AK. 10:71

Espoo

Keilaniemi

Asemakaavan muutos

10. kaupunginosa, Otaniemi
Osa korttelia 10065, katu- ja virkistysalueet

MUUTETAAN VAHVISTETTUA ASEMAKAAVAA:
Aluenro 220823 Hyväksytty 21.5.2012

Mittakaava 1:1000

0 50 100 150 m

Esbo

Kägeludd

Detaljplaneändring

Stadsdel 10, Otnäs
Del av kvarter 10065, gatu- och rekreationsområden

DEN FASTSTÄLLDA DETALJPLANEN ÄNDRAS:
Områdesnr 220823 Godkänd 21.5.2012

Skala 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AK-1	Asuinkerrostalojen korttelialue, johon voidaan sijoittaa liike- ja myymälätiloja asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden mukaisesti. (1-16 §)	Kvartersområde för flervåningshus, där man får placera affärs- och butikslokaler enligt byggrätten. (1-16 §)
AL-1	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa asuin-, liike-, hotelli-, palvelu- ja toimistotiloja sekä tiloja joukkoliikenteen, pysäköinnin ja teknisen huollon tarpeisiin. Käytetystä rakennusoikeudesta tulee olla: - asuintiloja yhteensä vähintään 25 % ja enintään 50 % - hotellitiloja enintään 25 % - toimistotiloja vähintään 40 % ja enintään 70 % - liike- ja palvelutiloja yhteensä vähintään 5 % ja enintään 10 % (1-16 §)	Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. I området får man bygga bostäder samt lokaler för hotell, affärer, tjänster och kontor, kollektivtrafik, parkering och tekniskt underhåll. Av den använda byggrätten ska: - minst 25 % och högst 50 % användas för bostäder - högst 25 % användas för hotell - minst 40 % och högst 70 % användas för kontorslokaler - minst 5 % och högst 10 % användas för affärs- och servicelokaler (1-16 §)
K	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. (1, 2, 4-6, 9-16 §)	Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader. (1, 2, 4-6, 9-16 §)
VP-1	Puisto. Aluetta saa käyttää katetun maantien tunnelin (ma-LT-1) korjaustoimenpiteisiin. Korjaustoimenpiteiden jälkeen alue tulee kunnostaa ja palauttaa puistoksi. (4, 7, 9, 10, 12, 15, 16 §)	Park. Området får utnyttjas för reparation av den täckta landsvägstunneln (ma-LT-1). Efter reparationsarbetena ska området iståndsättas och återställas till park. (4, 7, 9, 10, 12, 15, 16 §)
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
10	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
OTA	Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
10065	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
KEILANIEMEN	Kadun, tien, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, park eller annat allmänt område.
27000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
27000	Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.	Beteckningen anger de byggnadsytor på vilka den med arabiskt tal angivna byggrätten placeras.
20500+m800	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku osoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan osuuden ja toinen luku liiketilojen osuuden.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta. Det första talet visar byggrättens andel för det huvudsakliga användningsändamålet och det andra talet affärslokalernas andel.
XL	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.
+6.7	Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.	Markens eller gårdsdäckets ungefärliga höjdläge.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
me	Rakennusala metron sisäänkäyntihallia varten.	Byggyta för metrons entréhall.
u	Uloke. Ulokkeen kerrosala luetaan viereisen rakennuksen rakennusoikeuteen. Allikulkukorkeuden on oltava vähintään 4 metriä.	Burspråk. Burspråkets våningsyta räknas med i byggnadens byggrätt. Höjden under burspråket ska vara minst 4 meter.
le-1	Sijainniltaan ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Laajuus vähintään 150 m².	En riktgivande del av området reserverad för lek och vistelse. Storlek minst 150 m².
	Katu. (7 §)	Gata. (7 §)
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	Yleiselle aukiolle/torille varattu ohjeellinen alueen osa Keilaniementien tasolla. Alueella on järjestettävä selkeät yhteydet metroasemalle sekä katu- ja kansipihatasojen välille. Merkinnällä osoitetulta alueelta tulee toteuttaa yleistä jalankulkua palveleva, vähintään 3 metriä leveä porrasyhteys katutason ja pihakannen välille. Porrasyhteyden viihtyisyyteen ja turvallisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Alue tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti viherrakentamisen keinoin. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota turvallisuuteen ja viihtyisyyteen. Moottorijaneuvojen pysäköintipaikkojen osoittaminen alueelle on kielletty.	Ungefärligt placerad områdesdel för en öppen plats/ett torg på Kägeluddsvägens nivå. I området bör tydliga förbindelser ordnas till metrostationen samt mellan gatu- och gårdsdäcksplanen. Från det beteckande området ska man bygga en minst tre meter bred trappförbindelse för allmän gångtrafik mellan gatuplanet och gårdsdäcket. Trappförbindelsens trivsamhet och trygghet ska ägnas särskild uppmärksamhet . Området ska passa in i stadsbilden på ett högklassigt sätt med hjälp av parkanläggning. Vid planeringen av området måste man ägna särskild uppmärksamhet åt trygghet och trivsel. Det är förbjudet att anvisa parkeringsplatser för motorfordon i området.

1 §

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:
- asunnot 1 ap / 130 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto
- hotellitilat 1 ap / 150 k-m²
- liike- ja palvelutilat 1 ap / 200 k-m²
- toimistotilat 1 ap / 120 k-m²

Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %.

Pyöräpaikkoja (pp) 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.
- liike- ja palvelutilat 1 pp / 50k-m².
- toimistot 1 pp / 50 k-m². Vähintään puolet pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa tilassa.

Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa.

Metroaseman käyttöön on osoitettava 85 liityntäpysäköintipaikkaa henkilöautoille ja 75 polkupyöräpaikkaa.

Liiketilojen ja palvelutilojen autopaikkojen tulee olla yhteiskäytössä ja nimeämättöminä.

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

Jos autopaikat sijaitsevat Keilaniemen kalliopysäköintilaitoksessa:
Kaavan edellyttämästä vähimmäisautopaikkamäärästä voidaan antaa enintään 30 % kevennys niiden autopaikkojen osalta, jotka sijoitetaan Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen.

Jos autopaikat sijaitsevat korttelissa 10065:
Kaavan edellyttämästä vähimmäisautopaikkamäärästä voidaan antaa enintään 15 % kevennys rakennusluvan yhteydessä erillisen selvityksen perusteella, jos pysäköinti toteutetaan nimeämättöminä ja vuoroittaispysäköintinä. Kaavan edellyttämästä vähimmäisautopaikkamäärästä voidaan vähentää enintään 10 %, jos autopaikat toteutetaan keskitetysti nimeämättöminä vähintään 100 autopaikan pysäköintikokonaisuutena.

BIL- OCH CYKELPLATSER

Minsta antal bilplatser (bp) 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 affärs- och servicelokaler
- 1 bp / 120 v-m² kontorslokaler

Om det på tomten byggs hyresbostäder med 40-årigt statligt räntestödssystem, kan antalet bilplatser för dessa minskas med 20 %.

Minsta antal cykelplatser (cp) som ska byggas:
- 1 cp / 30 v-m² bostäder eller minst 2 cp / bostad. Cykelplatserna ska finnas i läsbara utrymmen med tak
- 1 cp / 1000 k-m² hotellokaler. Minst hälften av cykelplatserna ska placeras i utrymmen med tak.
- 1 cp / 50 v-m² affärs- och servicelokaler
- 1 cp / 50 v-m² kontorslokaler. Minst hälften av cykelplatserna ska placeras i utrymmen med tak.

Dessutom ska plats för kortvarig cykelparkering anvisas i utomhusutrymmen.

För metrostationen ska det anvisas 85 bilplatser för infartsparkering för personbilar och 75 cykelplatser.

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.

Om bilplatserna ligger i Kägeluddens bergsrumsparkering:
En lindring på högst 30 % kan beviljas för miniantalet bilplatser som planen förutsätter för de bilplatsers del som placeras i Kägeluddens underjordiska parkeringsanläggning.

Om bilplatserna ligger i kvarter 10065:
En lindring på högst 15 % kan beviljas från miniantalet bilplatser vid ansökan om bygglov på basis av en separat utredning, om parkeringen utförs som oreserverade bilplatser och som alterneringsparkering. En lindring på högst 10 % kan beviljas från minimiantalet bilplatser om bilplatserna utförs som en centraliseras helhet på minst 100 oreserverade bilplatser.

2 §

LISÄRAKENNUSOIKEUS

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi kaikilla korttelialueilla saa rakentaa:
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- taloteknikan vaatimat tekniset tilat, hissikonehuoneet ja kuilut
- väestönsuojatilat
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat
- maanalaisessa asemakaavassa määritellyt tilat

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
- utrymmen som ingår i detaljplanen för metrotunneln

3 §

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi AK-1- ja AL-1-korttelialueilla saa rakentaa:
- pihakannen likimääräiselle tasolle +13.7 ja sen alapuolelle sijoittuviin tiloihin asuntojen ulkopuolisia, asumista palvelevia yhteis- ja aputiloja kuten varastoja, jätehuoneita ja väestönsuojia, teknisiä tiloja sekä auto- ja polkupyöräpaikkoja.

- asuntojen käyttöön yhteisiä saunatiloja, harrastustiloja ja vastaavia pihakannen yläpuolisiin kerroksiin, enintään 1000 k-m² rakennuspaikkaa kohti.
- asunnon parvekkeen korvaavia viherhuoneita enintään 15 % kyseisen kerroksen alasta.
- porrashuoneiden 50 k-m² ylittävän osan kussakin kerroksessa.
- yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäytäväporrashuoneet.
- ett gårdsdäck på den ungefärliga nivån 13.7 m.ö.h. och under det gemensamma lokaler och stödlokaler som tjänar boendet och finns utanför bostäderna, såsom lager, återvinningsrum och skyddsrum, tekniska utrymmen samt bil- och cykelplatser.
- för bostädernas bruk gemensamma bastulokaler, hobbyrum och motsvarande i våningarna över gårdsdäcket, högst 1000 v-m2 per byggnadsplats.
- vinterträdgårdar som ersätter bostäders balkonger på högst 15 % av våningens yta.
- den del av trapphusen som överskider 50 v-m² i varje våning.
- trapphus för extra utgångar som krävs i en byggnad med mer än 8 våningar.

4 §

KEILANIEMENPUISTO JA KANSITASO

Keilaniementien puisto ja kansipihat tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena kiinteistöjaosta riippumatta ilman maastossa näkyviä tasoeroja.

Kansitason ilmeen tulee olla vehreä ja sinne tulee istuttaa pienpuita ja pensaita. Kannelle toteutettavien pihojen miellyttävään pienilmastoon ja toimintoihin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Riittävä osa piha-alueista on osoitettava asukkaiden oleskelu- ja leikkitoiminnoille.

Tonttien aitaaminen on kielletty lukuun ottamatta vaarallisten korkeuserojen, melun- tai tuulensuojauksen tai pelikenttien edellyttämiä suoja-aitoja.

Kansipihalle ei saa sijoittaa pysäköintipaikkoja eikä erillisiä talousrakennuksia tai varastoja.

Keilaniementen puistoon tulee istuttaa vähintään noin 10 puistopuuta, 10 pikkupuuta ja havupuita. Näiden lisäksi meluvalleille on istutettava puita. Puiden tulee sijoittua koko kannen alueelle vapaamuotoisina puuryhminä.

Kannen rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä huolto- ja pelastustoiminnan vaatimukset.

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

KÄGELUDDSPARKEN OCH DÄCKSPLANET

Kägeluddsparken och gårdsdäcken ska planeras och utföras som en enhetlig helhet oberoende av fastighetsindelningen utan synliga nivåskillnader.

Gårdsdäcken ska vara lummiga och där ska planteras små träd och buskar. Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt att de gårdar som byggs ovanpå däcken har ett behagligt mikroklimat och funktioner. En tillräcklig del av gårdsområdena ska anvisas för invånarnas vistelse och lek.

Det är förbjudet att inhägna tomterna med undantag av staket som skyddar mot farliga höjdskillnader, buller, blåst eller spelplaner.

På gårdsdäcken är det inte tillåtet att placera bilplatser eller separata ekonomibyggnader eller förråd.

I Kägeluddsparken ska det planteras minst 10 parkträd, 10 små träd och bartträd. Därutöver ska träd planteras på bullervallarna. Träden ska placeras över hela däcket i fritt formade grupper.

När däckets bärighet och höjdläge bestäms ska i synnerhet jordtäckets tjocklek och vikt samt servicetrafikens och släcknings- och räddningsverksamhetens krav beaktas.

I området är det tillåtet att placera lokaler i anknytning till trafiktunnelns tekniska underhåll så att de anpassas till parkområdet genom att förenas med däckets och parkens konstruktioner och genom parkanläggning. I området är det tillåtet att placera utrymningsvägar som leder till trafiktunnelns och parkeringsanläggningens däcksnivå.

5 §

TILOJEN SIJOITTUMINEN

Korttelialueille voidaan toteuttaa rakennusalojen rajoittamatta pihakansi likimääräiselle tasolle +13.7 sekä sen alle autojen säilytyspaikkoja enintään neljään kerrokseen.

Pihakannen alle voidaan rakennusalojen rajoittamatta sijoittaa myös asumista palvelevia, asunnon ulkopuolisia yhteis- ja aputiloja sekä Keilaniementien katutasoon avautuvia liike- ja palvelutiloja asemakaavassa määritellyn rakennusoikeuden rajoissa.

AK-1- ja AL-1-korttelialueiden asuintoimintoihin liittyvät pihat leikki- ja oleskelualueineen tulee toteuttaa tonttien yhteisenä kokonaisuutena.

LOKALERNAS PLACERING

I kvartersområdet får man utan begränsning av byggnadsytor bygga ett gårdsdäck på den ungefärliga nivån 13.7 m.ö.h. och under den bilplatser i högst fyra våningar.

Under gårdsdäcket kan man utan begränsning av byggnadsytor också placera gemensamma lokaler och stödlokaler som tjänar boende utanför bostaden samt affärs- och servicelokaler som vetter mot Kägeluddsvägens gatuplan inom ramen för byggrätten.

Gårdar med lek- och vistelseområden som hänför sig till boendefunktionerna i AK-1- och AL-1-kvartersområdena ska byggas som en gemensam helhet för tomterna.

6 §

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMISEN TAPA

Kaikkien rakennusten kaikki julkisivut on toteutettava materiaaleiltaan ja käsittelyiltään korkealaatuisesti ja kestävästi.

Katutason ja kansitason kerrosten tulee olla kaupunkikuvaa elävöittävä ja kivijalan toiminnallista luonnetta esiintuovia. Alimpien kerrosten julkisivut Keilaniementielle ja Keilaniemenpuistoon suuntautuen sovitetaan mittakaavaltaan ja ilmeeltään jalankulkuympäristöön. Julkisivujen elävöittämisessä suositaan viherrakentamisen keinoja ja läpinäkyviä pintoja. Katutason ja kansitason yhdistävän ulkoportaikon avaruutta ja ulkotilan turvallisuuden tunnetta tulee edistää näkymillä sisätiloihin. Pitkiä ikkunattomia pintoja ei sallita ellei niitä toteuteta viherseinin. Keilaniementien katuvalaistusta saa sijoittaa julkisivupintaan.

AL-1 -korttelialueella tornirakennuksen julkisivujen jäsentely tulee toteuttaa siten, että rakennuksen matalampi osa poikkeaa visuaalisesti rakennuksen korkeammasta osasta. Pääasiallisina julkisivumateriaaleina tulee käyttää lasia sekä terästä vaaleaksi tai valkoiseksi käsiteltynä.

Tornirakennusten ylimmät kerrokset suunnitellaan siten, että rakennuksen ylimmästä osasta syntyy kaupunkikuvallisesti harkittu huippu, esimerkiksi keventämällä tornien ilmettä viistetyillä katoilla tai muotoilemalla muulla tavoin osa ylimmistä kerroksista vajaiksi kerroksiksi.

Tontin osat, jotka ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, tulee istuttaa sekä pitää hoidettuina ja ilmeeltään huoliteltuina.

STADSBILDEN OCH BYGGSÄTT

Alla fasaders material och behandling ska vara högklassiga och hållbara.

Gatu- och däcksplanets våningar ska liva upp stadsbilden och lyfta fram sockelns funktionella karaktär. Fasaderna på de nedersta våningarna mot Kägeluddsvägen och Kägeluddsparken ska till skala och utseende anpassas till fotgängarmiljön. För att liva upp fasaderna ska gröna väggar och genomskinliga ytor gynnas. Rymden och trygghetskänslan i trappan utomhus som förenar gatu- och däcksplanen ska främjas med vyer in i huset. Långa fönsterlösa ytor tillåts inte, om de inte täcks med gröna väggar. Kägeluddsvägens gatlyktor får placeras på fasaden.

I AL-1 -kvartersområdet ska fasadernas disposition på den lägre delen av den höga byggnaden avvika visuellt från den högre delen. Fasaderna ska i huvudsak vara glas och ljust eller vitt stål.

De översta våningarna i de höga punkthusen ska bilda en utsuderad höjdpunkt i stadsbilden. Till exempel kan de höga punkthusens utseende lättas upp med sluttande tak eller på annat sätt med mindre area i en del av de översta våningarna.

De delar av tomten som inte används för byggnader eller förbindelseleder ska planteras och skötas så att de ser prydliga ut.

7 §

Korttelialueet tulee sovittaa niitä rajaaviin yleisiin alueisiin materiaalien, korkotason ja yleisen ilmeen osalta. Yleiset alueet ja korttelialueet tulee liittää toisiinsa hallinta- ja omistusrajat häivyttäen.

AK-1- ja AL-1-korttelialueilla rakennusten maantasokerrosten julkisivujen tulee olla mahdollisimman avoimia yleisten alueiden suuntiin.

Yleisiä alueita ja oleskelualueita sekä sisäänkäyntejä tulee suojata tuuleilta monimuotoisilla ja -kerroksellisilla istutuksilla sekä kaupunkikuvallisesti korkealaatuisilla tuulensuojarakenteilla. Sisäänkäyntien yhteydessä tulee olla sisäänveto tai katos suojaamassa tuulisuudelta. Rakentamisesta tulee rakennuslupahakemuksen yhteydessä esittää tuulisuustarkastelu.

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

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-elementejä, jotka vähentävät lintujen törmäysriskiä. Korkeimpien talojen yläosien valaistuksella ei saa aiheuttaa haittaa linnuille. Yläosia saa valaista siten, että törmäysriskiä ei aiheudu.

Rakennusten kattopinnoilla tulee toteuttaa hulevesiä viivyttäviä ja haihduttavia viherkattorakenteita. Viherkatot tulee suunnitella kaupunkikuvallisesti korkeatasoisiksi. Viherkatto lasketaan läpäiseväksi pinnaksi.

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää työmaaaikainen hulevesien hallintasuunnitelma. Rakentamisen aikaiset vedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

GÅRDARNAS OCH VISTELSEOMRÅDENAS MATERIAL OCH UTFORMNING

Kvartersområdets material, höjdlägen och allmänna intryck ska anpassas till de allmänna områden de gränsar mot. De allmänna områdena och kvartersområdena ska sammankopplas så att gränserna för besittning och innehav suddas ut.

I AK-1- och AL-1 -kvartersområdena ska fasaderna på byggnadernas marknivåer vara så öppna som möjligt mot allmänna områden.

De allmänna områdena och vistelseområdena samt ingångarna ska skyddas mot blåst med mångskiliga och skiktade planteringar samt med vindskydd med högklassigt utseende. Vid ingångarna ska det finnas en nisch eller ett skärmtak som skyddar mot blåst. Vid bygglovsansökan ska det presenteras en granskning av vindförhållandena.

Bostädernas balkonger får ersättas med vinterträdgårdar som kan byggas med lufttät inglasning och som kan vara varma eller halvvarma. Minst hälften av glasytan ska kunna öppnas. Vinterträdgårdens fasadyta ska i huvudsak vara genomskinligt.

För att fåglarna inte ska kollidera med 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 om 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 för att undvika kollisionsrisk.

8 §

MELU JA ILMANLAATU

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

Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, asuinhuoneiston tulee avautua myös hiljaisemmalle julkisivun osalle, jolla ulko-oleskelualueiden päiväaikainen melutason ohjearvo ei ylity.

BULLER OCH LUFTKVALITET

Byggandet ska genomföras så att statsrådets riktvärden för bullernivån på uteplatser inte överskrids. Vid ansökan om bygglov ska en bullerutredning presenteras som påvisar att riktvärdena inte överskrids.

De balkonger och terrasser som är avsedda för vistelse ska skyddas ändamålsenligt mot buller så att medelljudnivån dagtid är högst 55 dB. I vinterträdgårdarna får den ekvivalenta, kontinuerliga ljudnivån dagtid inte överstiga 45 dB.

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.

9 §

HULEVEDET

Hulevesien hallinnassa tulee suosia veden laatua parantavia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä viivyttäville viherkatoille, istutuksille, biosuodatusalueille tai kaupunkikuvallisesti korkealaatuisiin hulevesirakenteisiin.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täytymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä tai vaihtoehtoisesti liikennöityjen alueiden hulevedet tulee käsitellä öljynerottimella.

Rakennusten kattopinnoilla tulee toteuttaa hulevesiä viivyttäviä ja haihduttavia viherkattorakenteita. Viherkatot tulee suunnitella kaupunkikuvallisesti korkeatasoisiksi. Viherkatto lasketaan läpäiseväksi pinnaksi.

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää työmaaaikainen hulevesien hallintasuunnitelma. Rakentamisen aikaiset vedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

DAGVATTEN

Vid hanteringen av dagvatten ska lösningar för nyttoanvändning och avdunstning som förbättrar vattenkvaliteten främjas genom att dagvattnet styrs till gröna tak, planteringar, biofiltreringsområden eller högklassiga dagvattenkonstruktioner.

Dagvattnet från ogenomträngliga ytor ska fördröjas i planområdet i sänkor, bassänger eller magasin med en sammanlagd kapacitet på 1 m³ per 100 m² ogenomtränglig yta. Dessa sänkor, bassänger eller magasin ska tömmas 12-24 timmar efter att de fyllts och de ska ha planerat bräddavlopp. Skyldigheterna gäller även dagvattnet under byggnadstiden.

Dagvatten som uppstår i de trafikerade områdena ska behandlas med en filtreringsmetod som förbättrar vattenkvaliteten. Alternativt ska de trafikerade områdenas dagvatten behandlas med oljeavskiljare.

Byggnaderna ska förses med gröna tak som fördröjer och avdunstar dagvatten. De gröna taken ska passa in i stadsbilden på ett högklassigt sätt. Gröna tak räknas som genomtränglig yta.

Vid ansökan om bygglov ska en plan för dagvattenkontroll under byggtiden presenteras. Byggtidens dagvatten ska behandlas med en filtreringsmetod som förbättrar vattenkvaliteten.

10 §

TULVARISKI

Osa alueesta sijaitsee merenrannan tulvariskialueella. Maan alaisiin ja kannenalaisiin tiloihin johtavan tien, kadun ja ajoluiskan alkujen reunoineen on lähdettävä vähintään +3.55 tasolta. Rakenteissa on varauduttava tulvavaaraan asianmukaisin toimenpitein.

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

ÖVERSVÄMNINGSRISK

En del av området är beläget inom havsstrandens riskzon för översvämning. Vägar, gator eller körramper som leder till utrymmen under jord eller under däcket, inklusive kanter, ska utgå från en nivå på minst 3.55 m.ö.h. I strukturerna ska det finnas beredskap för ändamålsenliga åtgärder vid hotande översvämning.

Vid ansökan om bygglov ska det läggas fram en plan för beredskap inför översvämningsrisk och byggnadstillsynscentralen kan bevilja undantag från översvämningsbestämmelserna utgående från planen i fråga.

11 §

KIINTEISTÖJEN YHTEISJÄRJESTELYT

Tonttien pihat, jätehuoltotilat, huoltoajoreitit, auto- ja pyöräpaikat ajoyhteyksineen, teknisen huollon vaatimat tilat, pelastustiet, väestönsuojat, asumista palvelevat yhteis- ja aputilat 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 gårdar, lokaler för återvinning, vägar för servicekörning, bil- och cykelplatser inklusive körförbindelser, utrymmen för teknisk service, räddningsvägar, skyddsrum, gemensamma lokaler och hjälputrymmen som betjänar boendet samt andra underjordiska och markbundna konstruktioner får genom avtal mellan fastigheter placeras på en annan fastighets område. Tomternas körförbindelser får ordnas under gårdsdäcket eller byggnaden.

MAANALAISET JOHDOT

12 §

Alueella on maanalaisia johtoja. Asemakaavan mukainen 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 UNDER JORD

I området finns underjordiska ledningar. 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.

PALOMUURI

13 §

Palomuurin tai muun saman turvallisuustason takaavan ratkaisun ei tarvitse sijaita korttelialueen tai tontin rajalla, vaan se voidaan sijoittaa rakenteellisesti ja toiminnallisesti tarkoituksenmukaisesti.

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

BRANDTMUR

Brandtmur eller annan lösning som garanterar samma trygghetsgrad behöver inte ligga vid kvartersområdens/tomtens gräns utan det kan placeras på ett sätt som är ändamålsenligt ur strukturell eller funktionell synvinkel.

Parkeringsutrymmena får byggas som en enda anläggning oberoende av tomtgränserna. I parkeringsutrymmen kan brandmuren mellan tomterna lämnas obyggd. Åtgärder som ersätter brandmuren ska avtalas vid ansökan om bygglov för parkeringsanläggningarna.

MUUNTAMOT

14 §

Alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat tulee integroida osaksi alueen muita rakennuksia. Tiloihin tulee olla sujuva pääsy.

TRANSFORMATORER

De transformatorsutrymmen som eldistributionen i området kräver ska integreras i områdets övriga byggnader. Dessa lokaler ska nås smidigt.

KORTTELISUUNNITELMA

15 §

Korttelialueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

KVARTERSPLAN

För området har utarbetats en kvartersplan.

MAANALAINEN ASEMAKAAVA

16 §

Alueella on huomioitava maanalainen asemakaava, jonka tiloja sijoittuu kortteliin 10065 sekä katu- ja puistoalueille. Maanalaisen asemakaavan määräykset ja muu sisältö tulee ottaa huomioon aluetta koskevissa suunnitelmissa.

Maanalaisten tilojen läheisyydessä rakennettaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti suojaetäisyyksineen siten, että ei aiheuteta haittaa maanalaisten tilojen käytölle tai rakenteille. Rakentamisen vaikutukset maanalaisiin tiloihin tulee selvittää kalliomekaanisen simuloinnin avulla.

Aluetta koskevista suunnitelmista tulee kuulla metroliikennettä hallinnoivaa tahoa ennen rakennusluvan myöntämistä. Rakennushankkeissa on huomioitava erityisesti metrotunnelin tarvitsema tila ja suojaetäisyydet. Alin louhintataso on sovittava metroliikennettä hallinnoivan tahon kanssa.

UNDERJORDISKA DETALJPLAN

Inom området ska man beakta detaljplanen för underjordiska utrymmen, som finns i kvarter nr 10065 samt i gatu- och parkområden. Bestämmelserna och det övriga innehållet i detaljplanen för underjordiska utrymmen ska beaktas i planerna för området.

Vid byggande i närheten av underjordiska utrymmen ska deras läge och skyddsavstånd beaktas så att deras användning eller konstruktioner inte tar skada. Byggandets verkningar på de underjordiska utrymmena ska utredas med bergmekanisk simulering.

Metrotrafikens administratör ska höras om planerna för området innan bygglov beviljas. I byggprojekt ska särskild hänsyn tas till de utrymmen och skyddsavstånd som behövs för metrotunneln. Den lägsta brytningsnivån ska avtalas med metrotrafikens administratör.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen tonttijako.

På detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgöras separat tomtindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus

Esbo stadsplaneringscentral

Torsti Hokkanen

kaupunkisuunnittelujohtaja
stadsplaneringsdirektör

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.12.2021 (pöytäkirjan 174 §).
Godkänd i stadsfullmäktige den 13.12.2021 (174 § i protokollet).

	Kv		13.12.2021
	Kh		29.11.2021
/b	Ksl, muutettu	Antti Uusitupa	10.11.2021
	Nähtävillä MRA 27 §		31.5.-29.6.2021
/a	Ksl, muutettu (Kaavaehdotus)	Antti Uusitupa	28.4.-12.5.2021
	Nähtävillä MRA 30 §		21.12