

AK. 10:52

Piirustus n:o 6308, päivätty 7.4.2009, muutettu 5.3.2012

Espoo

Keilaniemi

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee Keilaniemen metroaseman maanpäällisiä osia ja sen lähiympäristöä.

Otasolmunlaita

10. kaupunginosa, Otaniemi
Liikennealue
Asemakaava

Keilaniemi

10. kaupunginosa Otaniemi
Katu-, liikenne- ja puisto-
alueet
(muodostuu uusi kortteli 10065)
Asemakaavan muutos

Keilaniemi, muutos

10. kaupunginosa Otaniemi
Katu- ja puistoalueet
(muodostuu uudet korttelit
10066 ja 10067)
Asemakaavan muutos

Miestenmetsä, muutos

10. kaupunginosa, Otaniemi
Kortteli 10050 tontti 1, katualue
Asemakaavan muutos

Keilalahti-Itämetsä-Karhusaari

12. kaupunginosa, Tapiola
Puistoalue
Asemakaavan muutos

Ritning nr 6308, daterad 7.4.2009, ändrad 5.3.2012

Esbo

Kägeludd

Detaljplan och detaljplaneändringen gäller de ovan marken belägna delarna av Kägeluddens metrosta- tion samt dess närmiljö.

Otknuteskanten

Stadsdel 10, Otnäs
Trafikområde
Detaljplan

Kägeludd

Stadsdel 10, Otnäs
Gatu-, trafik- och park-
områden.
(bildas ett nytt kvarter 10065)
Detaljplaneändring

Kägeludd, ändring

Stadsdel 10, Otnäs
Gatu- och parkområden
(bildas nya kvarter 10066
och 10067)
Detaljplaneändring

Karlaskogen, ändring

Stadsdel 10, Otnäs
Kvarter 10050 tomt 1, gatuområde
Detaljplaneändring

Kägelvik-Österskogen- Björnholm

Stadsdel 12, Hagalund
Parkområde
Detaljplaneändring

Mittakaava 1:1000



Skala 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA
-MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH
-BESTÄMMELSER:



Asuinkerrostalojen korttelialue. Kortteli-
alueelle saa sijoittaa toimistorakennuksen
kt-merkitylle rakennusosalalle.
§§ 1 - 4, 6, 8 -12, 16 ja 17

Kvartersområde för flervåningshus.
I kvartersområdet får placeras en kontors-
byggnad på byggytan betecknad med kt.
§§ 1 - 4, 6, 8 - 12, 16 och 17



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia
sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia
tutkimustoimintaa palvelevia teollisuus-
ja varastorakennuksia sekä huoltoaseman.
§§ 1, 3, 5, 6, 11 ja 13

Kvartersområde för affärs- och kontorsbygg-
nader. I området får byggas kontorsbyggna-
der och ickemiljöstörande industri- och lager-
byggnader som betjänar forskningsverksam-
heten samt en servicestation.
§§ 1, 3, 5, 6, 11 och 13



Puisto
§ 8

Park.
§ 8



Puisto.
Aluetta saa käyttää katetun maantien tun-
nelin (ma-LT-1) korjaustoimenpiteisiin.
Korjaustoimenpiteiden jälkeen alue tulee
kunnostaa ja palauttaa puistoksi.
§§ 8 ja 10

Park.
Området får utnyttjas för reparation av den
täckta landsvägstunneln (ma-LT-1).
Efter reparationsarbetena ska området
istandsättas och återställas till park.
§§ 8 och 10



Maantien alue
§§ 4, 5 ja 8

Landsvägsområde
§§ 4, 5 och 8



Energiahuollon korttelialue sähköasemaa
varten.
§§ 2 - 4, 8, 11 ja 14

Kvartersområde för energiförsörjning avsett
för elstation.
§§ 2 - 4, 8, 11 och 14



Yhteiskunta teknistä huoltoa palvelevien
rakennusten tai laitosten korttelialue.
§§ 2, 3, 6, 7, 8, 11 ja 15

Kvaretersområde för byggnader och anlägg-
ningar för samhällsteknisk försörjning.
§§ 2, 3, 6, 7, 8, 11 och 15



Suojaviheralue.
§ 8

Skyddsgrönområde.
§ 8



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.



Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.



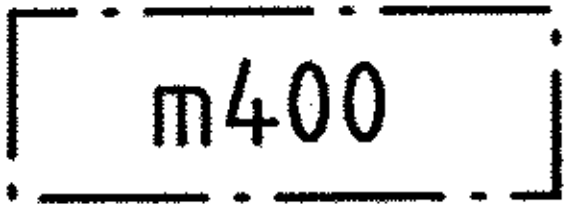
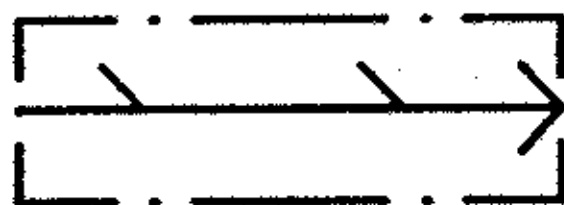
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Riktgivande gräns för område eller
del av område.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän
poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteck-
ningen slopas.

	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
	Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
	Rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun osoittaa roomalainen numero tai merkintä XXXX, mikä tarkoittaa 40 kerrosta.	Största tillåtna våningstal i byggnader, byggnad eller del därav anges med romersk siffra eller beteckningen XXXX, vilket avser 40 våningar
	Alleviivattu roomalainen numero osoittaa vähintään käytettävän kerrosluvun.	Understreckad romersk siffra visar våningstal som minst ska användas.
	Likimääräinen korkeusasema	Ungefärlig markhöjd.
	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.	Högsta höjd för högsta punkten i byggnads vattentak.
	Rakennusala.	Byggyta.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa liike-, myymälä- ja toimistotilaa. Luku osoittaa tilojen kerrosalan enimmäismäärän.	Byggyta på vilken får placeras affärs-, butiks- och kontorslokaler. Talet visar utrymmenas maximala våningsyta.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa toimistorakennuksen. Aluetta ei saa käyttää asuntorakentamiseen.	Byggyta på vilken får placeras en kontorsbyggnad. Området får inte användas för bostadsbyggande
	Rakennusala, jolla vesikattopinnan tai rakenteiden yläpinnan tulee olla vinosti laskeva nuolimerkinnän suuntaisesti. Vesikaton, rakenteiden tai rakennusosien ylin korkeusasema on laskevan pinnan alaosassa + 11.0 ja yläosassa + 15.80.	Byggyta där vattentakets yta eller konstruktionernas översta yta ska slutta snett i pilbeteckningens riktning. Vattentakets eller konstruktionernas eller byggnadsdelarnas högsta höjdläge är i nedre delen av den sluttande ytan +11.0 och i övre delen +15,80.



Katettu maantien tunneli

Väylää kattavan betonikannen päälle rakentamisesta on sovittava tienpitäjän ja kaupungin välisin sopimuksin.
Tiealueella rakennustyön tekemiseen on hankittava tienpitäjän lupa.

Väylää kattavan kannen yläpuolisen rakentamisen vaatimia kantavia rakenteita saa sijoittaa väylää kattavan kannen alapuoliseksi tasolle siten, että ne eivät haittaa liikennetunnelin rakentamista ja käyttöä.



Pihakannen likimääräisen tason +13.0 alainen autojen säilytyspaikan rakennusala, jossa on enintään kaksi kerrosta. Rakennusosalle saa sijoittaa myös asu- mista palvelevia, asunnon ulkopuolisia yhteis- ja aputiloja sekä Keilaniementien katutasoon liittyviä liike- ja myymälätiloja enintään 800 k-m².

Liiketilän rakennusoikeuden jakautuminen rakennuspaikoille osoitetaan tonttijakokartalla.

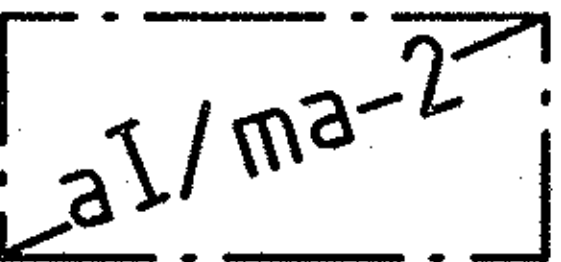
Pysäköintitilat saa rakentaa yhtenäisenä tonttien rajoista riippumatta. Pysäköintitilojen osalta tonttien välinen palomuu- ri voidaan jättää rakentamatta. Palomuurin korvaavat toimenpiteet tulee sopia pysäköintilaitosten rakennuslupien yhteydessä.

Alueelle saa sijoittaa katetun maantien tunnelin poistumisteitä ja ne saa yhdistää tämän rakennusalan poistumisteihin.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa maanalaisia, rakennuksen tai pihakannen alaisia pysäköintitiloja sekä asumista palvelevia, asunnon ulkopuolisia yhteis- ja aputiloja enintään kolmeen maanalaiseen kerrokseen siten, että alin louhintataso on sovittava metrolikennettä hallinnoivan tahon kanssa.

Pysäköintitilat saa rakentaa yhtenäisenä tonttien rajoista riippumatta. Pysäköintitilojen osalta tonttien välinen palomuu- ri voidaan jättää rakentamatta. Palomuurin korvaavat toimenpiteet tulee sopia rakennuslupien yhteydessä.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa rakennuksen tai pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen kaavaan merkityn rakennusoikeuden tai kerrosluvun lisäksi.

Merkinnän roomalainen luku ilmoittaa päällekkäisten pysäköintitasojen enimmäismäärän. Pysäköintilaitoksen tulee sijaita pääasiallisesti maanpinnan alapuolella.

Täckt landsvägstunnel

Om byggande ovanpå det betongdäck som täcker leden ska överenskommas med avtal mellan väghållaren och staden.
På vägområdet ska för utförandet av bygg- arbetet inhämtas väghållarens lov.

De bärande konstruktioner som krävs för byggande på däck- et över leden får placeras på nivån nedanför det täckande däck- et så att de inte stör byggandet och användningen av trafiktunneln.

Byggyta för bilförvaringsplats under gårdsdäckets ungefärliga nivå +13.0 med högst två våningar. På byggytan får också placeras utanför bostäderna belägna gemensamma utrymmen och hjälputrymmen som betjä- nar boendet samt till Kägeluddsvägens gatunivå anslutande affärs- och butikslokaler högst 800 v-m².
Den för affärslokaler avsedda byggytans fördelning på byggplatserna anvisas i tomtindelningsskarta.

Parkeringsutrymmena får byggas som en helhet oberoende av tomtgränserna. För parkeringsutrymmenas del kan brandmuren mellan tomterna lämnas obyggd. Om åtgärder för att ersätta brandmuren ska avtalas i anslutning till byggloven för parkeringsanläggningarna.

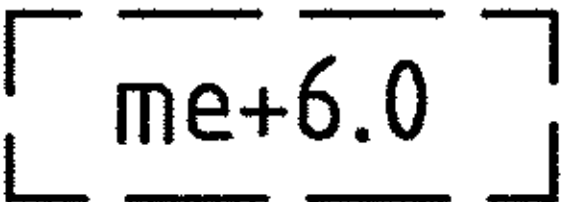
I området får placeras den täckta landsvägstunnelns utrymningsvägar och dessa får förenas med denna byggytas utrymningsvägar.

Byggyta på vilken får placeras underjordiska, under byggnaden eller gårdsdäck- et belägna parkeringsutrymmen samt utanför bostaden belägna gemensamma utrymmen och hjälputrymmen som betjä- nar boendet i högst tre underjordiska våningar så att den nedersta utgrävda nivån ska avtalas med den instans som administrerar metrotrafiken.

Parkeringsutrymmena får byggas som en helhet oberoende av tomtgränserna. För parkeringsutrymmenas del kan brandmuren mellan tomterna lämnas obyggd. Om åtgärder för att ersätta brandmuren ska avtalas i anslutning till byggloven.

Byggyta på vilken får placeras en pakeringsanläggning under byggnaden eller gårdsdäck- et utöver den i planen antecknade byggrätten eller våningstalet.

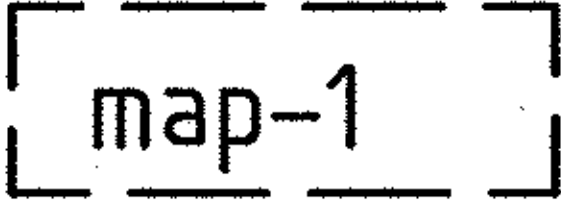
Beteckningens romerska siffra anger parkeringsdäckens maximiantal ovanpå varandra. Parkeringsanläggningen ska huvudsakligen ligga under markytan.



Ohjeellinen rakennusala metron sisäänkäyntihallia varten. Luvut ilmoittavat likimääräiset sisäänkäyntitasot.

Tasolle +13.0 saa rakentaa yksikerroksisen sisäänkäyntihallin.

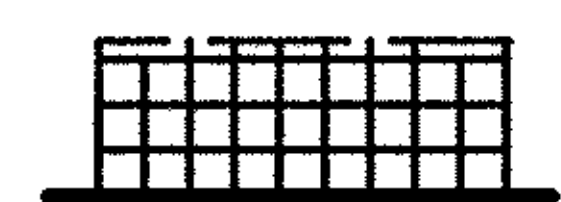
Vain tasolle +6.0 rakennettavan sisäänkäynnin kattopinta rakennetaan osana all-merkittyä kansitasoa ja sen korkeuteen.



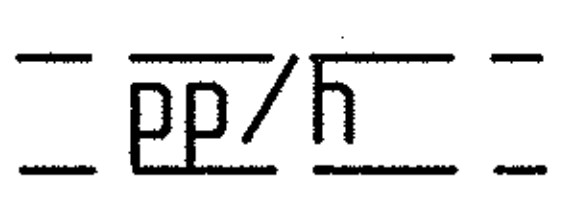
Ohjeellinen rakennusala maanpintaan johtavaa hätäpoistumistietä varten.



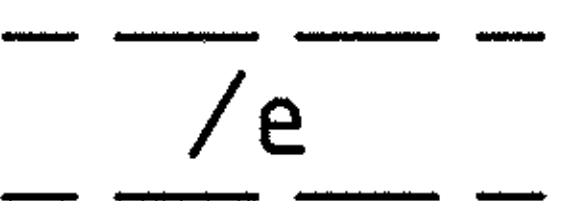
Luonnonmukaisena puistometsänä säilytettävä ja/tai kehitettävä alue.



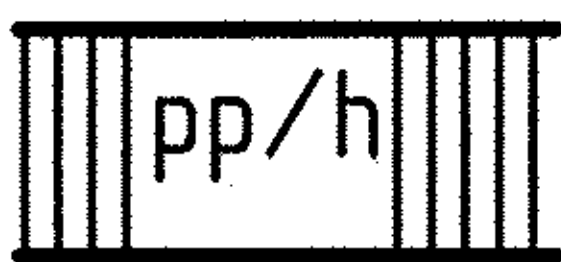
Yleiselle katuaukiolle varattu alueen osa Keilaniementien tasolla. Alueella on järjestettävä selkeät ja esteettömät yhteydet metroaseman sisäänkäynnille.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo sallittu ja jonka sijainti on ohjeellinen ja yhteys sitova.



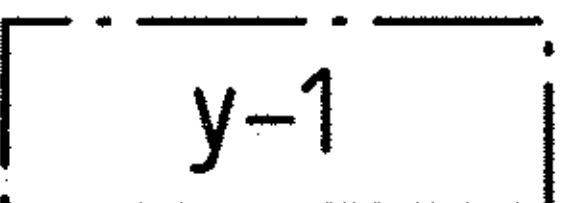
Yhteys, joka on rakennettava erikoistason esteettömäksi ts. 5% tai 8% kaltevuus ja 6 metrin välein lepotasot.



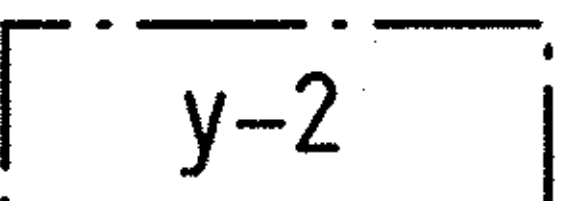
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu jolla huoltoajo on sallittu.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, likimääräisellä tasolla +13.0, jolla huoltoajo on sallittu. Ohjeellinen sijainti.



Liikennealueen ylittävä katuyhteys.



Liikennealueen ylittävä alueen osa, joka tulee tarpeellisella laajuudella kattaa viherrakentamisella siten, että se toimii näkö- ja melusuojana. Rakenteen on laadultaan ja muotoilultaan sovittava yhteen ympäröivän viherkannen kanssa.

Rakentamisesta voidaan sopia tienpitäjän ja kaupungin välisin sopimuksin. Alueelle sijoittuu kevyen liikenteen silta.

Riktgivande byggyta för metrons entréhall. Talen anger de ungerfärliga ingångsnivåerna.

På nivån +13.0 får byggas en entréhall i en våning.

Enbart takytan i entrén på nivån +6.0 byggs som en del av den med all betecknade däcksnivån och i höjd med denna.

Ungefärlig byggyta för nödutgång från trafiktunneln till markytan.

Område som skall bevaras och/eller utvecklas som naturenlig parkskog.

För allmän öppen plats reserverad del av området på Kägelluddsvägens nivå. I området ska ordnas tydliga tillgängliga förbindelser till metrostationens entréer.

För gång- och cykeltrafik reserverad del av området på vilken servicetrafik är tillåten och vars läge är riktgivande och förbindelsen bindande.

Förbindelse som ska byggas enligt specialnivån för tillgänglighet, m.a.o. med en lutning på 5 % eller 8 % och med viloavsatser med 6 meters mellanrum.

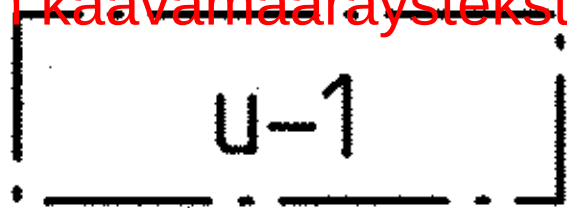
För gång- och cykeltrafik reserverad gata på vilken servicetrafik är tillåten.

För allmän gångtrafik reserverad del av området på den ungefärliga nivån +13.00. På områdesdelen är servicetrafik tillåten. Riktgivande läge.

Gatuförbindelse över trafikområde.

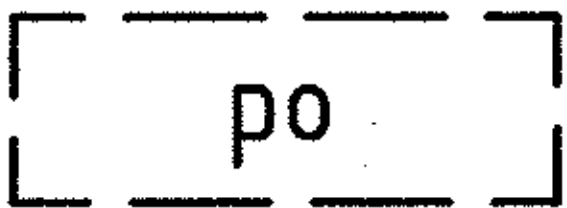
Del av området över trafikområde som i tillräcklig utsträckning ska täckas med grönbyggande så att den fungerar som insyns- och bullerskydd. Konstruktionen ska till kvaliteten och utformningen passa ihop med det omgivande gröndäcket.

Om byggandet kan överenskommas i avtal mellan väghållaren och staden. I området placeras en bro för gång- och cykeltrafik.



Ulokkeen rakennusala, jonka kerrosala luetaan viereisen kt-rakennusalan rakennusoikeuteen. Ulokkeen saa rakentaa Keilaniemenpuiston tasosta +13.0 ylöspäin viereisen rakennusalan korkeuteen.

Byggyta för utsprång vars våningsyta inräknas i byggrätten för den angränsande kt-byggytan. Utsprånget får byggas från Kägeluddsparkens nivå +13.0 uppåt till den angränsande byggtans höjd.



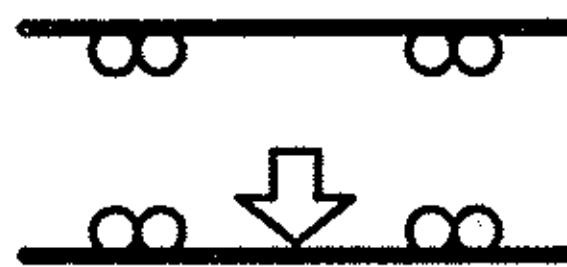
Pihakannen ja/tai maantasopintojen välinen porrasyhteys. Ohjeellinen sijainti. Yhteys sitova.

Trappförbindelse mellan gårdsdäcket och/eller markytorna. Riktgivande läge. Förbindelsen bindande.



Ilmanvaihtopiipun ohjeellinen rakennusala.

Riktgivande byggyta för ventilationsskorsten.



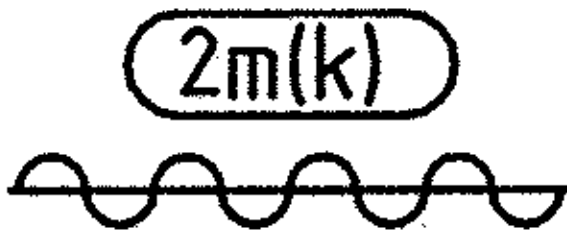
Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Ungefärligt läge för in- och utfart.



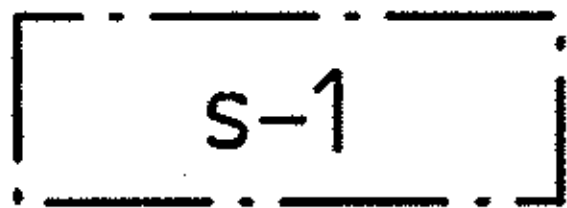
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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



Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa sen likimääräisen sijainnin ja korkeuden, jossa merkintä (tsv) tarkoittaa korkeutta tien tasausviivasta ja (k) korkeutta kannen pinnasta.

Bullerhinder som ska byggas i området. Beteckningen visar dess ungefärliga läge och höjd, där beteckningen (tsv) avser höjden från vägens höjdläge och (k)höjden från däckets yta.



Alueella on arvokkaita puita ja/tai niiden juuristoja, jotka tulee mahdollisuuksien mukaan suojella.

I området finns värdefulla träd och deras rotsystem som i mån av möjlighet ska skyddas.



Istutettava puurivi

Trädrad som ska planteras.

1 §

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 ap/90 k-m², kuitenkin vähintään 0,8 ap/asunto
- liiketilat 1 ap/50 k- m²
- toimistotilat 1 ap/50k- m²

K- korttelialueella:

-varasto- ja teollisuus-tilat 1 ap/150 k-m²

- huoltamotilat :

5 ap/huoltoasema

1 ap/huolto- ja pesupaikkaa kohti

1 ap/2 työntekijää kohti

kuitenkin vähintään 5 ap/huoltoasema

Autopaikkannormiin ei vaikuta rakennusoikeuden lisäksi sallittavien tilojen kerrosala.

Bilplatser skall byggas minst enligt följande:

- bostäder 1 bp/90 v-m², dock minst 0,8 bp/ bostad
- affärslokaler 1 bp/50 v-m²
- kontorsutrymmen 1 bilplats/ 50 v-m²

I kvartersområdet K:

- lager- och industriutrymmen 1 bp / 150 v-m².

- servicestationsutrymmen:

5 bp / servicestation

1 bp / service- och tvättplats

1 bp / 2 anställda

dock minst 5 bp / servicestation

Bilplatsnormen påverkas inte av våningsytan hos de utrymmen som tillåts utöver byggrätten.

AK-1 korttelialueella:

Metroaseman käyttöön on osoitettava 180 liityntäpysäköintipaikkaa henkilöautoille ja 150 polkupyöräpaikkaa.

Polkupyöräpaikoista vähintään noin puolet tulee olla säältä suojattu, katettu ja tai kate-tussa paikassa sekä metroaseman sisään-käyntien luona. Pyöräpaikkoja saa sijoittaa myös katualueelle ja Keilaniementorille.

Autopaikat saa sijoittaa myös toiselle ton-tille kiinteistöjen välisin sopimuksin tämän korttelin alueella.

Rakennusluvan yhteydessä, hakijan esit-täessä toimivan vuorottaispysäköintisuun-nitelman, voidaan osa autopaikoista sijoit-taa suunnitelman mukaisille vuorottaiskäyt-töpaikoille.

I kvartersområdet AK-1:

För metrostationen ska anvisas 180 anslut-ningsparkeringsplatser för personbilar och 150 cykelplatser.

Av cykelplatserna ska minst ca hälften vara skyddade mot väder, försedda med tak eller på täckt plats samt vid metrostatio-nens entréer. Cykelplatser får också place-ras på gatuområdet och Kägeluddstorget.

Bilplatserna får också placeras på annan tomt inom detta kvarter på basen av avtal mellan fastigheterna.

I anslutning till bygglovets kan, om den sökande företer en fungerande plan över samutnyttjad parkering, en del av bilplatser-na placeras på samutnyttjade platser enligt planen.

2 § Osa alueesta sijaitsee merenrannan tulva-riskialueella. Maan alaisiin ja kannenalai-siin tiloihin johtavan tien, kadun ja ajoluis-kan alkujen reunoineen on lähdetävä vähintään +3.00 tasolta. Rakenteissa on varauduttava tulvavaaraan asianmukaisin toimenpitein.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä suunnitelma tulvavaaraan varautumisesta ja rakennusvalvonta voi myöntää poikkeuk-sia tulvamääräyksistä perustuen ko-suunnitelmaan.

En del av området ligger på strandområde med översvämningsrisk. Början av vägen, gatan och körrampen till de underjordiska utrymmena och utrymmena under däckets samt dessas kanter ska utgå minst från nivån +3.00. I konstruktionerna ska göras reservationer för översvämningsrisken med lämpliga åtgärder.

I anslutning till bygglovets ska företes en plan över reserveringarna för översvämnings-risken och byggnadstillsynen kan bevilja undantag från översvämningsbestämme-lsena på basen av nämnda plan.

3 § Alueella (korttelit, katu, liikenne, puisto) on maanalaisia johtoja. Kaavan mukainen ra-kentaminen edellyttää johtojen siirtoa. Siir-rosta on sovittava johtojen omistajan kanssa.

I området (kvarteren, gatan, trafiken, parken) finns underjordiska ledningar. Byggande enligt planen förutsätter att ledningarna flyttas. Om flyttningen bör överenskommas med ledningarnas ägare.

4 § Alueella on huomioitava maanalainen asemakaava, jonka tiloja sijoittuu kortteliin 10065, katu, liikenne- ja puistoalueille.

Maanalaisten tilojen läheisyydessä raken-nettaessa on otettava huomioon niiden sijainti suojaetäisyyksineen siten, että ei aiheuteta haittaa maanalaisille tiloille tai rakenteille.

I området ska beaktas den underjordiska detaljplan vars utrymmen finns i kvarter 10065, på gatu-, trafik- och parkområdena.

Vid byggande i närheten av de underjor-diska utrymmena ska dessas läge och skyddsområden beaktas så att de under-jordiska utrymmena eller konstruktionerna inte skadas.

K - KORTTELI 10050

5 § Korttelissa 10050 sekä siihen rajautuvalla liikennealueella on ennen rakentamista selvitettävä, onko alueen aiempi toiminta aiheuttanut maaperän pilaantumista, josta voi koitua ympäristönsuojelulain 75-78 §§:ssä mainittuja seurauksia tai velvotteita. Tarvittaessa maaperä on puhdistettava-rakentamiseen sopivaksi.

Korttelialueelle saa rakentaa asuntoja kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten, tonttia kohden enintään kaksi asuntoa.

Asuntojen ulkoseinärakenteiden, ikkunoiden ja ilmanvaihtaukkojen ääneneristävyys liikennemelua vastaa Kehä I ja Karhusaarrentien puoleisilla julkisivuilla tulee olla vähintään 34 dBA. Melutaso parvekkeella ei saa ylittää ulkomelulle asetettuja melun ohjearvoja. Jos erillisellä selvityksellä osoitetaan meluhaitan tulevan muuten torjutuksi, voi rakennuslautakunta sallia poikkeuksia edellä esitetyistä vaatimuksista.

Lisärakentaminen tulee sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan.

Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 30% käyttää liiketiloja varten.

Korttelin 10050 pelastus- ja huoltoreitin saa sijoittaa liikennealueelle.

K - KVARTERET 10050

I kvarter 10050 och på det därtill gränsande trafikområdet skall före byggandet utredas ifall den tidigare verksamheten på området förorsakat sådan förorening av marken som kan medföra i 75-78 §§ miljöskyddslagen avsedda påföljer och ålägganden. Vid behov skall marken rengöras så att den lämpar sig för byggande.

I kvartersområdet får byggas bostäder för personal som är nödvändig för fastighetens skötsel, högst två bostäder per tomt.

Ljudisoleringsförmågan mot trafikbuller i bostädernas ytterväggskonstruktioner, fönster och ventilationsöppningar i fasaderna mot Ring I och Björnholmsvägen ska vara minst 34 dBA. Bullernivån på balkongerna får inte överskrida riktvärdena för utomhusbuller. Om med separat utredning kan påvisas att bullerstörningen på annat sätt blir avvärd kan byggnadsnämnden tillåta undantag från ovan ställda krav.

Tilläggsbyggandet ska anpassas till det existerande byggnadsbeståndet.

Av tomtens byggda våningsyta får högst 30 % användas för affärslokaler.

Räddnings- och servicerutten för kvarter 10050 får placeras på trafikområdet.

ALUEEN SÄHKÖNJAKELU

6 § Alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat tulee sijoittaa kiinteistöihin. Tila tulee sijoittaa maan tai kansitasoon siten, että siihen voidaan taata muuntamokojeistojen kuljetukselle muuntamon ovelle asti helppo pääsy. Tilan saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

7 § Kortteliin 10067 saa sijoittaa korttelia 10065 palvelevan jäteaseman.

8 § Alueelle on laadittu lähiympäristö - ja korttelisuunnitelma, joka koskee kortteleita 10065, 10066 ja 10067 sekä puisto-, liikenne- ja katualueita.

ELDISTRIBUTIONEN PÅ OMRÅDET

De transformatorer som behövs för områdets eldistribution ska placeras i fastigheterna. Utrymmet ska placeras i mark- eller däcksnivån så att till det kan garangeras lätt tillgänglighet fram till dörren för transport av transformatoraggregat. Utrymmet får byggas utöver den i detaljplanen antecknade våningsytan.

I kvarter 10067 får placeras en avfallsstation som betjänar kvarter 10065.

För området har utarbetats en närmiljö- och kvartersplan som gäller kvarteren 10065, 10066 och 10067 samt park-, trafik- och gatuområdena.

- 9 § Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:
- pihakannen likimääräiselle tasolle +13.0 ja sen alapuolelle sijoittuviin tiloihin asuntojen ulkopuolisia, asumista palvelevia yhteis- ja aputiloja kuten varastoja, jätehuoneita ja väestönsuojia, teknisiä tiloja sekä auto- ja polkupyöräpaikkoja.
 - yhteisiä saunatiloja, harrastustiloja ja vastaavia kerroksiin, enintään 1000 k-m² rakennuspaikkaa kohti.
 - asunnon parvekkeen korvaavia viherhuoneita enintään 15 % kyseisen kerroksen alasta.
 - porrashuoneiden 50 k-m² ylittävän osan kussakin kerroksessa.
 - talotekniikan hormit kerroksiin, mikäli rakennukseen tehdään jäteveden hukkalämpöä hyödyntävä järjestelmä.
 - teknisiä tiloja kerroksiin.

Maanalaisessa kaavassa määritellyt tilat saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Asunnon parvekkeen saa korvata viherhuoneella, joka voidaan toteuttaa ilmatii-
viillä lasituksella ja joka voi olla lämmin tai puolilämmin tila. Vähintään puolet lasituksesta on oltava avattavissa. Viherhuoneen julkisivupinta on toteutettava pääosin läpinäkyvänä.

Melutaso parvekkeella ei saa ylittää ulkomelulle asetettuja melun ohjearvoja. Jos parveke korvataan viherhuoneella, sisämelutaso viherhuoneessa ei saa ylittää 45 dB kun lasitus on täysin suljettuna.

Leikkipaikat, huoltoajoreitit sekä asumista palvelevat yhteis- ja aputilat saa kiinteistön välisin sopimuksin sijoittaa myös toisen kiinteistön alueelle tässä korttelissa.

KEILANIEMENPUISTO JA KANSITASO (AK-1, all)

- 10 § Keilaniemenpuisto ja kansialue (all) on toteutettava yhtenäiseksi kokonaisuudeksi lähiympäristö- ja korttelisuunnitelmaan perustuen.

Puisto- ja kansialueen eri tasot tulee liittää toisiinsa sekä oleviin puistoalueisiin häivyttämällä, ilman maastossa näkyviä pystysuoria tasoeroja.

Aitaaminen sallitaan vain vaarallisen maastokohdan, korkeuseron tai melun- ja tuulensuojauksen vuoksi sekä pelikenttien toiminnan niin vaatiessa.

Kannen rakenteissa tulee huomioida alueen istutukset, puut ja maavalleilla toteutettavat meluesteet.

Utöver den i planen antecknade byggrätten får byggas följande:

- på gårdsdäckets ungefärliga nivå +13.0 och i utrymmen under detta utanför bostäderna belägna gemensamma utrymmen och hjälputrymmen som betjänar boendet, t.ex. förråd, soprum och skyddsrum, tekniska utrymmen samt bil- och cykelförvaringsplatser
- gemensamma bastur, hobbyutrymmen och motsvarande i våningarna, högst 1000 v-m² per byggplats
- vinterträdgårdar som ersätter bostadens balkong högst 15 % av ifrv. vånings yta
- den del av trapphusen som överskrider 50 v-m² i varje våning
- husteknikens rör i våningarna om i byggnaden anläggs ett system för återvinning av spillvärme.
- tekniska utrymmen i våningarna.

De i den underjordiska planen definierade utrymmena får byggas utöver byggrätten.

Bostads balkong får ersättas med vinterträdgård som kan förverkligas med lufttäta glas och som kan vara varmt eller halvvarmt utrymme. Minst hälften av glaset ska gå att öppna. Vinterträdgårdens fasad ska huvudsakligen vara genomskinlig.

Bullernivån på balkong får inte överskrida de riktvärden som uppställts för utomhusbuller. Om balkongen ersätts med vinterträdgård får inomhusbullret i vinterträdgårdens inte överskrida 45 dB då glaset är helt stängda.

Lekplatser, servicerutter och de gemensamma utrymmen och hjälputrymmen som betjänar boendet får på basen av avtal mellan fastigheterna också placeras på annan fastighets område inom detta kvarter.

KÄGELVIKSPARKEN OCH DÄCKSNIVÅN (AK-1, all)

Kägeluddsparken och däcksområdet (all) ska förverkligas som en enhetlig helhet på basen av närmiljö- och kvartersplanen.

De olika nivåerna i park- och däcksområdet ska anslutas till varandra och till de existerande parkområdena genom utplaning utan vertikal nivåskillnader som syns i terrängen.

Inhägnad tillåts enbart på grund av farlig plats i terrängen, höjdskillnad eller buller- och vindskydd eller då spelplanernas verksamhet det kräver.

I däckskonstruktionerna ska beaktas områdets planteringar, träd och de med jordvallar förverkligade bullerhindren.

Alueet, joita ei käytetä kulkuteinä tai toimintoihin tulee istuttaa.

Keilaniemenpuistoon on istutettava vähintään noin 40 puistopuuta, 40 pikkupuuta ja 10 havupuuta.

Korttelialueen kansialueelle (all) on istutettava vähintään noin 4 puistopuuta ja 60 pikkupuuta.

Näiden lisäksi meluvalleille on istutettava puita.

Puiden tulee sijoittua koko kannen alueelle vapaamuotoisina puuryhminä.

Kansialueilla tulee käyttää pääosin kuivatusvesien hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja.

Kannen suunnittelussa tulee huomioida hulevesisäiliöiden ja altaiden paino ja niiden vaatima tila.

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää hulevesisuunnitelma.

Mikäli kannelle tulee pelastustie rakenteiden tulee pelastustien osalta kestää paloja pelastuskaluston kuorma.

Alueelle saa sijoittaa liikennetunnelin tekniseen huoltoon liittyviä tiloja enintään noin 400 k-m² siten, että ne sovitetaan puistoalueeseen yhdistämällä ne kannen ja puiston rakenteisiin ja käyttämällä viherrakentamista. Alueelle saa sijoittaa liikennetunnelin ja pysäköintilaitoksen kansitasolle johtavia poistumisteitä.

Savunpoistoluukut ja ilmanvaihtohormit suositellaan intergroitavaksi muun rakennuksen yhteyteen.

De områden som inte används som färdvägar eller funktioner ska planteras.

I Kägeluddsparken ska planteras minst ca 40 parkträd, 40 små träd och 10 barrträd.

På kvartersområdets däcksnivå (all) ska planteras minst ca 4 parkträd och 60 små träd.

Utöver dessa ska på bullervallarna planteras träd.

Träden ska placeras över hela däcksområdet som fritt formade trädgrupper.

På däcksområdena ska huvudsakligen användas lösningar där dräneringsvattnet utnyttjas och uppsugs. Vid planeringen av däckets ska beaktas vikten hos dagvattenbehållarna och dammarna och det utrymme de behöver.

I byglovsskedet ska företes en dagvattenplan.

Om på däckets byggs en räddningsrutt ska konstruktionerna för denna kunna bära vikten hos brand- och räddningsmaterielen.

I området får placeras utrymme för det tekniska underhållet av trafiktunneln högst ca 400 v-m² så att de anpassas till parkområdet genom att förbinda dem med däckets och parkens konstruktioner och genom grönbyggande. I området får placeras utrymningsvägar som leder till trafiktunnelns och parkeringsanläggningens däcksnivå.

Rekommendationen är att röklufningsluckor och ventilationskanaler integreras i anslutning till den övriga byggnaden.

KAUPUNKIKUVA

- 11 §

Kaikki julkisivut on toteutettava materiaaleiltaan ja käsittelyiltään korkealaatuisesti. Materiaalien tulee olla kestäviä.
- 12 §

Korttelialue on toteutettava yhtenäiseksi kokonaisuudeksi, vaikka rakennukset olisivat ilmeeltään yksilöllisiä

Alimpien kerrosten julkisivu Keilaniementielle sovitetaan mittakaavaltaan ja ilmeeltään jalankulkuympäristöön. Julkisivun elävöittämisessä suositaan viherrakentamisen keinoja ja läpinäkyviä pintoja. Pitkiä ikkunattomia pintoja ei sallita ellei niitä toteuteta viherseinin. Keilaniementien katuvalaistusta saa sijoittaa julkisivupintaan.

Asuinkerrostalojen (kerrosluvut XXIX-XXXX) läpimitta ei saa ylittää 31 metriä.

Rakennusten keskinäisten korkeussuhteiden tulee vastata asemakaavassa merkittyjen kerroslukujen (XXIX-XXXX) korkeussuhteita.

Asuinkerrostalojen ylimmät kerroksen ratkaistaan siten, että niille syntyy kaupunkikuvallisesti laadukas pääte, esimerkiksi keventämällä tornien ilmettä jättämällä kahdesta neljään ylintä kerrosta vajaiksi kerroksiksi tai muulla korttelisuunnitelmas-
sa esitetyllä tavalla.
Ullakkokerroksia ei saa rakentaa.
- 13 §

Rakennusten umpiosien pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla paikalla muurattu punatiili.
- 14 §

Sähköasemarakennus on toteutettava ilmeeltään hillittynä.

Istutettavaksi alueen osaksi jäävä alue toteutetaan puiston luonteisena ja yhtenäisenä Keilalahdenpuiston kanssa. Aluetta ei saa aidata.
- 15 §

Ilmanvaihtopiipun ulkoasu tulee sopeuttaa ympäristöön ja/tai sen ulkoasun tulee olla itsenäinen ympäristöä rikastuttava taide-teos.

Jäteasemarakennus ja ilmanvaihtokonehuone sovitetaan ympäristön maaston korkeuseroihin.

STADSBILDEN

- Alla fasader ska förverkligas så att de vad materialen och behandlingen angår håller hög kvalitet. Materialen ska vara hållbara.

Kvartersområdet ska förverkligas som en enhetlig helhet även om byggnaderna är till utseendet individuella.

De nedre våningarnas fasad mot Kägeluddsvägen anpassas vad skalan och uttrycket beträffar till fotgängarmiljön. Vid upplivandet av fasaden gynnas grönbyggnadsmetoder och genomskinliga ytor. Långa fönsterlösa ytor är inte tillåtna om de inte förverkligas som grönväggar. Kägeluddsvägens gatubelysning får placeras på fasadytan.

Flervåningshusens (våningstalen XXIX-XXXX) diameter får inte överskrida 31 meter.

Byggnadernas inbördes höjdförhållanden ska motsvara höjdförhållandena hos de våningstal (XXIX-XXXX) som antecknats i detaljplanen.

Flervåningshusens översta våningar löses så att de får en stadsbildsmässigt högklassig avslutning, t.ex. genom att lätta upp tornens utseende så att de två till fyra översta våningarna görs mindre eller på annat i kvartersplanen anført sätt. Vindsvåningar får inte byggas.
- I byggnadernas kompakta delar ska det huvudsakliga fasadmaterialet vara på platsen murat tegel.

Elstationsbyggnaden ska ha ett diskret utseende.

Det område som utgör tomtedel som ska planteras förverkligas i parkstil och som en helhet tillsammans med Kägelviksparken. Området får inte inhägnas.

Ventilationsskorstenens yttre ska anpassas till omgivningen och/eller dess yttre ska vara ett självständigt konstverk som berikar miljön.

Avfallsstationen och ventilationsmaskinrummet anpassas till den omgivande terrängens höjdskillnader.

VAIHEISTUS

- 16 §

Katettu maantien tunneli muodostaa esteen melun ja päästöjen leviämislle.

Asuntojen käyttöönotto edellyttää tien rakentamistoimenpiteiden toteuttamista niin, että melun ja päästöjen leviäminen on estetty.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä selvitys, jossa meluntorjunnan ja päästöarvojen vaatimukset on täytetty.

PERIODISERING

- Den täckta landsvägstunneln utgör hinder för spridningen av buller och utsläpp.

I bruktagandet av bostäderna förutsätter att vägbygget förverkligas så att spridningen av buller och utsläpp hindras.

I anslutning till bygglovets ska företas en utredning där kraven på bullerbekämpning och utsläppsvärden uppfyllts.

- 17 §

Käyttöoikeuden rajoitus korttelissa 10065 (AK-1)

Tiealueen siirto ja katetun maantien tunnelin (ma-LT-1) rakentaminen edellyttää määräaikaista rakentamisrajoitusta.

Tiealue on tienpitäjän hallinnassa siihen asti kun katetun maantien tunnelin kaavan mukaiset rakennustoimenpiteet on toteutettu.

Käyttöoikeuden rajoituksen ollessa voimassa, korttelialueen rakentamisen aloittamiseen liittyvistä menettelyistä tulee sopia tienpitäjän kanssa.

- Begränsning av nyttjanderätten i kvarter 10065 (AK-1)

Flyttning av vägområdet och byggandet av den täckta landsvägstunneln (ma-LT-1) förutsätter tillfällig byggbegränsning.

Vägområdet förvaltas av väghållaren tills de i planen upptagna byggåtgärder för den täckta landsvägstunneln förverkligas.

Så länge begränsningen av nyttjanderätten är i kraft ska avtalas med väghållaren om förfarandet vad gäller bebyggandet av kvartersområdet.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen tonttijako.
På detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgöras separat tomtindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus
Esbo stadsplaneringscentral



Ossi Keränen
asemakaavapäällikkö
detaljplanechef

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 21.5.2012 (pöytäkirjan 66 §).
Godkänd i stadsfullmäktige den 21.5.2012 (66 § i protokollet).

	Kv		23.4.- 21.5.2012
	Kh		26.3.2012
	Tarkistusesitys kh:lle		5.3.2012
	Ksl, korjattu	Tiina Piironen	30.11.2011
	Tarkistettu	Tiina Piironen	21.11.2011
	Nähtävillä MRA 27§		16.5.-15.6.2011
	Ksl		27.4.2011
820/10.02.03/2011	Tarkistettu	Meiri Siivola	18.4.2011
	Nähtävillä MRA 30§		11.5.-15.6.2009
4082/503/2007	Kp	Kari Moilanen	7.4.2009
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 220823	Piir.nro 6308
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	AsiaNro 820/10.02.03/2011
Keilaniemi Asemakaava ja Asemakaavan muutos		Piirtäjä AW	Päiväys 7.4.2009
		Suunnittelija MSi/TPi	Arkistotunnus 10 02
PW:Suur-Tapiola/Keilaniemi/220823/kaava/220823d.dgn			