Espoo

Keilaranta

Asemakaavan muutos

10. kaupunginosa, Otaniemi
Osa korttelia 10032, katu-, virkistys- ja vesialueet
Muodostuu uusi kortteli 10051

MUUTETAAN ASEMAKAAVOJA:
Aluenro 220800
Aluenro 220819
Aluenro 220833

Mittakaava 1:1000

0 50 100 150 m

Esbo

Kägelstranden

Detaljplaneändring

Stadsdel 10, Otnäs
Del av kvarter 10032, gatu-, rekreations- och vattenområden
Bildas ett nytt kvarter 10051

DETALJPLANERNA ÄNDRAS:
Områdesnr 220800
Områdesnr 220819
Områdesnr 220833

Skala 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

AK-1	Asuinkerrostalojen korttelialue. Rakennusten pohjakerrokseen katutasoon saa sijoittaa liike- ja palvelutiloja. (1-16, 19 §)	Kvartersområde för flervåningshus. I byggnadernas bottenvåningar på gatunivån får affärs- och servicelokaler placeras. (1-16, 19 §)
K-1	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. (1-2, 4-14, 18, 19 §)	Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader. (1-2, 4-14, 18, 19 §)
K-2	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. (1-2, 4-14, 19 §)	Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader. (1-2, 4-14, 19 §)
K-3	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa myös päiväkodin. (1-2, 4-15, 19 §)	Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader där även ett daghem får placeras. (1-2, 4-15, 19 §)
VP	Puisto. (7, 9, 11, 12, 14, 17-19 §)	Park. (7, 9, 11, 12, 14, 17-19 §)
W	Vesialue.	Vattenområde.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
10	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
OTA	Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
10051	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
KEILARANTA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
26600	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
15000 (k-1)	Liike- ja toimistorakennusten rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Affärs- och kontorsbyggnaders byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
27300 (kl-1)	Hotelli- ja kokousrakennusten rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Hotell- och kongressbyggnaders byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
m500	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosneliömetriä rakennusalalle sallitusta kerrosalasta tulee vähintään käyttää liike- ja palvelutiloja varten, jotka tulee sijoittaa kadun tasoon.	Beteckningen anger kvadratmeter våningsyta av byggnadsytans byggrätt som minst ska användas för affärs- och servicelokaler på gatunivån.
XX	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.
+140.0	Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin likimääräinen korkeusasema.	Byggnadens, konstruktionernas och anläggningarnas ungefärlig högsta höjd.
	Rakennusala.	Byggyta.
	Ohjeellinen rakennusala.	Till läget riktgivande byggyta.
pu	Ohjeellinen pumppaamon rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta för pumpstation.
ma-ajo	Sijainniltaan ohjeellinen maanalainen tai maanalaiseen tilaan johtava ajoyhteys. Näkyvien rakenteiden tulee olla laadultaan korkeatasoisia ja sopivia ympäröivään kaupunkikuvaan. Kattopinnat tulee toteuttaa hulevesiä viivyttävänä viherkattona. Maanpinnan yläpuolisia rakenteita tulee Keilarantakadun puolella elävöittää valo- tai muunlaisen taiteen keinoin.	Ungefärligt placerad körförbindelse under jorden eller till underjordiska rum. De synliga konstruktionerna ska till sin kvalitet vara högklassiga och passa in i den omgivande stadsbilden. Takytorna ska byggas som gröna tak som fördröjer dagvatten. Konstruktioner ovanför markytan på Kägelstranden-gatans sida ska livas upp med hjälp av ljuskonst eller annan konst.
u-1	Sijainniltaan ohjeellinen uloke. Ulokkeen kerrosalamäärä luetaan viereiselle K-3-korttelialueen rakennusalalle merkittyyn rakennusoikeuteen. Kantavien rakenteiden ulottaminen alueelle on kielletty.	Ungefärligt placerat burspråk. Byggrätten för burspråket räknas till den intilliggande byggnadsytan i kvartersområdet K-3. Bärande konstruktioner får inte sträcka sig in på området.
u-2	Uloke. Ulokkeen kerrosalamäärä luetaan viereiselle AK-1-korttelialueen rakennusalalle merkittyyn rakennusoikeuteen. Alikulkukorkeuden on oltava vähintään 4,2 m. Kantavien rakenteiden ulottaminen alueelle on kielletty.	Burspråk. Byggrätten för burspråket räknas till den intilliggande byggnadsytan i kvartersområdet AK-1. Den fria höjden under burspråket ska vara minst 4,2meter. Bärande konstruktioner får inte sträcka sig in på området.
le-1	Sijainniltaan ohjeellinen oleskelualue, jolle saa sijoittaa myös päiväkodin pihan.	Ungefärligt placerat vistelseområde där även daghemmets gård får placeras.
lai	Sijainniltaan ohjeellinen laiturin rakennusala. Laiturin tulee olla yleisessä käytössä elkä sille sallita pitkäaikaista ankkurointia. Laituri tulee suunnitella muotoilultaan ja materiaaleiltaan korkeatasoiseksi.	Ungefärligt placerad byggnadsyta för en brygga. Bryggan ska vara i allmänt bruk och långvarig förtöjning av båtar är förbjudet. Bryggans modell och material ska vara högklassiga.
tai	Alueen osa, jolle tulee sijoittaa taiteen ja maisema-arkkitehtuurin keinoin muodostettu kokonaisteos. Aukiolle tulee sijoittaa leikittäviä tiloja ja miellyttäviä oleskelun paikkoja.	Områdesdel där det ska placeras ett helhetsverk som skapats med hjälp av konst och landskapsarkitektur. På den öppna platsen ska det placeras lekplatser och behagliga vistelseplatser.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras.
	Puilla ja pensailla istutettava alueen osa. Kasvualustan tilatarve tulee ottaa huomioon alueen kunnallisteknisessä suunnittelussa.	Del av område som ska planteras med träd och buskar. Behovet av utrymme för växtunderlaget ska beaktas vid planeringen av kommunalteknik i området.
hu-1	Sijainniltaan ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, ojan, kosteikon tai muun rakenteen.	Ungefärligt placerad områdesdel för en bassäng, en sänka, ett dike, en våtmark eller annan anläggning för rening av dagvatten.
luo-1	Sijainniltaan ohjeellinen alueen osa, jolla rantarakentaminen tulee tehdä luonnon monimuotoisuutta vahvistaen.	Ungefärligt placerad områdesdel där strandområdet ska byggas på ett sätt som stärker naturens mångfald.
	Katu. (7, 9, 11, 12, 14, 18, 19 §)	Gata. (7, 9, 11, 12, 14, 18, 19 §)
	Aukio. (7, 9, 11, 12, 14, 17-19 §)	Öppen plats. (7, 9, 11, 12, 14, 17-19 §)
pp-1	Sijainniltaan ohjeellinen jalankululle ja polkupyörällylle varattu alueen osa. Yhteys sitova. Alue on varattu myös maanalaisia johtoja varten.	Ungefärligt placerad områdesdel för gång och cykling. Förbindelsen är bindande. Området är också reserverat för underjordiska ledningar.
pp-2	Sijainniltaan ohjeellinen jalankululle ja polkupyörällylle varattu alueen osa, joka toimii tulvareittinä. Yhteys sitova. Alue on varattu myös maanalaisia johtoja varten.	Ungefärligt placerad områdesdel för gång och cykling som fungerar som översvämningsrutt. Förbindelsen är bindande. Området är också reserverat för underjordiska ledningar.
	Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti.	Till läget riktgivande friluftsled.
p-1	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
p-2	Pysäköimispaikka. Alueille tulee sijoittaa yhteensä kaksi yleistä pysäköintipaikkaa.	Parkeringsplats. På områdena ska det placeras sammanlagt två allmänna parkeringsplatser.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

PYSÄKÖINTI

1 §

Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:
- asunnot 1 ap / 110 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto
- liiketilat 1 ap / 200 k-m²
- toimistot K-1- ja K-2-korttelialueilla 1 ap / 120 k-m²
- toimistot K-3-korttelialueilla 1 ap / 100 k-m²
- päiväkodit 1 ap / 200 k-m²
- hotellit 1 ap / 150 k-m².

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

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

Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.

Pihalle saa sijoittaa autopaikkoja vain p-kirjaimella osoitetuille alueille.

Pyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:
- asunnot 1 pp / 40 k-m²
- toimistot, liiketilat ja päiväkodit 1 pp / 50 k-m². Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa / lukittavissa olevassa tilassa
- hotellit 1 pp / 1000 k-m². Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa /lukittavissa olevassa tilassa.

Pyöräpaikat tulee toteuttaa runkolukittavina.

Asumisen vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista vähintään 80 % tulee sijoittaa katettuun, lukittavissa olevaan ja säältä suojatavissa olevaan tilaan, jonne on esteetön kulku kadulta tai pihalta.

Loput asumisen pyöräpaikoista saa sijoittaa ulkotilaan lähelle keskeisiä kulkureittejä. Vähintään puolet ulkona sijaitsevista pyöräpaikoista tulee olla katettuja.

PARKERING

Minsta antal bilplatser (bp) som ska byggas:
- 1 / 110 v-m² för bostäder, men minst 0,5 / bostad
- 1 bp / 200 v-m² för affärslokaler
- 1 bp / 120 v-m² för kontor i K-1- och K-2-kvartersområdena
- 1 bp / 100 v-m² för kontor i K-3-kvartersområden
- 1 bp / 200 k-m² för daghem
- 1 bp / 150 v-m² för hotell

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

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

Bilplatser får enligt avtal mellan fastigheterna placeras på en annan tomt.

På gården får bilplatser placeras endast på områden med beteckningen p.

Minsta antal cykelplatser (cp) som ska byggas:
- 1 cp / 40 v-m² för bostäder
- 1 cp / 50 v-m² för kontor, affärslokaler och daghem. Minst hälften av alla cykelplatserna enligt minimikravet ska placeras i låsbara utrymmen med tak.
- 1 cp / 1000 v-m² för hotell. Minst hälften av alla cykelplatserna enligt minimikravet ska placeras i låsbara utrymmen med tak.

Det ska gå att låsa cykelramen vid en ställning.

Minst 80 % av de cykelplatser som uppfyller minimikravet för bostäder ska placeras i ett I åsbart, väderskyddat utrymme med tak, till vilket det finns fri passage från gatan eller gården.

Resten av cykelplatserna för bostäder får placeras utomhus, nära centrala rutter. Minst hälften av de cykelplatser som finns utomhus ska ha tak.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

2 §

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi kaikilla korttelialueilla saa rakentaa:
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- talotekniikan vaatimat tekniset tilat
- väestönsuojatilat
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat.

AK-1-korttelialueella lisäksi:
- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- viherhuoneet, jotka liikenteen melualueella korvaavat parvekkeet
- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.
- yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäytäväporrashuoneet.

Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.

EXTRA BYGGRÄTT

Utöver den byggrätt som antecknats i detaljplanen får det i alla kvartersområden byggas:
- lokaler för återvinning och fastighetsskötsel
- parkeringsutrymmen
- tekniska utrymmen
- skyddsrum
- transformatorrum som krävs för eldistributionen i området.

I AK-1 -kvartersområde dessutom:
- bostadsvisa förråd utanför bostäderna
- gemensamma lokaler för invånarna
- vinterträdgårdar som ersätter balkonger på områden som utsätts för trafikbuller
- yta i trapphuset utöver 20 m² per våning om det ökar trivseln och dagsljuset i trapphuset
- trapphus för extra utgångar som krävs i en byggnad med mer än 8 våningar.

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

MELU

3 §

Kortteli 10032 sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai meluesteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

Oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

Mikäli asuinhuoneiston julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, tulee asuinhuoneiston avautua myös sellaiseen suuntaan, jolla asuinhuoneiston julkisivuun kohdistuva ulko-oleskelualueiden päiväaikainen melutason ohjearvo ei ylity.

Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, julkisivulle ei saa sijoittaa parvekkeita.

Viherhuoneissa päiväaikana keskiäänitaso saa olla enimmillään 45 dB.

Rakentaminen tulee toteuttaa vaiheittain siten, että melutasot eivät ylitä ohjearvoja.

BULLER

Kvarter 10032 är beläget i en bullerzon. Lek- och uteplatserna ska placeras i bullerskugga av byggnader och/eller bullerhinder så att riktvärden för bullernivån utomhus inte överskrids.

De balkonger och terasser som är avsedda för vistelse ska skyddas ändamålsenligt mot buller så att riktvärden för bullernivån på uteplatser inte överskrids.

Om fasaden utsätts för en ekvivalent, kontinuerlig ljudnivå på över 65 dB dagtid ska bostäderna också vetta mot en sådan sida där bullernivån vid fasaden inte överskrider riktvärdet för vistelseområden dagtid.

På fasader som utsätts för en ekvivalent, kontinuerlig ljudnivå på över 65 dB dagtid får det inte byggas balkonger.

I vinterträdgårdar får den ekvivalenta, kontinuerliga ljudnivån dagtid inte överskrida 45 dB.

Byggandet ska genomföras etappvis så att riktvärden för bullernivån inte överskrids.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMISEN TAPA

4 §

KAIKKI KORTTELIALUEET:
Rakennukset julkisivuineen tulee toteuttaa materiaaleiltaan ja käsittelytään korkealaatuisesti ja kestävästi. Niiden tulee luontua Keilaniemen kaupunkikuvaan.

Julkisivut tulee suunnitella aluetta elävöittäviksi ja mittakaavoiltaan sekä ilmeiltään jalankulkuympäristöön sopiviksi. Jalankulkuympäristön elävöittämisessä suositaan taidetta, valaistusta, viherrakentamisen keinoja ja läpinäkyviä pintoja.

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

Uudisrakennuksissa kaikki kattopinnat tulee hyödyntää joko viherkattoisina tai aurinkoenergian keräämiseen. Kahdeksankerroksisissa ja sitä matalammissa uudisrakennuksissa tai niiden osissa viherkatto on ensisijainen ratkaisu.

Maanalaisten ajoyhteyksien sisäänajot tulee ensisijaisesti integroida rakennuksiin ja käsitellä kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennuksiin tai maanalaisiin tiloihin.

Rakennusten julkisivujen kerroksen korkuisissa tai sitä laajemmissa kirkkaissa lasipinnoissa, lasisissa kulmissa sekä valaistuksessa tulee huomioida lintujen törmäysriski. Törmäysriskiä tulee vähentää hyödyntämällä teknisiä ratkaisuja kuten lasipintojen kalvoja, kuviointeja tai muutoin rajoittamalla lasipintojen läpinäkyvyyttä ja heijastavuutta. Ratkaisut törmäysriskin vähentämiseksi tulee esittää rakennuslupavaiheessa.

Korttelialueille saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä rakentaa maanalaisen kellarikerroksen.

Ilmanvaihtokoneiden melunvaimennus on suunniteltava siten, ettei se häiritse alueen virkistyskäyttöä.

Kortteleiden rakentaminen ei saa vaikeuttaa yleisten alueiden toteuttamista tai viimeistelyä. Rakennusten seinät ja maanalaiset rakenteet on tehtävä tarvittaessa maapainetta ja yleisiltä alueilta tulevia vaakavoimia kestäviksi, mikäli yleisten alueiden ja kunnallistekninen rakentaminen sitä edellyttävät.

K-1-KORTTELIALUE:
Tornin tulee olla suurmaisemassa ulkomuodoltaan tunnistettava. Rakennuksen yläosaan, korkeusaseman +110 yläpuolelle tulee sijoittaa yleistä käyttöä palveleva näköalatasanne. Korkeusaseman +110 yläpuolelle saa rakentaa yleisölle avoimia kahvila-, ravintola- yms. tiloja kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Matalamman kahdeksankerroksisen uudisrakennuksen tulee olla rungoltaan pääosin puurakenteinen ja ilmentää korkeatasoista puurakentamista.

K-2-KORTTELIALUE:
Keilarannanaukion puoleisen julkisivun terasseille tulee toteuttaa kiinteitä istutuksia, joita pitkin vehreys nousee maisemassa tornin huipulle asti. Rakennesuunnittelussa tulee ottaa huomioon istutuksille tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino.

ULKOALUEET

5 §

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

Yleisiä alueita ja oleskelualueita sekä sisäänkäyntejä tulee suojata tuulelta monimuotoisilla ja -kerroksellisilla istutuksilla sekä kaupunkikuvallisesti korkealaatuisilla tuulensuojarakenteilla. Tuulensuojakatoksia ja muita tuulensuojarakenteita saa ulottaa yleiselle alueelle siten, että ne eivät saa haitata yleisen alueen käyttöä tai kunnossapitoa. Sisäänkäyntien yhteydessä tulee olla sisäänveto tai katos suojaamassa tuulisuudelta. Rakentamisesta tulee rakennuslupahakemuksen yhteydessä esittää tuulisuustarkastelu.

Pihan ilmeen tulee olla vehreä. Piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisinä kokonaisuuksina mahdollisesta tonttijaosta riippumatta. Miellyttävään pienilmastoon tulee kiinnittää erityistä huomiota. Oleskelu- ja leikkialueet tulee sijoittaa pienilmastollisesti parhaille pihan osille. Pihatilaa tulee jäsentää monimuotoisilla puu- ja pensasistutuksilla. Maanvaraisille piha-alueille tulee istuttaa suureksi kasvavia puita. Kansipihojen rakennesuunnittelussa tulee ottaa huomioon istutuksille tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino.

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

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

PALOMUURI

6 §

Rakennukset saa rakentaa naapuritontin rajaan kiinni. Palomuurin tai muun saman turvallisuustason takaavan ratkaisun ei tarvitse sijaita tontin rajalla, vaan se voidaan sijoittaa rakenteellisesti ja toiminnallisesti tarkoituksenmukaisesti.

KUNNALLISTEKNIIKKA

7 §

Alueella olevien maanalaisten johtojen päälle ei saa rakentaa. Rakentamiseen ryhtyvän on selvitettävä maanalaisten johtojen tarkka sijainti ja huomioitava ne suunnittelussa tai sopia johtojen siirrosta johtojen omistajan kanssa.

Mikäli kaavan mukainen rakentaminen edellyttää alueella olevien maanalaisten johtojen siirtämistä, siirrosta on sovittava johtojen omistajan kanssa.

YHTEISJÄRJESTELYT

8 §

Tonttien jätehuoltotilat, huoltoajoreitit, autopaikat ajoyhteyksineen, pyöräpaikat, teknisen huollon vaatimat tilat, pelastustiet, väestönsuojat, leikkipaikat, hulevesien hallintarakenteet, perustukset sekä muut maanalaiset ja maanpäälliset rakenteet saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa toisen kiinteistön alueelle. Tonttien ajoyhteydet saa järjestää rakennuksen alaisina.

HULEVEDET

9 §

Piha-alueilla ja aukioilla hulevesien hallinnassa tulee ensisijaisesti hyödyntää hulevesiä ohjaamalla niitä istutuksille. Määrällisessä ja laadullisessa hulevesien hallinnassa hyödynnetään ensisijaisesti kasvipeitteisiä rakenteita kuten viherkattoja ja biosuodatusrakenteita. Rakenteiden tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeaalatuisia. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla, esimerkiksi suodattavalla tai luontopohjaisella menetelmällä, vähintään kuitenkin hiekan- ja öljynerottimella. Kattovesiä tai muilta puhtailta pinnoilta syntyviä hulevesiä ei tarvitse käsitellä laadullisesti. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma. Rakentamisenaikaiset vedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla, esimerkiksi suodattavalla, menetelmällä ja Espoon työmaavesioppaan ohjeita noudattaen.

STADSBILD OCH BYGGSÄTT

ALLA KVARTERSOMRÅDEN:
Byggnaderna och deras fasader ska till material och bearbetning byggas på ett högklassigt och hållbart sätt. De ska passa in i stadsbilden i Kägeludden.

Fasaderna ska liva upp området och deras skala och utseende ska passa fotgängarmiljön. För att liva upp fotgängarmiljön ska konst, belysning, grönbyggande och genomskinliga ytor gynnas.

Struktureringen av fasaderna på de lägre delarna av byggnaderna ska avvika visuellt från de högre delarna. De översta delarna 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.

I nybyggnaderna ska alla takytor utnyttjas antingen som gröna tak eller för produktion av solenergi. I byggnader eller delar av byggnader som har upp till åtta våningar är gröna tak den primära lösningen.

Infarterna till underjordiska körförbindelser ska i första hand integreras i byggnader och de ska passa in i stadsbilden på ett högklassigt sätt.

Utrymmena för återvinning ska placeras i byggnader eller i underjordiska utrymmen.

Fåglarnas kollisionsrisk ska beaktas på en våning höga eller högre klara glasfasader och i hörn med glas, samt i belysningen. Kollisionsrisken bör minskas genom att använda tekniska lösningar såsom fönsterfilm eller mönster på glasytorna, eller genom att på annat sätt begränsa ytornas genomskinlighet och reflekterande egenskaper. Lösningar för att minska risken för kollision ska presenteras i byggnadstillståndsskedet.

På kvartersområdena får utan hinder av våningstalet och byggrätten byggas en underjordisk källarvåning.

Ventilationsanordningarnas bullerdämpning ska planeras så att den inte stör rekreationsanvändningen av området.

Byggandet i kvarteren får inte försvåra byggandet eller slutförandet av de allmänna områdena. Byggnadernas väggar och underjordiska konstruktioner ska vid behov byggas så att de tål jordtryck och vågrät belastning från de allmänna områdena, om det krävs för byggande av allmänna områden och kommunaltekniken.

K-1-KVARTERSOMRÅDE:
Tornet ska i storlandskapet till sitt yttre utseende vara igenkännbart. I byggnadens övre del, ovanför 110 m.ö.h., ska det placeras en utsiktsplattform för allmänt bruk. Ovanför 110 m.ö.h. får byggas kafeer, restauranger etc. utrymmen för allmänt bruk som får byggas utöver byggrätten.

Den lägre nybyggnaden med åtta våningars stommen ska huvudsakligen vara av trä och ge uttryck för högklassigt träbyggande.

K-2-KVARTERSOMRÅDE:
På terrasserna på fasaden mot Kägelstrandsplatsen skall förverkligas fasta planteringar, längs vilka växterna kan klättra uppåt ända till tornets topp. Vid planeringen av konstruktionerna ska man beakta tjockleken och vikten på växtunderlaget som behövs för planteringar.

UTOMHUSOMRÅDEN

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

De allmänna områdena och vistelseområdena samt ingångarna ska skyddas mot blåst med mångsidiga och skiktade planteringar samt med vindskydd med högklassigt utseende. Skärmtak och andra konstruktioner som erbjuder vindskydd får sträcka sig till allmänna områden förutsatt att de inte försvårar användningen eller underhållet av sagda områden.Vid ingångarna ska det finnas en nisch eller ett skärmtak som skyddar mot blåst. Vid bygglovsansökan ska det presenteras en granskning av vindförhållandena.

Gårdsplanen ska ge ett lummigt intryck. Gårdsområdena ska planeras och byggas som helheter oberoende av en eventuell tomtindelning. Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt att behagliget mikroklimat. Lek- och uteplatser ska placeras på de delar av gården som har det bästa mikroklimatet. Gården ska struktureras med mångsidiga träd- och buskplanteringar. På gårdsområden i marknivå utan underliggande konstruktioner skall det planteras träd som växer sig stora. Vid planeringen av gårdsdäckens konstruktioner ska man beakta tjockleken och vikten på växtunderlaget som behövs för planteringar.

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

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

BRANDMUR

Byggnaderna får byggas vid granntomtens gräns. Brandmuren eller någon annan lösning som garanterar samma säkerhetsnivå behöver inte vara belägen på tomtgränsen utan den kan placeras där det är strukturellt och funktionellt ändamålsenligt.

KOMMUNALTEKNIK

Det är inte tillåtet att bygga ovanpå underjordiska ledningar. Den som inleder ett byggprojekt ska ta reda på de underjordiska ledningarnas exakta läge och beakta dem i planeringen eller avtala om flyttning av ledningarna med deras ägare.

Om byggandet enligt detaljplanen kräver att underjordiska ledningar flyttas, skall flyttningen avtalas med ledningens ägare.

SAMFÄLLIGA ARRANGEMANG

Tomternas lokaler för återvinning, vägar för servicekörning, bilplatser inklusive körförbindelser, cykelplatser, utrymmen för teknisk service, räddningsvägar, skyddsrum, lekplatser, konstruktioner för hanering av dagvatten, grunder samt andra underjordiska och mark-bundna konstruktioner får genom avtal mellanfastigheter placeras på en annan fastighets område. Tomternas körförbindelser får ordnas under byggnaden.

DAGVATTNET

Vid hanteringen av dagvatten på gårdsområden och öppna platser ska dagvatten i första hand utnyttjas genom att leda det till planteringar. I den kvantitativa och kvalitativa hanteringen av dagvatten utnyttjas i första hand konstruktioner med växttäcke såsom gröna tak och biofiltreringskonstruktioner. Konstruktionerna ska ha ett högklassigt utseende. Dagvatten som uppstår i trafikområden ska behandlas med en metod som förbättrar vattnets kvalitet, till exempel en filtrerande eller naturbaserad metod, dock minst med sand- och oljeavskiljare. Takvatten eller dagvatten från andra rena ytor behöver inte behandlas kvalitativt. Vid ansökan om bygglov ska en plan för dagvattenkontroll under byggtiden presenteras. Byggtidens dagvatten ska behandlas med en metod som förbättrar vattenkvaliteten, till exempel filtrering, och stadens anvisningar för vattnet på en byggplats ska följas.

MUUNTAMOT

10 §

Alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat tulee sijoittaa kiinteistöihin. Tiloihin tulee olla suora pääsy ulkoa.

TRANSFORMATORER

De transformatorlokaler som eldistributionen i området kräver ska placeras i fastigheterna. Lokalerna måste ha direkt åtkomst från ut.

POHJAVESI

11 §

Mikäli rakenteiden tai rakennusten työnaikainen tai pysyvä kuivatustaso on vallitsevan pohjavedenpinnan alapuolella, alueen rakentamisesta on laadittava pohjaveden hallintaselvitys.

GRUNDVATTEN

Om konstruktionernas eller byggnadernas dräneringsnivå under byggtiden eller permanent ligger under den rådande grundvattenytan, ska en utredning över grundvattenkontroll utarbetas.

MAANALAINEN ASEMAKAAVA

12 §

Alueen 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 kalliopysäköintilaitoksen tarvitsema tila ja suojaetäisyydet. Alin louhintataso on sovittava kalliopysäköintilaitoksen tiloja ja rakenteita hallinnoivan tahon kanssa.

DETALJPLAN FÖR UNDERJORDISKA UTRYMMEN

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 inte försvåras eller deras konstruktioner tar skada. Byggandets verkningar på de underjordiska utrymmena ska utredas med bergmekanisk simulering.

Innan bygglov beviljas ska den som besitter de underjordiska utrymmena höras om planerna för området. I byggprojekt ska särskild hänsyn tas till de utrymmen och skyddsavstånd som behövs för en parkeringsanläggning i bergrum. Den lägsta brytningsnivån ska avtalas med administratören för parkeringsanläggningen i bergrum.

VIHERKERROIN

13 §

Tonttien riittävän viherpinta-alan takaamiseksi, hulevesien hallitsemiseksi ja kaupunkikuvan parantamiseksi tulee esittää viherkerrointyökalulla laadittu laskelma alueen vihertehokkuudesta. Viherkertoimen tavoiteluku on AK-korttelialueella 0,8, K-1 ja K-2 korttelialueilla 0,7 sekä K-3 korttelialueella 0,6.

GRÖNKOEFFICIENT

För att en tillräcklig grön areal ska kunna garanteras på tomterna, dagvatten behärskas och stadsbilden förbättras ska en kalkyl över områdets gröneffektivitet som gjorts upp med hjälp av ett grönkoefficientverktyg presenteras. Måltalet för grönkoefficienten i kvartersområdet AK är 0,8, i K-1- och K-2-kvartersområdena 0,7 samt i K-3-kvartersområdet 0,6.

TULVARISKI

14 §

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. Kadut ja pelastustiet tulee rakentaa vähintään korkeustasolle +3,55 (N2000).

ÖVERSVÄMNINGSRISK

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. Gator och räddningsvägar ska ligga minst 3,55 m.ö.h. (N2000).

ILMANLAATU

15 §

Keilaranta-kadun varressa sijaitsevan asuinrakennuksen ja päiväkodin tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Tuloilman puhdistamiseen tulee käyttää tarkoituksenmukaisia ja riittävän tehokkaita suodattimia. Keilaranta-kadun varressa sijaitsevan asuinrakennuksen tuloilma tulee ottaa sisäpihan puolelta tai vähintään neljännen kerroksen korkeudelta muilta julkisivuilta.

LUFTKVALITET

Filtrering av friskluften i bostadshuset och daghemmet vid gatan Kägelstranden samt placeringen av luftintaget ska ägnas särskild uppmärksamhet med anledning av luftförorening från trafiken. För rengöring av friskluften ska ändamålsenliga, tillräckligt effektiva filter användas. Friskluftsintaget i bostadshuset vid gatan Kägelstranden ska placeras mot innergården eller i fjärde våningen eller högre på de andra fasaderna.

ASUINRAKENNUKSET JA MUUNTOJOUSTAVUUS

16 §

Osa yhteistiloista tulee sijoittaa ylimpään kerrokseen. Rakennukset tulee suunnitella muuntojoustaviksi siten, että asuntoja on mahdollista tarpeen mukaan jaka