AK. 10:63

Espoo

Keilaniemenranta
Asemakaavan muutos

10. kaupunginosa, Otaniemi
Kortteli 10030 sekä katu-, liikenne-, tori-, vesi- ja virkistysalueet
Muodostuu uusi kortteli 10069

MUUTETAAN VAHVISTETTUJA ASEMAKAAVOJA:
Aluenro 220800 Hyväksytty 21.6.1972
Aluenro 220809 Hyväksytty 22.5.1999
Aluenro 220810 Hyväksytty 12.8.2002
Aluenro 220823 Hyväksytty 21.5.2012
Aluenro 220826 Hyväksytty 5.9.2016

Mittakaava 1:1000

Esbo

Kägeluddsstranden
Detaljplaneändring

Stadsdel 10, Otnäs
Kvarter 10030 samt gatu-, trafik-, torg-, vatten- och rekreationsområden
Bildas ett nytt kvarter 10069

DE FASTSTÄLLDA DETALJPLANERNA ÄNDRAS:
Områdesnr 220800 Godkänd 21.6.1972
Områdesnr 220809 Godkänd 22.5.1999
Områdesnr 220810 Godkänd 12.8.2002
Områdesnr 220823 Godkänd 21.5.2012
Områdesnr 220826 Godkänd 5.9.2016

Skala 1:1000

0 50 100 150 m

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
AK-1	Asuinkerrostalojen korttelialue. Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen Keilaniementorin ja Keilaniemenpromenadin tasoon saa rakentaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja. (1-15, 17 ja 18 §)	Kvartersområde för flervåningshus. I byggnadernas första våning på Kägeluddstorgets och Kägeluddspromenadens nivå får det byggas affärs-, kontors- och servicelokaler. (1-15, 17 ja 18 §)
K	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. (1-15 ja 18 §)	Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader. (1-15 ja 18 §)
K-1	Liike-, toimisto- ja hotellirakennusten korttelialue. (1-15 ja 18 §)	Kvartersområde för affärs-, kontors- och hotellbyggnader. (1-15 ja 18 §)
KT-1	Toimistorakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa myös liike- ja palvelutiloja. (1-14 ja 18 §)	Kvartersområde för kontorsbyggnader där det också får byggas affärs- och servicelokaler. (1-14 och 18 §)
W-1	Vesialue, jolle saa rakentaa julkiseen käyttöön tulevia laituri- ja muita rakenteita. (10 ja 15 §)	Vattenområde där det får byggas bryggor och andra konstruktioner för allmänt bruk. (10 ja 15 §)
W/KL-1	Vesialueella sijaitseva korttelialue, jolle saa rakentaa vedenpäällisen kelluvan tai pilarirakenteisen liike- ja palvelurakennuksen sekä sitä palvelevia laitureita, käyntisiltoja, kiinnitysjärjestelmiä, uima-altaita, aallonmurtajia ja muita rakenteita. (1, 2, 4, 7, 10, 15 ja 18 §)	Kvartersområde på vattenområde där det får byggas en affärs- och servicebyggnad som flyter eller står på pålar samt bryggor, gångbroar, förtöjningssystem, simbassänger, vågbrytare och andra konstruktioner som betjänar byggnaden. (1, 2, 4, 7, 10, 15 ja 18 §)
— · · · —	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
———	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 beteckningen slopas.
10	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
OTA	Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
10030	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
KEILANIEMEN	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
13000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
XXI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Kerrosluku lasketaan korkeusasemasta +7.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav. Våningstalet räknas från höjdläget 7 m.ö.h.
+7,0	Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.	Markens eller gårdsdäckets ungefärliga höjdläge.
+163.0	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Tätä korkeammassa rakentamisessa tulee huomioida lähialueen tutkimustoiminnan tekniset mittausjärjestelmät.	Höjd över havet vid yttertakets högsta punkt. För byggande högre än så ska tekniska anordningar för mätning som gäller forskningsverksamheten i närområdet beaktas.
⌜ · ⌝	Rakennusala.	Byggyta.
⌜ — ⌝	Ohjeellinen rakennusala.	Till läget riktgivande byggyta.
18000	Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.	Beteckningen anger de byggytor på vilka den med arabiskt tal angivna byggrätten placeras.
m-1	Rakennusala, jolle saa sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja. Rakennuksen julkisivujen tulee olla korkealaatuiset ja detaljoinnin viimeisteltyä. Julkisivun elävöittämisessä suositaan läpinäkyviä pintoja ja viherrakentamisen keinoja. Liike- ja palvelutilojen tulee avautua Keilaniementorin ja Keilaniementien tai Keilaniemenpromenadin suuntaan. Rakennukseen tulee toteuttaa hulevesiä viivyttävä viherkatto.	Byggnadsyta där affärs-, kontors- och servicelokaler får placeras. Byggnadens fasader ska vara högklassiga och detaljeringen finslipad. För att liva upp fasaden ska genomskinliga ytor och planteringar gynnas. Affärs- och servicelokalerna ska öppna sig mot Kägeluddstorget och Kägeluddsvägen eller Kägeluddspromenaden. Byggnaderna ska förses med ett grönt tak som fördröjer dagvatten.
m-2	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa hotellin sisäänkäyntiin liittyvän katoksen ja liiketilaa. Rakennuksen julkisivujen tulee olla korkealaatuiset ja detaljoinnin viimeisteltyä. Julkisivun elävöittämisessä suositaan läpinäkyviä pintoja ja viherrakentamisen keinoja. Rakennus ei saa estää esteetöntä kulkua ja näkymiä aukiolta/torilta merenrantaan.	Ungefärlig byggnadsyta där det får placeras ett skärmtak för ingången till hotellet och affärslokaler. Byggnadens fasader ska vara högklassiga och detaljeringen finslipad. För att liva upp fasaden ska genomskinliga ytor och planteringar gynnas. Byggnaden får inte hindra obehindrad passage och vyer från den öppna platsen/torget till havsstranden.
m-3	Rakennusala, jolle saa sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja. Rakennuksen julkisivujen tulee olla korkealaatuiset ja detaljoinnin viimeisteltyä. Julkisivun elävöittämisessä suositaan läpinäkyviä pintoja ja viherrakentamisen keinoja. Liike- ja palvelutilojen tulee avautua Keilaniemenpromenadin suuntaan.	Byggnadsyta där affärs-, kontors- och servicelokaler får placeras. Byggnadens fasader ska vara högklassiga och detaljeringen finslipad. För att liva upp fasaden ska genomskinliga ytor och planteringar gynnas. Affärs- och servicelokalerna ska öppna sig mot Kägeluddspromenaden.
a IV/ma	Alue, jolle saa sijoittaa rakennuksen tai pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen. Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa pysäköinti-, huolto-, huoltoajo-, varasto-, väestönsuoja- ja teknisiä tiloja kaavaan merkityn rakennusoikeusluvun ja kerrosluvun lisäksi. Merkinnän roomalainen luku ilmoittaa pihakannen tai rakennuksen alla olevien päällekkäisten pysäköintitasojen enimmäismäärän. Pysäköintitilat saa rakentaa yhtenäisenä tonttien rajoista riippumattomana. Yleisen alueen alla sijaitsevan pysäköintitilan toteutus edellyttää sopimusta kaupungin kanssa.	Område i vilket får placeras en parkeringsanläggning under byggnaden eller gårdsdäcket. I parkeringsanläggningen får placeras utrymmen för parkering, underhåll, servicetrafik, lager, och skyddsrum samt tekniska utrymmen utöver den i planen antecknade byggrätten och våningstalet. Beteckningens romerska siffra visar maximiantalet parkeringsdäck ovanpå varandra under gårdsdäcket eller byggnaden. Parkeringsutrymmena får byggas som en helhet oberoende av tomtgränserna. Förverkligandet av parkeringsutrymmet under det allmänna området förutsätter avtal med staden.
ma-ajo	Maanalainen tai maanalaiseen tilaan johtava ajoyhteys. Näkyvien rakenteiden tulee olla laadultaan korkeatasoisia ja sopivia ympäröivään kaupunkikuvaan. Kattopinnat tulee toteuttaa hulevesiä viivyttävänä viherkattona.	Underjordiskt utrymme eller körförbindelse till utrymmet. De synliga konstruktionerna ska till sin kvalitet vara högklassiga och passa in i den omgivande stadsbilden. Takytorna ska byggas som gröna tak som fördröjer dagvatten.
u	Uloke. Ulokkeen kerrosala luetaan viereisen rakennuksen rakennusoikeuteen. Alikulkukorkeuden on oltava vähintään 6 metriä. Katuaukion alueelle rakennettavat pilarit tai muut rakenteet on sijoitettava siten, että ne eivät aiheuta haittaa katuaukion käytölle.	Burspråk. Burspråkets våningsyta räknas med i byggnadens byggrätt. Höjden under burspråket ska vara minst 6 meter. Pelare eller andra konstruktioner på gatuplatsen ska placeras så att de inte stör användningen av gatuplatsen.
═	Katu. (12 §)	Gata. (12 §)
▦	Katuaukio/Tori. (10-16 ja 18 §)	Öppen plats/Torg. (10-16 och 18 §)
▤	Yleiselle aukiolle/torille varattu alueen osa Keilaniementien tasolla. Alueella on järjestettävä selkeät ja esteettömät yhteydet metroasemalle ja rantaraitille. Alueelle saa rakentaa aukiota /toria aktivoivia leikki-, oleskelu- tai lähiliikuntapaikkoja. Alue tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti viherrakentamisen keinoin. Alueelle tulee istuttaa puuryhmiä ja sen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota miellyttävän pienilmaston syntymiseen. Alueella sallitaan ainoastaan saattoliikenne ja huoltoajo. Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin. Pysäköintipaikkojen osoittaminen aukiolle/torille on kielletty. Pyöräpysäköintiä saa osoittaa aukiolle/torille. Jätehuollon tiloja ei saa sijoittaa yleiselle aukiolle/torille.	Områdesdel reserverad för en öppen plats/ett torg på Kägeluddsvägens nivå. I området ska det ordnas tydliga och hinderfria förbindelser till metrostationen och Strandpromenaden. I området får det byggas lek-, vistelse- eller näridrottsplatser som aktiverar den öppna platsen/torget. Området ska passa in i stadsbilden på ett högklassigt sätt med hjälp av parkanläggning. I området ska det planteras trädgrupper och i planeringen av det ska särskild uppmärksamhet ägnas åt ett behagligt mikroklimat. I området tillåts endast trafik för lämning och hämtning samt servicetrafik. Anordningarna för ventilation i parkeringsanläggningarna ska integreras med byggnaderna och gårdsplanens konstruktioner. På den öppna platsen/torget tillåts inte bilplatser. På den öppna platsen/torget tillåts cykelparkering. Återvinningsrum får inte placeras på den allmänna platsen/torget.
h	Alueen sisäiselle huolto- ja tonttiliikenteelle varattu alueen osa.	Områdesdel reserverad för områdets interna service- och tomttrafik.
ꟷꟷꟷ	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

1 §

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- Asunnot 1 ap / 130 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto
- Hotellitilat 1 ap / 150 k-m²
- Liiketilat 1 ap / 200 k-m²
- Toimistotilat 1 ap / 75 k-m²
- Palvelutilat 1 ap / 150 k-m²

Pyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- Asunnot 1 pp / 30 k-m² tai vähintään 2 pp / asunto. Pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukitussa tilassa.
- Hotellitilat 1 pp / 1000 k-m². Vähintään puolet pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa tilassa.
- Liiketilat 1 pp / 40 k-m²
- Toimistot 1 pp / 50 k-m². Vähintään puolet pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa tilassa.
- Päiväkodit 1 pp / 50 k-m². Vähintään puolet pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa tilassa.
- Muut palvelutilat kuin päiväkodit 1 pp / 100 k-m²

Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa.

Liiketilojen ja palvelutilojen autopaikat tulee olla yhteiskäytössä nimeämättöminä.

Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi sallittuja tiloja ei oteta huomioon kaavan vaatimia autopaikkoja tai pyöräpaikkoja laskettaessa.

Toimistojen ja asuntojen pysäköintipaikkoja voidaan toteuttaa 30% vähemmän, mikäli ne toteutetaan vuorottaispysäköintinä nimeämättöminä keskitetyssä laitoksessa. Vuorottaispysäköinnistä on esitettävä rakennuslupavaiheessa erillinen selvitys.

BIL- OCH CYKELPLATSER

Minsta antal bilplatser som ska byggas:
- 1 bp / 130 v-m² bostäder, men minst 0,5 bp / bostad
- 1 bp / 150 k-m² hotellokaler
- 1 bp / 200 v-m² affärslokaler
- 1 bp / 75 v-m² kontorslokaler
- 1 bp / 150 v-m² servicelokaler

Minsta antal cykelplatser som ska byggas:
- 1 cp / 30 v-m² bostäder eller minst 2 cp / bostad. Cykelplatserna ska finnas i låsbara utrymmen med tak
- 1 cp / 1000 k-m² hotellokaler. Minst hälften av cykelplatserna ska placeras i utrymmen med tak.
- 1 cp / 40 v-m² affärslokaler
- 1 cp / 50 v-m² kontorslokaler. Minst hälften av cykelplatserna ska placeras i utrymmen med tak.
- 1 cp / 50 v-m² daghemslokaler. Minst hälften av cykelplatserna ska placeras i utrymmen med tak.
- 1 cp / 100 v-m² övriga servicelokaler som inte är daghem.

Dessutom ska plats för kortvarig cykelparkering anvisas i utomhusutrymmen.

Bilplatserna för affärslokaler och servicelokaler får inte vara reserverade utan de ska vara i allmänt bruk.

Lokaler utöver den i planen anvisade byggrätten beaktas inte när antalet bilplatser och cykelplatser som krävs enligt planen räknas ut.

Parkeringsplatserna för kontor och bostäder kan vara 30 % färre om de genomförs som alterneringsparkering utan att vara reserverade i en central anläggning. I bygglovsskedet ska en separat utredning om alterneringsparkeringen presenteras.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

2 §

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi kaikilla korttelialueilla saa rakentaa:
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- talotekniikan vaatimat tekniset tilat, hissikonehuoneet ja kuilut
- väestönsuojatilat
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat
- rantaraitin puolelle sijoittuvat liike- ja palvelutilat.

AK-1 -korttelialueela lisäksi:
- asuntojen ulkopuoliset varastotilat. Varastot voivat olla kaksikerroksisia ilman että ylempää tasoa lasketaan omaksi kerrokseen
- asukkaiden yhteistilat
- viherhuoneet, jotka liikenteen melualueella korvaavat parvekkeet
- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.
- yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäytäväporrashuoneet.

EXTRA BYGGRÄTT

Utöver den byggrätt som antecknats i detaljplanen får det i alla kvartersområden byggas:
- lokaler för återvinning och fastighetsskötsel
- parkeringsutrymmen
- tekniska utrymmen, hissmaskinrum och schakt för hustekniken
- skyddsrum
- transformatorrum som krävs för eldistributionen i området
- affärs- och servicelokaler som placeras mot Strandpromenaden.

I AK-1 -kvartersområdet dessutom:
- bostadsvisa förråd utanför bostäderna. Förråden kan vara i två plan utan att det övre planet beaktas som en egen våning.
- gemensamma lokaler för invånarna
- vinterträdgårdar som ersätter balkonger på områden som utsätts för trafikbuller
- yta i trapphuset utöver 20 m² per våning om det ökar trivseln och dagsljuset i trapphuset
- trapphus för extra utgångar som krävs i en byggnad med mer än 8 våningar.

MELUN HUOMIOIMINEN

3 §

Kortteli sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja rakenteiden melukatveeseen siten, etteivät valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden ohjearvot ylity.

Oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että päiväaikana keskiäänitaso saa olla enimmillään 55 dB. Viherhuoneissa päiväaikana keskiäänitaso saa olla enimmillään 45 dB.

Rakentaminen tulee toteuttaa vaiheittain siten, että asuinrakennuksen ulko-oleskelualueille kohdistuva melutaso ei ylitä valtioneuvoston asettamia ohjearvoja. Haettaessa rakennuslupaa tulee esittää meluselvitys, jolla osoitetaan, etteivät ohjearvot ylity.

Mikäli asunnon julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen äänitaso, tulee asuntojen avautua myös hiljaisemman julkisivun suuntaan, eikä julkisivulle saa sijoittaa asuinhuoneiston ainoaa parveketta ja makuuhuoneet tulee sijoittaa hiljaisemmalle puolelle.

HÄNSYN TILL BULLER

Kvarteret är beläget i en bullerzon.
Lek- och uteplatserna ska placeras i bullerskugga av byggnader och konstruktioner så att statsrådets riktvärden för bullernivån i bostadsområden utomhus inte överskrids.

De balkonger och terrasser som är avsedda för vistelse ska skyddas ändamålsenligt mot buller så att statsrådets riktvärden för bullernivån på uteplatser inte överskrids. I vinterträdgårdarna får den ekvivalenta, kontinuerliga medelljudnivån (LAeq) dagtid inte överskrida 45 dB.

Byggandet ska genomföras i skeden så att statsrådets riktvärden för bullernivån vid byggnadernas fasader och på bostadshusens uteplatser inte överskrids. Vid ansökan om bygglov ska en bullerutredning presenteras som påvisar att riktvärdena inte överskrids.

Om bostadens fasad utsätts för en ljudnivå på mer än 65 dB dagtid ska bostäderna också vetta mot den tystare sidan av byggnaden, bostäderna får inte ha sin enda balkong på denna fasad och sovrummen ska placeras på den tystare sidan.

RAKENTAMISEN TAPA

4 §

Kaikilla korttelialueilla:
Ilmanvaihtokoneet sekä muu talotekniikka tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria. Tilat saa sijoittaa ylimmän kerroksen yläpuolelle kerrosluvun estämättä. Rakennusten ja paikoituslaitoksen julkisivut tulee toteuttaa materiaaleiltaan ja käsittelyltään korkeatasoisena ja ympäristöön sopivana.

Korttelialueet tulee sovittaa niitä rajaaviin yleisiin alueisiin materiaalien ja korkotason osalta. Erityistä huomiota tulee kiinnittää aukioon/toriin rajautuvien korttelialueiden toteutukseen. Rakentamisen tulee muodostaa miellyttävää oleskeluympäristöä. Yleisiä alueita ja oleskelualueita sekä sisäänkäyntejä tulee suojata tuulelta monimuotoisilla ja -kerroksellisilla istutuksilla sekä kaupunkikuvallisesti korkealaatuisilla tuulensuojarakenteilla. Sisäänkäyntien yhteydessä tulee olla sisäänveto tai katos suojaamassa tuulisuudelta. Rakentamisesta tulee rakennuslupahakemuksen yhteydessä esittää tuulisuustarkastelu.

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

AK-1 ja K -korttelialueilla:
Rakennusten julkisivujen tulee olla korkeatasoiset ja detaljoinnin viimeisteltyä. Materiaalien tulee olla kestäviä.

Katutason kerroksen tulee olla kaupunkikuvaa elävöittävä sekä kivijalan toiminnallista luonnetta esiintuova ja sen tulee erottua ylemmistä kerroksista aukotuksen sekä julkisivun jäsentelyperiaatteiden osalta. Alimpien kerrosten julkisivu sovitetaan mittakaavaltaan ja ilmeeltään jalankulkuympäristöön. Julkisivun elävöittämisessä suositaan viherrakentamisen keinoja ja läpinäkyviä pintoja. Pitkiä ikkunattomia pintoja ei sallita, ellei niitä toteuteta viherseinin. Korttelin sijoittuvat liike- ja palvelutilat tulee sijoittaa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen ja niiden tulee avautua joko Keilaniementorin tai Keilaniemenpromenadin suuntaan.

AK-1 -korttelialueella:
Rakennuksen huipun tulee olla tunnistettava ja kaupunkikuvaa rikastuttava sekä alempien kerrosten julkisivuihin nähden sisäänvedetty. Osa yhteistiloista tulee sijoittaa ylimpään kerrokseen tai rantaraitin yhteyteen.

K-1 -korttelialueella:
Rakennuksen tulee massoittelultaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytettävien materiaalien ja värien osalta muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus olevan ympäristön kanssa. Rakennusten julkisivujen tulee olla korkeatasoiset ja detaljoinnin viimeisteltyä. Materiaalien tulee olla kestäviä. Tornin tulee olla suurmaisemassa ulkomuodoltaan poikkeava ja veistoksellinen. Osaksi Keilaniemen siluettia rakennettavan rakennuksen muodonantoa korostavaan arkkitehtuurin laatutasoon tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennuksen katutason julkisivujen tulee antaa avonainen vaikutelma suurten lasipintojen avulla. Sisäänkäyntejä tulee korostaa rakenteilla sekä värillä ja/tai materiaalilla. Korkeassa rakennuksessa tulee olla selkeästi erottuva vähintään 6 metriä korkea jalustaosa. Rakennuksen huipun tulee olla tunnistettava ja kaupunkikuvaa rikastuttava sekä alempien kerrosten julkisivuihin nähden sisäänvedetty. Rakennuksen yläosaan, likimääräisen korkeusaseman +140 yläpuolelle tulee sijoittaa yleistä käyttöä palveleva näköalatasanne, jonka yhteyteen saa rakentaa kahvila- ja ravintolatiloja kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Ilmanvaihtokoneiden melunvaimennus on suunniteltava siten, ettei se häiritse alueen virkistyskäyttöä. Sosiaali- ja jätehuollon tilat on sijoitettava rakennukseen tai maanalaisiin tiloihin.

KT-1 -korttelialueella:
Rakennuksen korjaus- ja muutostöiden suunnittelussa tulee julkisivuissa kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen perushahmon säilymiseen.

W/KL-1 -korttelialueella:
Rakennusten julkisivujen tulee olla korkeatasoiset ja detaljoinnin viimeisteltyä. Pääasiallisena rakennusmateriaalina tulee käyttää lasia tai puuta. Rakennuksen suunnittelussa tulee huomioida vedenpinnan korkeusvaihtelut, alueen sääolosuhteet ja tuulisuus. Sosiaali- ja jätehuollon tilat on sijoitettava rakennukseen. Jätehuollon tiloja ei saa sijoittaa laitureille tai rantaraitin alueelle. Ilmanvaihtokoneiden melunvaimennus on suunniteltava siten, ettei se häiritse alueen virkistyskäyttöä.

BYGGSÄTT

I alla kvartersområden:
Ventilationsanordningar och annan husteknik ska utgöra en naturlig del av byggnadernas arkitektur. Lokalerna får placeras ovanför översta våningen utan hinder av det tillåtna antalet våningar. Byggnadernas och parkeringsanläggningarnas fasader ska genomföras med material och behandling som är högklassiga och passar in i omgivningen.

Kvartersområdenas material och höjdlägen ska anpassas till de allmänna områden de gränsar mot. Särskild uppmärksamhet ska ägnas byggandet av de kvartersområden som gränsar mot den öppna platsen/torget. Vistelseomgivningen ska bli behaglig. De allmänna områdena och vistelseområdena samt ingångarna ska skyddas mot vind med mångsidiga och skiktade planteringar samt med vindskydd med högklassigt utseende. Vid ingångarna ska det finnas en nisch eller ett skärmtak som skyddar mot vind. Vid bygglovsansökan ska det presenteras en granskning av vindförhållandena.

För att fåglarna inte ska flyga in i fönstren får byggnaderna inte ha klara glasytor som är över en våning höga ovanför 20 meters höjd. Höga glasytor kan användas om glaset är mönstrat eller det finns strukturella element utanför glasytan som minskar kollisionsrisken. Belysningen av de övre delarna av de högsta husen får inte störa fåglarna. De övre delarna får belysas så att kollisionsrisk inte uppstår.

I kvartersområdena AK-1 och K:
Fasaderna ska vara högklassiga och detaljeringen finslipad. Materialen ska vara hållbara.

Våningen mot gatan ska liva upp stadsbilden och framhäva gatuplanets funktionella karaktär. Öppningarna och fasadens disponering ska skilja sig från de övre våningarna. Fasaden i de nedersta våningarna ska till skala och utseende anpassas till fotgängarmiljön. För att liva upp fasaden ska gröna väggar och genomskinliga ytor gynnas. Långa fönsterlösa ytor tillåts inte, om de inte genomförs med gröna väggar. Affärs- och servicelokalerna i kvarteret ska placeras i byggnadens första våning och de ska vetta mot Kägeluddstorget eller Kägeluddspromenaden.

I AK-1-kvartersområdet:
Byggnadens topp ska vara igenkännbar och berika stadsbilden och indragen i jämförelse med de lägsta våningarnas fasader. En del av de gemensamma lokalerna ska placeras i den översta våningen eller intill Strandpromenaden.

I K-1-kvartersområdet:
Disponeringen av byggnadsmassorna, byggnadens proportioner, fasaderna, färgerna och materialen ska utgöra en behärskad och harmonisk helhet ihop med den befintliga omgivningen. Fasaderna ska vara högklassiga och detaljeringen finslipad. Materialen ska vara hållbara. Det höga huset ska i storlandskapet till sin skepnad vara avvikande och skulptural. Kvalitetsnivån på den arkitektur som betonar formgivningen av byggnaden som en del av Kägeluddens siluett ska ägnas särskild uppmärksamhet. Fasaderna mot gatan ska förses med stora glasytor för att ge ett öppet intryck. Entréerna ska betonas i konstruktionen samt med färg och/eller material. I den höga byggnaden ska det finnas en sockeldel på minst 6 meter som tydligt urskiljer sig. Byggnadens topp ska vara igenkännbar och berika stadsbilden och indragen i jämförelse med de lägsta våningarnas fasader. I byggnadens övre del, ovanför ungefär 140 m.ö.h., ska det placeras en utsiktsplattform för allmän användning i samband med vilken det får byggas kafé- och restauranglokaler utöver byggrätten i planen. Ventilationsanordningarnas bullerdämpning ska planeras så att den inte stör rekreationsanvändningen av området. Socialutrymmen och återvinningsrum ska placeras i byggnaden eller i underjordiska lokaler.

I KT-1-kvartersområdet:
Vid planeringen av byggnadens ombyggnad och ändringsarbeten ska man för fasadens del ägna särskild uppmärksamhet åt att byggnadens grundläggande gestalt bevaras.

I W/KL-1-kvartersområdet:
Fasaderna ska vara högklassiga och detaljeringen finslipad. Som huvudsakligt byggnadsmaterial ska glas eller trä användas. Vid planeringen av byggnaden ska vattenståndets ändringar, områdets väderförhållanden och blåsigheten beaktas. Socialutrymmen och återvinningsrum ska placeras i byggnaden. Återvinningsrum får inte placeras på bryggorna eller i Strandpromenadens område. Ventilationsanordningarnas bullerdämpning ska planeras så att den inte stör rekreationsanvändningen av området.

KANSIPIHA

5 §

Kansipihan ilmeen tulee olla vehreä. Pihalla on oltava kasvullista alaa vähintään 50 % kannen alasta, jolle tulee istuttaa puita, pensaita ja nurmea ja/tai maanpeitekasvillisuutta. 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.Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan, ellei melunsuojaustarpeesta tai korkoeroista muuta johdu. Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla. Pysäköintipaikkojen osoittaminen kansipihalle on kielletty. Kansipihalle tulee olla ulkotilassa kulkeva yhteys. Kansipihan tulee liittyä ilman suuria tasoeroja ympäröivään maastoon. Tukimuurit materiaaleineen tulee olla samaa laatutasoa rakennusten kanssa.

GÅRDSDÄCKET

Gårdsdäcket ska ge ett lummigt intryck. Av gårdsdäckets yta ska minst 50 % täckas av växtlighet, såsom träd, buskar och gräsmatta och/eller marktäckande växter. När gårdsdäckets bärighet och höjdläge bestäms ska i synnerhet tjockleken och vikten på växttäcket som behövs för gårdens planteringar samt kraven för räddningsverksamhet beaktas. Anordningarna för ventilation i parkeringsanläggningarna ska integreras i byggnaderna och gårdsstrukturerna. Gårdsområdet ska planeras och byggas som en enhetlig helhet oberoende av en eventuell tomtindelning. Tomterna får inte ingärdas mot andra bostadstomter om inte annat föranleds av behovet av bullerskydd eller höjdskillnader. Bostädernas egna gårdar får ingärdas på ett för arkitekturen lämpligt sätt. Det är förbjudet att anvisa parkeringsplatser på gårdsdäcket. 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.

PALOMUURI

6 §

Rakennukset saa rakentaa naapuritontin rajaan kiinni. Palomuurin tai muun saman turvallisuustason takaavan ratkaisun ei tarvitse sijaita tontin rajalla, vaan se voidaan sijoittaa rakenteellisesti ja toiminnallisesti tarkoituksenmukaisesti.

BRANDMUR

Byggnaderna får byggas vid granntomtens gräns. Brandmuren eller någon annan lösning som garanterar samma säkerhetsnivå behöver inte vara belägen på tomtgränsen utan den kan placeras där det är strukturellt och funktionellt ändamålsenligt.

KIINTEISTÖJEN YHTEISJÄRJESTELYT

7 §

Tonttien huoltotilat ja -reitit, pelastustiet, väestönsuojat, autopaikat, ajoluiskat, perustukset sekä muut maanalaiset ja maanpäälliset rakenteet saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa toisen kiinteistön alueelle. Tonttien ajoyhteydet saa järjestää pihakannen tai rakennuksen alaisina.

FASTIGHETERNAS GEMENSAMMA ARRANGEMANG

Tomternas servicelokaler, servicevägar, räddningsvägar, skyddsrum, bilplatser, körramper och grunder samt övriga konstruktioner under och ovan jord får genom avtal mellan fastigheterna också placeras på en annan fastighets område. Tomternas körförbindelser får ordnas under gårdsdäcket eller byggnaden.

HULEVEDET

8 §

Piha- ja kansipiha-alueilla sekä aukioilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille, hulevesiä viivyttäville viherkatoille tai kaupunkikuvallisesti korkealaatuisiin hulevesirakenteisiin. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä tai vaihtoehtoisesti liikennöityjen alueiden hulevedet tulee käsitellä öljynerottimella. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma. Rakentamisen aikaiset vedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

DAGVATTEN

På gårdsområdet och gårdsdäcket samt på de öppna platserna ska man i dagvattenkontrollen gynna lösningar för nyttoanvändning och avdunstning genom att leda dagvattnet till planteringar, biofiltreringsområden, gröna tak som fördröjer dagvatten eller stadsbildsmässigt högklassiga dagvattenkonstruktioner. Dagvatten som uppstår i de trafikerade områdena ska behandlas med en filtreringsmetod som förbättrar vattenkvaliteten. Alternativt ska de trafikerade områdenas dagvatten behandlas med oljeavskiljare. I bygglovsskedet ska man presentera en plan för dagvattenkontroll under byggtiden. Byggtidens dagvatten ska behandlas med en filtreringsmetod som förbättrar vattenkvaliteten.

MUUNTAMOT

9 §

Alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat tulee sijoittaa kiinteistöihin. Tiloihin tulee olla sujuva pääsy.

TRANSFORMATORER

De transformatorlokaler som eldistributionen i området kräver ska placeras i fastigheterna. Dessa lokaler ska nås smidigt

MAAN- JA VEDENALAISET JOHDOT JA PUTKET

10 §

Alueella on maan- ja vedenalaisia johtoja ja putkia. Kaavanmukainen rakentaminen saattaa edellyttää johtojen siirtoja. Rakentamiseen ryhtyvän on selvitettävä johtojen tarkka sijainti sekä suoja-alueet ja huomioitava ne suunnittelussa tai sovittava johtojen siirrosta johtojen omistajan kanssa.

LEDNINGAR OCH RÖR UNDER JORD OCH VATTEN

I området finns ledningar och rör under jord och vatten. Byggande enligt detaljplanen kan kräva att ledningarna flyttas. Den som inleder ett byggprojekt ska ta reda på ledningarnas exakta läge samt deras skyddsområden och beakta dem i planeringen eller avtala om flyttning av ledningarna med deras ägare.

POHJAVESI

11 §

Mikäli rakenteiden tai rakennusten työnaikainen tai pysyvä kuivatustaso on vallitsevan pohjavedenpinnan alapuolella, alueen rakentamisesta on laadittava pohjaveden hallintaselvitys.

GRUNDVATTEN

Om konstruktionernas eller byggnadernas dräneringsnivå under byggtiden eller permanent ligger under den rådande grundvattenytan, ska en utredning över grundvattenkontroll utarbetas.

MAANALAINEN ASEMAKAAVA

12 §

Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava Keilaniemen metrotunneli, jonka määräykset tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa. Rakennushankkeissa on huomioitava metrotunnelin tarvitsemat tilat ja suojaetäisyydet.

DETALJPLAN FÖR UNDERJORDISKA OMRÅDEN

Till området hör en detaljplan för metrotunneln i Kägeludden, vars bestämmelser bör beaktas vid planering och byggande. I byggprojektet ska hänsyn tas till de utrymmen och skyddsavstånd som behövs för metrotunneln.

LOUHINTATYÖT

13 §

Alueen erikoinen luonne tutkimus- ja opetustoiminnan alueena tulee ottaa huomioon. Louhintatöitä suunniteltaessa tulee louhinta-ajat ja louhinnan aiheuttamat maksimitärinätasot sopia lähialueiden toimijoiden kanssa.

SPRÄNGNINGSARBETEN

Områdets speciella karaktär som forsknings- och undervisningsområde ska beaktas. När sprängning planeras ska sprängningstider och vibrationernas maximala nivåer avtalas med närområdenas aktörer.

TULVARISKI

14 §

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. Kadut ja pelastustiet tulee rakentaa vähintään korkeustasolle +3,55 (N2000).

ÖVERSVÄMNINGSRISK

Vid nybyggnad ska översvämningsrisken beaktas. Det högsta högvattenståndet är 2,8 m.ö.h. och marginalen för vågorna ytterligare 75 cm. Havsvattnet kan skada konstruktioner som ligger under 3,55 m.ö.h. (N2000). Konstruktioner som tar skada när de blir fuktiga får inte placeras under denna höjdnivå utan ändamålsenlig isolering mot vatten. Gator och räddningsvägar ska ligga minst 3,55 m.ö.h. (N2000).

VEDENALAISINVENTOINTI

15 §

Ennen alueella tehtäviä vesirakennustöitä tulee teettää arkeologinen vedenalaisinventointi. Jos alueella havaitaan vedenalaisia muinaisjäännöksiä, haitallisten vaikutusten lieventämisestä ja muinaismuistolain mukaisesta menettelystä sovitaan Museoviraston kanssa.

INVENTERING UNDER VATTEN

Innan det görs vattenbyggnadsarbeten i området ska man låta göra en arkeologisk inventering under vattnet. Om det i området upptäckts fornlämningar under vattnet, avtalar man med Museiverket om att lindra skadliga verkningar och om förfarande enligt lagen om fornminnen.

RANTARAITTI

16 §

Keilaniemenpromenadi on rantaraitin osa. Rantaraitti tulee toteuttaa korkeatasoisen viherrakentamisen keinoin. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota miellyttävän pienilmaston syntymiseen ja alueelle tulee istuttaa suurikokoiseksi kasvavia runkopuita ja pensaita. Keilaniemenpromenadin tulee muodostaa ulkomuodoltaan veistoksellinen ja vehreä maisema-arkkitehtoninen kokonaisuus. Maisema-arkkitehtuurin laatutasoon tulee kiinnittää erityistä huomiota. Ranta-alueelle tulee toteuttaa yhtenäinen ja esteetön rantaviivaa seuraava yhteys, josta tulee järjestää pääsy veden äärelle. Alueelle saa rakentaa alueen arkkitehtuurin laatutasoa vastaavia virkistyskäyttöä palvelevia rakennelmia ja rakenteita.

Keilaniemenpromenadin kautta on sallittu huoltoja tontilleajo kortteliin 10069. Pysäköintipaikkojen osoittaminen alueelle on kielletty.

STRANDPROMENADEN

Kägeluddspromenaden är en del av Strandpromenaden. Strandpromenaden ska genomföras med hjälp av högklassig parkbyggnad. I planeringen av området ska särskild uppmärksamhet ägnas åt att skapa ett behagligt mikroklimat och i området ska stora träd med stam och buskar planteras. Kägeluddspromenaden ska bilda en skulptural och grönskande landskapsarkitektonisk helhet. Landskapsarkitekturens kvalitet ska ägnas särskild uppmärksamhet. I strandområdet ska det byggas en enhetlig och framkomlig förbindelse som följer strandlinjen och från vilken det går en förbindelse till vattenbrynet. I området får det byggas strukturer och konstruktioner som motsvarar områdets arkitekturmässiga kvalitetsnivå och som betjänar rekreationsanvändningen.

Via Kägeluddspromenaden tillåts service- och infartstrafik i kvarter nr 10069. Det är förbjudet att anvisa parkeringsplatser i området.

MAAPERÄN PILAANTUNEISUUDEN HUOMIOIMINEN

17 §

Maaperässä on pilaantunutta maata. Ennen rakentamista on maaperä tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava.

FÖRORENAD JORD

I marken finns förorenad jord. Innan byggandet inleds ska marken undersökas och vid behov renas.

KORTTELI- JA LÄHIYMPÄRISTÖSUUNNITELMA

18 §

Alueelle on laadittu kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma.

KVARTERS- OCH NÄRMILJÖPLAN

Det har gjorts en kvarters- och närmiljöplan över området.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen tonttijako.

På detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgöras separat tomtindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus
Esbo stadsplaneringscentral

Torsti Hokkanen
Torsti Hokkanen
kaupunkisuunnittelujohtaja
stadsplaneringsdirektör

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.6.2019 (pöytäkirjan 86 §).
Godkänd i stadsfullmäktige den 10.6.2019 (86 § i protokollet).

	Kv		10.6.2019
	Kh		27.5.2019
/b	Ksl, rajausta muutettu	Matias Kallio	24.4.-8.5.2019
	Nähtävillä MRA 27 §		3.12.2018-3.1.2019
/a	Ksl (Kaavaehdotus)	Matias Kallio	23.10.-14.11.2018
	Nähtävillä MRA 30 §		4.6.-4.7.2018
2172/2018	Kp (OAS)	Torsti Hokkanen	7.5.2018

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 220833	Piir.nro 7191
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 2172/10.02.03/2018
Keilaniemenranta Asemakaavan muutos	Piirtäjä MHy	Päiväys 23.10.2018
	Suunnittelija MKa	Arkistotunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000