# Espoo

# Kivikiila

Asemakaavan muutos

10. kaupunginosa, Otaniemi

Kortteli 10035 ja katualueet

MUUTETAAN ASEMAKAAVAA:
Aluenro 220719

# Esbo

# Stenkilen

Detaljplaneändring

Stadsdel 10, Otnäs

Kvarter 10035 och gatuområden

DETALJPLANEN ÄNDRAS:
Områdesnr 220719

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:
DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

K-1

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saadaan sijoittaa myös ympäristövaikutuksiltaan vähäisiä tuotanto- ja tutkimustiloja. Alueelle ei saa sijoittaa yli 4000 kerrosneliömetrin kokoista vähittäiskaupan suuryksikköä. (1–8 §)
Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader. På området får också placeras produktions- och forskningsutrymmen vilkas miljöverkningar är ringa. På området får inte placeras stora detaljhandelsenheter med över 4000 kvadratmeter våningsyta. (1–8 §)

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.

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

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

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

10

Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

OTA

Kaupunginosan nimi.
Namn på stadsdel.

10035

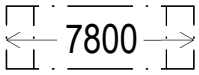
Korttelin numero.
Kvartersnummer.

MIESTENTIE

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

5450

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.




Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.
Beteckningen anger de byggnadsytor på vilka den med arabiskt tal angivna byggrätten placeras.

VII

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.

+7.5

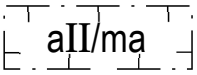
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
Ungefärlig markhöjd.



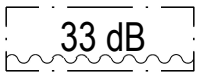
Rakennusala.
Byggnadsyta.



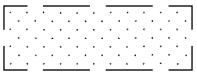

Kansipiha.
Däcksgård.



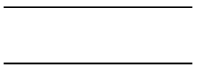

Rakennusala, jolle saa sijoittaa maanalaisen pysäköintilaitoksen. Merkinnän roomalainen luku ilmaisee maan alla olevien päällekkäisten pysäköintitasojen määrän.
Byggnadsyta, på vilken får placeras en underjordisk parkeringsanläggning. Den romerska siffran i beteckningen anger största antalet parkeringsvåningar under jord.




Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jossa rakennuksen ulko- ja sisäpuolen välisen A-painotetun äänitasoeron liikennemelua vastaan on oltava vähintään lukuarvon mukainen.
Beteckningen anger en sida av byggnadsytan där A-vägda ljudnivåskillnaden mellan trafikbuller ute och inne ska vara minst det angivna siffervärdet.



Istutettava alueen osa. Sijainti ohjeellinen.
Del av område som ska planteras. Placeringen är ungefärlig.



Katu.
Gata.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

PYSÄKÖINTI

1 §

Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:
- toimistot 1 ap / 100 k-m$^2$
- liiketilat 1 ap / 200 k-m$^2$
- hotellit 1 ap / 150 k-m$^2$

Pysäköintitilat tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena tontin rajoista ja rakentamisen vaiheistuksesta riippumatta samanaikaisesti uudisrakennusten kanssa.

Autopaikkojen kokonaismäärää voidaan vähentää pysäköintitarvetta vähentävien toimenpiteiden perusteella enintään 30 %. Toimenpiteistä on erillinen ohje. Vähennysten määrä määritellään rakennusluvan yhteydessä.

PARKERING

Minsta antalet bilplatser (bp) som ska byggas:
- 1 bp / 100 v-m² för kontorslokaler

- 1 bp / 200 v-m² för affärslokaler
- 1 bp / 150 v-m² för hotell

Parkeringen ska planeras samtidigt med nybyggnaderna som en enda helhet oberoende av tomtgränser och byggandet i etapper.

Det totala antalet bilplatser kan minskas med högst 30 % på basis av åtgärder som minskar parkeringsbehovet. Det finns en separat anvisning om sådana åtgärder. Hur mycket minimiantalet bilplatser får underskridas fastställs vid ansökan om bygglov.

POLKUPYÖRÄPAIKAT

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:
- Toimistot ja liiketilat 1 pp / 50 k-m$^2$
- Hotellit 1 pp / 1000 k-m$^2$

Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan.

CYKELPLATSER

Minsta antalet cykelplatser (cp) som ska byggas:
- 1 cp / 50 v-m² för kontors- och affärslokaler
- 1 cp / 1000 v-m$^2$ för hotell

Det ska gå att låsa cykelramen vid en ställning.

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

LISÄRAKENNUSOIKEUS

2 § Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- tekniset tilat
- pysäköintitilat
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat
- ullakolle sauna-, kabinetti-, neuvottelu- ja harrastustiloja enintään 4 % tontin rakennusoikeudesta
- pihatasoon liittyvään kerrokseen rakennuksia yhdistäviä yhdyskäytäviä enintään 750 k-m$^2$ korttelialueella

Maan, rakennuksen tai kannen alaisiin pysäköintikerroksiin saa sijoittaa sosiaali- ja teknisiä tiloja, väestönsuojia sekä irtaimistovarastoja kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennusoikeuden lisäksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- ja polkupyöräpaikkoja.

EXTRA BYGGRÄTT

Utöver den byggrätt som antecknats i detaljplanen får det byggas:
- lokaler för återvinning och fastighetsskötsel
- tekniska utrymmen
- garage
- transformatorrum som krävs för eldistributionen i området
- bastu-, kabinett-, mötes- och hobbyutrymmen högst 4 % av byggrätten på vinden
- förbindelsekorridorer som sammanbinder byggnaderna högst 750 v-m$^2$ per kvartersområde i den våning som ansluter till gårdsplansnivån

I parkeringsvåningarna under gårdsdäcken får socialutrymmen, tekniska utrymmen, skyddsrum samt lager för lösöre placeras utöver byggrätten.

För de lokaler som byggs utöver byggrätten krävs inte bil- och cykelplatser.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMISEN TAPA

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

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.

STADSBILD OCH BYGGSÄTT

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

Ventilationsmaskiner, solpaneler och övriga tekniska apparater ska utgöra en högklassig del av byggnadernas arkitektur. Tekniska utrymmen får placeras ovanpå den översta våningen utan hinder av det tillåtna antalet våningar.

PIHA-ALUEET JA KANSIPIHAT

4 § Kansipihan ilmeen tulee olla vehreä. Kansipihan rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä pelastustoiminnan vaatimukset. Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin. Piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta riippumatta.

Kansipihalle tulee olla ulkotilassa kulkeva yhteys. Kansipihan tulee liittyä ilman suuria tasoeroja ympäröivään maastoon. Tukimuurit materiaaleineen tulee olla samaa laatutasoa rakennusten kanssa.

GÅRDSPLANER OCH GÅRDSDÄCKET

Gårdsdäcket ska ge ett lummigt intryck. När gårdsdäckets bärighet och höjdläge bestäms ska i synnerhet jordtäckets tjocklek och vikt samt räddningsverksamhetens krav beaktas. Anordningarna för ventilation i parkeringsanläggningarna ska integreras med husen och gårdsplanens konstruktioner. Gårdsplanen ska planeras och byggas som en helhet oberoende av en eventuell tomtindelning.

Till gårdsdäcket ska det finnas en utomhusförbindelse. Gårdsdäcket ska ansluta till omgivningen utan stora nivåskillnader. Stödmurar och deras material ska hålla samma kvalitetsnivå som husen.

HULEVEDET

5 § Hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja/tai hulevesirakenteisiin. Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 2–6 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

Työmaalta poistettavat vedet tulee käsitellä ja johtaa siten, ettei niistä aiheudu vesistön, pohjaveden tai muun ympäristön pilaantumisen vaaraa tai haittaa rakennetun ympäristön rakenteille.

DAGVATTNET

Vid dagvattenhanteringen ska man gynna lösningar för nyttoanvändning och avdunstning genom att leda dagvattnet till planteringar, biofiltreringsområden och / eller dagvattenkonstruktioner. På gården ska beläggning som släpper igenom vatten gynnas. Dagvattnet från ogenomträngliga ytor ska på området fördröjas i sänkor, bassänger eller magasin med en sammanlagd fördröjningskapacitet på 1 m³ per 100 m² ogenomtränglig yta. Dessa sänkor, bassänger eller magasin ska för fördröjningsvolymens del tömmas inom 2–6 timmar efter att de fyllts och de ska ha planerat bräddavlopp.

Vattnet från byggplatsen ska hanteras och ledas så att det inte medför risk för förorening av vattendrag, grundvatten eller annan miljö eller skadar konstruktioner i den byggda miljön.

YHTEISJÄRJESTELYT

6 § Ajoyhteydet huolto- ja pysäköintitiloihin saa järjestää toisen tontin kautta.

Tonttien jätehuoltotilat, huoltoajoreitit, autopaikat, pelastustiet, väestönsuojat ja hulevesien hallintarakenteet saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa toisen kiinteistön alueelle. Tonttien rajoille ei tarvitse rakentaa palomuuria.

Piha-alueet ja hulevesien hallintarakenteet on rakennettava korttelikohtaisesti laadittujen kokonaissuunnitelmien mukaan.

SAMFÄLLIGA ARRANGEMANG

Körförbindelser till service- och parkeringsutrymmen får ordnas via en annan tomt.

Tomternas återvinningsutrymmen, vägar för servicekörning, bilplatser, räddningsvägar, skyddsrum och anläggningar för dagvattenhantering får genom avtal mellan fastigheterna placeras på en annan fastighets område. I tomternas gränser behöver inte byggas brandmur.

Gårdsområden och anläggningar för dagvattenhantering ska byggas enligt de kvartersspecifika helhetsplanerna.

ILMANLAATU

7 § Tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Tuloilma tulee ottaa katolta tai oleskelupihan puolelta.

LUFTKVALITET

Filtreringen av friskluften och placeringen av luftintaget ska ägnas särskild uppmärksamhet med anledning av luftförorening från trafiken. Friskluftsintaget ska placeras på taket eller på vistelsegårdens sida.

MAANALAISET TILAT

8 § Alueella on huomioitava maanalainen asemakaava sekä maanalaiset tilat suojaetäisyyksineen. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee selvittää ja huomioida maanalaiset tilat, maanalainen asemakaava sekä näihin liittyvät rajoitukset ja muut vaikutukset rakentamiseen.

UNDERJORDISKA UTRYMME

I området ska underjordiska detaljplanen och underjordiska utrymmen jämte skyddsavstånd beaktas. Den som påbörjar ett byggprojekt ska utreda och beakta underjordiska utrymmen, den underjordiska detaljplanen samt begränsningar i anslutning till dem och andra konsekvenser för byggandet.

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | Ksl | | |
| | Nähtävillä MRA 27 § | | 22.6.-1.9.2026 |
| 1898/2026 /a | Ksl (Kaavaehdotus) | *Toni Saastamoinen* | 3.6.2026 |
| 3149/2023 /a | Ksl (Kaavaehdotus), palautti (220213 Betonimies) | *Toni Saastamoinen* | 22.11.-5.12.2023 |
| | Nähtävillä MRA 30 § (220209 Kivimies) | | 15.4.-20.5.2019 |
| 5422/2017 | Ksj (OAS) | *Torsti Hokkanen* | 15.3.2019 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Espoon kaupunkisuunnittelukeskus<br>Esbo stadsplaneringscentral | Alue<br>220215 | Piir. nro.<br>7582 |
| | Asemakaavayksikkö<br>Detaljplaneenheten | Mittakaava<br>1:1000 | Asianumero<br>1898/10.02.03/2026 |
| Kivikiila<br>Asemakaavan muutos | | Piirtäjä<br>TSa | Päiväys<br>22.11.2023 |
| | | Suunnittelija<br>TSa | Arkistotunnus<br>10 02 |

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000