Espoo

Keilalahdenkaarre

Asemakaava

10. kaupunginosa, Otaniemi
Kortteli 10094, virkistys- ja liikennealueet

13. kaupunginosa, Westend
Liikennealueet

Mittakaava 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

K-1 — Toimistorakennusten korttelialue. (1-9 §)

VP — Puisto.

LT — Maantien alue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

10 — Kaupunginosan numero.

OTA — Kaupunginosan nimi.

10094 — Korttelin numero.

KEILALAHDEN — Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

20300 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV-V — Merkintä osoittaa ne rakennusalat, jolla rakennuksen kerrosluvun tulee vaihdella roomalaisen numeron osoittamalla välillä.

vm — Muuntamon rakennusala.

pu — Ohjeellinen pumppaamon rakennusala.

u — Uloke. Vapaan alikulkukorkeuden on oltava vähintään 4,6 metriä.

u-1 — Ohjeellinen rakennusala, jolle saadaan rakentaa enimmillään kaksikerroksinen yhdyskäytävä kaavassa sallitun kerrosluvun yläpuolelle.

Katu.

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.

pp — Ohjeellinen jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.

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

pp/h — Ohjeellinen jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

ajo — Ajoyhteys, sijainti ohjeellinen.

au — Alueen osa, jolla sijaitsee maan tasossa aukio. Alue tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti. Tilan vapaan korkeuden tulee olla vähintään 4,6 metriä. Pysäköintipaikkojen osoittaminen aukiolle on kielletty. Pyöräpysäköintiä saa osoittaa aukiolle. Jätehuollon tiloja ei saa osoittaa alueelle.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

e — Eritasoristeys.

s-1 — Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

PYSÄKÖINTI

1 § Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- toimistot 1 ap / 100 k-m²

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

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

Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.

Keilalahdentien varteen tulee toteuttaa autopaikkoja vähintään 5 kappaletta.

Kortteliin sijoitettavat autopaikat saa sijoittaa maantasokerroksen yläpuolisiin kerroksiin.

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

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- toimistot 1 pp / 50 k-m²

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

Pyöräpaikat tulee toteuttaa runkolukittavina.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

2 § Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

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

Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMISEN TAPA

3 § Rakennus julkisivuineen tulee toteuttaa materiaaleiltaan ja käsittelyltään korkealaatuisesti ja kestävästi. Rakennus tulee suunnitella hahmottumaan suurmaisemassa veistoksellisena maamerkkinä. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennuksen pohjoiseen ja etelään suuntautuviin julkisivuihin, joista tulee suunnitella muodoltaan monimuotoiset kohokohdat. Katto tulee pääosin toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuisena viherkattorakenteena. Siltä osin kuin katolle ei ole toteutettu viherkattoa, on sinne rakennettava aurinkopaneeleita.

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

Korttelialue tulee sovittaa sitä ympäröivien katu- ja tiealueiden korkotasoihin.

Korkeampien massojen väliin jäävän jalustaosan tulee olla ulkoreunoiltaan enintään nelikerroksinen.

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

Lintujen törmäysriskin välttämiseksi rakennuksissa ei saa käyttää yli 20 metrin korkeudella yli kerroksen korkuisia kirkkaita lasipintoja. Korkeita lasipintoja voidaan käyttää, jos lasit on kuvioitu tai lasien edessä on rakenne-elementtejä, jotka vähentävät lintujen törmäysriskiä. Rakennuksen yläosia saa valaista siten, että törmäysriskiä ei aiheudu.

YHTEISJÄRJESTELYT

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

ILMANLAATU

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

HULEVEDET

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

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

TULVA

7 § 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.

MAANALAISET JOHDOT

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

KORTTELISUUNNITELMA

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

/a	Ksl (Kaavaehdotus)	Toni Saastamoinen	
	Nähtävillä MRA 30 §		30.5.-28.6.2022
2220/2022	Ksj (OAS)	Torsti Hokkanen	16.5.2022

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

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000