/10.02.03/2020	
Teknologföreningen Asemakaavan muutos	Piirtäjä HKi	Päiväys 16.10.2024	
	Suunnittelija HKi	Arkistotunnus 10 02	

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000