

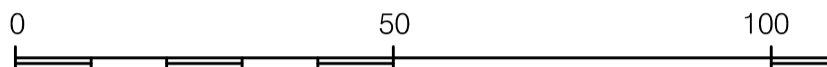
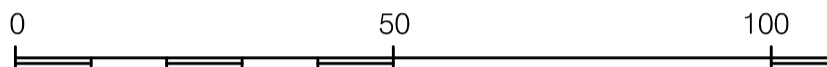
Espoo

Valokeilanaukio Asemakaavan muutos

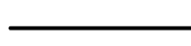
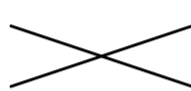
10. kaupunginosa, Otaniemi
Osa korttella 10033, katu-, virkistys- ja liikennealueet
Muodostuu uusi kortteli 10085

MUUTETAAN VAHVISTETTUJA ASEMAKAAVOJA:

Aluenro 220705 Hyväksytty 21.5.1982
Aluenro 220800 Hyväksytty 21.6.1972
Aluenro 220817 Hyväksytty 11.10.2004
Aluenro 220823 Hyväksytty 21.5.2012
Aluenro 220830 Hyväksytty 8.6.2020

Mittakaava 1:1000	Skala 1:1000
	

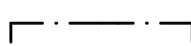
ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

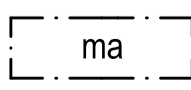
K	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. (1-9, 11 §)
---	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopudella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

10

OTA

10033

VALOKEILANA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
29000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
m500	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosneliömetriä rakennusallalle sallitusta kerrosalasta tulee vähintään käyttää liike- ja palvelutiloja varten.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
(+16.0)II	Likimääräisen korkeusaseman jäljessä mahdollisesti oleva roomalainen numero ilmoittaa suurimman sallitun kerrosluvun sulussa ilmoitetulta tasolta alaspäin.
+16.0	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
€125.0	Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema.
<u>500</u>	Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
	Rakennusala.
me	Rakennusala metron ja Keilaniemen kalliopysäköintilaitoksen sisäänkäyntihallia varten.
kap	Kansipiha.
+16.0 kap	Kansipihan likimääräinen korkeusasema.

	Maanalainen tila, jota voidaan käyttää korttelin 10033 ja 10085 tarpeisiin. Tilat saa rakentaa yhteisenä laitoksena kiinteistöjen rajoista riippumatta. Maanalaississa tiloissa tulee huomioida maanpäällisen käytön, ylläpidon ja kunnallistekniikan edellyttämät tarpeet.
--	---

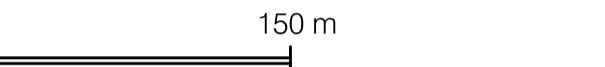
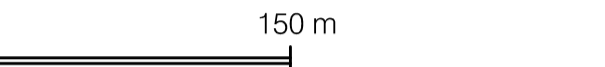
Esbo

Ljuskägelplatsen Detaljplaneändring

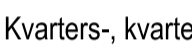
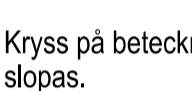
Stadsdel 10, Otnäs
Del av kvarter 10033, gatu-, rekreatiions- och trafikområden
Bildas ett nytt kvarter 10085

DE FASTSTÄLLDA DETALJPLANERNA ÄNDRAS:


Områdesnr 220705 Godkänd 21.5.1982
Områdesnr 220800 Godkänd 21.6.1972
Områdesnr 220817 Godkänd 11.10.2004
Områdesnr 220823 Godkänd 21.5.2012
Områdesnr 220830 Godkänd 8.6.2020

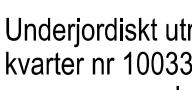
Mittakaava 1:1000	Skala 1:1000
	

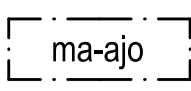
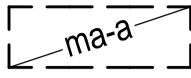
DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

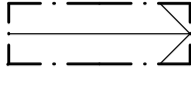
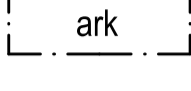
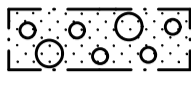

K	Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader. (1-9, 11 §)
---	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

10	Kaupunginosan numero.
OTA	Kaupunginosan nimi.
10033	Korttelin numero.
VALOKEILANA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
29000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
m500	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosneliömetriä rakennusallalle sallitusta kerrosalasta tulee vähintään käyttää liike- ja palvelutiloja varten.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
(+16.0)II	Likimääräisen korkeusaseman jäljessä mahdollisesti oleva roomalainen numero ilmoittaa suurimman sallitun kerrosluvun sulussa ilmoitetulta tasolta alaspäin.
+16.0	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

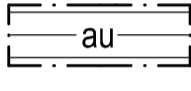
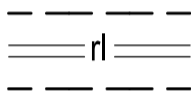
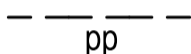
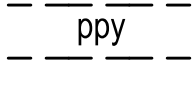
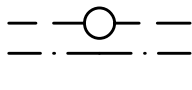
VALOKEILANA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
29000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
m500	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosneliömetriä rakennusallalle sallitusta kerrosalasta tulee vähintään käyttää liike- ja palvelutiloja varten.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
(+16.0)II	Likimääräisen korkeusaseman jäljessä mahdollisesti oleva roomalainen numero ilmoittaa suurimman sallitun kerrosluvun sulussa ilmoitetulta tasolta alaspäin.
+16.0	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
€125.0	Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema.
<u>500</u>	Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
	Rakennusala.
me	Rakennusala metron ja Keilaniemen kalliopysäköintilaitoksen sisäänkäyntihallia varten.
kap	Kansipiha.
+16.0 kap	Kansipihan likimääräinen korkeusasema.


	Maanalainen tila, jota voidaan käyttää korttelin 10033 ja 10085 tarpeisiin. Tilat saa rakentaa yhteisenä laitoksena kiinteistöjen rajoista riippumatta. Maanalaississa tiloissa tulee huomioida maanpäällisen käytön, ylläpidon ja kunnallistekniikan edellyttämät tarpeet.
---	---

	Ajoyhteys maanlaiseen pysäköintilaitokseen.
	Sijainnillaan ohjeellinen maanalainen kadun tai aukion alittava jalankulkuuyhteys.

	Maanalaisin tiloihin johtava ajoluiska.
	Arkadi. Rakennuksen ja kadun välillä tulee jättää katutasoon liittyvä vähintään 6,0 metriä korkea tila.
	Puulla ja pensalla istutettava alueen osa.
	Katu.

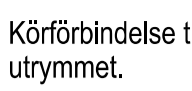
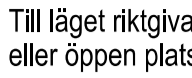
--


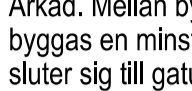
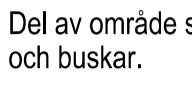

	Alueen osa, jolla sijaitsee aukio. Alue tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti ja sovittaa yhteen aukion tai kansipihan kanssa. Pysäköintipaikkojen osoittaminen aukiolle on kielletty. Pyöräpysäköintä saa osoittaa aukiolle. Jätehuollon tiloja ei saa osoittaa alueelle.
	Sijainnillaan ohjeellinen raideyhteydelle varattu alueen osa.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu silta. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

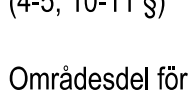
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvollittymää.
--	--

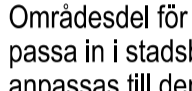
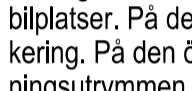

PYSÄKÖINTI	
Autopaikkoja (ap) on rakennettava seuraavasti:	1 §
- toimistot 1 ap / 120 kem²	
- liiketilat 1 ap / 200 kem²	
- hotellit 1 ap / 150 kem²	
Jos autopaikat sijaitsevat Keilaniemen kalliopysäköintilaitoksessa:	
Kaavan edellyttämästä vähimmäisautopaikkamäärästä voidaan antaa enintään 30 % kevenyksen niiden autopaikkojen osalta, jotka sijoitetaan Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen.	
Vaadituista autopaikoista on rakennettava vähintään kaksi liikumisesteisen autopaikkaa ensimmäistä 50 autopaikkaa kohden, sen jälkeen yksi paikka lisää kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohden.	
Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisiin sopimuksiin.	
Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:	
- toimistot 1 pp / 50 k-m²	
- liiketilat 1 pp / 50 k-m²	
- hotelli 1 pp / 1000 k-m²	
- raideyhteyden liityntäpysäköinti 30 pp	
Vähintään puolet toimistojen vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijoitella katussa tai lukittavissa olevassa tilassa.	
Pyöräpaikat tulee toteuttaa runkolukittavina.	
LISÄRAKENNUSOIKEUS	
Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:	2 §
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat	
- pysäköintitilat	
- teknisten vaatimat tekniset tilat, hissikonehuoneet ja kullut	
- väestönsuojatilat	
- alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat	
- maanalaissessa asemakaavassa määritellyt tilat	
Nämä tilat eivät mitoiteta auto- ja polkupyöräpaikkoja.	

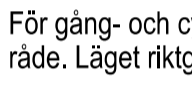
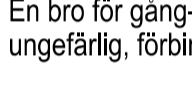
KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMISEN TAPA	
Rakennukset julkisivuineen tulee toteuttaa materiaaleiltaan ja käsitellytään korkealaatuisesti ja kestävästi. Niiden tulee luontua Keilaniemen kaupunkikuvaan.	3 §

	Körföbindelse till det underjordiska parkeringsutrymmet.
	Till läget riktgivande gångförbindelse under gata eller öppen plats.

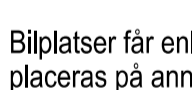
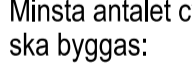
	Körämp till underjordiskt utrymme.
	Arkad. Mellan byggnaden och gatan ska det byggas en minst 6,0 meter hög plats som avslutar sig till gatunivån.
	Del av område som ska planteras med träd och buskar.
	Gata.

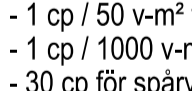
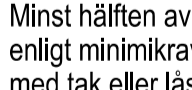
	Områdesdel för en öppen plats. Området ska passa in i stadsbildens och högtklassigt sätt och anpassas till den allmänna öppna platsen eller däcksgården. På den öppna platsen tilläts inte bilplatser. På den öppna platsen tilläts cykelparkering. På den öppna platsen tilläts inte återvinningsutrymmen.
---	---

	Till läget riktgivande del av område reserverad för spårväg.
	För gång- och cykeltrafik reserverad del av område. Läget riktgivande, förbindelsen bindande.
	En bro för gång- och cykeltrafik. Placeringen är ungefärlig, förbindelsen är bindande.

	För underjordisk ledning reserverad del av område.
	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

PARKERING	
Minsta antalet bilplatser (bp) som ska byggas:	
- toimistot 1 ap / 120 v-m²	
- kontorslokaler	
- 1 bp / 200 v-m² för affärslokaler	
- 1 bp / 150 v-m² för hotell	
Om bilplatserna ligger i Kägeluddens bergsrumparkering:	
En lindring på högst 30 % kan beviljas för miniantalet bilplatser som planen förutsätter för de bilplatserns del som placeras i Kägeluddens underjordiska parkeringsanläggning.	
Av de 50 första obligatoriska bilplatserna ska minst två reserveras för invaliderfordon, och där efter en plats per påbörjade 50 bilplatser.	

	Bilplatser får enligt avtal mellan fastigheterna placeras på annan tomt.
	Minsta antalet cykelplatser (cp) som ska byggas:
- 1 cp / 50 v-m² för kontorslokaler	
- 1 cp / 50 v-m² för affärslokaler	
- 1 cp / 1000 v-m² för hotell	
- 30 cp för spårvägs infartsparkering	

	Minst hälften av alla kontorens cykelplatserna enligt minimikravet ska placeras i utrymmen med tak eller läsbara utrymmen.
	Det ska gå att låsa cykelramen vid en ställning.

EXTRA BYGGRÄTT	
Utöver den byggrätt som antecknats i detaljplanen får det byggas:	
- lokaler för återvinning och fastighetsskötsel	
- parkeringsutrymmen	
- tekniska utrymmen, hissmaskinrum och schakt för hustekniken	
- skyddsrum	
- transformatorrum som krävs för eldistributionen i området	
- utrymmen som ingår i detaljplanen för metro-tunneln	
Dessa lokaler påverkar inte det minsta antalet bil- och cykelplatser.	

STADSBILD OCH BYGGSÄTT	
Byggnaderna och deras fasader ska till material och bearbetning byggas på ett högtklassigt och hållbart sätt. De ska passa in i stadsbildens i Kägeluddens.	

Aukiota ja kansipihaja reunustavat julkisivut tulee suunnitella aukioltija elävöittäviksi ja mittakaavoiltaan sekä ilmeiltään jalankulkuympäristöön sopiviksi. Julkisivujen elävöittämisessä suositetaan viherrakentamisen keinoja ja läpinäkyviä pintoja.

Rakennusten matalamman osan julkisivujen jäsentelyn tulee poiketa visuaalisesti korkeammasta osasta. Rakennusten ylimmät osat suunnitellaan kaupunkikuvallisesti harkituiksi huipuksi, esimerkiksi keventämällä tornien ilmettä viilsettävällä kitalta tai muotoilemalla muulla tavoin osa ylimmistä kerroksista vajaiksi kerroksiksi.

Maanalaisen yhteyden sisäaenajo tulee käsitellä kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti ja kattaa viherkatolla.

Lintujen törmäysriskin välttämiseksi rakennuksissa ei saa käyttää yli 20 metrin korkeudella yli kerroksen korkuisia kirkkaita lasipintoja. Korkeita lasipintoja voidaan käyttää, jos lasit on kuvioitu tai lasien edessä on rakenne-elementtejä, jotka vähentävät lintujen törmäysriskiä. Korkeimpien talojen yläosien valaistuksella ei saa aiheutaa häittoa linnulle. Yläosia saa valaista siten, että törmäysriskiä ei aiheudu.

Korttelialueille rakennusten alle saa kerrossluvun ja rakennusoikeuden estämättä rakentaa maanalaisen kellarkerroksen.

Korttelin 10033 alueelta tulee järjestää ajoyhteyksiä Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen.

ULKOALUEET	
4 §	

Korttelialueet tulee sovittaa niitä rajaaviin yleisiin alueisiin materiaalien, kortotason ja yleisen ilmeen osalta. Yleiset alueet ja korttelialueet tulee liittää toisiinsa hallinta- ja omistusrajat häivyttään.

Yleisiä alueita ja oleskelualueita sekä sisäänkäyntejä tulee suojata tuulelta monimuotoisilla ja -kerroksellisilla istutuksilla sekä kaupunkikuvallisesti korkealaatuisilla tuulensuojarakenteilla. Sisäänkäyntien yhteydessä tulee olla sisäänveto tai katos suojaamassa tuulisuudelta. Rakentamisesta tulee rakennuslupahakemuksen yhteydessä esittää tuulisuustarkastelu.

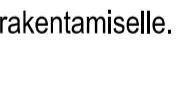
Kansitason ilmeen tulee olla vehreä ja sinne tulee istuttaa pienpuita ja pensaita. Kannen miellyttävään pienilmastoon tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kannen rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon istutuksiin tarvittavan kasvuolosuhtan paksaus ja paino. Kansipihalle tulee olla ulkotilassa kulkeva yhteys aukiolta.

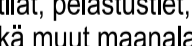
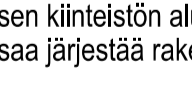
Tonttien altaaminen on kielletty lukuun ottamatta vaarallisten korkeuserojen tai tuulensuojauksen edellyttämiä suoja-aitoja.

Tontin osat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylillä, tulee istuttaa sekä pitää hoidettuna ja ilmeiltään huoliteltuina.

KUNNALLISTEKNIikka	
5 §	
Alueella olevien maanalaisten johtojen päälle ei saa rakentaa. Rakentamiseen ryhtyvän on selvittävä maanalaisten johtojen tarkka sijainti ja huomioitava ne suunnittelussa tai sopia johtojen siirrosta johtojen omistajan kanssa.	

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

	Kortteiliin 10085 tulee varata tilaa pumppaamon rakentamiselle.
YHTEISJÄRJESTELYT	
6 §	

	Tonttien jätehuoltotilat, huoltoajoreiitit, autopaikat ajoyhteyksineen, teknisen huollon vaatimat tilat, pelastustiet, väestönsuojat, perustukset sekä muut maanalaiset ja maanpäälliset rakenteet saa kiinteistöjen välisiin sopimuksiin sijoittaa toisen kiinteistön alueelle. Tonttien ajoyhteydet saa järjestää rakennuksen alaisina.
	Pyöräpaikkoja saa maanomistajien välisiin sopimuksiin sijoittaa toiselle tontille sekä yleisille alueille.

HULEVEDET	
7 §	
Hulevesien hallinnassa tulee suosia veden laatu paranavia hyötykäyttö- ja hallitusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä viivytävälle viherkatolle, istutuksille, biosuodatusalueille tai kaupunkikuvallisesti korkealaatuisiin hulevesirakenteisiin.	

Vettä läpäisemättömillä pinnolla tulevia hulevesiä tulee viivytää alueella siten, että viivytyspaineitaiden, -aitaiden tai -säiliöiden mitoitelluvuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Viivytyspaineitaiden, -aitaiden tai -säiliöiden tulee yhjäntyä 12-24 tunninn kuudessa täytymisestään ja niinh tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen alkaisia hulevesiä.

Fasaderna mot den öppna platsen och gårdsdäcken ska liva upp de öppna platserna och deras skala och utseende ska passa fotgångarmiljön. För att liva upp fasaderna ska gröna ytor och genomskinliga ytor gynnas.

Struktureringen av fasaderna på de lägre delarna av byggnaderna ska avvika visuellt från de högre delarna. De översta delarna ska bilda en utstuderad höjdpunkt i stadsbildens. Till exempel kan de höga punkthusens utseende lättas upp med sluttande tak eller på annat sätt med mindre area i en del av de översta våningarna.

Den underjordiska förbindelsens infart ska passa i stadsbildens på ett högtklassigt sätt och täckas med grönt tak.

För att fåglarna inte ska kollidera med fönstren får byggnaderna inte ha klara glasytor som är över en våning höga ovanför 20 meters höjd. Höga glasytor kan användas om glaset är mönstrat eller det finns strukturella element utanför glasytan som minskar kollisionensrisken. Belysningen av de övre delarna av de högsta husena får inte störa fåglarna. De övre delarna får belysas för att undvika kollisionensrisk.

På kvartersområdena får under byggnaderna utan hinder av väningstaus och byggrättern byggas en underjordisk källarvåning.