Espoo	Esbo
Keilaniemi	**Kägeludd**
Asemakaavan muutos	Detaljplaneändring
10. kaupunginosa, Otaniemi Osa korttelia 10065, katu- ja virkistysalueet	Stadsdel 10, Otnäs Del av kvarter 10065, gatu- och rekreationsområden
MUUTETAAN VAHVISTETTUA ASEMAKAAVAA: Aluenro 220823 Hyväksytty 21.5.2012	DEN FASTSTÄLLDA DETALJPLANEN ÄNDRAS: Områdesnr 220823 Godkänd 21.5.2012
Mittakaava 1:1000	Skala 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ: / DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Merkintä	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.
X	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.
(katkoviiva)	Rakennusala.	Byggnadsyta.
me	Rakennusala metron sisäänkäyntihallia varten.	Byggyta för metrons entréhall.
u	Uloke. Ulokkeen kerrosala luetaan viereisen rakennuksen rakennusoikeuteen. Alikulkukorkeuden 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 m^2.	En riktgivande del av området reserverad för lek och vistelse. Storlek minst 150 m^2.
═══	Katu. (7 §)	Gata. (7 §)
(hammasviiva)	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
(viivoitus)	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.	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 betecknade 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.
pp/h	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.	Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.
pp/h (katkoviiva)	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.
ajo-1	Sijainniltaan ohjeellinen ajoyhteys. Tarvittavat yhteydet toisille tonteille tulee mahdollistaa kansitason päällä ja kannenalaisessa pysäköintilaitoksessa.	Ungefärlig plats för en körförbindelse. Nödvändiga förbindelser till andra tomter ska möjliggöras på gårdsdäcket och i parkeringsanläggningen under däcket.
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 siten, että ne eivät haittaa liikennetunnelin rakentamista ja käyttöä.	Täckt landsvägstunnel. Om byggande ovanpå det betongdäck som täcker leden ska överenskommas med avtal mellan väghållaren och staden. På vägområdet ska för utförandet av byggarbetet inhämtas väghållarens lov. De bärande konstruktioner som krävs för byggande på däcket över leden får placeras på nivån nedanför det täckande däcket så att de inte stör byggandet och användningen av trafiktunneln.
2m(k)	Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa sen likimääräisen sijainnin ja korkeuden, jossa merkintä (k) tarkoittaa korkeutta kannen pinnasta.	Bullerhinder som ska byggas i området. Beteckningen visar dess ungefärliga läge och höjd, där beteckningen (k) avser höjden från däckets yta.

1 § AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT / BIL- OCH CYKELPLATSER

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT	BIL- OCH CYKELPLATSER
Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti: - asunnot 1 ap / 130 k-m^2, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto - hotellitilat 1 ap / 150 k-m^2 - liike- ja palvelutilat 1 ap / 200 k-m^2 - toimistotilat 1 ap / 120 k-m^2	Minsta antal bilplatser (bp) som ska byggas: - 1 bp / 130 v-m^2 bostäder, men minst 0,5 bp / bostad - 1 bp / 150 k-m^2 hotellokaler - 1 bp / 200 v-m^2 affärs- och servicelokaler - 1 bp / 120 v-m^2 kontorslokaler
Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %.	Om det på tomten byggs hyresbostäder med 40-årigt statligt räntestödssystem, kan antalet bilplatser för dessa minskas med 20 %.
Pyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti: - asunnot 1 pp / 30 k-m^2 tai vähintään 2 pp / asunto. Pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukitussa tilassa. - hotellitilat 1 pp / 1000 k-m^2. Vähintään puolet pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa tilassa. - liike- ja palvelutilat 1 pp / 50k-m^2. - toimistot 1 pp / 50 k-m^2. Vähintään puolet pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa tilassa.	Minsta antal cykelplatser (cp) som ska byggas: - 1 cp / 30 v-m^2 bostäder eller minst 2 cp / bostad. Cykelplatserna ska finnas i låsbara utrymmen med tak - 1 cp / 1000 k-m^2 hotellokaler. Minst hälften av cykelplatserna ska placeras i utrymmen med tak. - 1 cp / 50 v-m^2 affärs- och servicelokaler - 1 cp / 50 v-m^2 kontorslokaler. Minst hälften av cykelplatserna ska placeras i utrymmen med tak.
Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa.	Dessutom ska plats för kortvarig cykelparkering anvisas i utomhusutrymmen.
Metroaseman käyttöön on osoitettava 85 liityntäpysäköintipaikkaa henkilöautoille ja 75 polkupyöräpaikkaa.	För metrostationen ska det anvisas 85 bilplatser för infartsparkering för personbilar och 75 cykelplatser.
Liiketilojen ja palvelutilojen autopaikkojen tulee olla yhteiskäytössä ja nimeämättöminä.	Bilplatserna för affärslokaler och servicelokaler får inte vara reserverade utan de ska vara i allmänt bruk.
Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi sallittuja tiloja ei oteta huomioon kaavan vaatimia autopaikkoja tai pyöräpaikkoja laskettaessa.	Lokaler utöver den i planen anvisade byggrätten beaktas inte när antalet bilplatser och cykelplatser som krävs enligt planen räknas ut.
Jos autopaikat sijaitsevat Keilaniemen kalliopysäköintilaitoksessa: Kaavan edellyttämästä vähimmäisautopaikkamäärästä voidaan antaa enintään 30 % kevennys niiden autopaikkojen osalta, jotka sijoitetaan Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen.	Om bilplatserna ligger i Kägeluddens bergsrumsparkering: En lindring på högst 30 % kan beviljas för minimiantalet bilplatser som planen förutsätter för de bilplatsers del som placeras i Kägeluddens underjordiska parkeringsanläggning.
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.	Om bilplatserna ligger i kvarter 10065: En lindring på högst 15 % kan beviljas från minimiantalet 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 / EXTRA BYGGRÄTT

LISÄRAKENNUSOIKEUS	EXTRA BYGGRÄTT
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	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:	Utöver detaljplanens byggrätt får det i AK-1- och AL-1-kvartersområden byggas:
- 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.	- 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.
- asuntojen käyttöön yhteisiä saunatiloja, harrastustiloja ja vastaavia pihakannen yläpuolisiin kerroksiin, enintään 1000 k-m^2 rakennuspaikkaa kohti. - asunnon parvekkeen korvaavia viherhuoneita enintään 15 % kyseisen kerroksen alasta. - porrashuoneiden 50 k-m^2 ylittävän osan kussakin kerroksessa. - yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäytäväporrashuoneet.	- 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-m^2 i varje våning. - trapphus för extra utgångar som krävs i en byggnad med mer än 8 våningar.

4 § KEILANIEMENPUISTO JA KANSITASO / KÄGELUDDSPARKEN OCH DÄCKSPLANET

KEILANIEMENPUISTO JA KANSITASO	KÄGELUDDSPARKEN OCH DÄCKSPLANET
Keilaniemenpuisto ja kansipihat tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena kiinteistöjaosta riippumatta ilman maastossa näkyviä tasoeroja.	Kägeluddsparken och gårdsdäcken ska planeras och utföras som en enhetlig helhet oberoende av fastighetsindelningen utan synliga nivåskillnader.
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.	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.
Tonttien aitaaminen on kielletty lukuun ottamatta vaarallisten korkeuserojen, melun- tai tuulensuojauksen tai pelikenttien edellyttämiä suoja-aitoja.	Det är förbjudet att inhägna tomterna med undantag av staket som skyddar mot farliga höjdskillnader, buller, blåst eller spelplaner.
Kansipihalle ei saa sijoittaa pysäköintipaikkoja eikä erillisiä talousrakennuksia tai varastoja.	På gårdsdäcken är det inte tillåtet att placera bilplatser eller separata ekonomibyggnader eller förråd.
Keilaniemenpuistoon tulee istuttaa vähintään noin 10 puistopuuta, 10 pikkupuuta ja havupuita. Näiden lisäksi meluvalleille on istutettava puita. Puiden tulee sijoittua koko kannen alueelle vapaamuotoisina puuryhminä.	I Kägeluddsparken ska det planteras minst 10 parkträd, 10 små träd och barrträd. Därutöver ska träd planteras på bullervallarna. Träden ska placeras över hela däcket i fritt formade grupper.
Kannen rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä huolto- ja pelastustoiminnan vaatimukset.	När däckets bärighet och höjdläge bestäms ska i synnerhet jordtäckets tjocklek och vikt samt servicetrafikens och släcknings- och räddningsverksamhetens krav beaktas.
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.	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 / LOKALERNAS PLACERING

TILOJEN SIJOITTUMINEN	LOKALERNAS PLACERING
Korttelialueille voidaan toteuttaa rakennusalojen rajoittamatta pihakansi likimääräiselle tasolle +13.7 sekä sen alle autojen säilytyspaikkoja enintään neljään kerrokseen.	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.
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.	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.
AK-1- ja AL-1-korttelialueiden asuintoimintoihin liittyvät pihat leikki- ja oleskelualueineen tulee toteuttaa tonttien yhteisenä kokonaisuutena.	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 / STADSBILDEN OCH BYGGSÄTT

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMISEN TAPA	STADSBILDEN OCH BYGGSÄTT
Kaikkien rakennusten kaikki julkisivut on toteutettava materiaaleiltaan ja käsittelyiltään korkealaatuisesti ja kestävästi.	Alla fasaders material och behandling ska vara högklassiga och hållbara.
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.	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.
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.	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.
Tornirakennusten ylimmät kerrokset suunnitellaan siten, että rakennuksen ylimmästä osasta syntyy kaupunkikuvallisesti harkittu huippu, esimerkiksi keventämällä tornien ilmettä viistetyllä katolla tai muotoilemalla muulla tavoin osa ylimmistä kerroksista vajaiksi kerroksiksi.	De översta våningarna i de höga punkthusen 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.
Tontin osat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, tulee istuttaa sekä pitää hoidettuina ja ilmeeltään huoliteltuina.	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.	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.
AK-1- ja AL-1-korttelialueilla rakennusten maantasokerrosten julkisivujen tulee olla mahdollisimman avoimia yleisten alueiden suuntiin.	I AK-1- och AL-1 -kvartersområdena ska fasaderna på byggnadernas marknivåer vara så öppna som möjligt mot allmänna områden.
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.	De allmänna områdena och vistelseområdena samt ingångarna ska skyddas mot blåst med mångsidiga 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.
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.	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.
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. Korkeimpien talojen yläosien valaistuksella ei saa aiheuttaa haittaa linnuille. Yläosia saa valaista siten, että törmäysriskiä ei aiheudu.	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 / BULLER OCH LUFTKVALITET

MELU JA ILMANLAATU	BULLER OCH LUFTKVALITET
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.	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.
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.	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.
Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, asuinhuoneiston tulee avautua myös hiljaisemmalle julkisivun osalle, jolla ulko-oleskelualueiden päiväaikainen melutason ohjearvo ei ylity.	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 / DAGVATTEN

HULEVEDET	DAGVATTEN
Hulevesien hallinnassa tulee suosia veden laatua parantavia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä viivyttäville viherkatoille, istutuksille, biosuodatusalueille tai kaupunkikuvallisesti korkealaatuisiin hulevesirakenteisiin.	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.
Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m^3 jokaista 100 m^2 kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.	Dagvattnet från ogenomträngliga ytor ska fördröjas i planområdet i sänkor, bassänger eller magasin med en sammanlagd kapacitet på 1 m^3 per 100 m^2 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.
Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä tai vaihtoehtoisesti liikennöityjen alueiden hulevedet tulee käsitellä öljynerottimella.	Dagvatten som uppstår i de trafikerade områdena ska behandlas med en filtreringsmetod som förbättrar vattenkvaliteten. Alternativt ska de trafikerade områdenas dagvatten behandlas med oljeavskiljare.
Rakennusten kattopinnoilla tulee toteuttaa hulevesiä viivyttäviä ja haihduttavia viherkattorakenteita. Viherkatot tulee suunnitella kaupunkikuvallisesti korkeatasoisiksi. Viherkatto lasketaan läpäiseväksi pinnaksi.	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.
Rakennuslupavaiheessa tulee esittää työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma. Rakentamisen aikaiset vedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.	Vid ansökan om bygglov ska en plan för dagvattenkontroll under byggtiden presenteras. Byggtidens dagvatten ska behandlas med en filtreringsmetod som förbättrar vattenkvaliteten.

10 § TULVARISKI / ÖVERSVÄMNINGSRISK

TULVARISKI	ÖVERSVÄMNINGSRISK
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.	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.
Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä suunnitelma tulvavaaraan varautumisesta ja rakennusvalvonta voi myöntää poikkeuksia tulvamääräyksistä perustuen ko. suunnitelmaan.	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 / FASTIGHETERNAS GEMENSAMMA ARRANGEMANG

KIINTEISTÖJEN YHTEISJÄRJESTELYT	FASTIGHETERNAS GEMENSAMMA ARRANGEMANG
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.	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.

12 § MAANALAISET JOHDOT / LEDNINGAR UNDER JORD

MAANALAISET JOHDOT	LEDNINGAR UNDER JORD
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.	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.

13 § PALOMUURI / BRANDTMUR

PALOMUURI	BRANDTMUR
Palomuurin tai muun saman turvallisuustason takaavan ratkaisun ei tarvitse sijaita korttelialueen tai tontin rajalla, vaan se voidaan sijoittaa rakenteellisesti ja toiminnallisesti tarkoituksenmukaisesti.	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.
Pysäköintitilat saa rakentaa yhtenäisenä tonttien rajoista riippumatta. Pysäköintitilojen osalta tonttien välinen palomuuri voidaan jättää rakentamatta. Palomuurin korvaavat toimenpiteet tulee sopia pysäköintilaitosten rakennuslupien yhteydessä.	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.

14 § MUUNTAMOT / TRANSFORMATORER

MUUNTAMOT	TRANSFORMATORER
Alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat tulee integroida osaksi alueen muita rakennuksia. Tiloihin tulee olla sujuva pääsy.	De transformatorsutrymmen som eldistributionen i området kräver ska integreras i områdets övriga byggnader. Dessa lokaler ska nås smidigt.

15 § KORTTELISUUNNITELMA / KVARTERSPLAN

KORTTELISUUNNITELMA	KVARTERSPLAN
Korttelialueelle on laadittu korttelisuunnitelma.	För området har utarbetats en kvartersplan.

16 § MAANALAINEN ASEMAKAAVA / UNDERJORDISKA DETALJPLAN

MAANALAINEN ASEMAKAAVA	UNDERJORDISKA DETALJPLAN
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.	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.
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.	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.
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.	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
Torsti Hokkanen
kaupunkisuunnittelujohtaja
stadsplaneringsdirektör

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

/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 §		21.12.2020-25.1.2021
6331/2020	Ksj (OAS)	*Torsti Hokkanen*	7.12.2020

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

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000