Espoo

Keilaniemi

Asemakaavan muutos

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

MUUTETAAN VAHVISTETTUA ASEMAKAAVAA:
Aluenro 220823 Hyväksytty 21.5.2012

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

AK-1 — Asuinkerrostalojen korttelialue, johon voidaan sijoittaa liike- ja myymälätiloja asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden mukaisesti. (1-16 §)

C-1 — Keskustatoimintojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa asuin-, hotelli-, liike-, palvelu- ja toimistotiloja sekä tiloja joukkoliikenteen, pysäköinnin ja teknisen huollon tarpeisiin. Korttelialueelle tavoitellaan monipuolista hybridirakentamista. Käytetystä rakennusoikeudesta tulee olla:
- asunto- ja hotellitiloja yhteensä vähintään 25 % ja enintään 50 %
- toimistotiloja vähintään 40 % ja enintään 70 %
- liike- ja palvelutiloja yhteensä vähintään 5 % ja enintään 25 %.

(1-16 §)

K — Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. (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 §)

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

10 — Kaupunginosan numero.

OTA — Kaupunginosan nimi.

10065 — Korttelin numero.

KEILANIEMEN — Kadun, tien, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

27000 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

27000 — Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.

20500+m800 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku osoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan osuuden ja toinen luku liiketilojen osuuden.

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

+6.7 — Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.

Rakennusala.

me — Rakennusala metron sisäänkäyntihallia varten.

u — Uloke. Ulokkeen kerrosala luetaan viereisen rakennuksen rakennusoikeuteen. Alikulkukorkeuden on oltava vähintään 4 metriä.

Katu. (7 §)

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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. Moottoriajoneuvojen pysäköintipaikkojen osoittaminen alueelle on kielletty.

pp/h — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.

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

ma-LT-1 — Katettu maantien tunneli.

Väylää kattavan betonikannen päälle rakentamisesta on sovittava tienpitäjän ja kaupungin välisin sopimuksin.
Tiealueella rakennustyön tekemiseen on hankittava tienpitäjän lupa.

Väylää kattavan kannen yläpuolisen rakentamisen vaatimia kantavia rakenteita saa sijoittaa väylää kattavan kannen alapuoliselle tasolle sisten, että ne eivät haittaa liikennetunnelin rakentamista ja käyttöä.

2m(k) — Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa sen likimääräisen sijainnin ja korkeuden, jossa merkintä (k) tarkoittaa korkeutta kannen pinnasta.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

1 § Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:
- asunnot 1 ap / 130 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto
- hotelliitilat 1 ap / 150 k-m²
- liiketilat 1 ap / 200 k-m²
- toimistotilat 1 ap / 120 k-m²
- palvelutilat 1 ap / 200 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.
- hotelliitilat 1 pp / 1000 k-m². Vähintään puolet pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa tilassa.
- liiketilat 1 pp / 50k-m².
- toimistot 1 pp / 50 k-m². Vähintään puolet pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa tilassa.
- palvelutilat 1 pp / 50 k-m².

Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa.

Metroaseman käyttöön on osoitettava 90 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 kallio-pysäköintilaitoksessa:
Kaavan edellyttämästä vähimmäisautopaikkamäärästä voidaan antaa enintään 30 % kevennys niiden autopaikkojen osalta, jotka sijoitetaan Keilaniemen kallio-pysäköintilaitokseen.

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

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
- maanalaisessa asemakaavassa määritellyt tilat

3 § Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi AK-1- ja C-1-korttelialueilla saa rakentaa:

- pihakannen likimääräiselle tasolle +13.7 ja sen alapuolelle sijoittuvin 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 kerroksiin, enintään 1000 k-m² rakennuspaikkaa kohti.
- asunnon parvekkeen korvaavia viherhuoneita enintään 15 % kyseisen kerroksen alasta.
- porrashuoneiden 50 k-m² ylittävän osan.
- yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäytäväporrashuoneet.

KEILANIEMENPUISTO JA KANSITASO

4 § Keilaniemenpuisto 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 vaaralliisten korkeuserojen, melun- tai tuulensuojauksen tai pelikenttien edellyttämiä suojaaitoja.

Kansipihalle ei saa sijoittaa pysäköintipaikkoja eikä erillisiä talousrakennuksia tai varastoja.

Keilaniemenpuistoon tulee istuttaa vähintään noin 10 pulstopuuta, 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.

TILOJEN SIJOITTUMINEN

5 § 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 C-1-korttelialueiden asuintoimintoihin liittyvät pihat leikki- ja oleskelualueineen tulee toteuttaa tonttien yhteisenä kokonaisuutena.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMISEN TAPA

6 § 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. Pitkiä ikkunattomia pintoja ei sallita ellei niitä toteuteta viherseinin. Keilaniementien katuvalaistusta saa sijoittaa julkisivupintaan.

Tornirakennusten ylimmät kerrokset suunnitellaan siten, että rakennuksen ylimmästä osasta syntyy kaupunkikuvallisesti harkittu huippu, esimerkiksi keventämällä tornien ilmettä jättämällä kahdesta neljään ylintä kerrosta vajaiksi kerroksiksi.

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 C-1-korttelialueilla rakennusten maantasokerrosten julkisivujen tulee olla mahdollisimman avoimia yleisten alueiden suuntiin.

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.

Asunnon parvekkeen saa korvata viherhuoneella, joka voidaan toteuttaa ilmatiiviillä 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 rakenneelementtejä, jotka vähentävät lintujen törmäysriskiä. Korkeimpien talojen yläosien valaistuksella ei saa aiheuttaa haittaa linnuille. Yläosia saa valaista siten, että törmäysriskiä ei aiheudu.

MELU JA ILMANLAATU

8 § 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.

HULEVEDET

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

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.

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

TULVARISKI

10 § Osa alueesta sijaitsee merenrannan tulvariskialueella. Maan alaisiin ja kannenalaisiin tiloihin johtavan tien, kadun ja ajoluiskan alkujen reunoineen on lähdettävä vähintään +3.00 tasolta. Rakenteissa on varauduttava tulvavaaraan asianmukaisin toimenpitein.

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

KIINTEISTÖJEN YHTEISJÄRJESTELYT

11 § 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.

MAANALAISET JOHDOT

12 § Alueella on maanalaisia johtoja. Asemakaavan mukainen rakentaminen saattaa edellyttää johtojen siirtoja. Rakentamiseen rytyvän on selvitettävä johtojen tarkka sijainti sekä suoja-alueet ja huomioitava ne suunnittelussa tai sovittava johtojen siirrosta johtojen omistajan kanssa.

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.

MUUNTAMOT

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

KORTTELISUUNNITELMA

15 § Korttelialueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

MAANALAINEN ASEMAKAAVA

16 § Alueella on huomioitava maanalainen asemakaava, jonka tiloja sijoittuu korttelin 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. Rakennushankkeissa on huomioitava erityisesti metrotunnelin tarvitsema tila ja suojaetäisyydet. Alin louhintataso on sovittava metroliikennettä hallinnoivan tahon kanssa.

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).

/a	Ksl (Kaavaehdotus)	Antti Uusitupa	
	Nähtävillä MRA 30 §		21.12.2020–25.1.2021
6331/2020	Ksj (OAS)	Torsti Hokkanen	7.12.2020

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 220838	Pilr.nro 7379	
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asiakirjanro 6331/10.02.03/2020	
Keilaniemi Asemakaavan muutos	Piirtäjä MHy	Päiväys 28.4.2021	
	Suunnittelija AU	Arkistotunnus 10 02	

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000