

Espoo

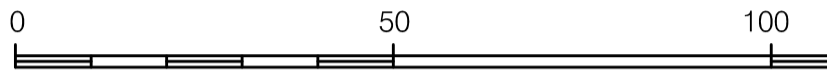
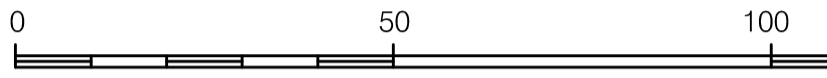
Keilalahdenkaarre


Asemakaava ja asemakaavan muutos Kaupunginosan rajan muutos


10. kaupunginosa, Otaniemi Kortteli 10094, katu-, erityis- ja liikennealueet Muodostuu uusi kortteli 10094



13. kaupunginosa, Westend Katu- ja liikennealueet


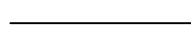
MUUTETAAN ASEMAKAAVAA: Aluenro 220823


Mittakaava 1:1000	Skala 1:1000
	

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:	
	Toimistorakennusten korttelialue. (1-11 §)	Kvartersområde för kontorsbyggnader. (1-11 §)

	Suojavherralue, jonka luonne tulee säilyttää. Alueella suoritettavien toimenpiteiden ja hoito-toimien tulee olla sellaisia, että alueen luonnon-olot eivät olennaisesti muutu.	Skyddsgrönområde vars karaktär ska bevaras. Åtgärder och vårdåtgärder i området ska genomföras så att naturförhållandena inte ändras väsentligt.
--	--	--

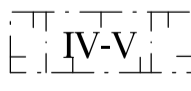
	Maantien alue. (11 §)	Område för landsväg. (11 §)
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.

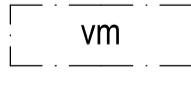
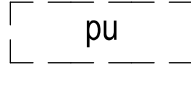
	Kaupunginosan raja.	Stadsdelsgräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

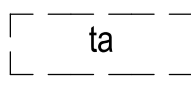
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
--	--	--

10	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
OTA	Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
10094	Korttelin numero.	Kvartersnummer.

KEILALAHDEN	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
20300	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

	Merkintä osoittaa ne rakennusalat, jolla rakennuksen kerrosluvun tulee vaihdella roomalaisen numeron osoittamalla välillä.	Beteckningen anger de byggnadsytor på vilka byggnadens våningstal ska variera enligt den angivna romerska siffran.
--	--	--

	Muuntamon rakennusala.	Byggnadsyta för transformator.
	Ohjeellinen pumppaamon rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta för pumpstation.

	Sijainniltaan ohjeellinen alueen osa, jolla on maamerkinä toimiva taideteos.	Ungefärligt läge för en områdesdel där ligger ett konstverk som fungerar som landmärke.
--	--	---

Esbo



Kägelviksvängen


Detaljplan och detaljplaneändring Ändring av stadsdelsgränsen

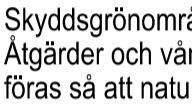
Stadsdel 10, Otnäs Kvarter 10094, katu-, special- och trafikområden Bildas ett nytt kvarter 10094


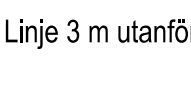
Stadsdel 13, Westend Katu- ja trafikområden


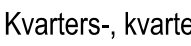
DETALJPLANEN ÄNDRAS: Områdesnr 220823

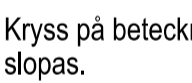
Mittakaava 1:1000	Skala 1:1000
	

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:	
	Toimistorakennusten korttelialue. (1-11 §)	Kvartersområde för kontorsbyggnader. (1-11 §)

	Suojavherralue, jonka luonne tulee säilyttää. Alueella suoritettavien toimenpiteiden ja hoito-toimien tulee olla sellaisia, että alueen luonnon-olot eivät olennaisesti muutu.	Skyddsgrönområde vars karaktär ska bevaras. Åtgärder och vårdåtgärder i området ska genomföras så att naturförhållandena inte ändras väsentligt.
---	--	--

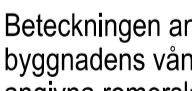
	Maantien alue. (11 §)	Område för landsväg. (11 §)
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.

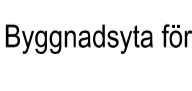
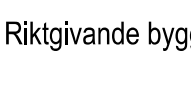
	Kaupunginosan raja.	Stadsdelsgräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.


	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
---	--	--

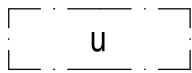
10	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
OTA	Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
10094	Korttelin numero.	Kvartersnummer.

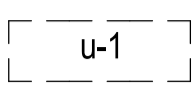
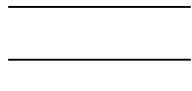
KEILALAHDEN	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
20300	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

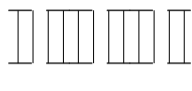
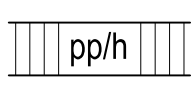
	Merkintä osoittaa ne rakennusalat, jolla rakennuksen kerrosluvun tulee vaihdella roomalaisen numeron osoittamalla välillä.	Beteckningen anger de byggnadsytor på vilka byggnadens våningstal ska variera enligt den angivna romerska siffran.
---	--	--


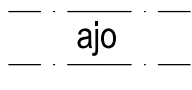
	Muuntamon rakennusala.	Byggnadsyta för transformator.
	Ohjeellinen pumppaamon rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta för pumpstation.

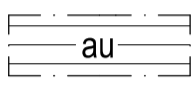
	Sijainniltaan ohjeellinen alueen osa, jolla on maamerkinä toimiva taideteos.	Ungefärligt läge för en områdesdel där ligger ett konstverk som fungerar som landmärke.
---	--	---

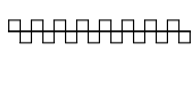
	Uloke. Vapaan alkukulukorkeuden on oltava vähintään 4,6 metriä.	Utsprång. Den fria underfartshöjden ska vara minst 4,6 meter.
--	---	---

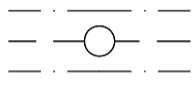
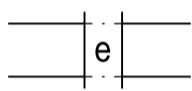
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saadaan rakentaa enimmäislään kaksikerroksinen yhdyskäytävä kaavassa sallitun kerrosluvun yläpuolelle.	Riktgivande byggnadsyta på vilken får byggas ett tvåvånings förbindelsegång ovan den i planen angivna våningstalen.
	Katu. (8, 11 §)	Gata. (8, 11 §)

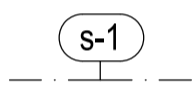
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.	För allmän gångtrafik reserverad del av område. Läget riktgivande, förbindelsen bindande.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.	Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.

	Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti.	Till läget riktgivande friluftsled.
	Ajoyhteys.	Körförbindelse.

	Alueen osa, jolla sijaitsee maan tasossa aukio. Alue tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti. Tilan vapaan korkeuden tulee olla vähintään 4,6 metriä. Autopaikkojen osoittaminen aukiolle on kielletty. Pyöräpysäköintää saa osoittaa aukiolle. Jätehuollon tiloja ei saa osoittaa alueelle.	Områdesdel för en öppen plats på marknivå. Området ska passa in i stadsbilden på ett högklassigt sätt. Den fria höjden ska vara minst 4,6 meter. På den öppna platsen tillåts inte bilplatser. På den öppna platsen tillåts cykelparkering. I området får inte placeras utrymmen för återvinning.
---	---	---

	Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvolluttymää.	Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är förbjuden.
---	--	---

	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	För underjordisk ledning reserverad del av område.
	Eritasoristeys.	Planskild korsning.

	Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnon suojelelain perusteella suojeltava liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Alueita 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 miljövårdigheten.
---	---	--

PYSÄKÖINTI	PARKERING	5 §
Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:	Minsta antalet bilplatser (bp) som ska byggas:	
- toimistot 1 ap / 100 k-m²	- 1 bp / 100 v-m² för kontorslokaler	

Kaavan edellyttämästä vähimmäisautopaikkamäärästä voidaan antaa rakennusluvan yhteydessä erillisen selvityksen perusteella seuraavat kevennykset:

- Enintään 5 % kevennys, jos pyöräpysäköintiratkaisu on tavanomaista suurempi ja laadukkaampi.
- Enintään 5 % kevennys, jos toteutetaan muu pysäköintin ja liikkumisen palvelu, joka vähentää pysäköintitarvetta.

Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.

Keilalahdentien varteen tulee toteuttaa vähintään 5 autopaikkaa.

Korttelin sijoitettavat autopaikat saa sijoittaa maantasokerroksen yläpuolisiin kerroksiin.

Kaavan edellyttämästä vähimmäisautopaikkamäärästä voidaan antaa enintään 30 % kevennys niiden autopaikkojen osalta, jotka sijoitetaan Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen.

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- toimistot 1 pp / 50 k-m²

Vähintään puolet toimistojen vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa tai lukittavissa olevassa tilassa.

Pyöräpaikat tulee toteuttaa runkolukittavina.

LISÄRAKENNUSOIKEUS	EXTRA BYGGRÄTT	2 §
Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:	Utöver den byggrätt som antecknats i detaljplanen får det byggas:	
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat	- lokaler för återvinning och fastighetsskötsel	
- pysäköintitilat	- parkeringsutrymmen	
- talotekniikan vaatimat tekniset tilat	- tekniska utrymmen	
- väestönsuojatilat	- skyddsrum	
- alueen sähkönjäkelun vaatimat muuntamo-tilat	- transformatorrum som krävs för eldistributionen i området	

Nämä tilat eivät mitoiteta auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Utsprång. Den fria underfartshöjden ska vara minst 4,6 meter.

3 §
Rakennus julkisivuineen tulee toteuttaa materiaaleiltaan ja käsitteilyltään korkealaatuisesti ja kestävästi. Rakennus tulee suunnitella hahmotumaan suurmaisemassa veistoksellisena maamerkinä. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennuksen pohjoiseen ja etelään suuntautuiin julkisivuihin, joista tulee suunnitella muodoltaan monimuotoiset kohokohdat. Katto tulee pääosin toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuisena viherkattorakenteena. Viherkaton suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kasvillisuuden monimuotoisuuteen, kaupunkikuvalliseen laatuun sekä hulevesien hallintaan. Siltä osin kuin katolle ei ole toteutettu viherkattoa, on sinne rakennettava aurinkopaneeleita.

Gata. (8, 11 §)

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

Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.

Till läget riktgivande friluftsled.

Körförbindelse.

Områdesdel för en öppen plats på marknivå. Området ska passa in i stadsbilden på ett högklassigt sätt. Den fria höjden ska vara minst 4,6 meter. På den öppna platsen tillåts inte bilplatser. På den öppna platsen tillåts cykelparkering. I området får inte placeras utrymmen för återvinning.

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

För underjordisk ledning reserverad del av område.

Planskild korsning.

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 miljövårdigheten.

YHTEISJÄRJESTELYT	4 §
Ajoyhteydet huolto- ja pysäköintitiloihin saa järjestää toisen tontin kautta.	
ILMANLAATU	5 §
Tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Tuloilma tulee ottaa tehokkaasti suodatettuna puhdasilmäisimmalta puolelta.	

HULEVEDET	6 §
Hulevesien hallinnassa tulee suosia veden laatuaparantavia hyötykäyttö- ja haindutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä viivyttyville viherka-toille, istutuksille, biosuodatusalueille tai kaupunkikuvallisesti korkealaatuisiin hulevesirakenteesiin.	
Vettä läpäisemättömillä pinnoilla tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytys-painanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitus-tilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 6-12 tunninkuluessa täytymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Rakentamisen aikaiset vedet tulee käsitellä niiden laatuaparantavalla, esimerkiksi suodattavalla, menetelmällä ja Espoon työmaavesioppaan ohjeita noudattaen.	

För det minsta antal bilplatser som planen förutsätter kan i samband med bygglovet på basis av en separat utredning beviljas följande lindringar:

- Om lösningen för cykelparkeringen är större och högklassigare än vanligt kan minsta antalet bilplatser minskas med högst 5 %.
- Om andra tjänster för parkering och mobilitet genomförs kan minsta antalet bilplatser minskas med högst 5 %.

Bilplatser får enligt avtal mellan fastigheterna placeras på annan tomt.

Vid Kägelviken ska det byggas minst 5 bilplatser.

Bilplatserna i kvarteret får placeras i våningarna ovanför marknivån.

Ifall bilplatserna placeras i Kägeluddens berg-rumsparkering kan minsta antalet bilplatser minskas med högst 30 %.

Minsta antalet cykelplatser (cp) som ska byggas:

- 1 cp / 50 v-m² för kontorslokaler

Minst hälften av alla kontorens cykelplatserna enligt minimikravet ska placeras i utrymmen med tak eller låsbara utrymmen.

Det ska gå att låsa cykelramen vid en ställning.

MAANALAISET JOHDOT	UNDERJORDISKA LEDNINGAR	8 §
Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää alueella olevien maanalaisen johtojen siirtämistä. Siirrosta on sovittava johtojen omistajan kanssa.	Byggnade enligt detaljplanen kräver att underjordiska ledningar flyttas. En flyttning ska avtaltas med ledningarnas ägare.	
KORTTELISUUNNITELMA	KVARTERSPLAN	9 §
Asemakaavan yhteydessä on laadittu kaava-merkintöjä ja -määräyksiä täydentävä korttelisuunnitelma.	I anslutning till detaljplanen har som komplettering till planbeteckningarna och -bestämnelserna uppgjorts en kvartersplan.	

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMISEN TAPA

Rakennus julkisivuineen tulee toteuttaa materiaaleiltaan ja käsitteilyltään korkealaatuisesti ja kestävästi. Rakennus tulee suunnitella hahmotumaan suurmaisemassa veistoksellisena maamerkinä. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennuksen pohjoiseen ja etelään suuntautuiin julkisivuihin, joista tulee suunnitella muodoltaan monimuotoiset kohokohdat. Katto tulee pääosin toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuisena viherkattorakenteena. Viherkaton suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kasvillisuuden monimuotoisuuteen, kaupunkikuvalliseen laatuun sekä hulevesien hallintaan. Siltä osin kuin katolle ei ole toteutettu viherkattoa, on sinne rakennettava aurinkopaneeleita.

Maantason julkisivut tulee suunnitella jalankulkuympäristöön sopiviksi. Julkisivujen elävöittämisessä suositaan puuta ja läpinäkyviä pintoja.

Korttelialue tulee sovittaa sitä ympäröivien katu- ja tealueiden kortkotasoihin.

Korkeampien massojen välin jäävän jalustaosan tulee olla ulkoreunoltaan enintään nelikerroksinen.

Rakennusten jalustaosan julkisivujen jäsentelyn tulee poiketa visuaalisesti korkeammasta osasta. Ylimmät osat suunnitellaan kaupunkikuvallisesti harkituiksi hulpuiksi, esimerkiksi kevenämällä tornien ilmettä viistetyllä katolla tai tuotoilemalla muulla tavoin osa ylimmistä kerroksista valjaksi kerroksiksi.

Lintujen törmäysriskin välttämiseksi rakennuksissa ei saa käyttää yli 20 metrin korkeudella yli kerroksen korkuisia kirkkaita lasipintoja. Korkeita lasipintoja voidaan käyttää, jos lasit on kuo-voitu tai lasien edessä on rakenne-elementtejä, jotka vähentävät lintujen törmäysriskiä. Rakennuksen yläosia saa valaista siten, että törmäysriskiä ei aiheudu.

Ilmanvaihtokoneet, aurinkopaneelit ja muut tekniset laitteet tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennusten arkkitehtuuria. Tekniset tilat saa sijoittaa rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle kaavaan merkityn kerrosluvun estämättä.

YHTEISJÄRJESTELYT	4 §
Ajoyhteydet huolto- ja pysäköintitiloihin saa järjestää toisen tontin kautta.	
ILMANLAATU	5 §
Tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Tuloilma tulee ottaa tehokkaasti suodatettuna puhdasilmäisimmalta puolelta.	

HULEVEDET	6 §
Hulevesien hallinnassa tulee suosia veden laatuaparantavia hyötykäyttö- ja haindutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä viivyttyville viherka-toille, istutuksille, biosuodatusalueille tai kaupunkikuvallisesti korkealaatuisiin hulevesirakenteesiin.	
Vettä läpäisemättömillä pinnoilla tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytys-painanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitus-tilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 6-12 tunninkuluessa täytymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Rakentamisen aikaiset vedet tulee käsitellä niiden laatuaparantavalla, esimerkiksi suodattavalla, menetelmällä ja Espoon työmaavesioppaan ohjeita noudattaen.	

TULVA	7 §
Uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariski. Ylin tulvakorko alueella on +2,8 ja aaltoiluvara 75 cm. Korkeustason +3,55 (N2000) alle rakennettaessa merivesi voi vaurioittaa rakenteita. Sen alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita ilman asianmukaista vesieristystä.	

MAANALAISET JOHDOT	UNDERJORDISKA LEDNINGAR	8 §
Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää alueella olevien maanalaisen johtojen siirtämistä. Siirrosta on sovittava johtojen omistajan kanssa.	Byggnade enligt detaljplanen kräver att underjordiska ledningar flyttas. En flyttning ska avtaltas med ledningarnas ägare.	
KORTTELISUUNNITELMA	KVARTERSPLAN	9 §
Asemakaavan yhteydessä on laadittu kaava-merkintöjä ja -määräyksiä täydentävä korttelisuunnitelma.	I anslutning till detaljplanen har som komplettering till planbeteckningarna och -bestämnelserna uppgjorts en kvartersplan.	

STADSBILD OCH BYGGSÄTT	10 §
Byggnaden och fasaderna ska till material och bearbetning vara högklassiga och hållbara. Byggnaden ska utgöra ett formskönt landmärke. Särskild uppmärksamhet ska ägnas fasaderna mot norr och söder, som ska förses med mångsidiga höjdpunkter. Taket ska i huvudsak vara ett grönt tak med högklassigt utseende. Vid planeringen av gröna tak ska särskild uppmärksamhet ägnas åt växtlighetens mångfald, stadsbildens kvalitet och hanteringen av dagvatten. Där taket inte är grönt ska det ha solpaneler.	

Fasaderna på marknivå ska passa i fölgångarmiljön. För att liva upp fasaderna ska trä och genomskinliga ytor gynnas.

Kvartersområdet ska anpassas till de omgivande gatu- och vägområdenas nivå.

De lägre partierna mellan de högre hustopparna ska utåt ha högst fyra våningar.

Fasadernas disposition på de lägre partierna av byggnaderna ska avvika visuellt från de högre delarna. De översta partierna ska bilda en utstuderad höjdpunkt i stadsbilden. Till exempel kan de höga punkthusens utseende lättas upp med sl