

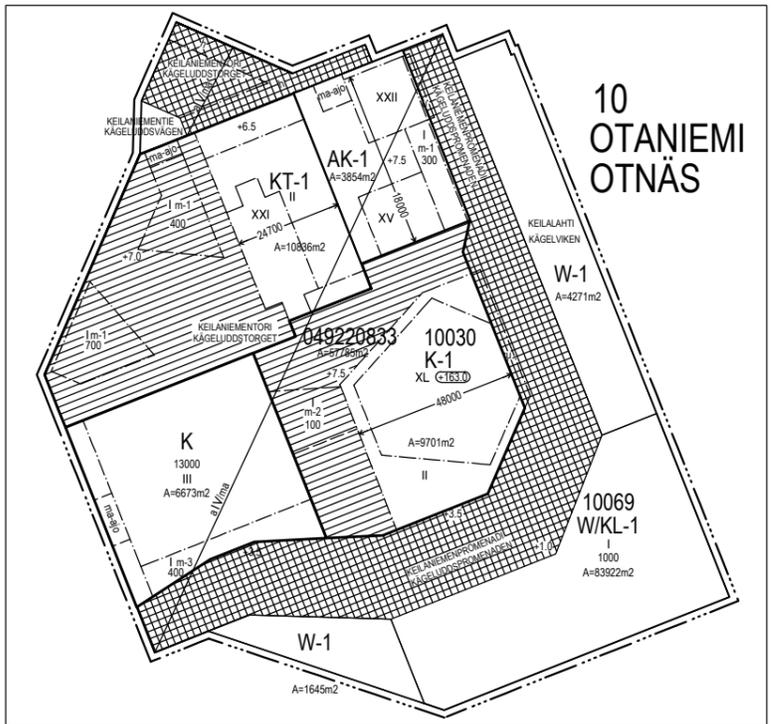
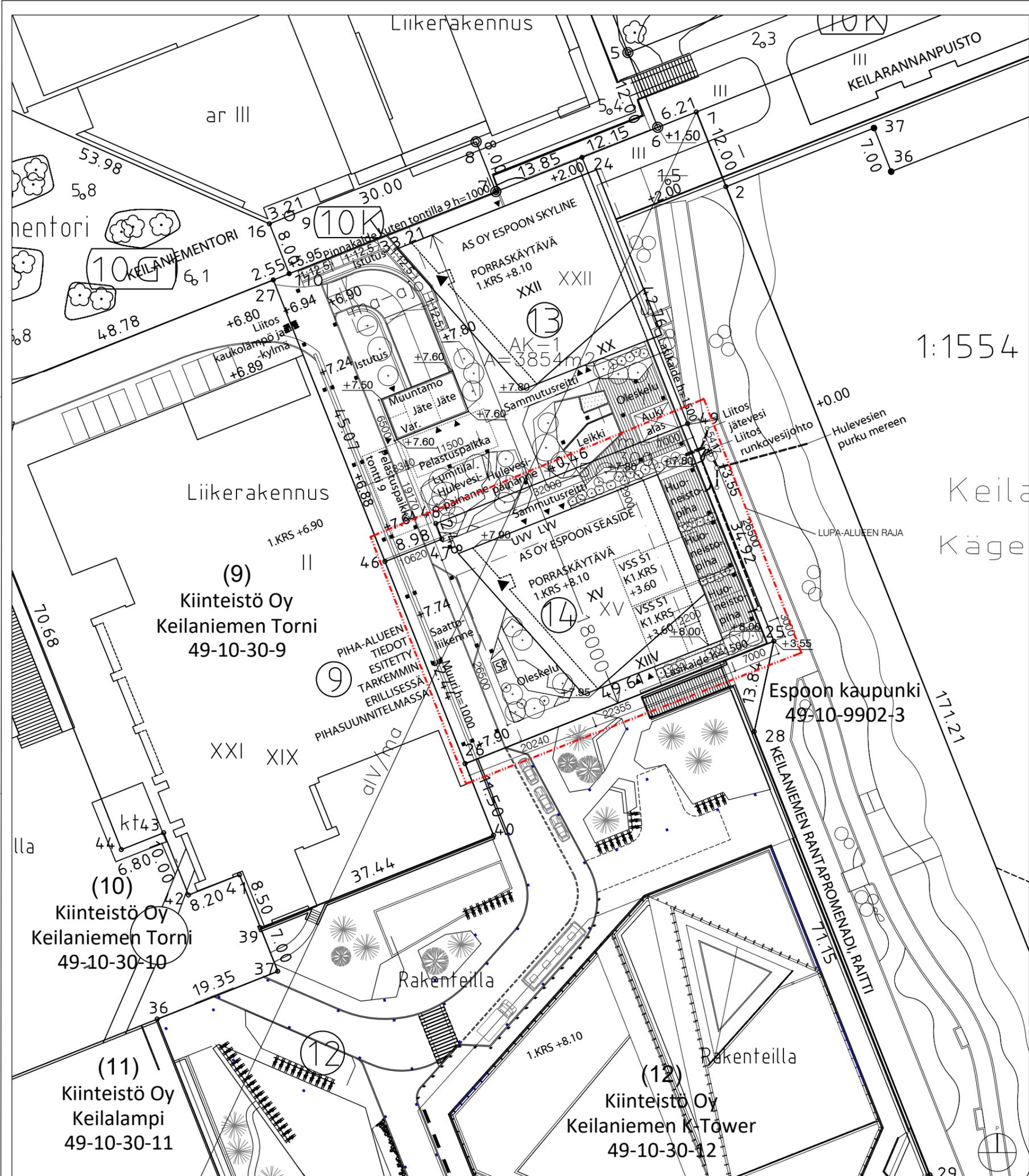


AS OY ESPOON SEASIDE
NÄKYMÄ
KEILARANNANPUUSTOSTA
LOUNAASEEN
HELSINKI 14.09.2023



AS OY ESPOON SEASIDE
SIJAINTI ESPOOSSA

HELSINKI 14.09.2023



ASEMAKAAVA 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MAÄRÄYKSIÄ:

- AK-1** Asuinrakennuksen korttelialue. Rakennusten ensimmäisen kerroksen Keilaniementorin ja Keilaniemenpromenin tason saa rakentaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja. (1-15, 17 ja 18 §)
- ma-aj** Maanalaisten tai maanalaisten tilain johtava sijoitus. Näkyvien rakenteiden tulee olla laadultaan korkeatasoisia ja sopia ympäristön kauneuteen. Käyttöturvallisuutta tulee toteuttaa huolellisesti viivytettävissä vierailla.
- U** Uloke. Ulokkeen kerroksella luvataan viereisen korttelin on olla vähintään 6 metriä. Katukäytävällä rakennettavat pihat tai muut rakenteet on sijoitettava siten, että ne eivät aiheuta häiriötä katukäytävälle.
- Korttelin, kortteliosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- X** Ristimerkin päällä osoittaa merkinnän postiasema.
- 10** Kaupunginosan numero.
- 10030** Kaupunginosan nimi.
- 10030** Korttelin numero.
- KEILANIEMEN** Kadun, tien, katuaukon, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 13000** Rakennuskoos kerrosalanimittinä.
- XXI** Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Kerrosluku laskeetaan korkeus- asemasta +7.
- +7.0** Maanpinnan tai pihakkeen ikimääräinen korkeus.
- 10030** Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeus. Tämä korkeusmäärä rakentamisessa tulee huomioida lähialueen tulvusturvallisuuden tekemissä mitausajajärjestelmissä.
- 18000** Merkintä osoittaa ne rakennukset, jolle arabialaisen luvun osoittama rakennuskoos sijoitus.
- m-1** Rakennusala, jolle saa sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja. Rakennuksen julkisivun tulee olla korkealaatuista ja detaljinnon viimeistelyä, julkisivun elävöittämisessä suositetaan ligonalyvä pintoja ja viherrakentamisen keinoja. Liike- ja palvelutilojen tulee vastata Keilaniementorin ja Keilaniemen tien Keilaniemenpromenin suuntaan. Rakennuksen tulee toteuttaa huolellisesti viivytettävissä vierailla.
- Alue, jolle saa sijoittaa rakennuksen tai pihakkeen tai rakennuksen alla olevien pääkaikkien pysäköintialueen enimmäismäärän.
- Merkintä normaalien luku ilmoittaa pihakkeen tai rakennuksen alla olevien pääkaikkien pysäköintialueen enimmäismäärän.
- Pysäköintialue saa rakentaa yhteisenä tonttien rajoista rippumattomana.
- Yleisen alueen alla sijaitsevan pysäköintialueen toteutus edellyttää sopivan kaupungin kanssa.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

2 § Asemakaavan merkityn rakennuskoosalueen lisäksi kaikilla korttelialueilla saa rakentaa: -jätehuoltoja ja kiinteistöhuoltoja -pysäköintialueita -liikenteen vaatimat tekniset tilat, hissikonduktit ja kulkuväylät -viestintäsuojat -alueen sähköjärjestelmien vaaratiloihin -rantaraitin puolelle sijoitettavat liike- ja palvelutilat.

AK-1 korttelialueella lisäksi: -asuntojen ulkopuolelta varustotilat. Varustot voivat olla kaksikerroksia ilman että ylempiä kerroksia laskeetaan omaksi kerroksikseen -saakkaiden yhteistilat -vieraahuoneet, jotka liitetään melualueella korvaavaksi parvekkeeksi -porrashuoneiden 20 m² yläosan osan kutsuttuna kerroksessa, mikä ei lisää porrashuoneen viihtyvyyttä ja luonnonvalaistusta. -yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäsuojat ja suojat.

3 § Korttelialueella lisäksi: -asuntojen ulkopuolelta varustotilat. Varustot voivat olla kaksikerroksia ilman että ylempiä kerroksia laskeetaan omaksi kerroksikseen -saakkaiden yhteistilat -vieraahuoneet, jotka liitetään melualueella korvaavaksi parvekkeeksi -porrashuoneiden 20 m² yläosan osan kutsuttuna kerroksessa, mikä ei lisää porrashuoneen viihtyvyyttä ja luonnonvalaistusta. -yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäsuojat ja suojat.

4 § Korttelialueella: -asuntojen ulkopuolelta varustotilat. Varustot voivat olla kaksikerroksia ilman että ylempiä kerroksia laskeetaan omaksi kerroksikseen -saakkaiden yhteistilat -vieraahuoneet, jotka liitetään melualueella korvaavaksi parvekkeeksi -porrashuoneiden 20 m² yläosan osan kutsuttuna kerroksessa, mikä ei lisää porrashuoneen viihtyvyyttä ja luonnonvalaistusta. -yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäsuojat ja suojat.

5 § Korttelialueella: -asuntojen ulkopuolelta varustotilat. Varustot voivat olla kaksikerroksia ilman että ylempiä kerroksia laskeetaan omaksi kerroksikseen -saakkaiden yhteistilat -vieraahuoneet, jotka liitetään melualueella korvaavaksi parvekkeeksi -porrashuoneiden 20 m² yläosan osan kutsuttuna kerroksessa, mikä ei lisää porrashuoneen viihtyvyyttä ja luonnonvalaistusta. -yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäsuojat ja suojat.

KANSIPHA

5 § Kansiphan linne tulee olla vihreä. Pihalla on oltava kasvustoa alaa vähintään 50 % kannan alasta, jolle tulee istuttaa puja, pensaita ja nurmea ja/tai maaperäelävöitystä. Kansiphan rakenteiden karttavuutta ja korkeusolosuhteita tulee ottaa huomioon. Kansiphan pihan istutuksiin tarvittavat kasvuolosuhteet tulee ottaa huomioon. Pihan alueen tulee suunnitella ja toteuttaa yhteisenä kokonaisuutena mahdollisesta korttelista rippumatta. Tonttien ja osa-alueiden istutuksiin vastaan, ellei muusopuustuksesta tai korkeudesta muuta johdu. Asutuskohdissa pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuurin sopivalla tavalla. Pysäköintipaikkojen osittaminen kansiphan on kielletty. Kansiphan tulee olla ulkoisesti kaunis. Pysäköintialueen tulee olla ilman suuria taseroja ympäröivään maastoon. Tukimuotimateriaalien tulee olla samaa laatuaa rakennuksen kanssa.

PALOMUURI

6 § Rakennukset saa rakentaa naapuritontin rajaan kiinni. Palomuurin tai muun saman turvallisuustason takaavan rakenteen on tarvittaessa oltava riittävä, vaan se voidaan sijoittaa rakenteellisesti ja toiminnallisesti tarkoituksenmukaisesti.

KINTEISTÖJEN YHTIESTÄJÄRJESTELYT

7 § Tonttien huoltotilat ja -reitit, parvekkeet, viestintäsuojat, autopaikat, ajokäytävät, perustukset sekä muut maanalaisten ja maanpäälliset rakenteet saa kiinteistön välisopimusten sijaista tonttien rajoista, vaan se voidaan sijoittaa rakenteellisesti ja toiminnallisesti tarkoituksenmukaisesti.

HULEVEDET

8 § Pihat ja kansipha-alueilla sekä aukoilta hulevesien huoltoon tulee suora hydrolyysi- ja haidutusrakenteita ohjaimilla hulevesiä istutuksella, biotodotuksella, hulevesiä viivytettävillä viherkatoilla tai kaupunkivälisillä korkeusolosuhteiden huolellisella suunnittelulla. Liikennöityillä alueilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä niiden laatu parantavilla suodattavilla menetelmillä tai vaihtoehtoisesti liikennöityjen alueiden hulevedet tulee käsitellä digymenetelmällä. Rakennuspaikavahessa tulee esittää hulevesien huollon suunnitelma. Rakentamisen aikaiset vedet tulee käsitellä niiden laatu parantavilla suodattavilla menetelmillä.

MUUNTAMOT

9 § Alueen sähköjärjestelmien vaaratiloihin tonttien puolelta sijoitettavat liike- ja palvelutilat.

MAAN- JA VEDENALAISET JOHDOT JA PUTKET

10 § Alueella on maan- ja vedenalaisia johtoja ja putkia. Kaavamaankäytön rakentamisen saatavaa edellyttävien johtojen sijoitus. Rakentamisen yhteydessä on selvitettävä johtojen tarkka sijainti sekä sijoitus-alueen ja huoltoväylän suunnittelussa tai sovitettava johtojen sijoitus johtojen omistajan kanssa.

POHJAVESI

11 § Mikäli rakenteiden tai rakennusten työntekijöiden tai pysyvän väestön osalta on vaarallista pohjavedenpinnan alapuolelta, alueen rakentamisesta on laadittava pohjaviesien hallintasuunnitelma.

MAANALAINEN ASEMAKAAVA

12 § Alueeseen liittyy maanalaisten asemakaava Keilaniemen metrolinalla, jonka määräykset tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa. Rakentamisen yhteydessä on laadittava metrolinalla tarjottavien tilojen ja suojatiedot.

LOUNHINTATYÖT

13 § Alueen erikseen luokitellut ja opetusministeriön alueena tulee ottaa huomioon. Louhintatöiden suunnittelussa tulee huomioida sijainti ja kaikin mahdollisilla maksimimääräisillä sijoitettavien töiden kanssa.

TULVARISKI

14 § Uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariski. Yrityksillä on otettava huomioon, että julkisivun ja maakuivatuksen alueen rakentamisesta aiheutuva tulvariski on otettava huomioon. Kadut ja pelastustiet tulee rakentaa vähintään korkeusasteella +3,55 (N200).

VEDENALAINENVENTONIT

15 § Ennen alueella tehtävää vesirakennustöitä tulee tehdä arkeologinen vedenalainenventointi. Jos alueella havaitaan vedenalaisia muinaisjäännöksiä, haitallisten vaikutusten lieventämiseksi ja muinaismuistolain mukaisesti menetettävissä olevien Museoavaston kanssa.

RANTARAITIT

16 § Keilaniemenpromeni on rantaraitin osa. Rantaraitit tulee toteuttaa korkeatasoisien viherkentien kanssa. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota melualueiden perustamisen syyntymiseen ja alueella tulee istuttaa suurikokoisia kasveja riveillä ja pensaita. Keilaniemenpromeniin tulee muotoilla ulkopuolelta luonteen viihteyttä ja viihteyttä-arkitehtuurin toteuttamista. Maan- ja vedenalainenventointi tulee tehdä ennen alueella olevien viherkentien ja esiteiden rakentamista. Maan- ja vedenalainenventointi tulee tehdä ennen alueella olevien viherkentien ja esiteiden rakentamista. Maan- ja vedenalainenventointi tulee tehdä ennen alueella olevien viherkentien ja esiteiden rakentamista. Maan- ja vedenalainenventointi tulee tehdä ennen alueella olevien viherkentien ja esiteiden rakentamista.

MAAPERÄN PILANTUNEISUUDEN HUOMIOIMINEN

17 § Maaperä on pilaantunut maata. Ennen rakentamista on maaperä tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava.

KORTTELI- JA LAHYMPÄRISTÖSUUNNITELMA

18 § Alueella on laadittu korttelin- ja lähympäristösuunnitelma.

AK-1 korttelialueella: Rakennuksen hupun tulee olla turmisteleva ja kaupunkiväylän muodostava. Vuorokausi- ja vuorokausi-kerrosten julkisivun nähdessä sisävedetty. Osa yhteistoista tulee sijoittaa ympäristön kerrosten ja rantaraitin yhteyteen.

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

AK-1 Asuinkeuhkoston korttelialue. Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen Keilaniementorin ja Keilaniemenpromenadin tason saa rakentaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja. (1-15, 17 ja 18 §)

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.

10030 Korttelin numero.

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

13000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

XXI Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Kerrosluvu lasketaan korkeus- asemasta +7.

+7.0 Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.

163.0 Rakennuksen vesikatkon ylimmän kohdan korkeusasema. Tätä korkeammassa rakentamisessa tulee huomioida lähialueen tutkimustoiminnan tekniset mittausjärjestelmät.

Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala.

18000 Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.

m-1 Rakennusala, jolle saa sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja. Rakennuksen julkisivujen tulee olla korkealaatuiset ja detaljoituminen viimeistelyä. Julkisivun elävöittämisessä suositetaan läpinäkyviä pintoja ja viherrakentamisen keinoja. Liike- ja palvelutilojen tulee avautua Keilaniementorin ja Keilaniementien tai Keilaniemenpromenadin suuntaan. Rakennukseen tulee toteuttaa hulevesiä viivytävä viherkatko.

a/v/ma Alue, jolle saa sijoittaa rakennuksen tai pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen. Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa pysäköinti-, huolto-, huoltoajo-, varasto-, väestönsuoja- ja teknisiä tiloja kaavaan merkityn rakennusluvan ja kerrosluvun lisäksi.

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

Pysäköintitilat saa rakentaa yhtenäisenä tonttien rajoista riippumattomana.

Yleisen alueen alla sijaitsevan pysäköintitilan toteutus edellyttää sopimusta kaupungin kanssa.

ma-ajo Maanalainen tai maanalaisen tilaan johtava ajoajoyhteys. Näkyvien rakenteiden tulee olla laadultaan korkeatasoisia ja sopia ympäröivään kaupunkikuvaan. Kattopinnat tulee toteuttaa hulevesiä viivytävänä viherkattona.

u

Uloke. Ulokkeen kerrosala luetaan viereisen rakennuksen rakennusoikeuteen. Alkukorku- korkeuden on oltava vähintään 6 metriä. Katuaukion alueelle rakennettavat pilarit tai muut rakenteet on sijoitettava siten, että ne eivät aiheuta häiriötä katuaukion käytölle.

Katu. (12 §)

Katuaukio/Tori. (10-16 ja 18 §)

Yleiselle aukiolle/torille varattu alueen osa Keilaniementien tasolla. Alueella on järjestettävä selkeät ja esteettömät yhteydet metrasemalle ja rantaraitille. Alueelle saa rakentaa aukiota /toria aktiivisia leikki-, oleskelu- tai lähiliikunta- paikkoja. Alue tulee toteuttaa kaupunkikuval- lisesti korkealaatuisesti viherrakentamisen keinoin. Alueelle tulee istuttaa puuryhmiä ja sen suunnit- telussa on kiinnitettävä erityistä huomiota miel- lyttävän pienilmaston syntymiseen. Alueella sallitaan ainoastaan saattoliikenne ja huoltoajo. Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin. Pysäköintipaikkojen osoittaminen aukiolle/torille on kielletty. Pyöräpysäköintiä saa osoittaa aukiolle/torille. Jätehuollon tiloja ei saa sijoittaa yleiselle aukiolle/torille.

h Alueen sisäiselle huolto- ja tonttiliikenteelle varattu alueen osa.

h Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoilittymää.

1 § AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- Asunnot 1 ap / 130 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto
- Hotellitilat 1 ap / 150 k-m²
- Liiketilat 1 ap / 200 k-m²
- Toimistotilat 1 ap / 75 k-m²
- Palvelutilat 1 ap / 150 k-m²

Pyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- Asunnot 1 pp / 30 k-m² tai vähintään 2 pp / asunto. Pyöräpaikkojen tulee sijaita katutussa ja lukitussa tilassa.
- Hotellitilat 1 pp / 1000 k-m². Vähintään puolet pyöräpaikoista tulee sijaita katutussa tilassa.
- Liiketilat 1 pp / 40 k-m²
- Toimistot 1 pp / 50 k-m². Vähintään puolet pyöräpaikoista tulee sijaita katutussa tilassa.
- Päiväkodit 1 pp / 50 k-m². Vähintään puolet pyöräpaikoista tulee sijaita katutussa tilassa.
- Muut palvelutilat kuin päiväkodit 1 pp / 100 k-m²

Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa.

Liiketilojen ja palvelutilojen autopaikat tulee olla yhteiskäytössä nimeämättöminä.

Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi sallittuja tiloja ei oteta huomioon kaavan vaatimia autopaikkoja tai pyöräpaikkoja laskettaessa.

Toimistojen ja asuntojen pysäköintipaikkoja voidaan toteuttaa 30 % vähemmän, mikäli ne toteutetaan vuorottaispysäköintinä nimeämättöminä keskitetyssä laitoksessa. Vuorottaispysäköinnistä on esitettävä rakennuslupavaiheessa erillinen selvitys.

5 § LISÄRAKENNUSOIKEUS

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi kaikilla korttelialueilla saa rakentaa:
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- talotekniikan vaatimat tekniset tilat, hissikone- huoneet ja kuitut
- väestönsuojatilat
- alueen sähköjakelun vaatimat muuntamo- tilat
- rantaraitin puolelle sijoittuvat liike- ja palvelu- tilat.

AK-1 -korttelialueella lisäksi:
- asuntojen ukopuoliset varastotilat. Varastot voivat olla kaksikerroksisia ilman että ylempää tasoa lasketaan omaksi kerrokseksi
- asukkaiden yhteistilat
- viherhuoneet, jotka liikenteen melualueella korvaavat parvekkeet
- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kus- sakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.
- yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäytäväporrashuoneet.

6 § MELUN HUOMIOIMINEN
Kortteli sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja raken- teiden melukatveeseen siten, etteivät valtio- neuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden ohjeavat ylity.

Oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksen- mukaisesti siten, että päiväaikana keskiäänitaso saa olla enimmillään 55 dB. Viherhuoneissa päiväaikana keskiäänitaso saa olla enimmillään 45 dB.

Rakentaminen tulee toteuttaa vaihteittain siten, että asuinrakennuksen ulko-oleskelualueille kohdistuva melutaso ei ylitä valtioneuvoston asettamia ohjeavaroja. Haettaessa rakennuslupaa tulee esittää meluselvitys, jolla osoitetaan, ettei- vät ohjeavat ylity.

Mikäli asunnon julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen äänitaso, tulee asuntojen avautua myös hiljaisemman julkisivun suuntaan, eikä julkisivulle saa sijoittaa asuinhuoneiston ainoaa parveketta ja makuuhuonetta sijoittaa hiljai- semmalle puolelle.

RAKENTAMISEN TAPA

Kaikilla korttelialueilla: Ilmanvaihtokoneet sekä muu talotekniikka tulee sovitaa luontevaksi osaksi rakennusten arki- tehtyviä. Tilat saa sijoittaa ylimmän kerroksen yläpuolelle kerrosluvun estämättä. Rakennusten ja paikoituslaitoksen julkisivut tulee toteuttaa materiaaleiltaan ja käsittelyltään korkeatasoisena ja ympäristöön sopivana.

Korttelialueet tulee sovitaa niitä rajaaviin yleisiin alueisiin materiaalien ja korkotason osalta. Eri- tyistä huomiota tulee kiinnittää aukioon/torin ra- jautuvien korttelialueiden toteutukseen. Rakent- tamisen tulee muodostaa miellyttävää oleskelu- ympäristöä. Yleisiä alueita ja oleskelualueita sekä sisäänkäyntejä tulee suojata tuulelta moni- muotoisilla ja -kerroksellisilla istutuksilla sekä kaupunkikuvallisesti korkealaatuisilla tuulen- suojarakenteilla. Sisäänkäyntien yhteydessä tulee olla sisäänveto tai katos suojaamassa tuulisuudelta. Rakentamisesta tulee rakennus- lupahakemuksen yhteydessä esittää tuulisuus- tarkastelu.

Lintujen törmäysriskin välttämiseksi rakennuk- sissa 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 törmäys- riskiä. Korkeimpien talojen yläosien valaistuk- sella ei saa aiheuttaa häiriötä linnuille. Yläosia saa valaista siten, että törmäysriskiä ei aiheudu.

AK-1 ja K -korttelialueilla: Rakennusten julkisivujen tulee olla korkea- tasoiset ja detaljoituminen viimeistelyä. Materi- aalien tulee olla kestäviä.

Katutason kerroksen tulee olla kaupunkikuva- elävöittävä sekä kivijalan toiminnallista luonneta esiintuova ja sen tulee erottaa ylempistä ker- roksista aukotuksen sekä julkisivun jäsentelype- riaatteiden osalta. Alimpien kerrosten julkisivu sovitetaan mittakaavaltaan ja ilmeeltään jalan- kulkuympäristöön. Julkisivun elävöittämisessä suositetaan viherrakentamisen keinoja ja läpi- näkyviä pintoja. Pitkiä ikkunattomia pintoja ei sallita, ellei niitä toteuteta viherseinin. Kortte- liin sijoittuvat liike- ja palvelutilat tulee sijoittaa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen ja niiden tulee avautua joko Keilaniementorin tai Keilaniemenpromenadin suuntaan.

AK-1 -korttelialueella: Rakennuksen huipun tulee olla tunnistettava ja kaupunkikuva- rikastuttava sekä alempien kerrosten julkisivuihin nähdessä sisäänvedetty. Osa yhteistiloista tulee sijoittaa ylämpään ker- rokseen tai rantaraitin yhteyteen.

KANSIPIHA

Kansipihan ilmeen tulee olla vihreä. Pihalla on oltava kasvullista alaa vähintään 50 % kannen alasta, jolle tulee istuttaa puita, pensaita ja nurmea ja/tai maanpeitekasvillisuutta. Kansi- pihan rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan istutuksiin tarvittavan kasvualustan pak- suus ja paino sekä pelastustoiminnan vaati- mukset. Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin. Pihajäte tulee suunitella ja toteuttaa yhtenä- senä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijästa riippumatta. Tontteja ei saa aidata toista asuin- tonttia vastaan, ellei melunsuojatarpeesta tai korkeroista muuta johdu. Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuurin sopivalla tavalla. Pysäköintipaikkojen osoittaminen kansi- pihalle on kielletty. Kansipihalle tulee olla ulko- tilassa kulkeva yhteys. Kansipihan tulee liittyä ilman suuria taseroja ympäröivään maastoon. Tukimuurit materiaaleineen tulee olla samaa laatutasoa rakennusten kanssa.

7 § PALOMUURI
Rakennukset saa rakentaa naapuritontin rajan kiinni. Palomuurin tai muun saman turvallisuus- tason takaavan ratkaisun ei tarvitse sijaita tontin rajalla, vaan se voidaan sijoittaa rakenteellisesti ja toiminnallisesti tarkoituksenmukaisesti.

8 § KIINTEISTÖJEN YHTEISJÄRJESTELY
Tonttien huoltotilat ja -reitit, pelastustiet, väestön- suoja, autopaikat, ajoluiskat, perustukset sekä muut maanlaiset ja maanpäälliset rakenteet saa kiinteistöjen välisinsopimuksin sijoittaa toisen kiinteistön alueelle. Tonttien ajojohdot saa jär- jestä pihakannen tai rakennuksen alaisina.

9 § HULEVEDET
Pihajäte- ja kansipihajäte- ja aukioiden huleve- sien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haih- dutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille, hulevesiä viivytävälle viher- katuille tai kaupunkikuvallisesti korkealaatuisiin hulevesirakenteisiin. Liikennöidyillä alueilla syn- tyvät hulevedet tulee käsitellä niiden laatu paran- tavalla suodattavalla menetelmällä tai vaihtoehtoi- sesti liikennöityjen alueiden hulevedet tulee käsi- tellä öljynerotimella. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää työmaa- aikainen hulevesien hallin- tasuunnitelma. Rakentamisen aikaiset vedet tulee käsitellä niiden laatu paran- tavalla suodattavalla menetelmällä.

10 § MUUNTAMOT
Alueen sähköjakelun vaatimat muuntamo- tilat tulee sijoittaa kiinteistöihin. Tiloihin tulee olla sujuva pääsy.

MAAN- JA VEDENALAISET JOHDOT JA PUTKET

Alueella on maan- ja vedenalaisia johtoja ja putkia. Kaavanmukainen rakentaminen saat- taa edellyttää johtojen siirtoa. Rakentamiseen ryhtyvän on selvitettävä johtojen tarkka sijainti sekä suoja-alueet ja huomioitava ne suunnit- lussa tai sovitettavissa johtojen siirrosta johtojen omistajan kanssa.

11 § POHJAVESI
Mikäli rakenteiden tai rakennusten työnaikainen tai pysyvä kuivatus- ja valittsevan pohjave- denpinnan alapuolella, alueen rakentamisesta on laadittava pohjaveden hallintaselvitys.

MAANALAINEN ASEMAKAAVA

Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava Keilaniemen metrotunneli, jonka määräykset tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja raken- tamisessa. Rakennushankkeissa on huomi- oitava metrotunnelin tarvitsemat tilat ja suoja- etäisyydet.

LOUHINTATYÖT

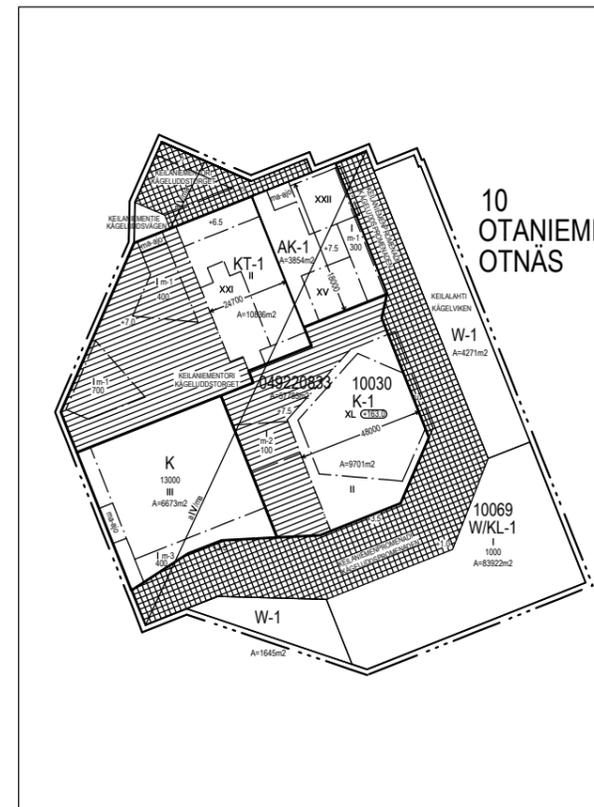
Alueen erikoinen luonne tutkimus- ja opetustoiminnassa alueena tulee ottaa huomioon. Louhinta- töitä suunniteltaessa tulee louhinta-ajat ja louhin- nan aiheuttamat maksimitärinätasot sopia lähialu- eiden toimijoiden kanssa.

TULVARISKI

Uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariski. Ylin tulvakorko alueella on + 2,8 ja aaltoluvara 75 cm. Korkeustason +3,55 (N2000) alle raken- nettaessa merivesi voi vaurioittaa rakenteita. Sen alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioit- tavia rakenteita ilman asianmukaista vesieristystä. Kadut ja pelastustiet tulee rakentaa vähintään korkeustasolle +3,55 (N2000).

VEDENALAISINVENTOINTI

Ennen alueella tehtäviä vesirakennustöitä tulee teettää arkeologinen vedenalaisinventointi. Jos alueella havaitaan vedenalaisia muinaisjäänkö- siä, haitallisten vaikutusten lieventämisestä ja mu- inaismuistolain mukaisesti menettelyä sovitetaan Museoviraston kanssa.



16 § RANTARAITTI

Keilaniemenpromenadi on rantaraitin osa. Ranta- raitti tulee toteuttaa korkeatasoisena viherrakent- amisen keinoin. Alueen suunnittelussa tulee kiin- nittää erityistä huomiota miellyttävän pienilmaston syntymiseen ja alueelle tulee istuttaa suunikokoi- seksi kasvavia runkopuita ja pensaita. Keilanie- menpromenadin tulee muodostaa ulkomuodol- taan viihtoisella ja viher- maisema-arkkitehtu- toninen kokonaisuus. Maisema-arkkitehtuurin laatu- tasoon tulee kiinnittää erityistä huomiota. Ranta- alueelle tulee toteuttaa yhtenäisenä ja es- teettön rantaviivaa seuraava yhteys, josta tulee järjestää pääsy veden äärelle. Alueelle saa raken- taa alueen arkkitehtuurin laatu- tasoa vastaavia vir- kistyskäyttöä palvelevia rakennelmia ja rakenteita.

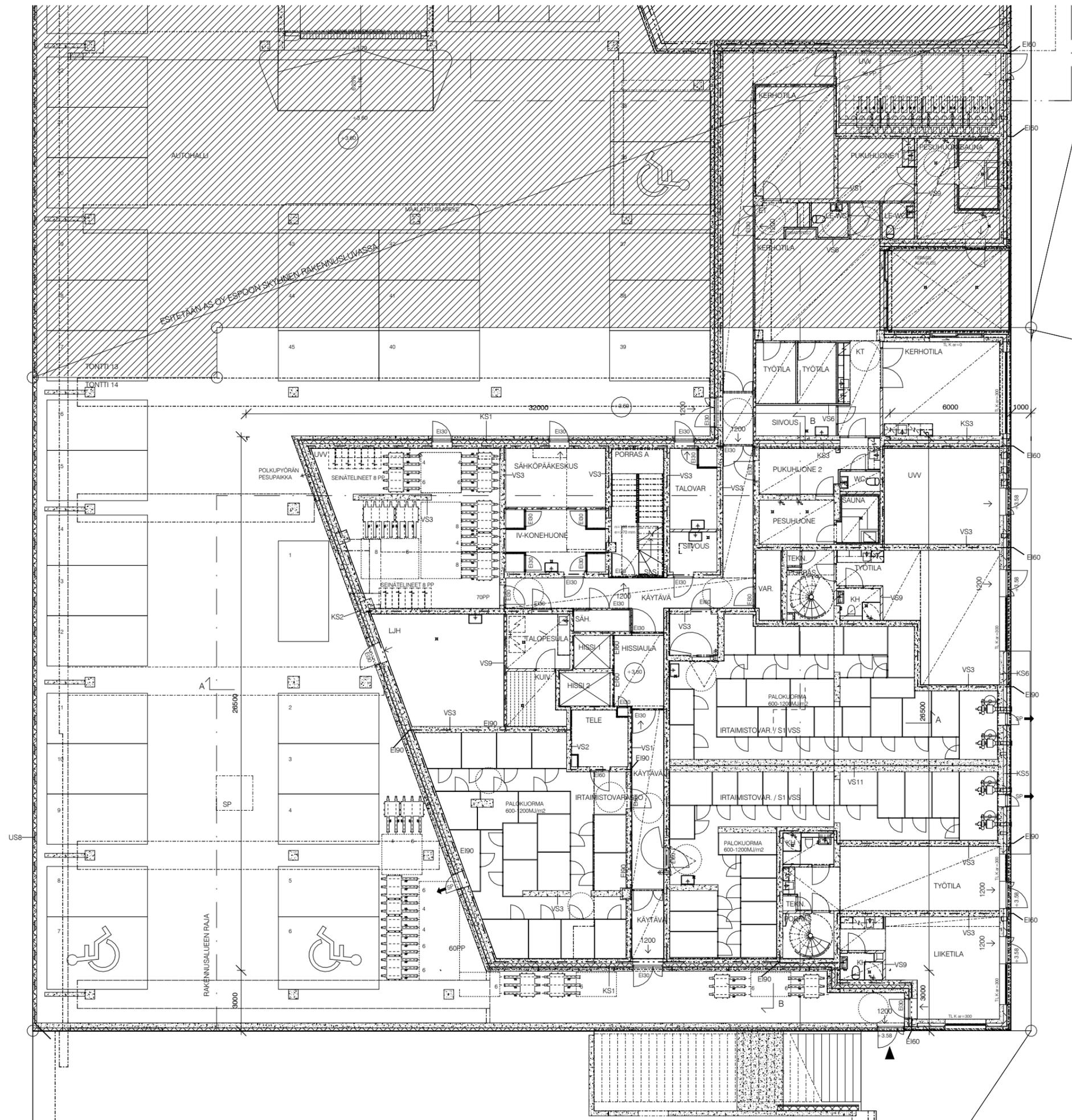
Keilaniemenpromenadin kautta on sallittu huolto- ja tonttielejo kortteliin 10069. Pysäköintipaikkojen osoittaminen alueelle on kielletty.

17 § MAAPERÄN PILAANTUNEISUUDEN HUOMIOIMINEN

Maaperässä on pilaantunutta maata. Ennen rakentamista on maaperä tutkittava ja tarvitta- essa puhdistettava.

KORTTELI- JA LÄHIYMPÄRISTÖSUUNNITELMA

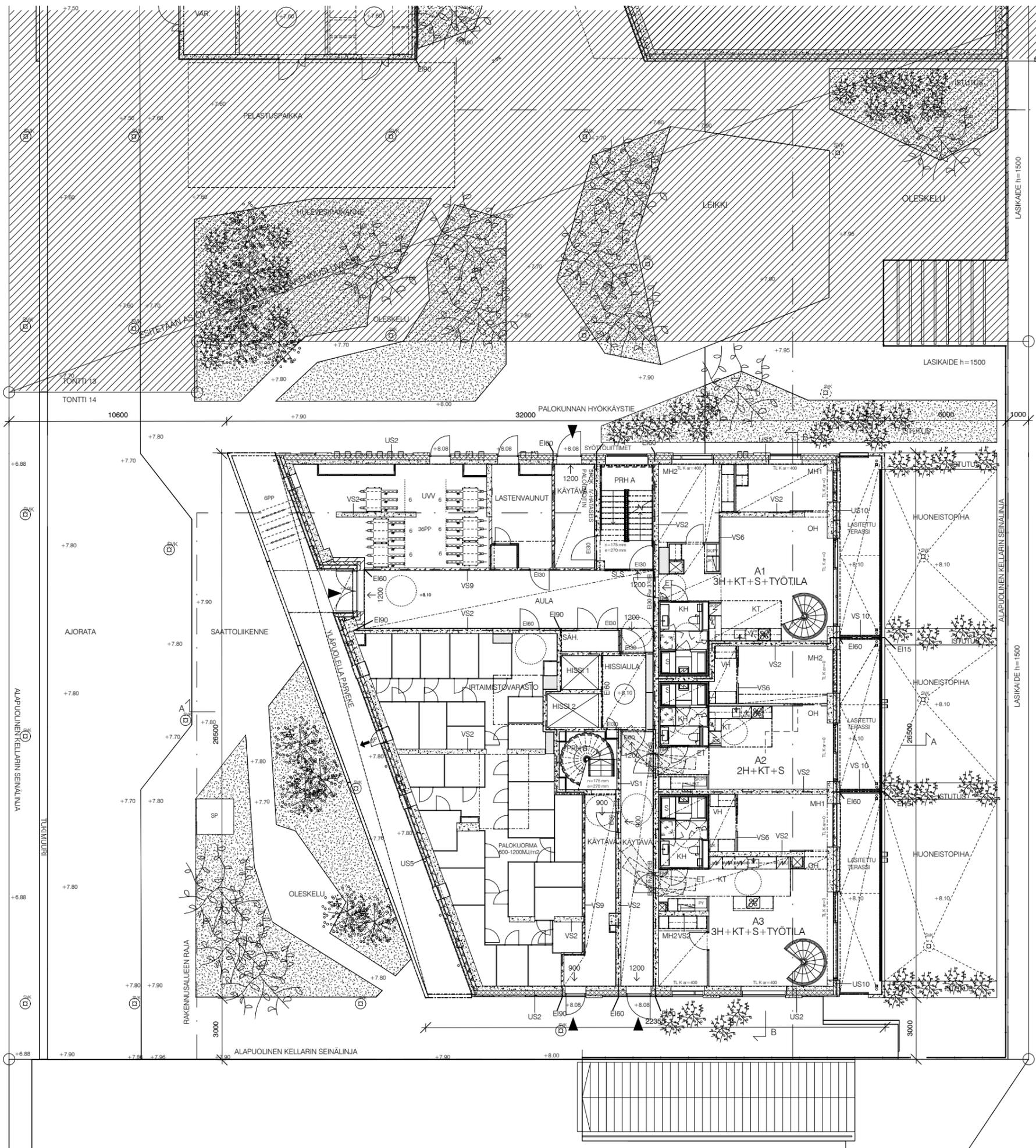
Alueelle on laadittu kortteli- ja lähiympäristö- suunnitelma.



AS OY ESPOON SEASIDE
POHJAPIIRROS KELLARI

HELSINKI

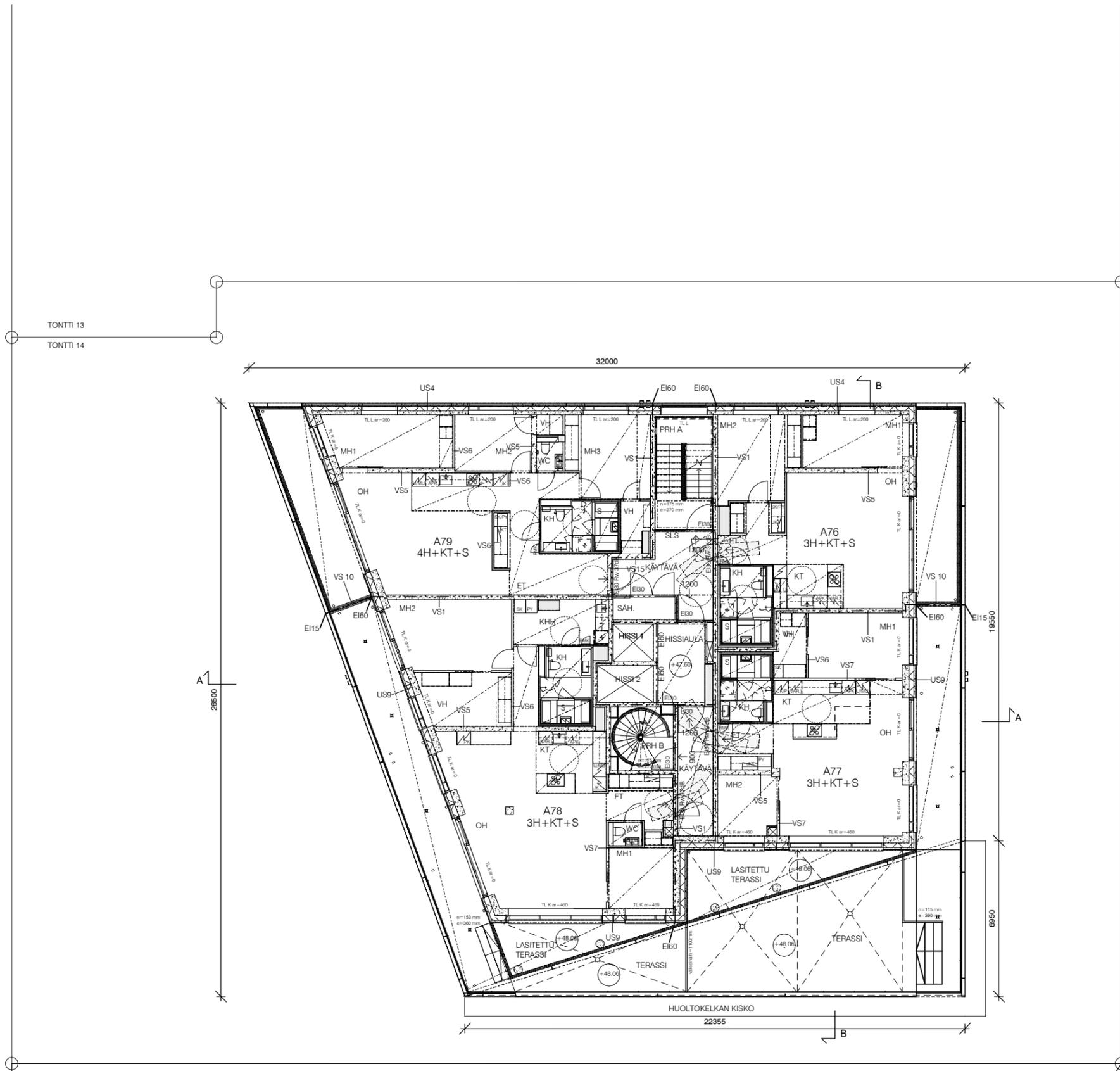
14.09.2023



AS OY ESPOON SEASIDE
POHJAPIIRROS 1. KERROS

HELSINKI

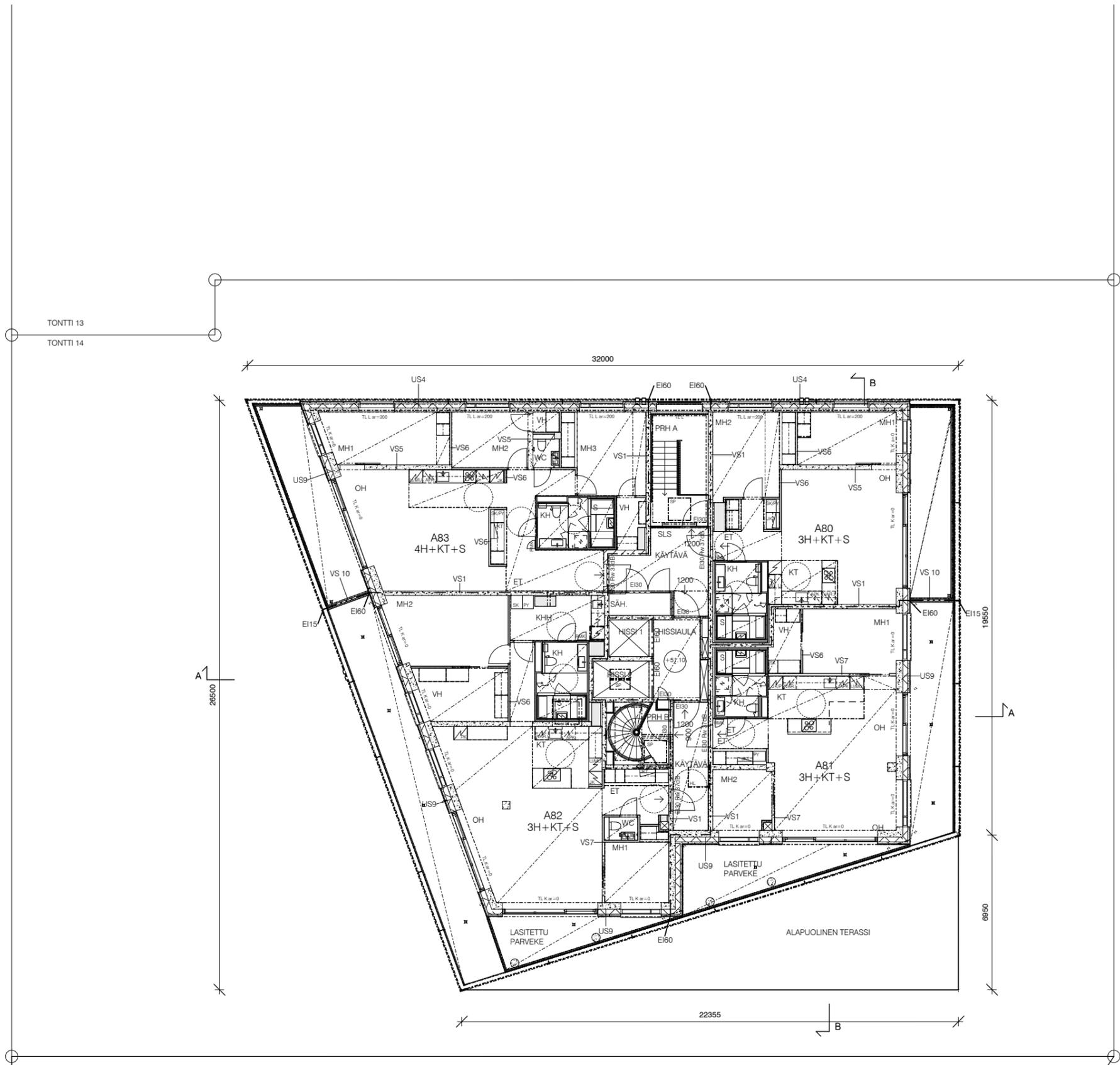
14.09.2023



AS OY ESPOON SEASIDE
POHJAPIIRROS 14. KERROS

HELSINKI

14.09.2023





RÄYSTÄS
+56.700

15
+51.100

14
+47.600

13
+44.600

12
+41.600

11
+38.600

10
+35.600

9
+32.600

8
+29.600

7
+26.600

6
+23.600

5
+20.600

4
+17.600

3
+14.600

2
+11.600

1
+8.100

TONTIN RAJA

TONTIN RAJA



AS OY ESPOON SEASIDE
LEIKKAUS A-A

HELSINKI

14.09.2023



AS OY ESPOON SEASIDE
LEIKKAUS B-B

HELSINKI

14.09.2023

JULKISIVUMATERIAALIT

1. VALKOBEETONI, SILEÄ
2. LASUURIKÄSTELTY BETONI, HARMAA, SILEÄ
3. LASI, KIRKAS
4. PYSTYURITETTU VÄRIBETONI, TUUMIA HARMAA, KEVYT PESU
5. LASUURIKÄSTELTY BETONI, HARMAA, KEVYT PESU
6. MAALATTU TERÄS, LÄMMIN METALLIN HARMAA
7. KERAAMINEN SUURILAATTA, RUSKEALLA TAITETTU VALKOINEN
8. MAALATTU ALUMINISALEKÖÖ JULKISIVUN SÄVYIN
9. TAUSTAMAALATTU LASI, TUUMIA HARMAA
10. SEINÄPUHALLUSLAITE, VÄRIT 1 ja 2 JULKISIVUN SÄVYIN
11. PYSTYURITETTU KUITUSEMENTTILEVY, VAALEA HARMAAN RUSKEA
12. MAALATTU ALUMINI, LÄMMIN METALLIN HARMAA
13. OORITEN-TERÄS

TONIN RAKA

RAVISTAS
+56.700

15
+51.100

14
+47.600

13
+44.600

12
+41.600

11
+38.600

10
+35.600

9
+32.600

8
+29.600

7
+26.600

6
+23.600

5
+20.600

4
+17.600

3
+14.600

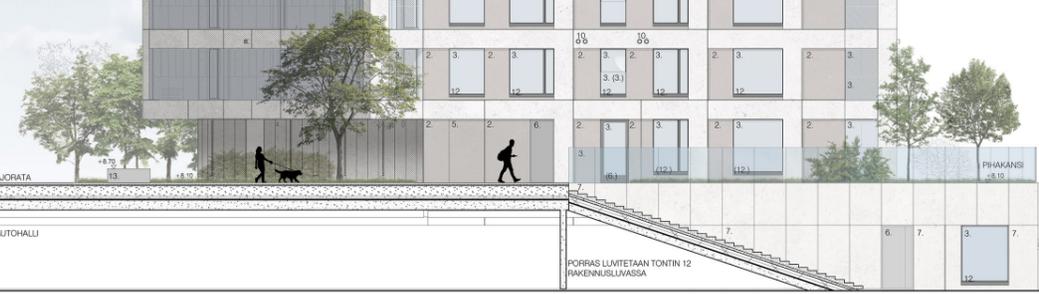
2
+11.600

13
+8.600

K1
+3.600

+56.70

TONIN RAKA



AS OY ESPOON SEASIDE
JULKISIVU
ETELÄÄN
HELSINKI





- JULKISIVUMATERIAALIT
1. VALKOIBETONI, SILEÄ
 2. LASIJURKÄSITELTY BETONI, HARMAA, SILEÄ
 3. LASI, KIRKAS
 4. PYSTYURITETTU VÄRIBETONI, TUMMA HARMAA, KEVYT PESU
 5. LASIJURKÄSITELTY BETONI, HARMAA, KEVYT PESU
 6. MAALATTU TERÄS, LÄMMIN METALLIN HARMAA
 7. KERÄÄMINEN SUURLAATTA, RUSKEALLA TAITETTU VALKOINEN
 8. MAALATTU ALUMINISÄIKKÖ JULKISIVUN SÄVYIN
 9. TAUSTAMAALATTU LASI, TUMMA HARMAA
 10. SENÄPÄHÄLLYSLAITE, VÄRIT 1 ja 2 JULKISIVUN SÄVYIN
 11. PYSTYURITETTU KÄTUSEMENTILEVY, VAALEA HARMAAN RUSKEA
 12. MAALATTU ALUMINI, LÄMMIN METALLIN HARMAA
 13. CORTEN-TERÄS

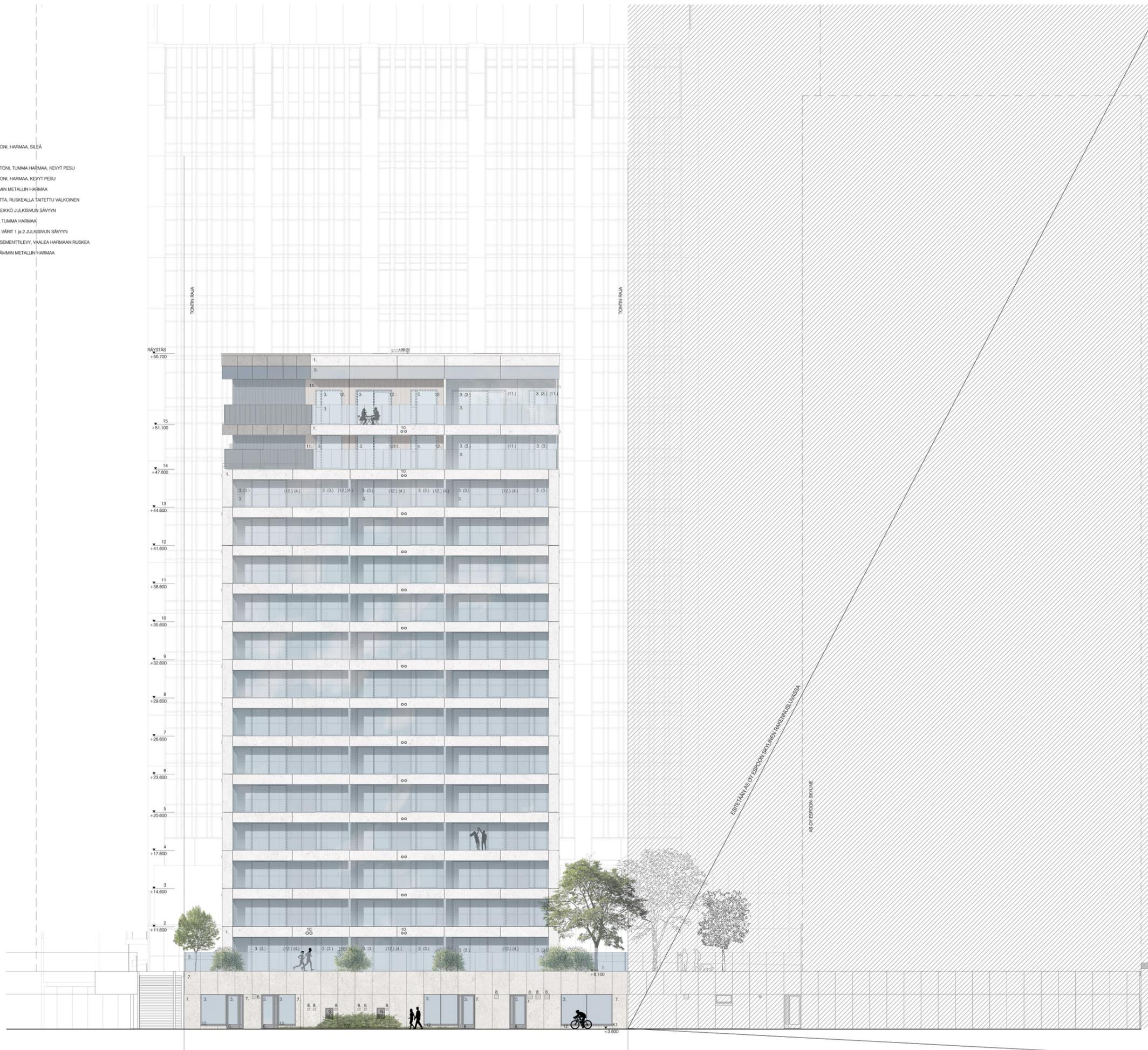
- RAVINTOLA
- +56.700
- 15
- +51.100
- 14
- +47.600
- 13
- +44.600
- 12
- +41.600
- 11
- +38.600
- 10
- +35.600
- 9
- +32.600
- 8
- +29.600
- 7
- +26.600
- 6
- +23.600
- 5
- +20.600
- 4
- +17.600
- 3
- +14.600
- 2
- +11.600
- K1
- +3.600

ESITETÄN AS OY ESPOON SKYLINEN PARKINLUSSA

- JULKISIVUMATERIAALIT
1. VALKOIBETONI, SILEÄ
 2. LASUURKASTELETY BETONI, HARMAA, SILEÄ
 3. LASI, KIRKAS
 4. PYSTYRISTETTU VÄRIBETONI, TUMMA HARMAA, KEVYT PESU
 5. LASUURKASTELETY BETONI, HARMAA, KEVYT PESU
 6. MAALATTU TERÄS, LÄMMIN METALLIN HARMAA
 7. KERAMINEN SUARILAATTA, RUSKEALLA TÄTETTY VALKONEN
 8. MAALATTU ALUMIINIÄLÄKÖÖ JULKISIJUN SÄYYN
 9. TAUSTAMAALATTU LASI, TUMMA HARMAA
 10. SERIFIPUHALIUSLÄITE, VÄRT 1 ja 2 JULKISIJUN SÄYYN
 11. PYSTYRISTETTU KULTISEMENTTILEVY, VALEA HARMAAN RUSKEA
 12. MAALATTU ALUMIINI, LÄMMIN METALLIN HARMAA
 13. CORTEN TERÄS



- JULKISIVUMATERIAALIT
1. VALKOBEETONI, SILEÄ
 2. LASUURKÄSTELTY BETONI, HARMAA, SILEÄ
 3. LASI, KIRKAS
 4. PYSTYURITETTU VÄRIBETONI, TUMMA HARMAA, KEVYT PESU
 5. LASUURKÄSTELTY BETONI, HARMAA, KEVYT PESU
 6. MAALATTU TERÄS, LÄMMIN METALLIN HARMAA
 7. KERÄÄMINEN SUURLAATTA, RUSKEALLA TÄTETTY VALKOINEN
 8. MAALATTU ALUMINISÄLEKKÖ JULKISIVUN SÄVYIN
 9. TAUSTAMAALATTU LASI, TUMMA HARMAA
 10. SEINÄPUHALLUSLAITE, VÄRIT 1 ja 2 JULKISIVUN SÄVYIN
 11. PYSTYURITETTU KUITUSEMENTILEIYV, VAALEA HARMAAN RUSKEA
 12. MAALATTU ALUMINI, LÄMMIN METALLIN HARMAA
 13. CORTEX-TERÄS





AS OY ESPOON SEASIDE
RANTANÄKYMÄ
LUOTEESEEN

HELSINKI

14.09.2023

Pinta-alataulukko MRL 115 08

Hankkeen osoite ja rakennus: Keilanimentori 3 20150 Espoo, As Oy Espoon Seaside

Tekijä (rakennussuunnittelija) ja päivämäärä: Sarlotta Narjus 20.05.2022

Pinta-alataulukko täytetään rakennuskohtaisesti eritellen pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala, asemakaavan sallima lisäkerrosala ja MRL 115 §:n sallima lisäkerrosala (huom. ei koske ennen vuotta 2000 hyväksytyjä kaavoja*).

Taulukko räätälöidään asemakaavan pääkäyttötarkoituksen mukaisen (A-C) ja asemakaavan sallimien lisärakennusoikeuksien mukaiseksi (E-G). Sarakkeet A-C ja E-G nimetään sanataarkasti asemakaavaa siteeraten.

Kohdat H-K käsittävät MRL:n muutoksen 812 / 2017 115 §:n mukaisen rakennusoikeuden lisäksi sallittavan kerrosalan.

Taulukon yhteyteen liitetään kerrosalakaaviot kaikista erilaisista kerroksista, kellarista ja ullakosta käyttötarkoituksineen taulukon värisävyjä käyttäen.

	Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala (kem2)			Lisäkerrosala (kem2)					Kerrosala yht.	Kokonaisala yht.						
	A	B	C	Asemakaavan sallima (E, F, G)			MRL 115 §:n sallima (H, I, J, K) (vain 1.1.2000 jälkeen hyväksytyt kaavat*)									
	Asunto kem2	Muu (työtila) kem2	Porrashuone kem2	Rak.oik. kem2 yhteensä (A+C)	Rak.oik. kem2 yhteensä (B)	Porrashuone sallittu lisä kem2	Tekniset ja muut aputilat kem2	Muut kem2	US yli 250 mm, VS yli 200 mm	VSS kem2	Talotekn. kuilut ja hormit kem2	Yleis. til. avaut. tekn. tila kem2	Lisäkerrosala yht. (E - K)	Kerrosala yhteensä kem2	Muu ala (esim. kellari, ullakko) m2	Kokonaisala yhteensä m2
kellari 1	0,0	146,5	0,0	0,0	146,5	96,0	426,0	0,0	42,0	205,0	4,0	0,0	773,0	919,5	750,0	1669,5
1. kerros	221,0	0,0	20,0	241,0	0,0	119,0	189,0	0,0	34,0	0,0	13,0	0,0	355,0	596,0	0,0	596,0
2. kerros	478,5	0,0	20,0	498,5	0,0	55,0	0,0	0,0	36,5	0,0	9,5	0,0	101,0	599,5	0,0	599,5
3. kerros	478,5	0,0	20,0	498,5	0,0	55,0	0,0	0,0	36,5	0,0	9,5	0,0	101,0	599,5	0,0	599,5
4. kerros	483,0	0,0	20,0	503,0	0,0	55,5	0,0	0,0	31,5	0,0	9,5	0,0	96,5	599,5	0,0	599,5
5. kerros	483,0	0,0	20,0	503,0	0,0	55,5	0,0	0,0	31,5	0,0	9,5	0,0	96,5	599,5	0,0	599,5
6. kerros	483,0	0,0	20,0	503,0	0,0	55,5	0,0	0,0	31,5	0,0	9,5	0,0	96,5	599,5	0,0	599,5
7. kerros	483,0	0,0	20,0	503,0	0,0	55,5	0,0	0,0	31,5	0,0	9,5	0,0	96,5	599,5	0,0	599,5
8. kerros	483,0	0,0	20,0	503,0	0,0	55,5	0,0	0,0	31,5	0,0	9,5	0,0	96,5	599,5	0,0	599,5
9. kerros	483,0	0,0	20,0	503,0	0,0	55,5	0,0	0,0	31,5	0,0	9,5	0,0	96,5	599,5	0,0	599,5
10. kerros	483,0	0,0	20,0	503,0	0,0	55,5	0,0	0,0	31,5	0,0	9,5	0,0	96,5	599,5	0,0	599,5
11. kerros	483,0	0,0	20,0	503,0	0,0	55,5	0,0	0,0	31,5	0,0	9,5	0,0	96,5	599,5	0,0	599,5
12. kerros	483,0	0,0	20,0	503,0	0,0	55,5	0,0	0,0	31,5	0,0	9,5	0,0	96,5	599,5	0,0	599,5
13. kerros	483,0	0,0	20,0	503,0	0,0	55,5	0,0	0,0	31,5	0,0	9,5	0,0	96,5	599,5	0,0	599,5
14. kerros	409,5	0,0	20,0	429,5	0,0	39,5	0,0	0,0	25,5	0,0	9,0	0,0	74,0	503,5	0,0	503,5
15. kerros	409,5	0,0	20,0	429,5	0,0	39,5	0,0	0,0	25,5	0,0	9,0	0,0	74,0	503,5	0,0	503,5
YHTEENSÄ	6827	147	300	7127	147	959	615	0	515	205	149	0	2443	9717	750	10467

Tontin 14 muodostuksessa 10.5.2022 päätetty rakennusoikeus

7200 182

Erotus

73 36

Selitteet

A: Asemakaavan pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala

B: Muu sallittu/veloitettu pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala

C: Muu sallittu/veloitettu pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala

D: Yhteensä A+B+C

E: Asemakaavan sallima lisäkerrosala (yksilöitävä tapauskohtaisesti)

F: Asemakaavan sallima lisäkerrosala (yksilöitävä tapauskohtaisesti)

G: Asemakaavan sallima lisäkerrosala (yksilöitävä tapauskohtaisesti)

H: Seinänpaksuuden (ulkoseinä yli 250 mm ja huoneistoa rajaava väliseinä yli 200 mm) ylittävän osan kerrosala

I: Väestönsuojan kerrosala

J: Taloteknisten järjestelmien edellyttämien kuilujen ja hormien kerrosala

K: Yleisiin tiloihin avautuvan teknisen tilan kerrosala

L: Yhteensä E-K

M: Rakennuksen kerrosala yhteensä

N: Muu kuin kerrosalaan laskettava kokonaisala (esim. kellari, ullakko)

O: Rakennuksen kokonaisala yhteensä

*) Siirtymäsäännöksestä (MRL 217 §) johtuen, MRL 115 §:n mukaiset kerrosalan ylitykset eivät koske ennen vuotta 2000 hyväksytyjä asemakaavoja.

Hankkeen rakennusoikeutta ja käyttötarkoitusta koskevat asemakaavamääräykset (sekä mahdollistavat että velvoittavat) sanataarkasti asemakaavaa siteeraten:

- AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue. Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen Keilanimentorin ja Keilaniemenpromenadin tasoon saa rakentaa liike-, toimistoja- ja palvelutiloja
- Asemakaavan merkityn ja rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
 - pysäköintitilat
 - talotekniikan vaatimat tekniset tilat, hissikonehuoneet ja kuilut
 - väestönsuojatilat
 - alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat
 - rantaraitin puolelle sijoittuvat liike- ja palvelutilat
 - asuntojen ulkopuoliset varastotilat. Varastot voivat olla kaksikerroksisia ilman että ylempää tasoa lasketaan omaksi kerrokseksi
 - asukkaiden yhteistilat
 - viherhuoneet, jotka liikenteeseen melualueella korvaavat parvekkeet
 - porrashuoneiden 20m2ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta
 - yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäytäväporrashuoneet

7200+182

Rakennusoikeus kerrosalaneliometreina