AK. 10:66

Espoo

Keilalahdenportti

Asemakaavan muutos

10. kaupunginosa, Otaniemi
Kortteli 10067, katu- ja virkistysalueet

MUUTETAAN VAHVISTETTUA ASEMAKAAVAA:
Aluenro 220823 Hyväksytty 21.05.2012

Esbo

Kägelviksporten

Detaljplaneändring

Stadsdel 10, Otnäs
Kvarter 10067, gatu- och rekreationsområden

DEN FASTSTÄLLDA DETALJPLANEN ÄNDRAS:
Områdesnr 220823 Godkänd 21.05.2012

Mittakaava 1:1000

Skala 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:		DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
K	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. (1-13 §)	Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader. (1-13 §)
VP-2	Puisto, jolle ei melun takia saa sijoittaa oleskeluun tarkoitettuja alueita.	Park i vilken det på grund av buller inte får placeras platser för vistelse.
	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.
10067	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
KEILALAHDEN	Kadun tai puiston nimi.	Namn på gata eller park.
20000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
XIII	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.
+5.6	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.	Ungefärlig markhöjd.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
I——XIII	Rakennusala, jolla rakennuksen kerrosluku vaihtelee roomalaisen numeron osoittamalla välillä ja, jonka katon on oltava ilmeeltään yhtenäinen ja vinosti laskeva viivan suuntaisesti. Likimääräisen kattokaltevuuden on oltava 17°.	Byggnadsyta där byggnadens våningstal varierar mellan de värden de romerska siffrorna anger och dess tak skall ge en enhetlig intryck och vara snett sluttande i den av strecket angivna riktningen. Den ungefärliga taklutningen skall vara 17°.
map-1	Rakennusala maanpintaan johtavaa hätäpoistumistietä varten.	Byggnadsyta för nödutgång från trafiktunneln till markytan.
aIII/ma	Alue, jolle saa sijoittaa rakennuksen tai maanalaisen pysäköintilaitoksen. Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa pysäköinti-, huolto-, huoltoajo-, varasto-, väestönsuoja- ja teknisiä tiloja kaavaan merkityn rakennusoikeusluvun ja kerrosluvun lisäksi.	Område i vilket får placeras en parkeringsanläggning under byggnaden eller jorden. I parkeringsanläggningen får placeras utrymmen för parkering, underhåll, servicetrafik, lager, och skyddsrum samt tekniska utrymmen utöver den i planen anteknade byggrätten och våningstalet.
	Merkinnän roomalainen luku ilmoittaa maan- tai rakennuksen alla olevien päällekkäisten pysäköintitasojen enimmäismäärän.	Beteckningens romerska siffra visar maximiantalet parkeringsdäck ovanpå varandra under jorden eller byggnaden.

	Puilla ja pensailla istutettava alueen osa. Sijainti ohjeellinen, laajuus sitova.	Del av område som ska planteras med träd och buskar. Placeringen är ungefärlig men omfattningen i sig är bindande.
hu	Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, ojan, säiliön, kosteikon tai muun rakenteen.	En riktgivande del av område för en bassäng, en sänka, ett dike, ett magasin, en vätmark eller annan konstruktion för fördröjning och rengöring av dagvatten.
	Katu.	Gata.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.	För gång- och cykeltrafik reserverad del av område. Läget riktgivande, förbindelsen bindande.
pp/h	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.	För gång- och cykeltrafik reserverad del av område där servicetrafik är tillåten. Läget riktgivande, förbindelsen bindande.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

	PYSÄKÖINTI	PARKERING
1 §	Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: - toimistot 1 ap / 75 k-m² - liiketilat 1 ap / 150 k-m²	Minsta antalet bilplatser som ska byggas: - 1 bp / 75 v-m² för kontorslokaler - 1 bp / 150 v-m² för affärslokaler
	Vaadituista autopaikoista on rakennettava vähintään kaksi liikkumisesteisen autopaikkaa ensimmäistä 50 autopaikkaa kohden, sen jälkeen yksi paikka lisää kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohden.	Av de 50 första obligatoriska bilplatserna ska minst två reserveras för invalidfordon, och därefter en plats per påbörjade 50 bilplatser.
	Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: - toimistot 1 pp / 50 k-m² - liiketilat 1 pp / 40 k-m²	Minsta antalet cykelplatser som ska byggas: - 1 cp / 50 v-m² för kontorslokaler - 1 cp / 40 v-m² för affärslokaler
	Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa/lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa.	Minst hälften av alla cykelplatserna enligt minimikravet ska placeras i utrymmen med tak/låsbara utrymmen. Dessutom ska det anvisas platser för kortvarig cykelparkering utomhus.

	LISÄRAKENNUSOIKEUS	EXTRA BYGGRÄTT
2 §	Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa: - jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat - pysäköintitilat - talotekniikan vaatimat tekniset tilat, hissikonehuoneet ja kuilut - väestönsuojatilat - alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.	Utöver den byggrätt som antecknats i detaljplanen får det byggas: - lokaler för återvinning och fastighetsskötsel - garage - tekniska utrymmen, hissmaskinrum och schakt för hustekniken - skyddsrum - transformatorrum som krävs för eldistributionen i området Dessa lokaler påverkar inte det minsta antalet bil- och cykelplatser.
	KAUPUNKIKUVA, RAKENTAMISEN TAPA JA YMPÄRISTÖÖN SOVITTAMINEN	STADSBILD, BYGGSÄTT OCH INPASSNING I MILJÖN
3 §	Rakennus tulee suunnitella hahmottumaan suurmaisemassa veistoksellisena ja selväpiirteisenä maamerkkinä. Rakennuksen tulee ilmentää korkeatasoista puurakentamista ja olla runsaltaan pääosin puurakenteinen. Katto tulee pääosin toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuisena viherkattorakenteena. Siltä osin kuin katolle ei ole toteutettu viherkattoa, on sinne rakennettava aurinkopaneeleita.	Byggnaden ska utgöra ett plastiskt och lättigenkänneligt landmärke. Byggnaden ska ge uttryck för högklassigt träbyggande och också stommen ska huvudsakligen vara av trä. Taket ska i huvudsak vara ett grönt tak med högklassigt utseende. Där taket inte är grönt ska det ha solpaneler.
	Ilmanvaihtokoneet ja muut tekniset laitteet tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennuksen arkkitehtuuria.	Ventilationsmaskinerna och övriga tekniska apparater ska utgöra en högklassig del av byggnadernas arkitektur.
	Lintujen törmäysriskin välttämiseksi rakennuksessa 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.	För att fåglarna inte ska kollidera med fönstren får byggnaderna inte ha klara glasytor som är över en våning höga ovanför 20 meters höjd. Glasytorna kan vara höga om glaset är mönstrat eller det finns strukturella element utanför glasytan som minskar kollisionsrisken.
	Kahvila- ja ravintolatiloihin tulee olla sisäänkäynti suoraan ulkoa.	Café- och restauranglokalerna ska ha entré direkt utifrån.
	Korttelialue tulee sovittaa sitä ympäröivien katuja tiealueiden korkotasoihin.	Kvartersområdet ska anpassas till de omgivande gatu- och vägområdenas nivå.
	Pihan ilmeen tulee olla vehreä. Kansipihan rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä pelastustoiminnan vaatimukset. Tekniset laitteet ja rakennelmat tulee integroida rakennuksiin tai piharakenteisiin ja niiden tulee olla samaa laatutasoa rakennuksen arkkitehtuurin kanssa.	Gården ska ge en lummig intryck. När gårdsdäckets bärighet och höjdläge bestäms ska i synnerhet jordtäckets tjocklek och vikt samt räddningsverksamhetens krav beaktas. Tekniska apparater och strukturer ska integreras med husen och gårdsplanens konstruktioner och de ska hålla samma kvalitetsnivå som husen.
	MAANALAISET JOHDOT	UNDERJORDISKA LEDNINGAR
4 §	Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää alueella olevien maanalaisten johtojen siirtämistä. Siirrosta on sovittava johtojen omistajan kanssa.	Byggande enligt detaljplanen kräver att underjordiska ledningar flyttas. En flyttning ska avtalas med ledningarnas ägare.

	HULEVEDET	DAGVATTEN
5 §	Piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille, hulevesiä viivyttäville viherkatoille tai kaupunkikuvallisesti korkealaatuisiin hulevesirakenteisiin. Liikennöidyiltä alueilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä tai vaihtoehtoisesti liikennöityjen alueiden hulevedet tulee käsitellä öljynerottimella. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää työmaaaikainen hulevesien hallintasuunnitelma. Rakentamisen aikaiset vedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.	På gårdsområdet 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.
	TULVA	ÖVERSVÄMNING
6 §	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).	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 byggas minst +3,55 m.ö.h. (N2000).
	POHJAVESI	GRUNDVATTEN
7 §	Alueen pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa. Ennen vallitsevan pohjaveden pinnan alapuolelle rakentamista on laadittava pohjaveden hallintaselvitys.	Grundvattenytan ligger nära markytan. Före byggande under den rådande grundvattenytan ska en utredning över grundvattenkontroll göras upp.
	MAANALAINEN ASEMAKAAVA	DETALJPLAN FÖR UNDERJORDISKA OMRÅDEN
8 §	Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava Keilaniemen metrotunneli, jonka määräykset tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa. Rakennushankkeissa on huomioitava metrotunnelin tarvitsemat tilat ja suojaetäisyydet. Ennen rakennus- ja louhintaluvan myöntämistä on esitettävä yksityiskohtainen louhintasuunnitelma ja vaikutustenarviointi, joilla osoitetaan, että riskejä ei aiheudu muille maanalaisille tiloille tai rakennuksille. Alueella on tehtävä riittävästi kallioinlaadun tutkimuksia, jotta saadaan riittävät tiedot kallionlaadusta arvioinnin lähtötiedoiksi. Lisäksi on esitettävä suunnitelmat kalliotilojen sekä rakennusten siirtymien ja tärinöiden seurannasta.	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. Innan bygglov och brytningstillstånd beviljas ska byggaren presentera en detaljerad brytningsplan och en konsekvensbedömning som visar att risker inte medförs för andra underjordiska utrymmen eller byggnader. I området ska det utföras tillräckliga undersökningar av bergkvaliteten för att få tillräckliga uppgifter om bergkvaliteten som utgångsdata för bedömningen. Dessutom ska det presenteras planer för uppföljning av förskjutning och vibrationer i bergrum och byggnader.
	YHTEISJÄRJESTELYT	SAMFÄLLIGA ARRANGEMANG
9 §	Tontin huoltotilat ja -reitit, pelastustiet, väestönsuojat, ajoluiskat, perustukset ja maanalaiset rakenteet saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa toisen kiinteistön alueelle. Autopaikkoja saa sijoittaa keskitettyyn pysäköintilaitokseen, mikäli rakennusluvan yhteydessä pystytään osoittamaan paikkojen toteutuminen.	Tomtens servicelokaler, servicevägar, räddningsvägar, skyddsrum, körramper, grunder och underjordiska konstruktioner får genom avtal mellan fastigheterna också placeras på en annan fastighets område. Bilplatser får placeras i en centraliserad parkeringsanläggning, om byggandet av bilplatserna kan påvisas vid ansökan om bygglov.
	ILMANLAATU	LUFTKVALITET
10 §	Tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Tuloilma tulee ottaa tehokkaasti suodatettuna puhdasilmaisimmalta puolelta.	Filtrering av frisk luften och placeringen av luftintaget ska ägnas särskild uppmärksamhet med anledning av luftförorening från trafiken. Friskluften ska filtreras effektivt och intaget ska placeras på den sida där luften är renast.
	TÄRINÄ	VIBRATION
11 §	Liikenteen maaperään aiheuttama tärinä tulee huomioida rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa. Raideliikenteen maaperään aiheuttama tärinä ja runkomelu tulee huomioida rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa.	Vid planeringen och grundläggningen av byggnaderna ska vibrationerna av trafiken i marken beaktas. Vid planeringen och grundläggningen av byggnaderna ska vibrationerna och stomljudet av spårtrafiken i marken beaktas.
	KORTTELISUUNNITELMA	KVARTERSPLAN
12 §	Korttelialueelle on laadittu korttelisuunnitelma.	För området har utarbetats en kvartersplan.
	MUITA KAAVAMÄÄRÄYKSIÄ	ANDRA PLANBESTÄMMELSER
13 §	Tontilta tulee mahdollistaa sujuva ympärivuorokautinen kaikkien käytössä oleva ajoyhteys keskitettyyn pysäköintilaitokseen.	På tomten ska det möjliggöras en allmän, smidig körförbindelse till den centraliserade parkeringsanläggningen som är öppen dygnet runt.

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 25.1.2021 (pöytäkirjan 12 §).
Godkänd i stadsfullmäktige den 25.1.2021 (12 § i protokollet).

	Kv		25.1.2021
	Kh		11.1.2021
5135/2020 /b	Ksl, muutettu	Toni Saastamoinen	16.12.2020
	Nähtävillä MRA 27 §		26.10.-24.11.2020
/a	Ksl (Kaavaehdotus)	Toni Saastamoinen	7.10.2020
	Nähtävillä MRA 30 §		9.9.-8.10.2019
3597/2019	Ksj (OAS)	Torsti Hokkanen	26.8.2019

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral		Alue 220835	Pär.nro 7259
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten		Mittakaava 1:1000	Asianumero 5135/10.02.03/2020
Keilalahdenportti Asemakaavan muutos		Piirtäjä TSa	Päiväys 7.10.2020
		Suunnittelija TSa	Arkistotunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000