

## Espoo

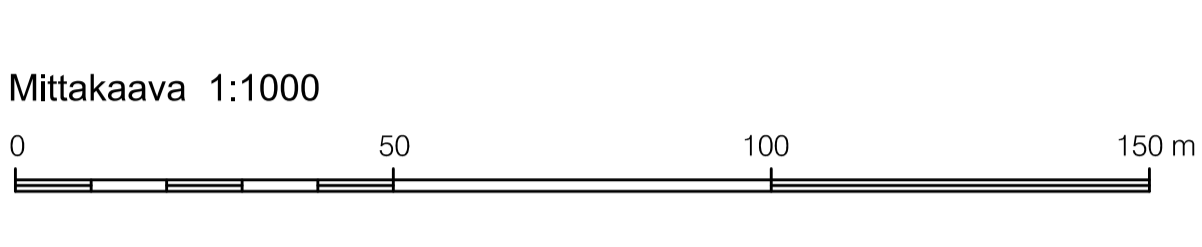
## Valokeilanaukio

Asemakaavan muutos

10. kaupunginosa, Otaniemi
Osa korttelia 10033, katu-, virkistys- ja liikennealueet
Muodostuu uusi kortteli 10084

**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



**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

<b>K</b>	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. (1-9, 11 §)
<span style="color:red">---</span>	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopudella oleva viiva.
<span style="color:red">_____</span>	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
<span style="color:red">X</span>	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän pois-tamista.

# 10

# OTA

# 10033

VALOKEILANA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
-------------	---

29000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
-------	--

m500	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosneliömetriä rakennuslalle sallittua kerrosalasta tulee käyttää liike- ja palvelutiloja varten.
------	--

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

(+16.5) II	Likimääräisen korkeusaseman jäljessä mahdol- lisesti oleva roomalainen numero ilmoittaa suu- rimman sallitun kerrosluvun suluissa ilmoitetuta tasolta alaspäin.
------------	---

+9,5	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
------	--

<b>+125.0</b>	Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin kor- keusasema.
---------------	---

<u>500</u>	Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytet- tävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeu- den, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
------------	---

<span style="border: 1px dashed black; padding: 2px;"> </span>	Rakennusala.
--	--------------

<span style="border: 1px dashed black; padding: 2px;">me</span>	Rakennusala metron ja Keilaniemen kalliopysä- köintilaitoksen sisäänkäyntihallia varten.
---	--

<span style="border: 1px dashed black; padding: 2px;">kap</span>	Kansipiha.
--	------------

<span style="border: 1px dashed black; padding: 2px;">+16.5 kap</span>	Kansipihan likimääräinen korkeusasema.
--	--

<span style="border: 1px dashed black; padding: 2px;">ma</span>	Maanalainen tila, jota voidaan käyttää korttelien 10033 ja 10084 tarpeisiin. Tilat saa rakentaa yhteisenä laitoksena kiinteistöjen rajoista riippu- matta. Maanalaisissa tiloissa tulee huomioida maanpäällisen käytön, ylläpidon ja kunnallistek- niikan edellyttämät tarpeet.
---	---

<span style="border: 1px dashed black; padding: 2px;">ma-ajo</span>	Ajoyhteys maanalaiseen pysäköintilaitokseen.
---	--

<span style="border: 1px dashed black; padding: 2px;">ma-a</span>	Sijainnitaan ohjeellinen maanalainen kadun tai aukion alittava jalankuuyhteys.
---	--

<span style="border: 1px dashed black; padding: 2px;"> </span>	Maanalaisin tiloihin johtava ajoluiska.
--	---

<span style="border: 1px dashed black; padding: 2px;">ark</span>	Arkadi. Rakennuksen ja kadun vällin tulee jät- tää katutasoon liittyvä vähintään 6,0 metriä kor- kea tila.
--	--

<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>	Katu.
---	-------

<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>	Aukio. Alue tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti viherrakentamisen keinoin ja sovitaa yhteen korttelialueella sijaitsevan aukion kanssa. Alueelle tulee istuttaa puuryhmiä ja sen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota miellyttävän pienilmaston syntymiseen. Pysä- köintipaikkojen osoittaminen aukiolle on kielletty. Pyöräpysäköintiä saa osoittaa aukiolle. Alueen läpi kulkevan pyöräilyn pääreitlin jatkuvuus tulee varmistaa suunnittelulla. (4-5, 10-11 §)
---	--

<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">au</span>	Alueen osa, jolla sijaitsee aukio. Alue tulee to- teuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti ja sovitaa yhteen aukion tai kansipihan kanssa. Pysäköintipaikkojen osoittaminen aukiolle on kielletty. Pyöräpysäköintiä saa osoittaa aukiolle. Jätehuollon tiloja ei saa osoittaa alueelle.
--	---

<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>	Sijainnitaan ohjeellinen raideyhteydelle varattu alueen osa.
---	--

<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">pp</span>	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.
--	---

<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">ppy</span>	Pyöräilylle varattu silta. Sijainti ohjeellinen, yh- teys sitova.
---	---

<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
---	---

<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoilittymää.
---	--

<b>PYSÄKÖINTI</b>	
-------------------	--

1 §	Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: <p>- toimitot 1 ap / 120 kem²</p> <p>- liikeilat 1 ap / 200 kem²</p> <p>- hotelli 1 ap / 150 kem²</p>
-----	---

	Jos autopaikat sijaitsevat Keilaniemen kallio- py- säköintilaitoksessa, Kaavan edellyttämästä vähimmäisautopaikka- määrästä voidaan antaa enintään 30 <span> </span> % keven- nys niiden autopaikkojen osalta, jotka sijoite- taan Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen.
--	--

	Vaadituista autopaikoista on rakennettava vä- hintään kaksi liikkumisestetseän autopaikkaa ensimmäistä 50 autopaikkaa kohden, sen jälkeen yksi paikka lisää kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohden.
--	--

	Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille kiin- teistöjen välisin sopimuksin.
--	--

	Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: <p>- toimitot 1 pp / 50 k-m²</p> <p>- liikeilat 1 pp / 50 k-m²</p> <p>- hotelli 1 pp / 1000 k-m²</p> <p>- raideyhteyden liityntäpysäköinti 30 pp</p>
--	--

	Vähintään puolet toimistojen vähimmäisvaati- muksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijaia katelussa tai lukittavissa olevassa tilassa.
--	---

	Pyöräpaikat tulee toteuttaa runkolukittavina.
--	---

<b>LISÄRAKENNUSOIKEUS</b>	
---------------------------	--

2 §	Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa: <p>- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat</p> <p>- pysäköintitilat</p> <p>- talotekniikan vaatimat tekniset tilat, hissikone- huoneet ja kuulut</p> <p>- väestönsuojatilat</p> <p>- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamo- tilat</p> <p>- maanalaisessa asemakaavassa määritellyt tilat</p>
-----	---

	Nämä tilat eivät mitoiteta auto- ja polkupyörä- paikoja.
--	--

<b>KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMISEN TAPA</b>	
--	--

3 §	Rakennukset julkisivuineen tulee toteuttaa mate- riaaleiltaan ja käsitellytään korkealaatuisesti ja kestävästi. Niiden tulee luontua Keilaniemen kaupunkikuvaan.
-----	--

<span style="border: 1px dashed black; padding: 2px;">ma-ajo</span>	Ajoyhteys maanalaiseen pysäköintilaitokseen.
---	--

<span style="border: 1px dashed black; padding: 2px;">ma-a</span>	Sijainnitaan ohjeellinen maanalainen kadun tai aukion alittava jalankuuyhteys.
---	--

<span style="border: 1px dashed black; padding: 2px;"> </span>	Maanalaisin tiloihin johtava ajoluiska.
--	---

<span style="border: 1px dashed black; padding: 2px;">ark</span>	Arkadi. Rakennuksen ja kadun vällin tulee jät- tää katutasoon liittyvä vähintään 6,0 metriä kor- kea tila.
--	--

<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>	Katu.
---	-------

<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>	Aukio. Alue tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti viherrakentamisen keinoin ja sovitaa yhteen korttelialueella sijaitsevan aukion kanssa. Alueelle tulee istuttaa puuryhmiä ja sen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota miellyttävän pienilmaston syntymiseen. Pysä- köintipaikkojen osoittaminen aukiolle on kielletty. Pyöräpysäköintiä saa osoittaa aukiolle. Alueen läpi kulkevan pyöräilyn pääreitlin jatkuvuus tulee varmistaa suunnittelulla. (4-5, 10-11 §)
---	--

<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">au</span>	Alueen osa, jolla sijaitsee aukio. Alue tulee to- teuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti ja sovitaa yhteen aukion tai kansipihan kanssa. Pysäköintipaikkojen osoittaminen aukiolle on kielletty. Pyöräpysäköintiä saa osoittaa aukiolle. Jätehuollon tiloja ei saa osoittaa alueelle.
--	---

<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>	Sijainnitaan ohjeellinen raideyhteydelle varattu alueen osa.
---	--

<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">pp</span>	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.
--	---

<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">ppy</span>	Pyöräilylle varattu silta. Sijainti ohjeellinen, yh- teys sitova.
---	---

<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
---	---

<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoilittymää.
---	--

<b>PYSÄKÖINTI</b>	
-------------------	--

1 §	Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: <p>- toimitot 1 ap / 120 kem²</p> <p>- liikeilat 1 ap / 200 kem²</p> <p>- hotelli 1 ap / 150 kem²</p>
-----	---

	Jos autopaikat sijaitsevat Keilaniemen kallio- py- säköintilaitoksessa, Kaavan edellyttämästä vähimmäisautopaikka- määrästä voidaan antaa enintään 30 <span> </span> % keven- nys niiden autopaikkojen osalta, jotka sijoite- taan Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen.
--	--

	Vaadituista autopaikoista on rakennettava vä- hintään kaksi liikkumisestetseän autopaikkaa ensimmäistä 50 autopaikkaa kohden, sen jälkeen yksi paikka lisää kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohden.
--	--

	Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille kiin- teistöjen välisin sopimuksin.
--	--

	Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: <p>- toimitot 1 pp / 50 k-m²</p> <p>- liikeilat 1 pp / 50 k-m²</p> <p>- hotelli 1 pp / 1000 k-m²</p> <p>- raideyhteyden liityntäpysäköinti 30 pp</p>
--	--

	Vähintään puolet toimistojen vähimmäisvaati- muksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijaia katelussa tai lukittavissa olevassa tilassa.
--	---

	Pyöräpaikat tulee toteuttaa runkolukittavina.
--	---

<b>LISÄRAKENNUSOIKEUS</b>	
---------------------------	--

2 §	Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa: <p>- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat</p> <p>- pysäköintitilat</p> <p>- talotekniikan vaatimat tekniset tilat, hissikone- huoneet ja kuulut</p> <p>- väestönsuojatilat</p> <p>- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamo- tilat</p> <p>- maanalaisessa asemakaavassa määritellyt tilat</p>
-----	---

	Nämä tilat eivät mitoiteta auto- ja polkupyörä- paikoja.
--	--

<b>KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMISEN TAPA</b>	
--	--

3 §	Rakennukset julkisivuineen tulee toteuttaa mate- riaaleiltaan ja käsitellytään korkealaatuisesti ja kestävästi. Niiden tulee luontua Keilaniemen kaupunkikuvaan.
-----	--

Aukiota ja kansiphoja reunustavat julkisivut tu- lee suunnitella aukiutiloja elävöittäviksi ja mitta- kaavoiltaan sekä ilmeiltään jalankuuympäris- töön sopiviksi. Julkisivujen elävöittämisessä suo- sitaan viherrakentamisen keinoja ja läpinäkyviä pintoja.

Rakennusten matalamman osan julkisivujen jäsentelyn tulee poiketa visuaalisesti korkeam- masta osasta. Rakennusten ylimmät osat suun- nitellaan kaupunkikuvallisesti harkituiksi huipuik- si, esimerkiksi keventämällä tornien ilmettä viis- tetyllä katolla tai muotoilemalla muulla tavoin osa ylimmistä kerroksista vajaiksi kerroksiksi.

Maanalaisen yhteyden sisäenajo tulee käsitellä kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti ja kattaa viherkatolla.

Lintujen törmäysriskin välttämiseksi rakennuk- sissa ei saa käyttää yli 20 metrin korkeudella yli kerroksen korkuisia kirkkaita lasipintoja. Kor- keita lasipintoja voidaan käyttää, jos lasit on ku- vioitu tai lasien edessä on rakenne-elementtejä, jotka vähentävät lintujen törmäysriskiä. Korkeim- pten talojen yläosien valaistuksella ei saa aiheu- ttaa häitää linnuille. Yläosia saa valaista siten, että törmäysriskiä ei aiheudu.

Korttelialueille rakennusten alle saa kerrossluvun ja rakennusoikeuden estämättä rakentaa maan- alaisen kellarkerroksen.

Korttelin 10033 alueelta tulee järjestää ajoyh- teys Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen.

<b>ULKOALUEET</b>	
-------------------	--

4 §	Korttelialueet tulee sovitaa niitä rajaaviin ylei- siin alueisiin materiaalien, korkotason ja yleisen ilmeen osalta. Yleiset alueet ja korttelialueet tulee liittää toisiinsa hallinta- ja omistusrajat häi- vyttäen.
-----	---

	Yleisiä alueita ja oleskelualueita sekä sisään- käyntejä tulee suojata tuulelta monimuotoisilla ja -kerroksellisilla istutuksilla sekä kaupunkiku- vallisesti korkealaatuisilla tuulensuojarakenteilla.
--	---

Sisäänkäyntien yhteydessä tulee olla sisäänveto tai katos suojaamassa tuulisuudelta. Rakenta- misesta tulee rakennuslupahakemuksen yhtey- dessä esittää tuulisuustarkastelu.

Kansitason ilmeen tulee olla vehreä ja sinne tu- lee istuttaa pienpuita ja pensaita. Kannen miel- lyttävään pienilmastoon tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kannen rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityi- sesti huomioon istutuksiin tarvittavan kasvualus- tan paksuus ja paino. Kansipihalle tulee olla ul- kotilassa kulkeva yhteys aukiolta.

Tonttien altaaminen on kielletty lukuun ottamat- ta vaarallisten korkeuserojen tai tuulensuojauk- sen edellyttämiä suoja-aitoja.

Tontin osat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, tulee istuttaa sekä pitää hoidettui- na ja ilmeiltään huoliteltuina.

<b>KUNNALLISTEKNIikka</b>	
---------------------------	--

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

	Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää alu- eella olevien maanalaisten johtojen siirtämistä. Siirrosta on sovittava johtojen omistajan kanssa.
--	---

	Kortteliin 10084 tulee varata tilaa pumppaamon rakentamiselle.
--	--

<b>YHTEISJÄRJESTELYT</b>	
--------------------------	--

6 §	Tonttien jätehuoltotilat, huoltoajoreiitit, autopai- kat ajoyhteyksineen, teknisen huollon vaatimat tilat, pelastustiet, väestönsuojat, perustukset se- kä muut maanalaiset ja maanpäälliset rakenteet saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa tol- sen kiinteistön alueelle. Tonttien ajoyhteydet saa järjestää rakennuksen alaisina.
-----	---

	Pyöräpaikkoja saa maanomistajien välisin sopi- muksin sijoittaa toiselle tontille sekä yleisille alu- eille.
--	--

<b>HULEVEDET</b>	
------------------	--

7 §	Hulevesien hallinnassa tulee suosia veden laa- tua parantavia hyötykäyttö- ja haldutusratka- suja ohjaamalla hulevesiä viivytävälle viherka- toille, istutuksille, biosuodatusalueille tai kau- punkikuvallisesti korkealaatuisiin hulevesira- kenteisiin.
-----	--

Vettä läpäisemättömillä pinnolla tulevia hule- vesiä tulee viivytää alueella siten, että viivyty- spainanteiden, -aitaiden tai -säiliöiden mitoitus- tilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² koh- den. Viivytyspainanteiden, -aitaiden tai -säiliöi- den tulee tyhjentyä 12-24 lunnin kuluessa täyt- tymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentami- sen alkaisia hulevesiä.

Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

Rakennusten kattopinoilla tulee toteuttaa hule- vesiä viivytäviä ja haihduttavia viherkattoraken- teita. Viherkatot tulee suunnitella kaupunkikvali- lisesi korkeatasoisiksi. Viherkatot lasketaan lä- päiseväksi pinnaksi.

<b>TÄRINÄ</b>	
---------------	--

8 §	Raideliikenteen maaperään aiheuttama tärinä ja runkomelu tulee huomioida rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa.
-----	--

<b>KORTTELISUUNNITELMA</b>	
----------------------------	--

9 §	Korttelialueelle on laadittu korttelisuunnitelma.
-----	---

<b>ESTEETTÖMYYS</b>	
---------------------	--

10 §	Yleiset alueet tulee toteuttaa esteettömyyden erikoistason noudattaen. Vaatimus ei koske toiminnallisia alueita.
------	--

<b>MAANALAINEN ASEMAKAAVA</b>	
-------------------------------	--

11 §	Alueella on huomioitava maanalainen asema- kaava, jonka tiloja sijoittuu kortteleihin 10033 ja 10084 sekä katualueille. Maanalaisen asema- kaavan määräykset ja muu sisältö tulee ottaa huomioon aluetta koskevissa suunnitelmissa.
------	---

	Maanalaisten tilojen läheisyydessä rakennetta- essa on otettava huomioon tilojen sijainti suoja- etäisyyskseen siten, että ei aiheuteta häitää niiden käytölle tai rakenteille. Rakentamisen vaikutukset maanalaisiin tiloihin tulee selvittää kalliomekaanisen simuloinnin avulla.
--	---

Aluetta koskevista suunnitelmistä tulee kuulla maanalaisia tiloja hallinnoivia tahoja ennen ra- kennusluvun myöntämistä. Rakennushankkei- sa on huomioitava erityisesti metrotunnelin tar- vitsema tila ja suojatäisyydet. Alin louhintataso on sovittava metroliikennettä hallinnoivan tahon kanssa.

	Alueella olevien maanalaisten johtojen päälle ei saa rakentaa. Rakentamiseen ryhtyvän on selvi- tettävä maanalaisten johtojen tarkka sijainti ja huomioitava ne suunnittelussa tai sopia johtojen siirrosta johtojen omistajan kanssa.
--	--

	Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää alu- eella olevien maanalaisten johtojen siirtämistä. Siirrosta on sovittava johtojen omistajan kanssa.
--	---

	Kortteliin 10084 tulee varata tilaa pumppaamon rakentamiselle.
--	--

<b>YHTEISJÄRJESTELYT</b>	
--------------------------	--

6 §	Tonttien jätehuoltotilat, huoltoajoreiitit, autopai- kat ajoyhteyksineen, teknisen huollon vaatimat tilat, pelastustiet, väestönsuojat, perustukset se- kä muut maanalaiset ja maanpäälliset rakenteet saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa tol- sen kiinteistön alueelle. Tonttien ajoyhteydet saa järjestää rakennuksen alaisina.
-----	---

	Pyöräpaikkoja saa maanomistajien välisin sopi- muksin sijoittaa toiselle tontille sekä yleisille alu- eille.
--	--

<b>HULEVEDET</b>	
------------------	--

7 §	Hulevesien hallinnassa tulee suosia veden laa- tua parantavia hyötykäyttö- ja haldutusratka- suja ohjaamalla hulevesiä viivytävälle viherka- toille, istutuksille, biosuodatusalueille tai kau- punkikuvallisesti korkealaatuisiin hulevesira- kenteisiin.
-----	--

	Vettä läpäisemättömillä pinnolla tulevia hule- vesiä tulee viivytää alueella siten, että viivyty- spainanteiden, -aitaiden tai -säiliöiden mitoitus- tilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² koh- den. Viivytyspainanteiden, -aitaiden tai -säiliöi- den tulee tyhjentyä 12-24 lunnin kuluessa täyt- tymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentami- sen alkaisia hulevesiä.
--	---