AK. 10:77

Espoo

Keilaranta

Asemakaavan muutos

10. kaupunginosa, Otaniemi
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
Gatu-, rekreations- och vattenområden
Bildas ett nytt kvarter 10051

DETALJPLANERNA ÄNDRAS:
Områdesnr 220800
Områdesnr 220819
Områdesnr 220833

Skala 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

K-1	Liike-, toimisto-, hotelli- ja kokousrakennusten korttelialue. Korttelialueelle tulee sijoittaa Rantaraitille avautuvia liike- ja palvelutiloja. (1-13, 15, 16 §)	Kvartersområde för affärs-, kontors-, hotell- och kongressbyggnader. På kvartersområdet ska placeras affärs- och servicelokaler som öppnar sig mot Strandpromenaden. (1-13, 15, 16 §)
VP	Puisto. (6, 8, 10, 11, 13-16 §)	Park. (6, 8, 10, 11, 13-16 §)
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.
15000	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.
XXXIV	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.
lai	Sijainniltaan ohjeellinen laiturin rakennusala. Laiturin tulee olla yleisessä käytössä eikä 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	Sijainniltaan ohjeellinen alueen osa, jolle tulee sijoittaa taiteen ja maisema-arkkitehtuurin keinoin muodostettu kokonaisteos. Aukiolle tulee sijoittaa leikittäviä tiloja ja miellyttäviä oleskelun paikkoja.	Ungefärligt placerad 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.
	Sijainniltaan ohjeellinen puilla ja pensailla istutettava alueen osa. Kasvualustan tilatarve tulee ottaa huomioon alueen kunnallisteknisessä suunnittelussa.	Riktgivande 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. (6, 8, 10, 11, 13, 15, 16 §)	Gata. (6, 8, 10, 11, 13, 15, 16 §)
	Aukio. (6, 8, 10, 11, 13-16 §)	Öppen plats. (6, 8, 10, 11, 13-16 §)
	Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti.	Till läget riktgivande friluftsled.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

1 §

PYSÄKÖINTI

Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:
- liiketilat 1 ap / 200 k-m²
- toimistot 1 ap / 120 k-m²
- hotellit 1 ap / 150 k-m².

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

Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.

Pyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:
- toimistot ja liiketilat 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.

PARKERING

Minsta antal bilplatser (bp) som ska byggas:
- 1 bp / 200 v-m² för affärslokaler
- 1 bp / 120 v-m² för kontor
- 1 bp / 150 v-m² för hotell

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.

Minsta antal cykelplatser (cp) som ska byggas:
- 1 cp / 50 v-m² för kontor och affärslokaler. 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.

2 §

LISÄRAKENNUSOIKEUS

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

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.

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

3 §

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMISEN TAPA

Rakennukset julkisivuineen tulee toteuttaa materiaaleiltaan ja käsittelyltään 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.

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.

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.

STADSBILD OCH BYGGSÄTT

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.

Strukturering 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.

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.

Tornet ska vara igenkännligt i storlandskapet. I byggnadens övre del, ovanför höjdläget 110 m.ö.h, ska en utsiktsterrass som är öppen för allmänheten placeras. Ovanför höjdläget 110 m.ö.h. får för allmänheten öppna lokaler för kafé, restaurang eller liknande byggas utöver byggrätten.

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

4 §

ULKOALUEET

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.

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.

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.

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.

5 §

PALOMUURI

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.

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.

6 §

KUNNALLISTEKNIIKKA

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.

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.

7 §

YHTEISJÄRJESTELYT

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.

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.

8 §

HULEVEDET

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 korkealaatuisia. 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.

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.

9 §

MUUNTAMOT

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.

10 §

POHJAVESI

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

GRUNDVATTEN

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

11 §

MAANALAINEN ASEMAKAAVA

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.

12 §

VIHERKERROIN

Tonttien riittävän viherpinta-alan takaamiseksi, hulevesien hallitsemiseksi ja kaupunkikuvan parantamiseksi tulee esittää viherkerrointyökalulla laadittu laskelma alueen vihertehokkuudesta. Viherkertoimen tavoiteluku on 0,7.

GRÖNKOEFFICIENT

För att en tillräcklig grön areal ska kunna garanteras på tomterna, dagvatten behärskas och stadsbilden förbättras ska en kalkyl över områdets grönеffektivitet som gjorts upp med hjälp av ett grönkoefficientverktyg presenteras. Måltalet för grönkoefficienten är 0,7.

13 §

TULVARISKI

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. 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).

14 §

YLEISET ULKOTILAT

Alueen yleisten ulkotilojen tulee muodostaa vehreä ja veistoksellinen maisema-arkkitehtoninen kokonaisuus. Alueen pienilmastoon ja viihtyisyyteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Jalankulun ja pyöräilyn reittien laatu, sujuvuus ja turvallisuus tulee huomioida alueella. Alueen pääreitit ja aukiotila toteutetaan esteettömyyden erikoistasoa noudattaen. Laadultaan korkeataso-soista aukiotilaa tulee jäsentää monipuolisten istutusten, rakenteiden, pintamateriaalien, valaistuksen ja taiteen keinoin. Keilarannanpuistosta tulee suunnitella ja toteuttaa monipuolinen ja vehreä viheralue. Alueella tulee mahdollistaa oleskelu veden äärellä.

ALLMÄNNA UTERUM

Områdets allmänna uterum ska bilda en skulptural och grönskande landskapsarkitektonisk helhet. Mikroklimatet och trivseln i området ska ägnas särskild uppmärksamhet. Gång- och cykelvägarnas kvalitet, smidighet och säkerhet ska beaktas i området. Vid byggandet av huvudlederna och den öppna platsen i området följs en specialnivå för tillgänglighet. Den högklassiga öppna platsen ska struktureras med hjälp av mångsidiga planteringar, konstruktioner, ytmaterial, belysning och konst. Kägelstrandsparken ska planeras och genomföras som ett mångsidigt och grönskande grönområde. I området ska det vara möjligt att vistas vid vattnet.

15 §

SULFIDISAVI

Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista.

SULFIDLERA

Möjliga förekomsten av sulfidlera ska beaktas innan byggandet inleds.

16 §

KORTTELI- JA LÄHIYMPÄRISTÖSUUNNITELMA

Alueelle on laadittu kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma.

KVARTERS- OCH NÄRMILJÖPLAN

Det har gjorts en kvarters- och närmiljöplan över området.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen tonttijako.

På detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgöras separat tomtindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus
Esbo stadsplaneringscentral

Torsti Hokkanen

kaupunkisuunnittelujohtaja
stadsplaneringsdirektör

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.2.2024 (pöytäkirjan 14 §).
Godkänd i stadsfullmäktige den 26.2.2024 (14 § i protokollet).

	Kv		26.2.2024
/c	Kh, rajausta muutettu	*Matias Kallio*	5.2.2024
/b	Ksl, muutettu	*Matias Kallio*	8.-22.11.2023
	Nähtävillä MRA 27 §		15.5.-14.6.2023
/a	Ksl (Kaavaehdotus)	*Matias Kallio*	26.4.2023
	Nähtävillä MRA 30 §		22.8.-20.9.2022
2849/2022	Ksj (OAS)	*Torsti Hokkanen*	8.8.2022

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral		Alue 220836	Piir.nro 7453
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten		Mittakaava 1:1000	Aslanumero 2849/10.02.03/2022
Keilaranta Asemakaavan muutos		Piirtäjä MHy	Päiväys 26.4.2023
		Suunnittelija MKa	Arkistotunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000