Espoo

Keilalahdenkaarre

Asemakaava ja asemakaavan muutos
Kaupunginosan rajan muutos

10. kaupunginosa, Otaniemi
Kortteli 10094, katu-, erityis- ja liikennealueet

13. kaupunginosa, Westend
Katu- ja liikennealueet

MUUTETAAN ASEMAKAAVAA:
Aluenro 220823

Mittakaava 1:1000

Esbo

Kägelviksvängen

Detaljplan och detaljplaneändring
Ändring av stadsdelsgränsen

Stadsdel 10, Otnäs
Kvarter 10094, gatu-, special- och trafikområden

Stadsdel 13, Westend
Gatu- och trafikområden

DETALJPLANEN ÄNDRAS:
Områdesnr 220823

Skala 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

K-1	Toimistorakennusten korttelialue. (1-11 §)	Kvartersområde för kontorsbyggnader. (1-11 §)
EV-1/s	Suojavieralue, jonka luonne tulee säilyttää. Alueella suoritettavien toimenpiteiden ja hoitotoimien tulee olla sellaisia, että alueen luonnonolot eivät olennaisesti muutu.	Skyddsgrönområde vars karaktär ska bevaras. Åtgärder och vårdåtgärder i området ska genomföras så att naturförhållandena inte ändras väsentligt.
LT	Maantien alue. (11 §)	Område för landsväg. (11 §)
	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.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
10	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
OTA	Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
10094	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
KEILALAHDEN	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
20300	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
IV-V	Merkintä osoittaa ne rakennusalat, jolla rakennuksen kerrosluvun tulee vaihdella roomalaisen numeron osoittamalla välillä.	Beteckningen anger de byggnadsytor på vilka byggnadens våningstal ska variera enligt den angivna romerska siffran.
vm	Muuntamon rakennusala.	Byggnadsyta för transformator.
pu	Ohjeellinen pumppaamon rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta för pumpstation.
ta	Sijainniltaan ohjeellinen alueen osa, jolla on maamerkkinä toimiva taideteos.	Ungefärligt läge för en områdesdel där ligger ett konstverk som fungerar som landmärke.
u	Uloke. Vapaan alikulkukorkeuden on oltava vähintään 4,6 metriä.	Utsprång. Den fria underfartshöjden ska vara minst 4,6 meter.
u-1	Ohjeellinen rakennusala, jolle saadaan rakentaa enimmillään kaksikerroksinen yhdyskäytävä kaavassa sallitun kerrosluvun yläpuolelle.	Riktgivande byggnadsyta på vilken får byggas ett tvåvånings förbindelsegång ovan den i planen angivna våningstalen.
	Katu. (8, 11 §)	Gata. (8, 11 §)
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.	För allmän gångtrafik reserverad del av område. Läget riktgivande, förbindelsen bindande.
pp/h	Jalankululle ja polkupyörällylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.	Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.
	Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti.	Till läget riktgivande friluftsled.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
au	Alueen osa, jolla sijaitsee maan tasossa aukio. Alue tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti. Tilan vapaan korkeuden tulee olla vähintään 4,6 metriä. Autopaikkojen osoittaminen aukiolle on kielletty. Pyöräpysäköintiä saa osoittaa aukiolle. Jätehuollon tiloja ei saa osoittaa alueelle.	Områdesdel för en öppen plats på marknivå. Området ska passa in i stadsbilden på ett högklassigt sätt. Den fria höjden ska vara minst 4,6 meter. På den öppna platsen tillåts inte bilplatser. På den öppna platsen tillåts cykelparkering. I området får inte placeras utrymmen för återvinning.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	För underjordisk ledning reserverad del av område.
e	Eritasoristeys.	Planskild korsning.
s-1	Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.	Skyddad del av området där det finns med stöd av naturskyddslagen skyddade fortplantnings- eller rastplatser för flygekorre. I området får inte utföras åtgärder som försvagar eller förstör flygekorrens livsmiljö. Om åtgärder och planer som rör området ska förhandlas med miljömyndigheten.

PYSÄKÖINTI

1 § Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- toimistot 1 ap / 100 k-m²

Kaavan edellyttämästä vähimmäisautopaikkamäärästä voidaan antaa rakennusluvan yhteydessä erillisen selvityksen perusteella seuraavat kevennykset:

- Enintään 5 % kevennys, jos pyöräpysäköintiratkaisu on tavanomaista suurempi ja laadukkaampi.
- Enintään 5 % kevennys, jos toteutetaan muu pysäköinnin ja liikkumisen palvelu, joka vähentää pysäköintitarvetta.

Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.

Keilalahdentien varteen tulee toteuttaa vähintään 5 autopaikkaa.

Korttelin sijoitettavat autopaikat saa sijoittaa maantasokerroksen yläpuolisiin kerroksiin.

Kaavan edellyttämästä vähimmäisautopaikkamäärästä voidaan antaa enintään 30 % kevennys niiden autopaikkojen osalta, jotka sijoitetaan Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen.

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- toimistot 1 pp / 50 k-m²

Vähintään puolet toimistojen vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa tai lukittavissa olevassa tilassa.

Pyöräpaikat tulee toteuttaa runkolukittavina.

PARKERING

Minsta antalet bilplatser (bp) som ska byggas:

- 1 bp / 100 v-m² för kontorslokaler

För det minsta antal bilplatser som planen förutsätter kan i samband med bygglovet på basis av en separat utredning beviljas följande lindringar:

- Om lösningen för cykelparkeringen är större och högklassigare än vanligt kan minsta antalet bilplatser minskas med högst 5 %.
- Om andra tjänster för parkering och mobilitet genomförs kan minsta antalet bilplatser minskas med högst 5 %.

Bilplatser får enligt avtal mellan fastigheterna placeras på annan tomt.

Vid Kägelviken ska det byggas minst 5 bilplatser.

Bilplatserna i kvarteret får placeras i våningarna ovanför marknivån.

Ifall bilplatserna placeras i Kägeluddens bergrumsparkering kan minsta antalet bilplatser minskas med högst 30 %.

Minsta antalet cykelplatser (cp) som ska byggas:

- 1 cp / 50 v-m² för kontorslokaler

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

Det ska gå att låsa cykelramen vid en ställning.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

2 § Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- talotekniikan vaatimat tekniset tilat
- väestönsuojatilat
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat

Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.

EXTRA BYGGRÄTT

Utöver den byggrätt som antecknats i detaljplanen får det byggas:

- lokaler för återvinning och fastighetsskötsel
- parkeringsutrymmen
- tekniska utrymmen
- skyddsrum
- transformatorrum som krävs för eldistributionen i området

Dessa lokaler påverkar inte det minsta antalet bil- och cykelplatser.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMISEN TAPA

3 § Rakennus julkisivuineen tulee toteuttaa materiaaleiltaan ja käsittelyttään korkealaatuisesti ja kestävästi. Rakennus tulee suunnitella hahmottumaan suurmaisemassa veistoksellisena mamerkkinä. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennuksen pohjoiseen ja etelään suuntautuviin julkisivuihin, joista tulee suunnitella muodoltaan monimuotoiset kohokohdat. Katto tulee pääosin toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuisena viherkattorakenteena. Viherkaton suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kasvillisuuden monimuotoisuuteen, kaupunkikuvalliseen laatuun sekä hulevesien hallintaan. Silltä osin kuin katolle ei ole toteutettu viherkattoa, on sinne rakennettava aurinkopaneelelta.

Maantason julkisivut tulee suunnitella jalankulkuympäristöön sopiviksi. Julkisivujen elävöittämisessä suositaan puuta ja läpinäkyviä pintoja.

Korttelialue tulee sovittaa siitä ympäröivien katu- ja tiealueiden korkotasoihin.

Korkeampien massojen väliin jäävän jalustaosan tulee olla ulkoreunoilltaan enintään nelikerroksinen.

Rakennusten jalustaosan julkisivujen jäsentelyn tulee poiketa visuaalisesti korkeammasta osasta. Ylimmät osat suunnitellaan kaupunkikuvallisesti harkituiksi huipuiksi, esimerkiksi keventämällä tornien ilmettä viistetyllä katolla tai muotoilemalla muulla tavoin osa ylimmistä kerroksista vajaiksi kerroksiksi.

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. Rakennuksen yläosia saa valaista siten, että törmäysriskiä ei aiheudu.

Ilmanvaihtokoneet, aurinkopaneelit ja muut tekniset laitteet tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennusten arkkitehtuuria. Tekniset tilat saa sijoittaa rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle kaavaan merkityn kerrosluvun estämättä.

STADSBILD OCH BYGGSÄTT

Byggnaden och fasaderna ska till material och bearbetning vara högklassiga och hållbara. Byggnaden ska utgöra ett formskönt landmärke. Särskild uppmärksamhet ska ägnas fasaderna mot norr och söder, som ska förses med mångsidiga höjdpunkter. Taket ska i huvudsak vara ett grönt tak med högklassigt utseende. Vid planeringen av gröna tak ska särskild uppmärksamhet ägnas åt växtlighetens mångfald, stadsbildens kvalitet och hanteringen av dagvatten. Där taket inte är grönt ska det ha solpaneler.

Fasaderna på marknivå ska passa i fotgängarmiljön. För att liva upp fasaderna ska trä och genomskinliga ytor gynnas.

Kvartersområdet ska anpassas till de omgivande gatu- och vägområdenas nivå.

De lägre partierna mellan de högre hustopparna ska utåt ha högst fyra våningar.

Fasadernas disposition på de lägre partierna av byggnaderna ska avvika visuellt från de högre delarna. De översta partierna ska bilda en utstuderad 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.

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 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.

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

YHTEISJÄRJESTELYT

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

SAMFÄLLIGA ARRANGEMANG

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

ILMANLAATU

5 § Tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Tuloilma tulee ottaa tehokkaasti suodatettuna puhdasilmaisimmalta puolelta.

LUFTKVALITET

Filtrering av friskluften 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.

HULEVEDET

6 § 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 6-12 tunnin kuluessa täytymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Rakentamisen aikaiset vedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla, esimerkiksi suodattavalla, menetelmällä ja Espoon työmaavesioppaan ohjeita noudattaen.

DAGVATTNET

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 6-12 timmar efter att de fyllts och de ska ha planerat bräddavlopp. Byggtidens dagvatten ska behandlas med en filtreringsmetod som förbättrar vattenkvaliteten och stadens anvisningar för vattnet på en byggplats ska följas.

TULVA

7 § Uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariski. Ylin tulvakorko alueella on +2,8 ja aaltoilluvara 75 cm. Korkeustason +3,55 (N2000) alle rakennettaessa merivesi voi vaurioittaa rakenteita. Sen alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita ilman asianmukaista vesieristystä.

ÖVERSVÄMNING

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.

MAANALAISET JOHDOT

8 § Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää alueella olevien maanalaisten johtojen siirtämistä. Siirrosta on sovittava johtojen omistajan kanssa.

UNDERJORDISKA LEDNINGAR

Byggande enligt detaljplanen kräver att underjordiska ledningar flyttas. En flyttning ska avtalas med ledningarnas ägare.

KORTTELISUUNNITELMA

9 § Asemakaavan yhteydessä on laadittu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävä korttelisuunnitelma.

KVARTERSPLAN

I anslutning till detaljplanen har som komplettering till planbeteckningarna och -bestämmelserna uppgjorts en kvartersplan.

TÄRINÄ JA RUNKOMELU

10 § Raideliikenteen maaperään aiheuttama tärinä ja runkomelu tulee huomioida rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa.

VIBRATION OCH STOMBULLER

Vid planeringen och grundläggningen av byggnaderna ska vibrationerna och stomljudet av spårtrafiken i marken beaktas.

MAANALAINEN ASEMAKAAVA

11 § Alueella on huomioitava maanalainen asemakaava, jonka tiloja sijoittuu tie- ja katualueiden läheisyyteen. Maanalaisen asemakaavan määräykset ja muu sisältö tulee ottaa huomioon aluetta koskevissa suunnitelmissa.

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

Aluetta koskevista suunnitelmista tulee kuulla maanalaisia tiloja hallinnoivia tahoja ennen rakennusluvan myöntämistä. Rakennushankkeissa on huomioitava erityisesti metrotunnelin tarvitsema tila ja suojaetäisyydet. Alin louhintataso on sovittava metron tiloja ja rakenteita hallinnoivan tahon kanssa.

UNDERJORDISKA DETALJPLAN

Inom området ska man beakta detaljplanen för underjordiska utrymmen, som finns nära väg- och gatuområden. 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.

Underjordiska utrymmens administratörer 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 administratören av metrons utrymmen och konstruktioner.

	Kh		
/b	Ksl, rajausta muutettu	Toni Saastamoinen	5.6.2024
	Nähtävillä MRA 27 §		2.10.-31.10.2023
/a	Ksl (Kaavaehdotus)	Toni Saastamoinen	13.9.2023
	Nähtävillä MRA 30 §		30.5.-28.6.2022
2220/2022	Ksj (OAS)	Torsti Hokkanen	16.5.2022

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral		Alue 231800	Päär.nro 7466
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten		Mittakaava 1:1000	Asianumero 2220/10.02.03/2022
Keilalahdenkaarre Asemakaava ja asemakaavan muutos		Piirtäjä TSa	Päiväys 13.9.2023
		Suunnittelija TSa	Arkistotunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000