

# Espoo

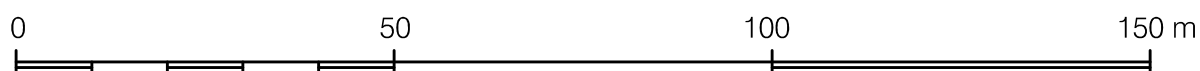
## Keilalahdenportti

Asemakaavan muutos

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

MUUTETAAN VAHVISTETTUA  
ASEMAKAAVAA:  
Aluenro 220823 Hyväksytty 21.05.2012

Mittakaava 1:1000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ  
JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.  
(1-13 §)



Puisto, jolle ei melun takia saa sijoittaa oleske-  
luun tarkoitettuja alueita.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva  
viiva.



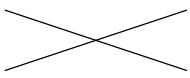
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

10

Kaupunginosan numero.

OTA

Kaupunginosan nimi.

10067

Korttelin numero.

KEILALAHDEN

Kadun tai puiston nimi.

20000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

XIII

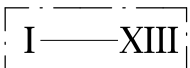
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+5.6

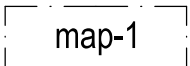
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



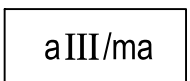
Rakennusala.



Rakennusala, jolla rakennuksen kerrosluku vaihtelee roomalaisen numeron osoittamalla välillä ja, jonka katon on oltava ilmeeltään yhtenäinen ja vinosti laskeva nuolimerkinnän suuntaisesti. Likimääräisen kattokaltevuuden on oltava 17°.

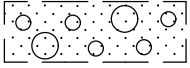


Rakennusala maanpintaan johtavaa hätäpoistumistietä varten.

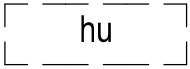


Alue, jolle saa sijoittaa rakennuksen tai maanalaisen pysäköintilaitoksen. Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa pysäköinti-, huolto-, huoltoajo-, varasto-, väestönsuoja- ja teknisiä tiloja kaavaan merkityn rakennusoikeusluvun ja kerrosluvun lisäksi.

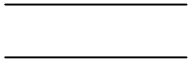
Merkinnän roomalainen luku ilmoittaa maan- tai rakennuksen alla olevien päällekkäisten pysäköintitasojen enimmäismäärän.



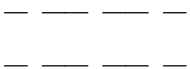
Puilla ja pensailla istutettava alueen osa.  
Sijainti ohjeellinen, laajuus sitova.



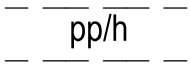
Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, ojan, säiliön, kosteikon tai muun rakenteen.



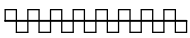
Katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.



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



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

## PYSÄKÖINTI

1 §

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- toimistot 1 ap / 75 k-m<sup>2</sup>
- liiketilat 1 ap / 150 k-m<sup>2</sup>

Vaadituista autopaikoista on rakennettava vähintään kaksi liikkumisesteisen autopaikkaa ensimmäistä 50 autopaikkaa kohden, sen jälkeen yksi paikka lisää kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohden.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- toimistot 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>
- liiketilat 1 pp / 40 k-m<sup>2</sup>

Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa/lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa.

## LISÄRAKENNUSOIKEUS

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 mitoiteta auto- ja polkupyöräpaikkoja.

## KAUPUNKIKUVA, RAKENTAMISEN TAPA JA YMPÄRISTÖÖN SOVITTAMINEN

3 § Rakennus tulee suunnitella hahmottumaan suurmaisemassa veistoksellisena ja selväpiirteisenä maamerkinä. Rakennuksen tulee ilmentää korkeatasoista puurakentamista ja olla rungotaan pääosin puurakenteinen. Katto tulee pääosin toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuisena viherkattorakenteena. Siltä osin kuin katolle ei ole toteutettu viherkattoa, on sinne rakennettava aurinkopaneeleita.

Ilmanvaihtokoneet ja muut tekniset laitteet tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennuksen arkkitehtuuria.

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 rakenneelementtejä, jotka vähentävät lintujen törmäysriskiä.

Kahvila- ja ravintolatiloihin tulee olla sisäänkäynti suoraan ulkoa.

Korttelialue tulee sovittaa sitä ympäröivien katu- ja tealueiden korkotasoihin.

Pihan ilmeen tulee olla vihreä. 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.

## MAANALAISET JOHDOT

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

## HULEVEDET

- 5 § Piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille, hulevesiä viivyttävillä 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.

## TULVA

- 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).

## POHJAVESI

- 7 § Alueen pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa. Ennen vallitsevan pohjaveden pinnan alapuolelle rakentamista on laadittava pohjaveden hallintaselvitys.

## MAANALAINEN ASEMAKAAVA

- 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 kallionlaadun tutkimuksia, jotta saadaan riittävät tiedot kallionlaadusta arvioinnin lähtötiedoiksi. Lisäksi on esitettävä suunnitelmat kalliotilojen sekä rakennusten siirtymien ja täri-

nöiden seurannasta.

## YHTEISJÄRJESTELYT

- 9 § Tontin huoltotilat ja -reitit, pelastustiet, väestön-  
suojat, ajoluiskat, perustukset ja maanalaiset  
rakenteet saa kiinteistöjen välisin sopimuksin  
sijoittaa toisen kiinteistön alueelle.

Autopaikkoja saa sijoittaa keskitettyyn pysä-  
köintilaitokseen, mikäli rakennusluvan yhtey-  
dessä pystytään osoittamaan paikkojen toteu-  
tuminen.

## ILMANLAATU

- 10 § Tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee  
kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheut-  
tamien epäpuhtauksien takia. Tuloilma tulee  
ottaa tehokkaasti suodatettuna puhdasilmai-  
simmalta puolelta.

## TÄRINÄ

- 11 § Liikenteen maaperään aiheuttama tärinä tulee  
huomioida rakennusten suunnittelussa ja perus-  
tamistavoissa.

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

## KORTTELISUUNNITELMA

- 12 § Korttelialueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

## MUITA KAAVAMÄÄRÄYKSIÄ

- 13 § Tontilta tulee mahdollistaa sujuva ympärivuoro-  
kautinen kaikkien käytössä oleva ajoyhteys  
keskitettyyn pysäköintilaitokseen.

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

5135/2020 /b	Ksl (muutettu)	<i>Toni Saastamoinen</i>	
	Nähtävillä MRA 27 §		26.10.-24.11.2020
/a	Ksl (Kaavaehdotus)	<i>Toni Saastamoinen</i>	7.10.2020
	Nähtävillä MRA 30 §		9.9.-8.10.2019
3597/2019	Ksj (OAS)	<i>Torsti Hokkanen</i>	26.8.2019
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 220835	Piir.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			