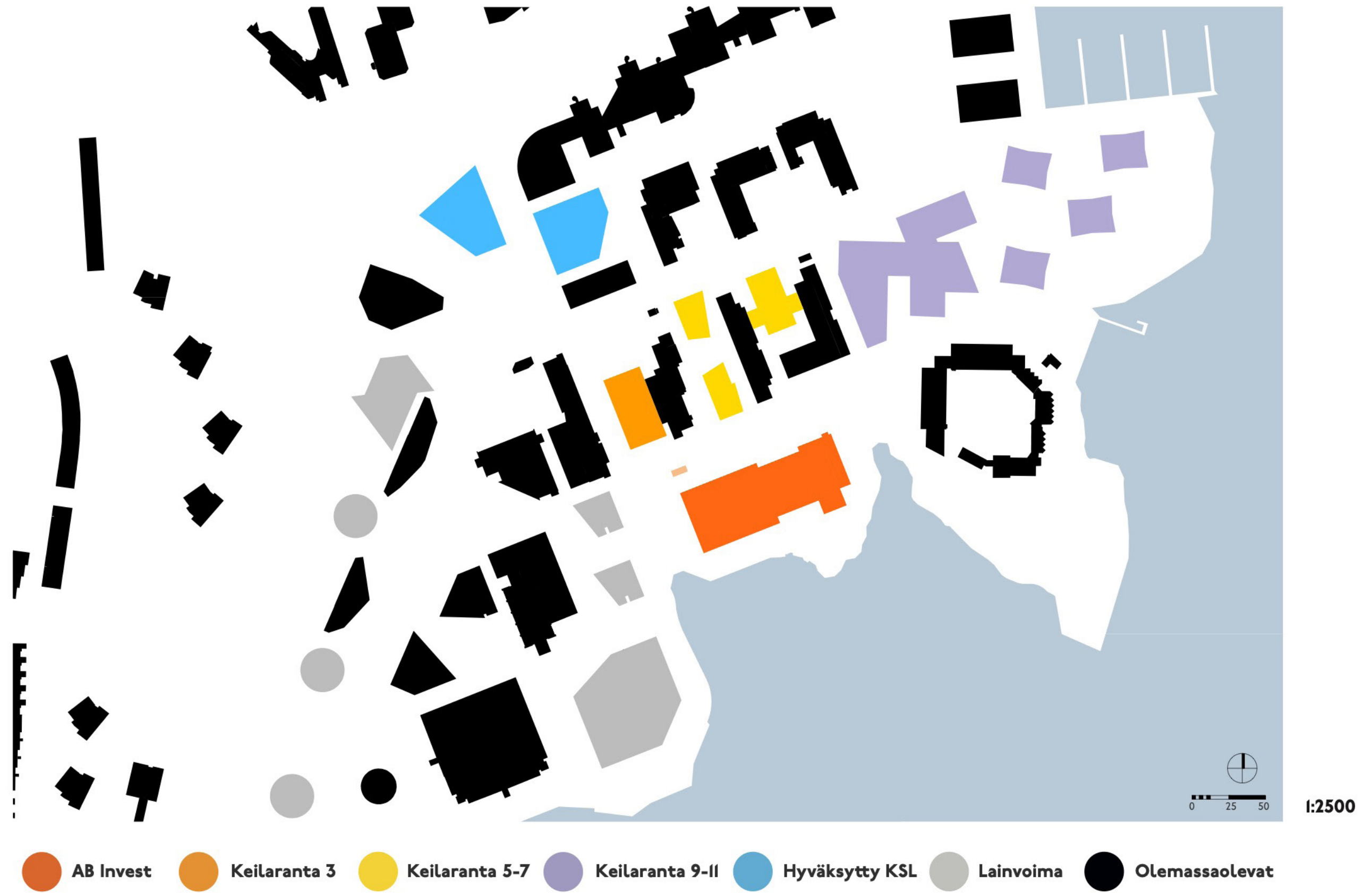
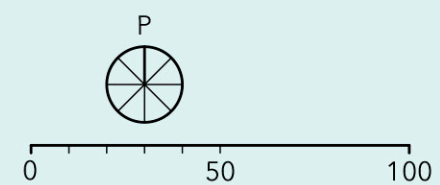


KORTTELISUUNNITELMIEN YHTEINEN OSUUS KEILARANTA 220836

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkirakenne 1:2500	3
Yleisasemapiirros 1:2000	4
Huoltoliikennekaavio	5
Saattoliikennekaavio	6
Pelastus- ja sammutusjärjestelyt	7
Pihojen periaatekuva	8
Varjostuskuvat	9
Varjostuskuvat	10
Suurmaisemallinen tarkastelu	11
Jalankulku- ja pyöräliikenne	12
Liittyminen yleisiin alueisiin	13
Mittatekniikan keskus -tarkastelu	14









PELASTUS- JA SAMMUTUSJÄRJESTELYT

Ab Invest hotelli/toimisto

- Sammutustoiminta tapahtuu sisäkautta
- Keskiosassa poistumisportaati
- Ei palokunnan operoimia varateitiä

Keilaranta 3:

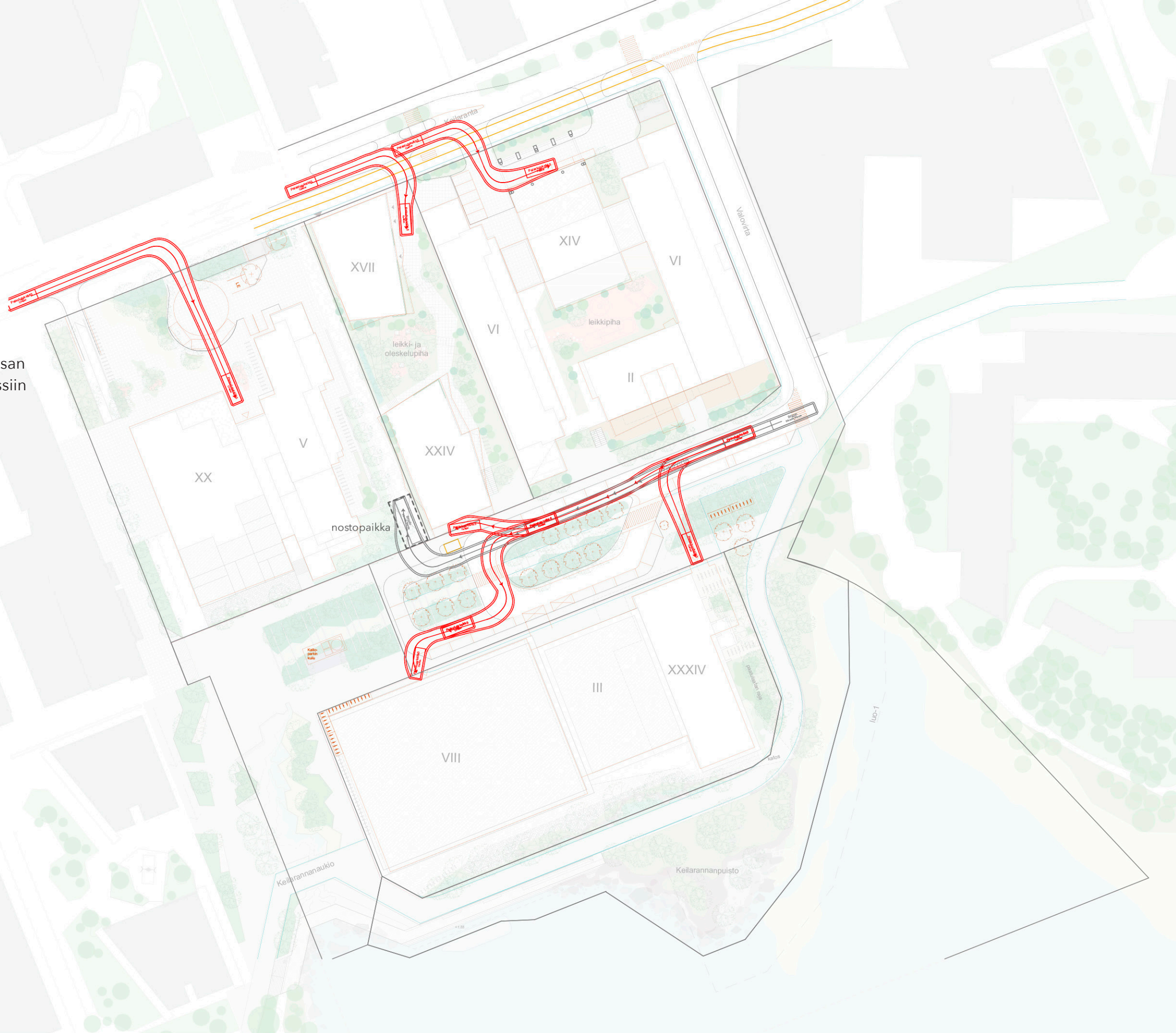
- Sammutuksen nostopaikka
- Palomieshissi
- Kaksi poistumisporrasta, poistuminen Valokeilan puolelle länteen maantasossa ja etelään kellarista
- Sprinklaus, sprinklerpumput
- Palokunnan hyökkäystie olemassa olevan osan B-portaan kautta kellariin, josta palomieshissiin

Keilaranta 5-7, asuminen:

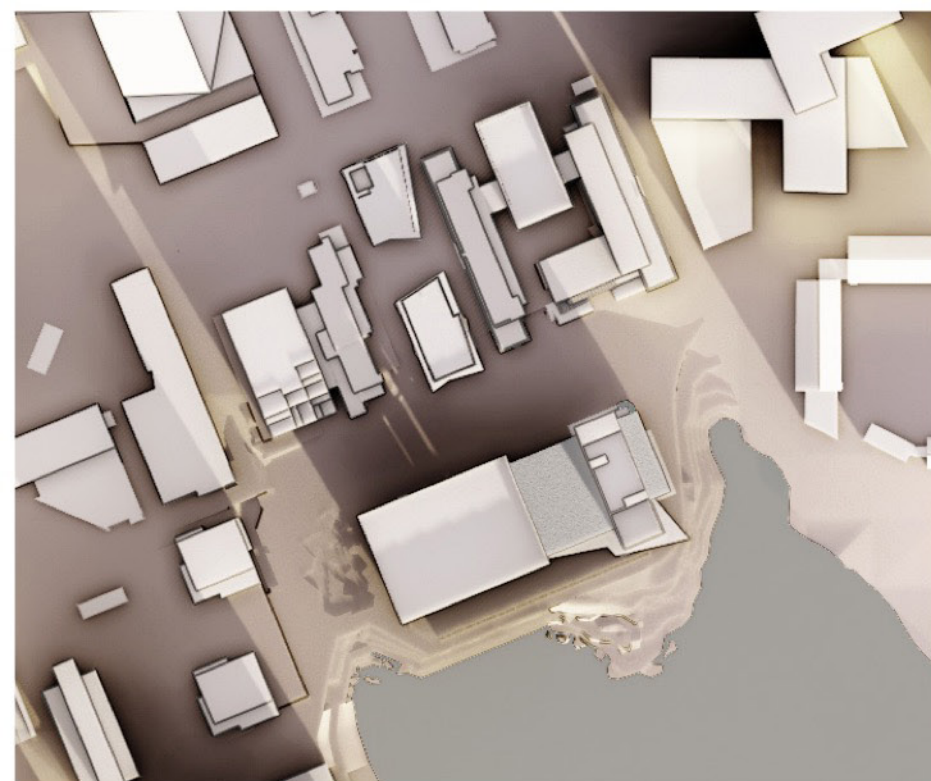
- Asuintorneissa palomieshissit
- Korkeammassa tornissa automaattinen sammutuslaitteisto
- Molemmissa asuintorneissa kaksi poistumistieporrasta

Keilaranta 5-7, toimisto:

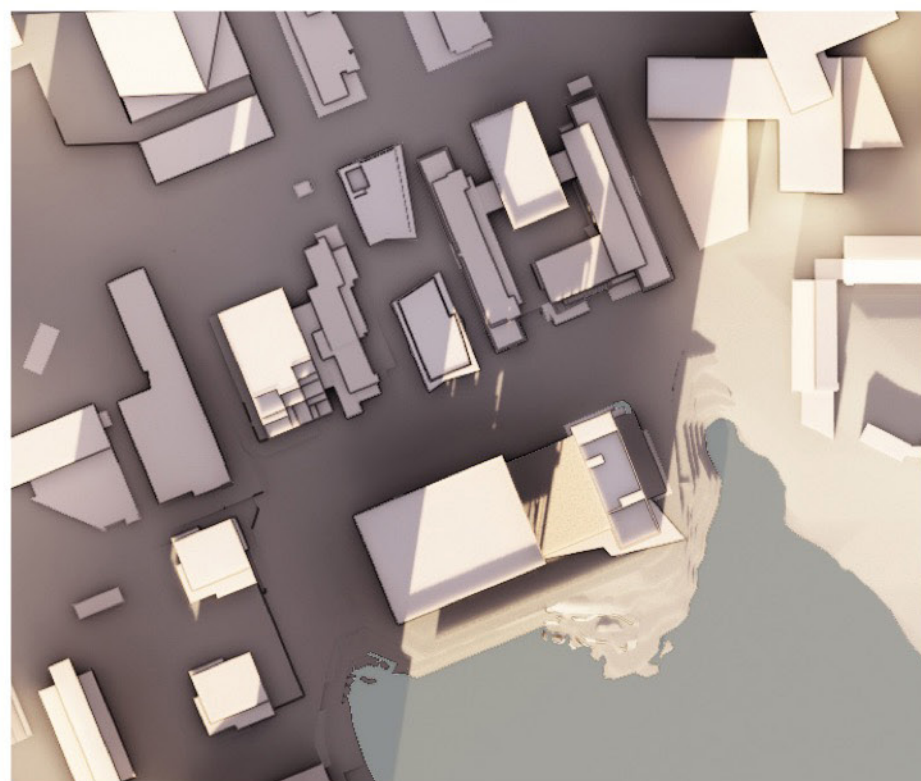
- Palomieshissi
- Kaksi poistumistieporrasta
- Automaattinen sammutuslaitteisto pysäköintikellarissa, muualla savuilmaisuun perustuva paloilmoitin
- Palokunnan hyökkäystie olevaan kellariin Valovirran puolelta







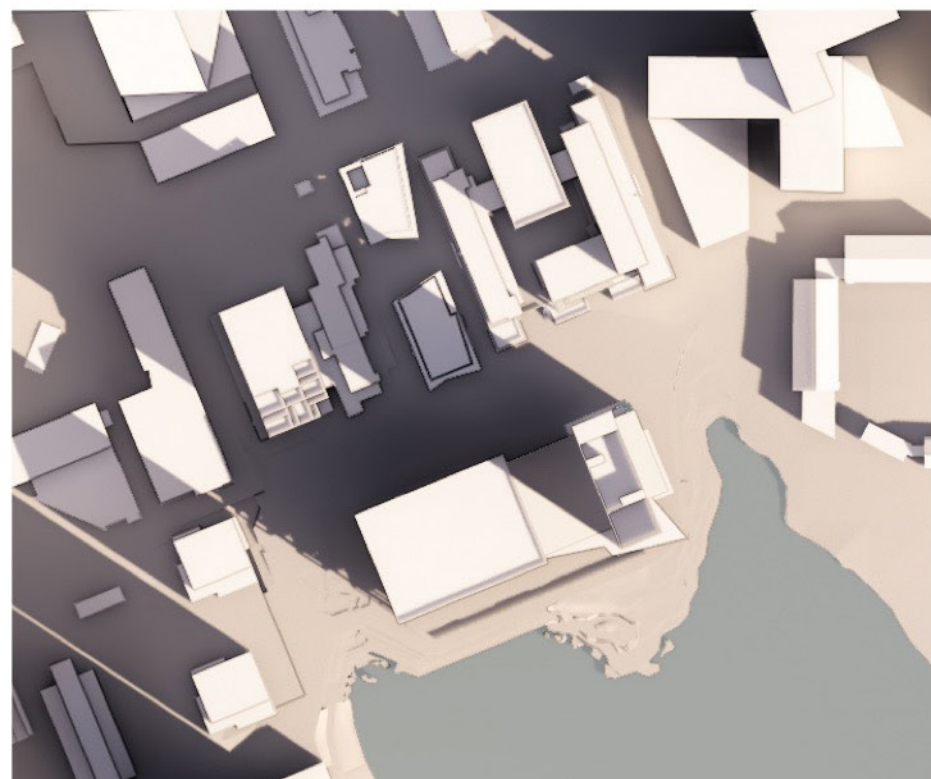
Talvipäivänseisaus, 21. joulukuuta
10.00



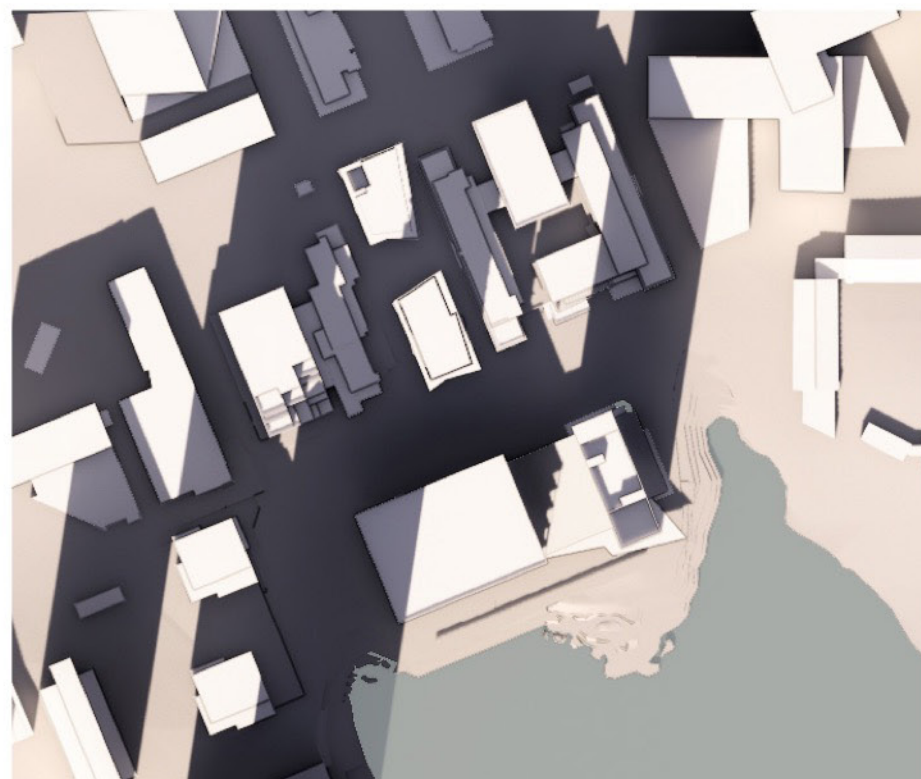
Talvipäivänseisaus, 21.joulukuuta
14.00



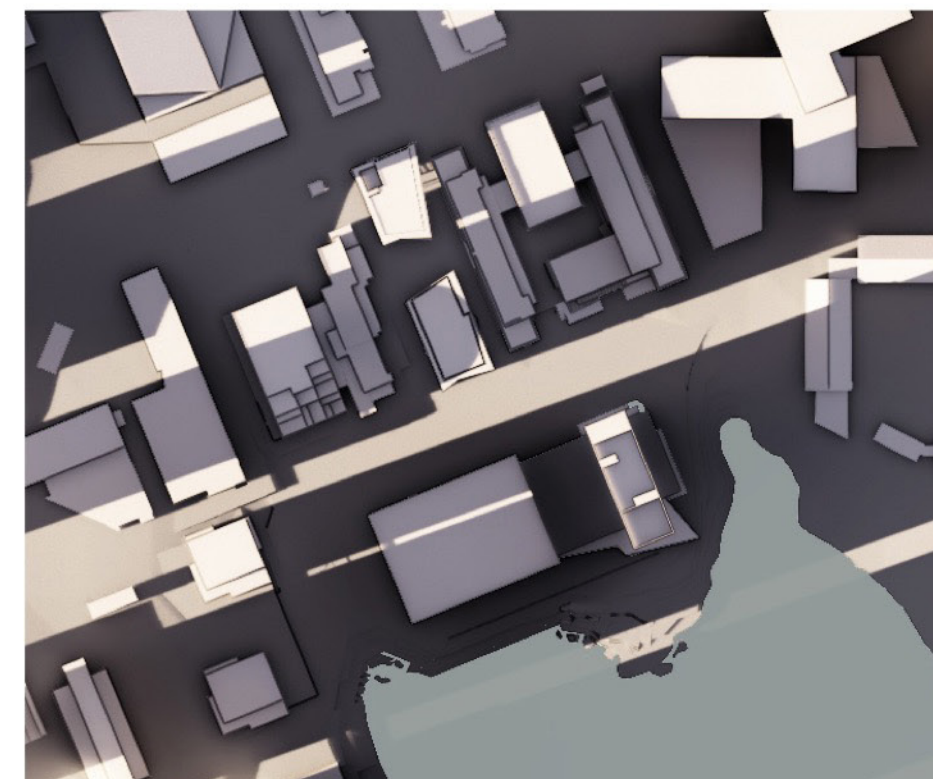
Talvipäivänseisaus, 21.joulukuuta
18.00



Kevätpäiväntasaus, 21.maaliskuuta
10.00



Kevätpäiväntasaus, 21.maaliskuuta
14.00

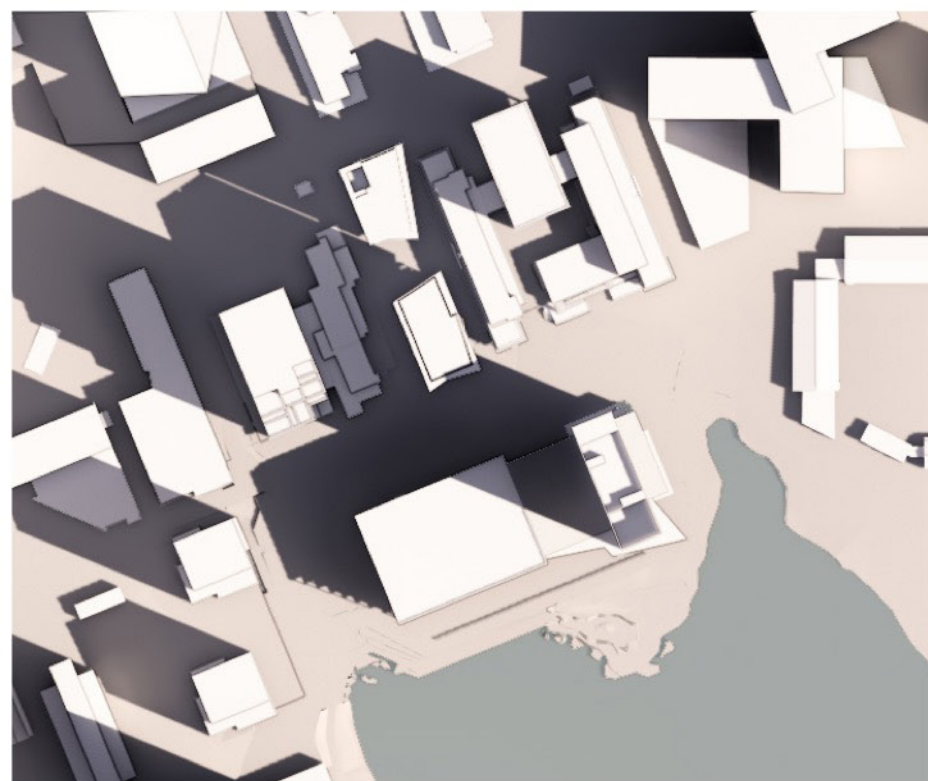


Kevätpäiväntasaus, 21.maaliskuuta
18.00

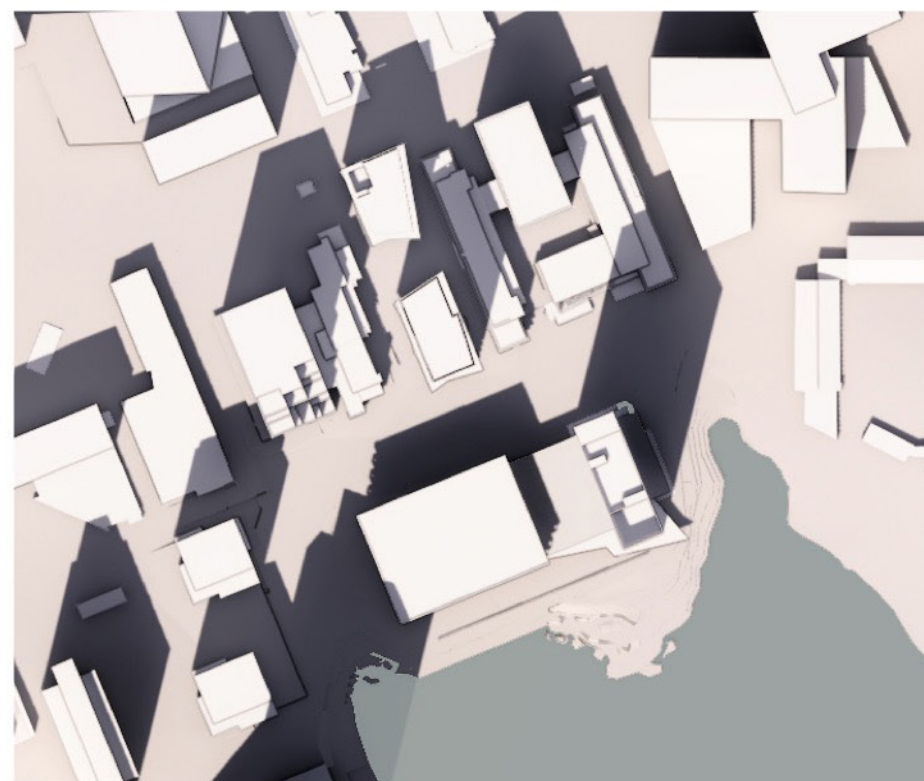
AB INVEST AS /



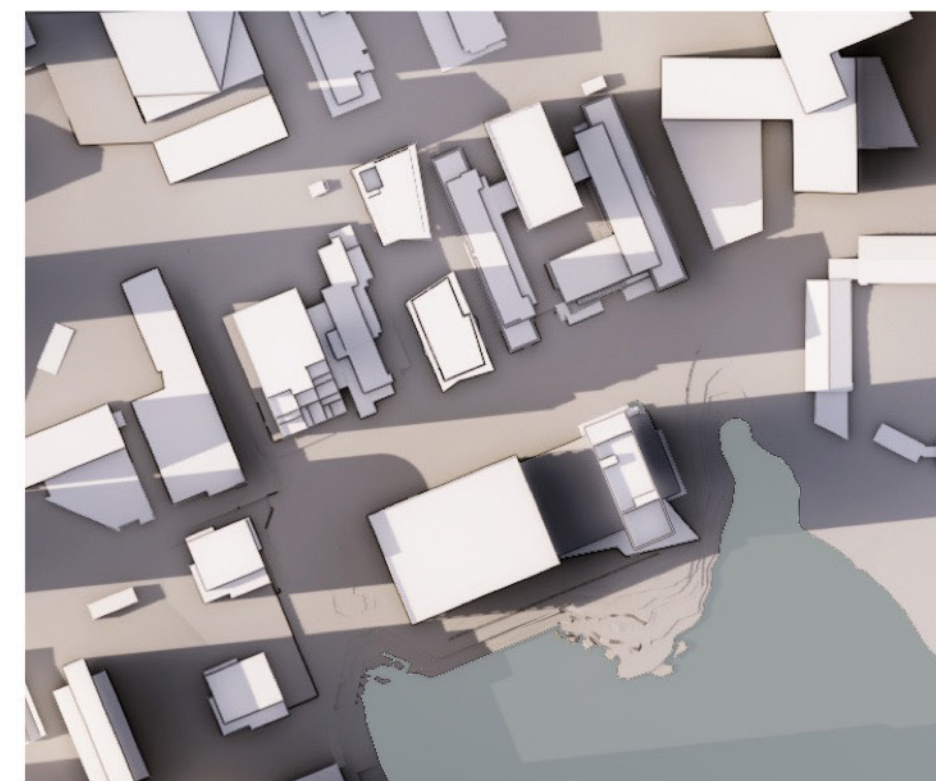
/ **ADT**
Arkitehdit Davidsson Tarkela Oy



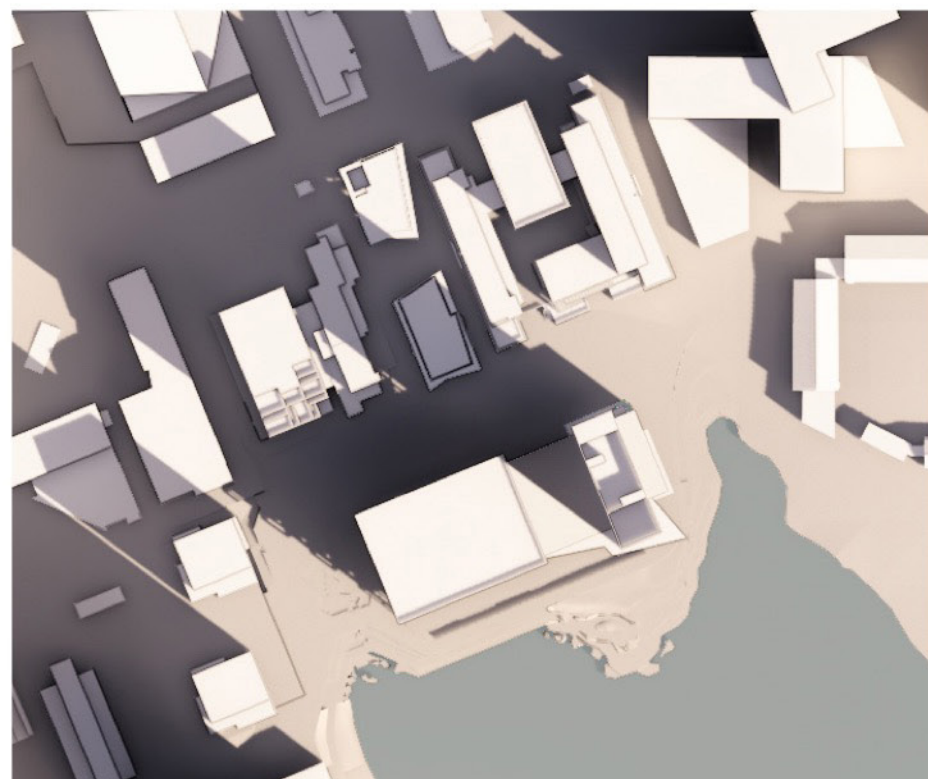
Kesäpäivänseisaus, 21.kesäkuuta
10.00



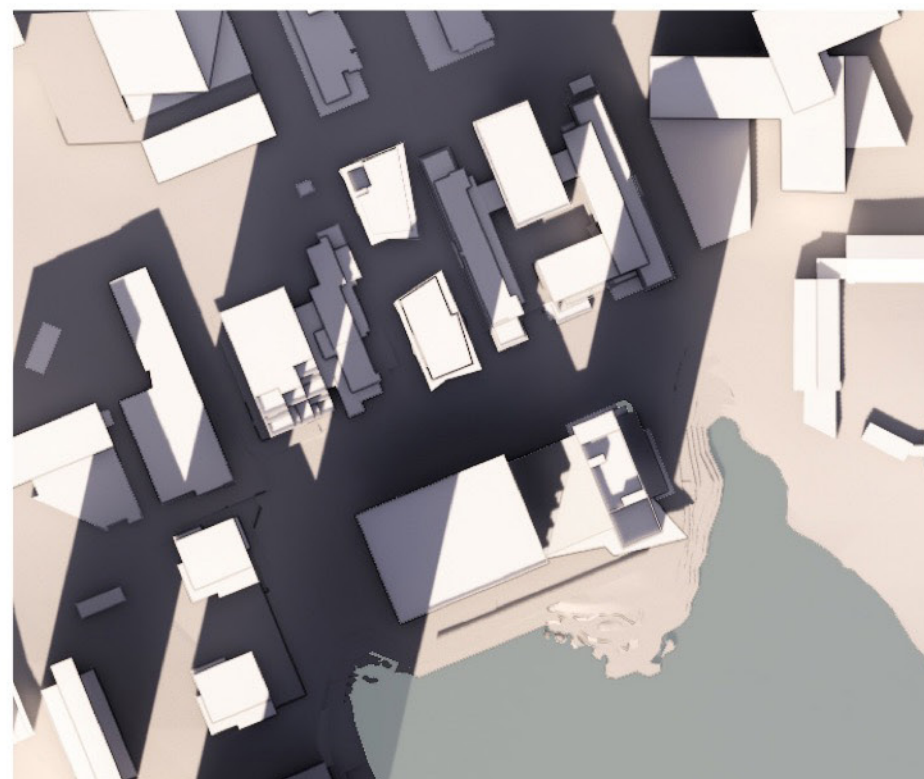
Kesäpäivänseisaus, 21.kesäkuuta
14.00



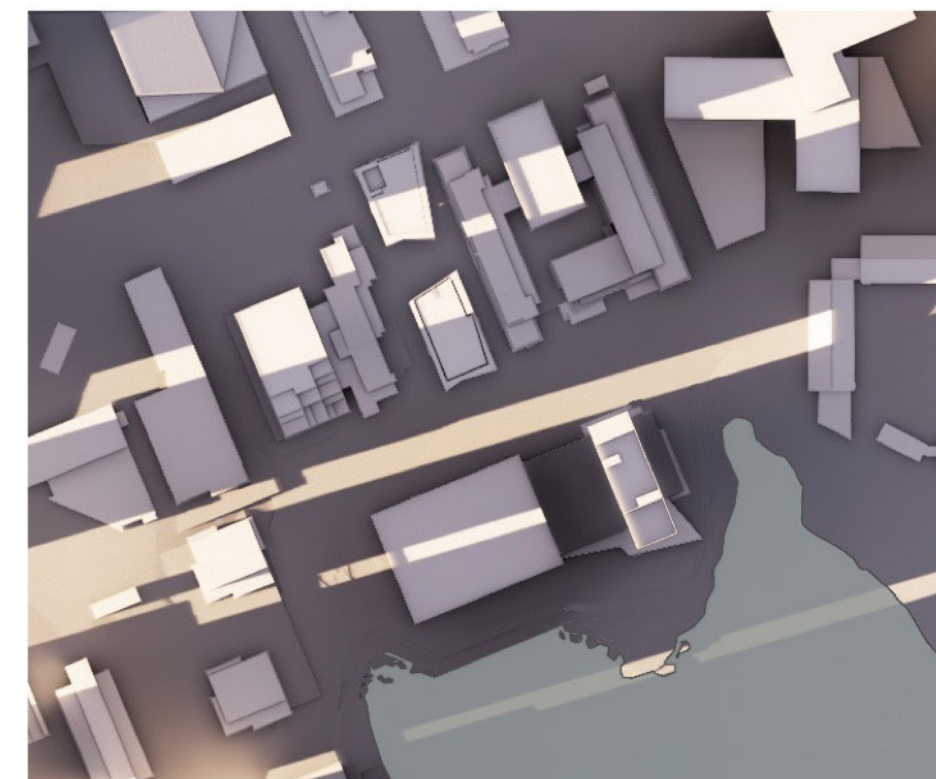
Kesäpäivänseisaus, 21.kesäkuuta
18.00



Syyspäiväntasaus, 21.syyskuuta
10.00



Syyspäiväntasaus, 21.syyskuuta
14.00



Syyspäiväntasaus, 21.syyskuuta
18.00

KEILALAHDELTA



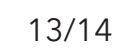
OTSOLAHDELTA

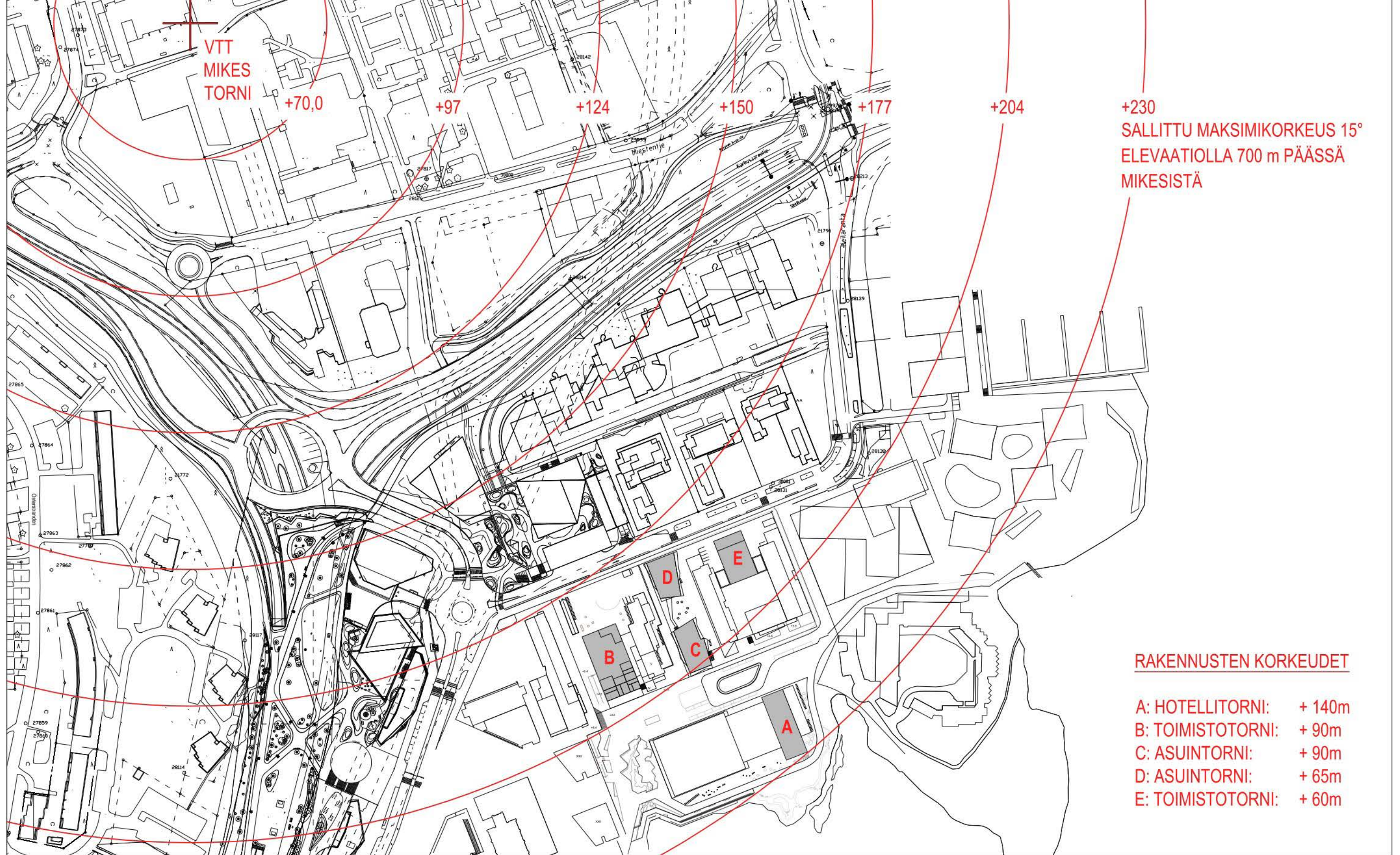


LEHTISAARENSILLALTA









ADT

Arkkitehdit Davidsson Tarkela Oy
Kasarmikatu 36, FIN-00130 Helsinki
tel +358 9 434 2060
etunimi.sukunimi @ arkd.fi

AB INVEST HOTEL - KEILANIEMI
ASEMAPIIRROS 1:2500
MIKES TAIVASSEKTORI (ELEVAATIO 15°)

Korttelisuunnitelma

Keilaranta 220836

Keilaranta 3

18.04.2023

Selostus	3
Asemapiirros 1:1000	4
Keilaranta 3	5
Pihasuunnitelma 1:500	6
Viherkerroin	7
Aulan yhteys rantaan	8
Rantaraitti	9
Toimistojen terassit	11
Julkisivut: Etelä 1:500	13
Julkisivut: Itä 1:500	14
Julkisivut: Länsi 1:500	15
Julkisivut: Pohjoinen 1:500	16
Leikkaus A 1:500	17
Leikkaus B 1:500	18
Pohjat 1.-3.krs 1:500	19
Pohjat 4.-6.krs 1:500	20
Pohjat 7.-11.krs 1:500	21
Pohjat 12.-16.krs 1:500	22
Pohjat 17.-20.krs 1:500	23
Laskelmat	24
Kellari ja väestönsuoja	25

Keilaniemen tornimetsä on kasvuvaiheessa. Meren äärelle on syntymässä suomalaisittain uudenlainen paikka, jossa korkeiden rakennusten väliin kehittyy monipuolista ja urbaania kaupunkitilaa.

Keilaniemen alueella on Nesteen tornista asti ollut selkeä suunta, jota tontilla olemassaoleva pääkonttorikin noudattaa. Uusi torni asettuu samaan koordinaatistoon ja näin vahvistaa urbaania, helposti hahmotettavaa kaupunkirakennetta. Nykyisen rakennuksen hennosti vihertävät sävyt, sen hahmo muutaman suorakulmaisen kappaleen sommitelmana ja korkea laatutaso heijastuvat myös uudisrakennuksen arkkitehtuurin. Nykyisestä rakennuksesta puretaan vain varsinaisen toimistorakennuksen kyljellä oleva kaksikerroksinen ravintola ja nykyisin kevyesti eristetty lasiaula, jolloin hankkeen kokonaishiilijalanjälki pysyy kohtuullisena ja myös vuosituhannen vaihteen rakennusten historiallinen kerrostuma säilyy osana alueen historiaa.

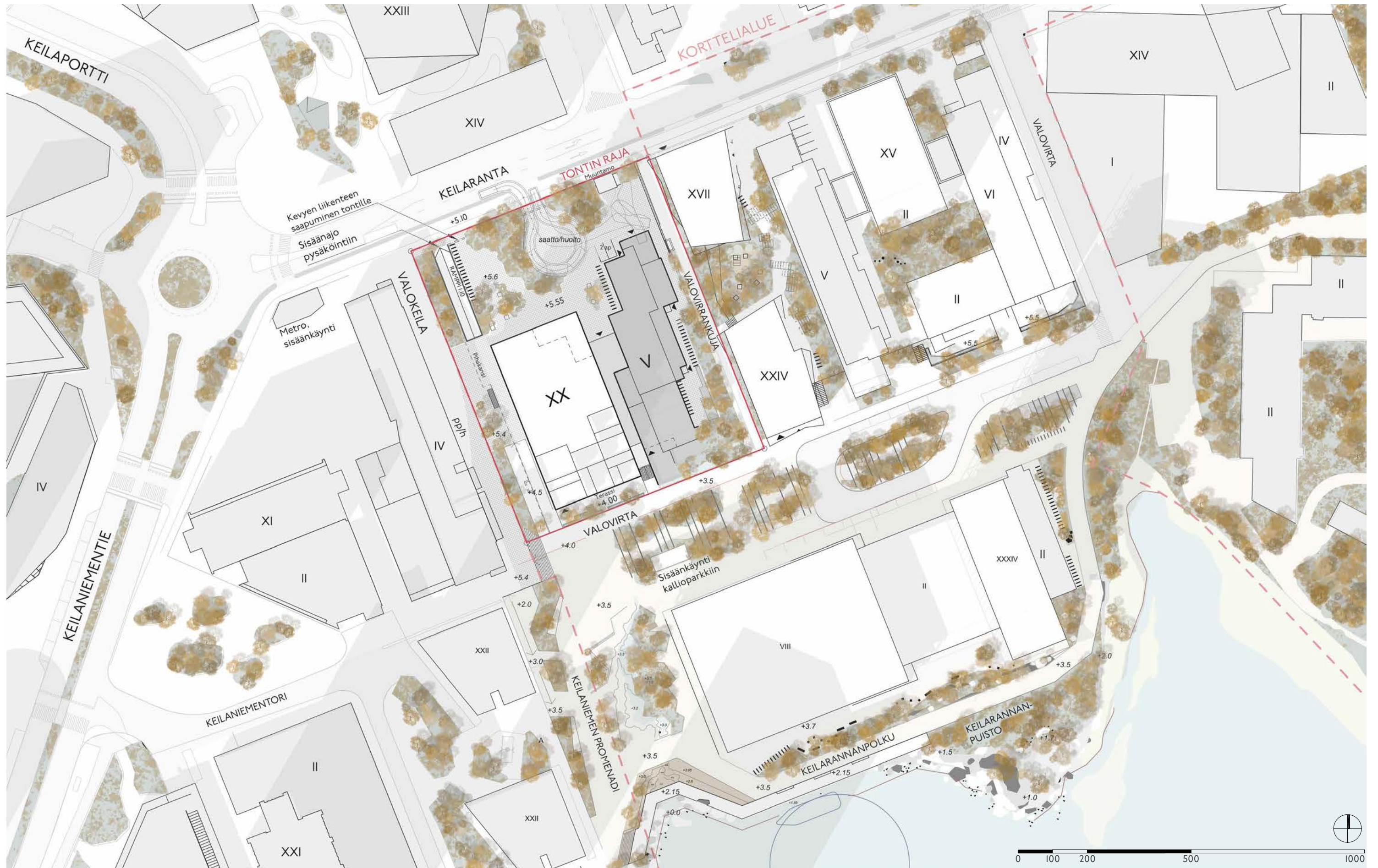
Keilaranta 3 tontti on Rantaraitin taitteessa – sitä määrittelee erityisesti maisematilan nurkka, joka aukeaa kaakkoon kohti Keilalahtea. Tätä ominaisuutta korostetaan nostamalla näitä rantamaiseman nurkkia sarjana ylös. Terassien kasvit nousevat monimuotoisesta rantahetteiköistä köynnöksinä, heininä ja leppinä ylös, aina kahdenteenkymmenenteen kerrokseen asti. Kasvillisuus kerrostuu ylöspäin kuin vuoren rinteillä: Alemmissa kerroksissa on metsäpuutarhaa, keskellä niittykasvillisuutta ja huipulla kivikkopuutarhaa. Tornin terassoituvaa, heijastelevaa ilmettä ovat inspiroineet vehreät kallionjyrkänteet, merenpinnan väreily ja urbaanit rantakaupungit maailmalla. Julkisivusommittelu noudattaa Espoon korkean rakentamisen periaatteita. Nykyinen matala toimistorakennus muodostaa kokonaisuudelle jalustan ja torniosan terassit luovat huipulle tunnistettavan profiilin.

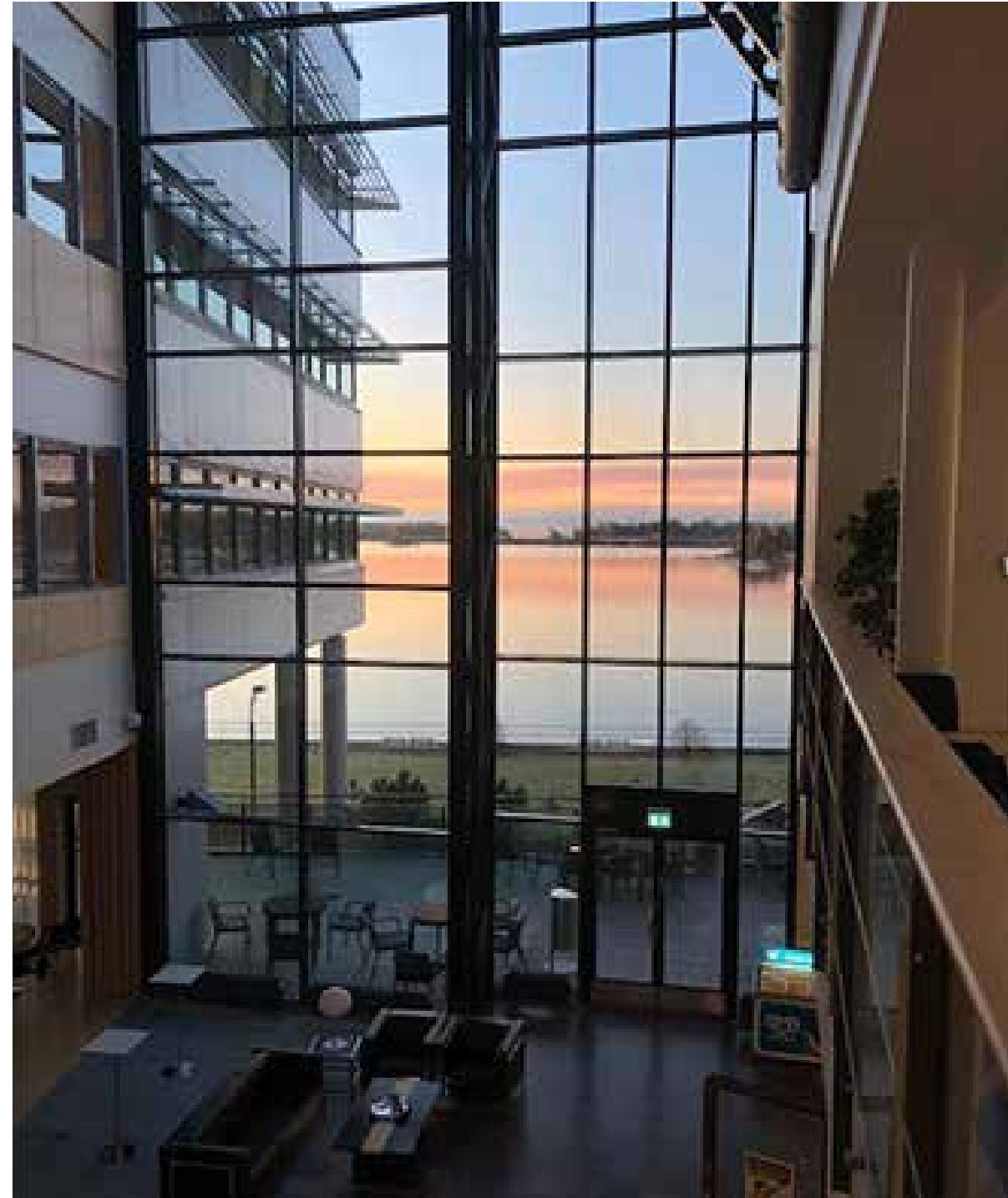
Maiseman tuomiseksi syvälle sisään asti ovat julkisivut sisältä katsoen lähes kokonaan lasia, lattiasta alakatoon. Julkisivun umpinaiselle osalle tutkitaan aurinkokennojen integroimista, jolloin rakennus tuottaisi merkittävän määrän sähköä käyttäjilleen. Lasin pinnassa on kuvio, joka auttaa lintuja erottamaan heijastavan pinnan selvemmin. Kuvio tihentyy ylöspäin, jolloin sen sisätilaa varjostava vaikutus on suurimmillaan siellä johon aurinko vahvimmin paistaa. Tämä antaa tornin pinnalle hieman väreilevän, ylöspäin taivaan sävyyn vesivärimaalusten tapaan hälvenevän ilmeen. Pinnan kuviointi vähenee alaspäin niin että maantason lasit ovat täysin läpinäkyviä, jolloin Valokeilalle aukeava liiketila ja Valovirrälle aukeava ravintola houkuttelevat ohikulkijoita sisään ja elävöittävät kaupunkitilaa. Ravintolan lattia terassoituu maanpinnan mukana alas kohti merta ja päättyy vehreään ulkoterasiin tornin juurella. Rantalepikon vesiaihe tuo osaltaan meren lähemmäs tornia.

Hankkeelle haetaan korkean tason ympäristösertifikaatti.

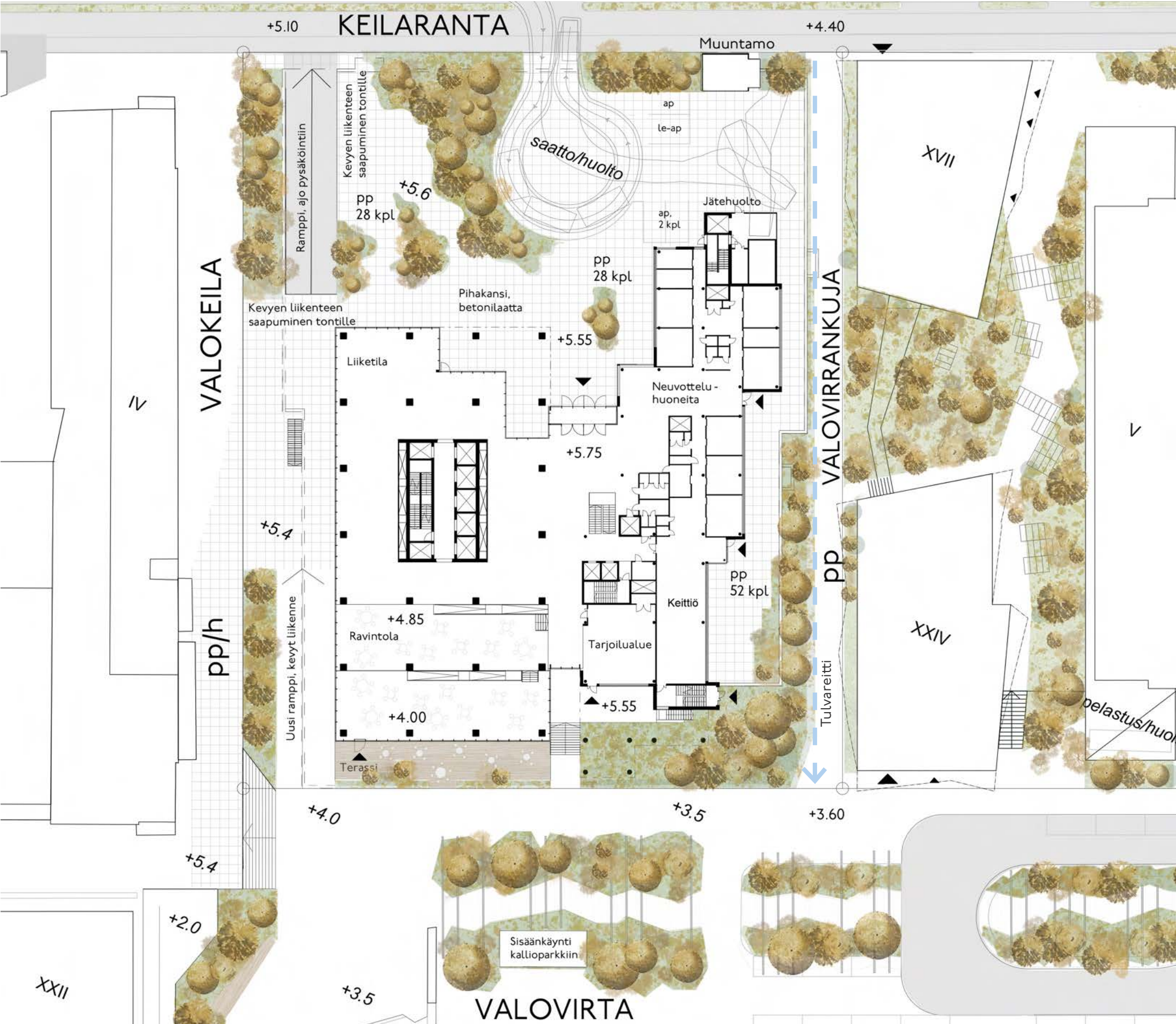
TYÖRYHMÄN JÄSENET
Maanomistaja: Skanska CDF
Konsultit:
Arkkitehtitoimisto ALA Oy
Maisema-arkkitehtitoimisto Nomaji Oy
Liikennesuunnittelu SITOWISE
Hule jne

Espoon kaupunki:
kaupsu, kake, rava, jne.
muut mahdolliset tahot





Tontilla on vuonna 2001 valmistunut erittäin korkealla laatutasolla rakennettu pääkonttori, jonka yhteyteen uusi avara tornitalo rakennetaan.



Maantason läpinäkyvyys ja ulkotilan porrastusten jatkuminen sisätilassa hälventävät ulko- ja sisätilan välistä rajaa.

Jalankulkijan kokemus uudesta tornista on avoin ja houkutteleva.

Viherkerroinlaskelma

Keilaranta 3

Tuloskortti

Versio 5/2022
Päivämäärä 15.3.2023

Täyttäjän nimi
Iida Juurinen

Kohteen nimi (osoite)
Keilaranta 3

Korttelinumero
-

Tonttinumero
49-10-32-2

Viherkertoimen laskelma

Viherkerroin	0,73
Tavoitetaso	0,6

Hulevesimäärä m³

47,3

Valumakerroin C	Mahdollisuus viivyttämiseen ulkopuolella
0,7	Ei
Viivytystilavuustarve tontilla m³	
47,3	
Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³	Jää viivyttämättä m³
50,0	0,0
Läpäisemättömän pinnan osuus	
71 %	

Suunnitelmaan sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä täytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus	ei elementtiä!	5
Istutettava kasvillisuus	6	10
Pinnoitteet	1	2
Hulevesien hallintarakenteet	2	9
Bonuselementit	0	12
Yhteensä	9	38

Täyttäjän kommentit:

Jatkosuunnittelussa kattopuutarhojen kasvillisuudella on suuri merkitys viherkerrointavoitteen toteutumisessa. Lisäksi pihan maanvaraisen osan suurien istutettavien puiden määrä tulee pysyä lähellä tässä laskelmassa esitettyä ratkaisua.

Huomioitavat asiat:

- Kansipihan osuus > 50%; Tavoitetasoa laskettu.
- Läpäisevä maaperäkerros rajallinen; Tavoitetasoa laskettu. Suositeltavaa hyödyntää viherkattoa ja runsaasti kasvillisuutta.
- Huom. Kannen rajoitukset säilytettävän kasvillisuuden, isojen puiden ja hulevesiratkaisujen osalta!

Osuus Viherkertoimen painotetusta kokonaispinta-alasta, %

Elementtityyppi	Osuus, %
Säilytettävä kasvillisuus	0%
Istutettava kasvillisuus	68%
Pinnoitteet	11%
Hulevesien hallintarakenteet	21%
Bonuselementit	0%

Laskennassa painottuneet tekijät, %

Tekijä	Painotus, %
Ekologisuus	27%
Toiminnallisuus	21%
Maisema-arvo	18%
Kunnossapito	11%
Hulevesi	23%

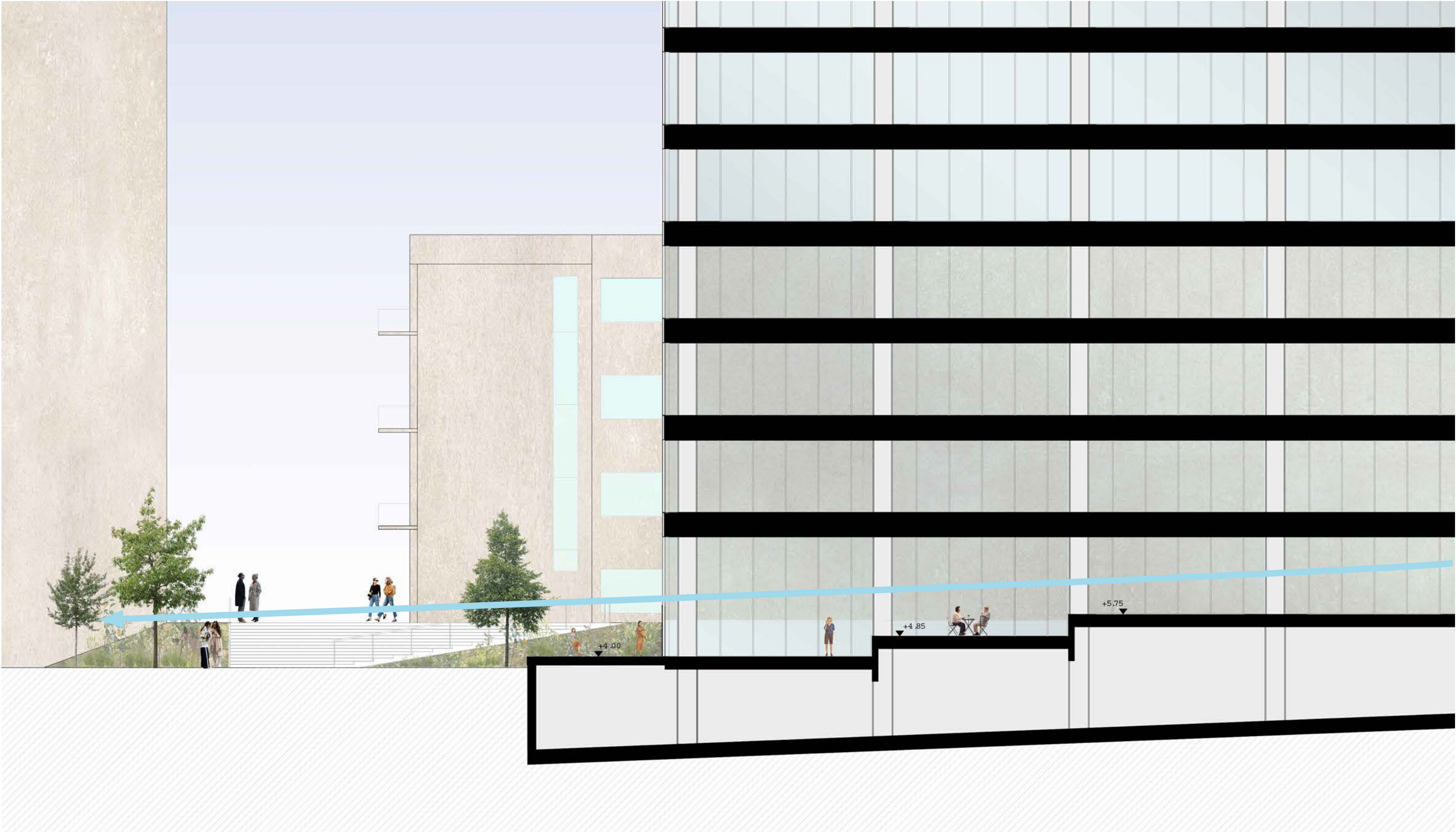
Täytetyt elementit (% täytettyjen elementtien kokonaislukumäärästä)

Elementtityyppi	Täytetty, %
Säilytettävä kasvillisuus	0%
Istutettava kasvillisuus	68%
Pinnoitteet	11%
Hulevesien hallintarakenteet	21%
Bonuselementit	0%



Aulan yhteys rantaan

Ravintolan porrastus kutsuu sisään ja tuo meren lähemmäs asiakkaita.



Rantaraitti

Rannan vehreä maisema nousee terasseja pitkin tornin huipulle asti

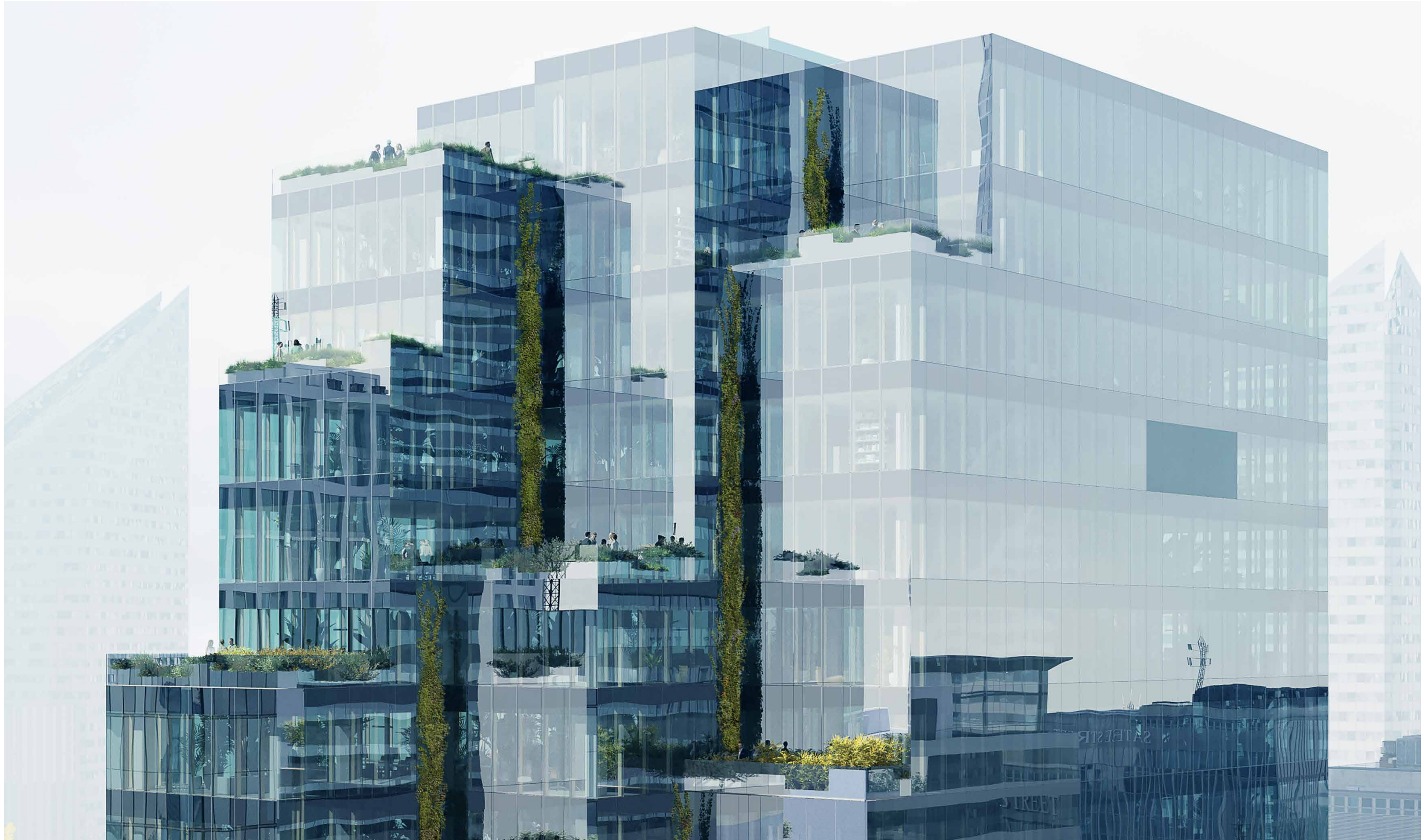


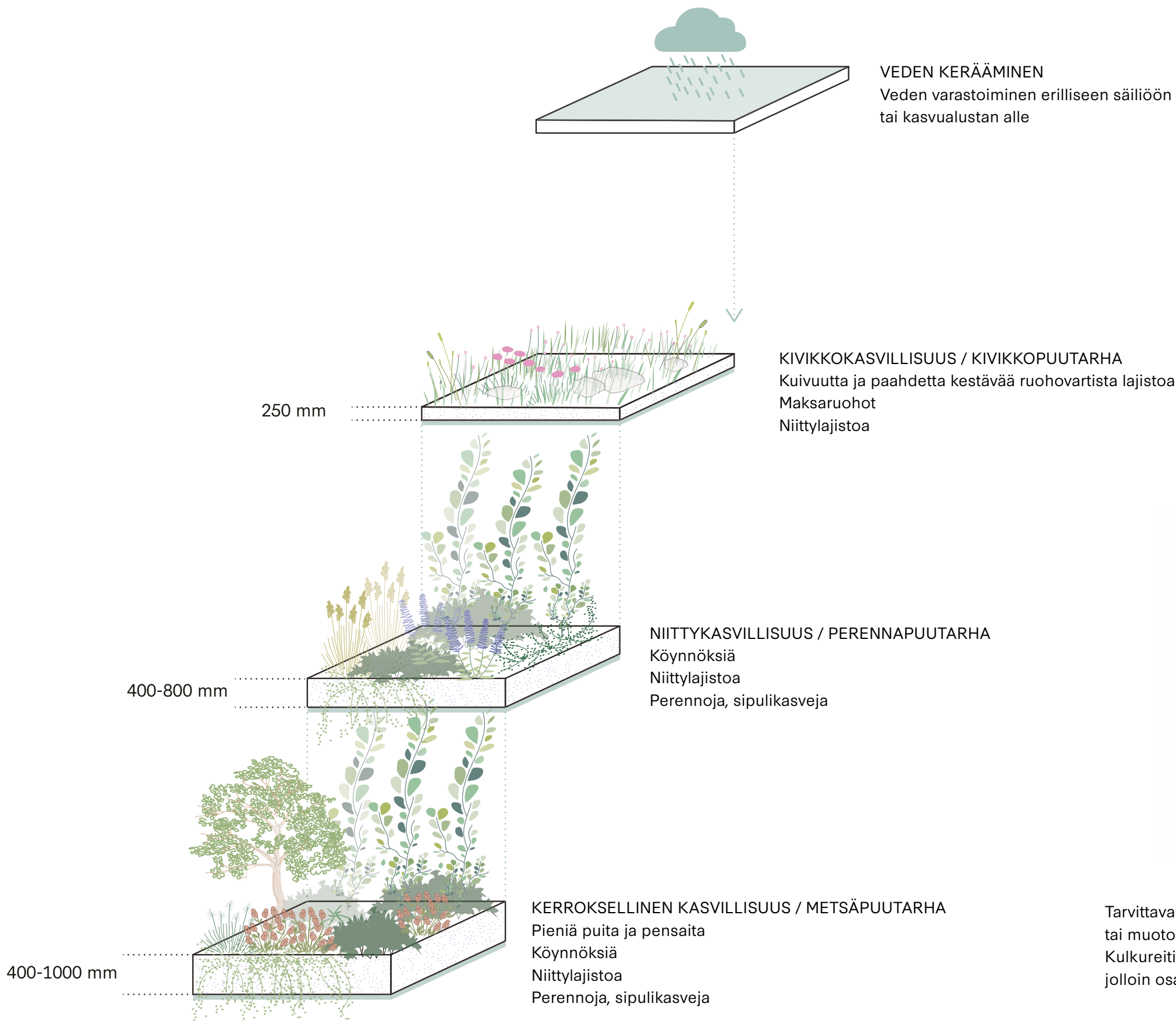
Rannan vehreä maisema nousee terasseja pitkin tornin huipulle asti



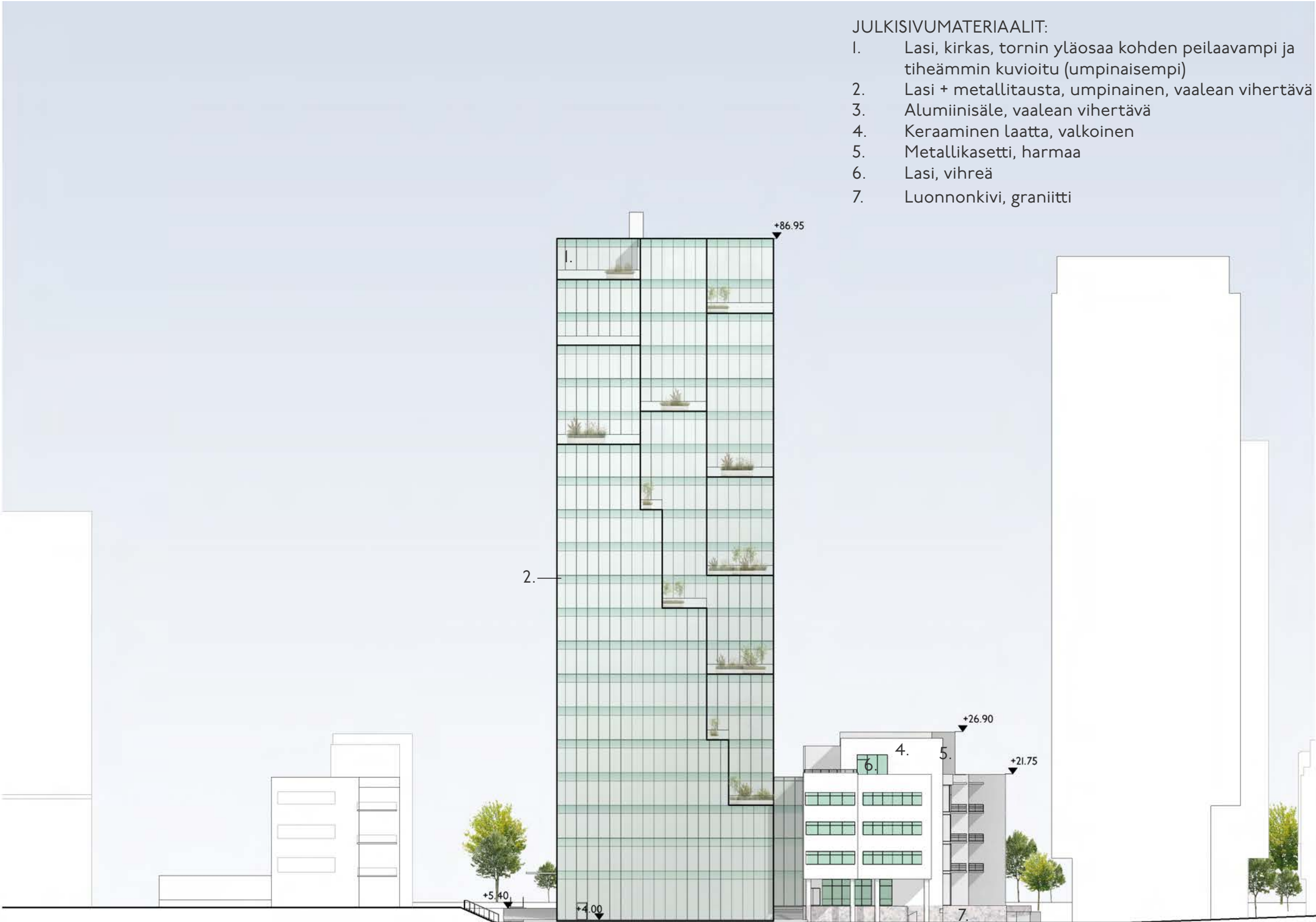
Toimistojen terassit

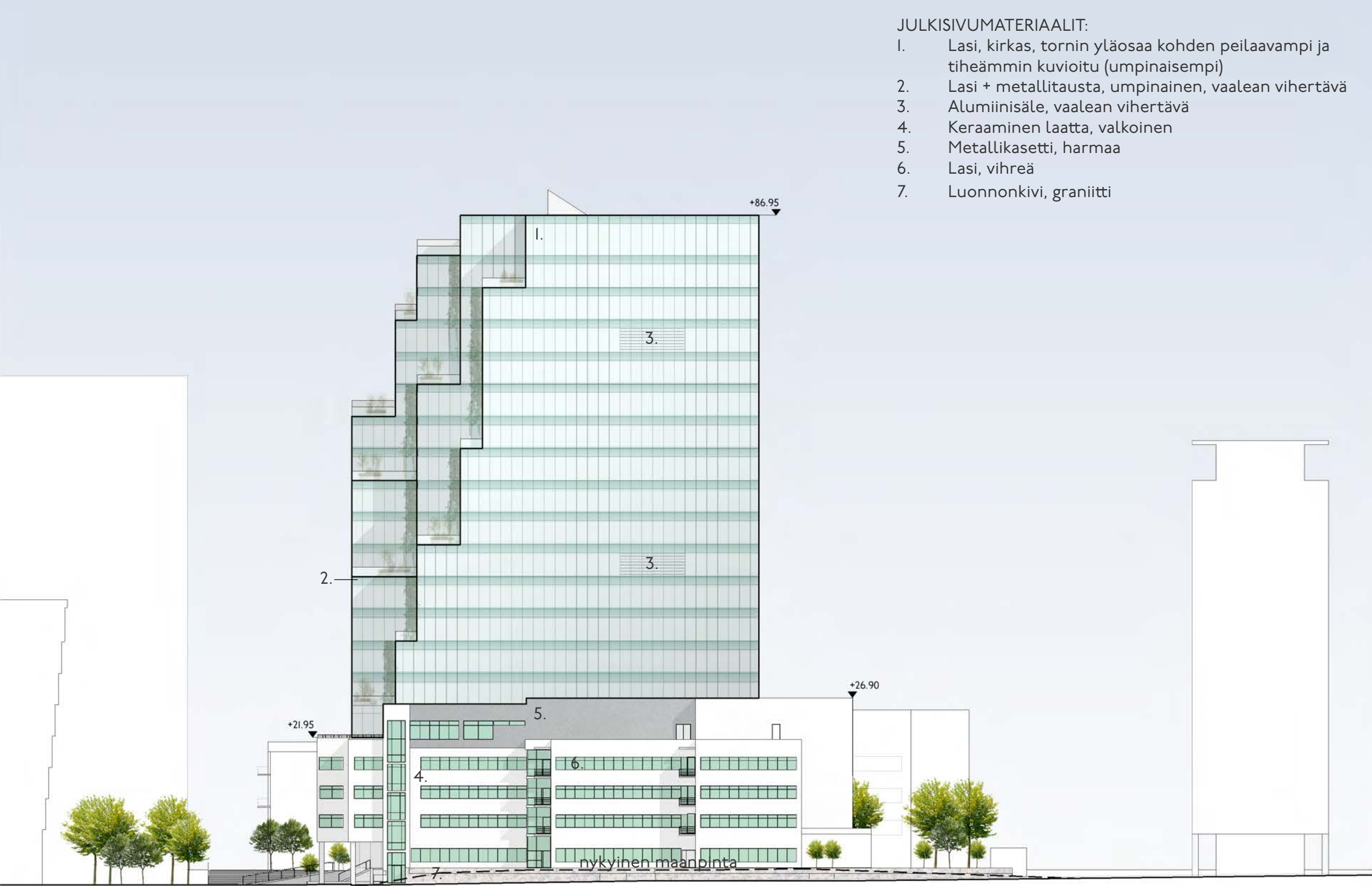
Lähes jokaisessa toimistotornin kerroksessa on vihreä ulkoterassi





Tarvittava kasvualusta isompi kasveja varten voidaan toteuttaa reunatukien avulla tai muotoilemalla kasvualustaa kumpareeksi. Kulkureitit ja oleskelualueet voidaan toteuttaa korotettuina terassirakenteina, jolloin osa istutusaltaan korkeaa reunaa saadaan häivytettyä.



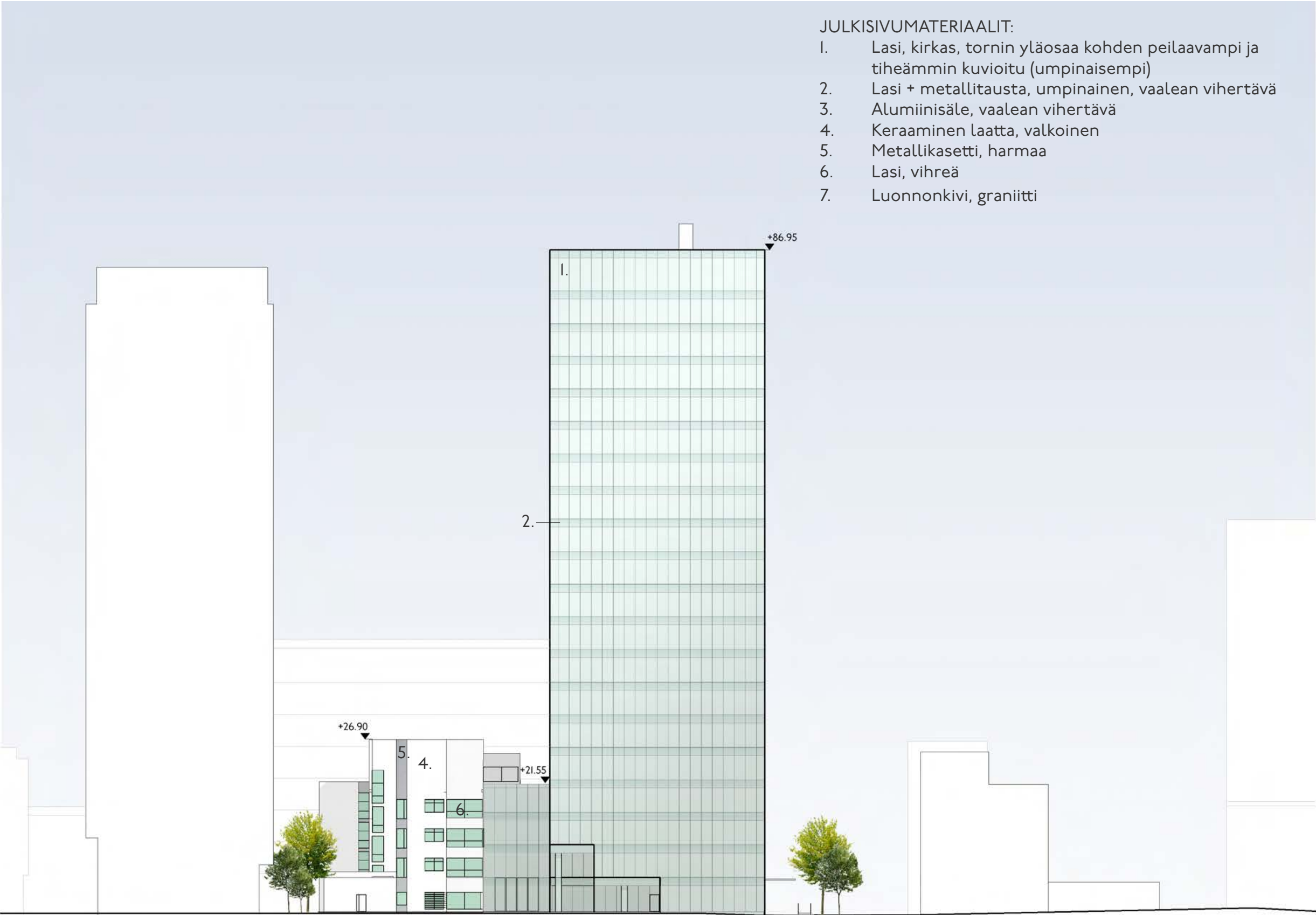


JULKISIVUMATERIAALIT:

- 1. Lasi, kirkas, tornin yläosaa kohden peilaavampi ja tiheämmin kuvioitu (umpinaisempi)
- 2. Lasi + metallitausta, umpinainen, vaalean vihertävä
- 3. Alumiinisäle, vaalean vihertävä
- 4. Keraaminen laatta, valkoinen
- 5. Metallikasetti, harmaa
- 6. Lasi, vihreä
- 7. Luonnonkivi, graniitti

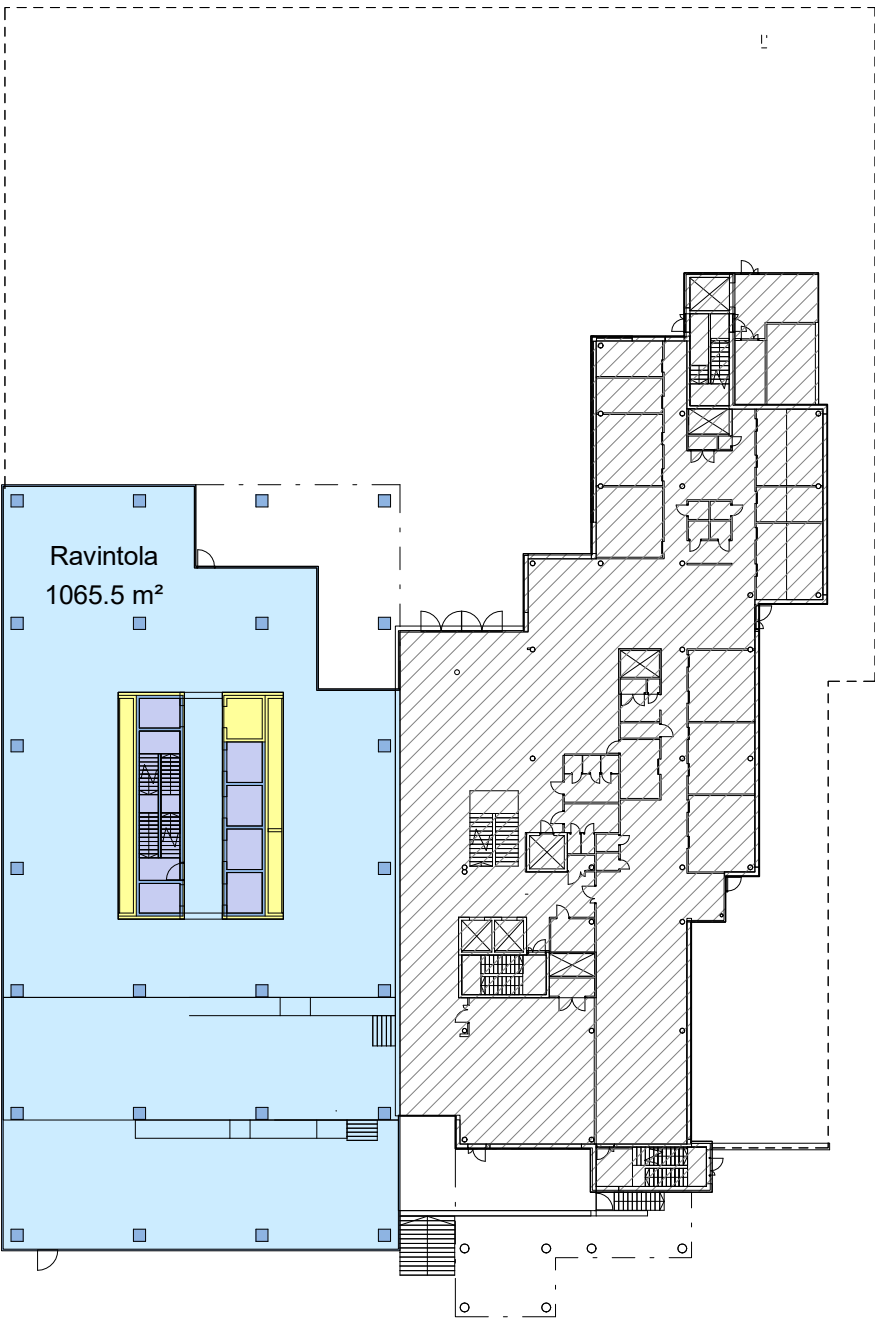


0 2 5 10 20

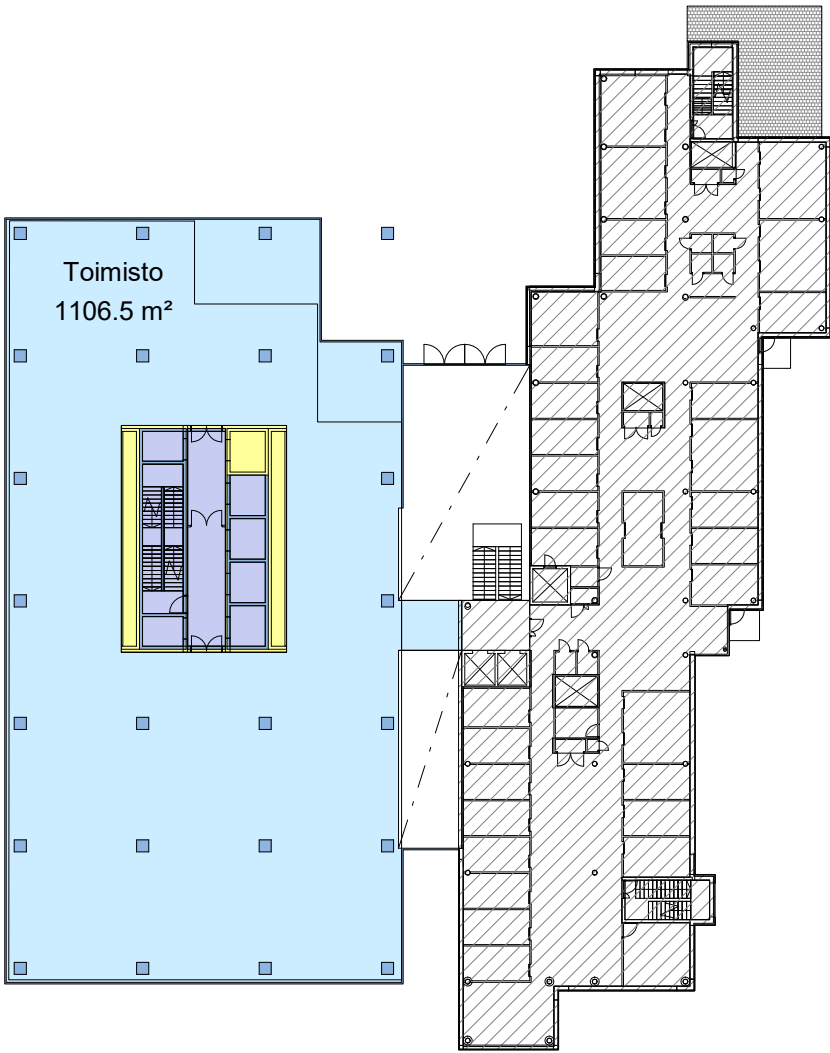




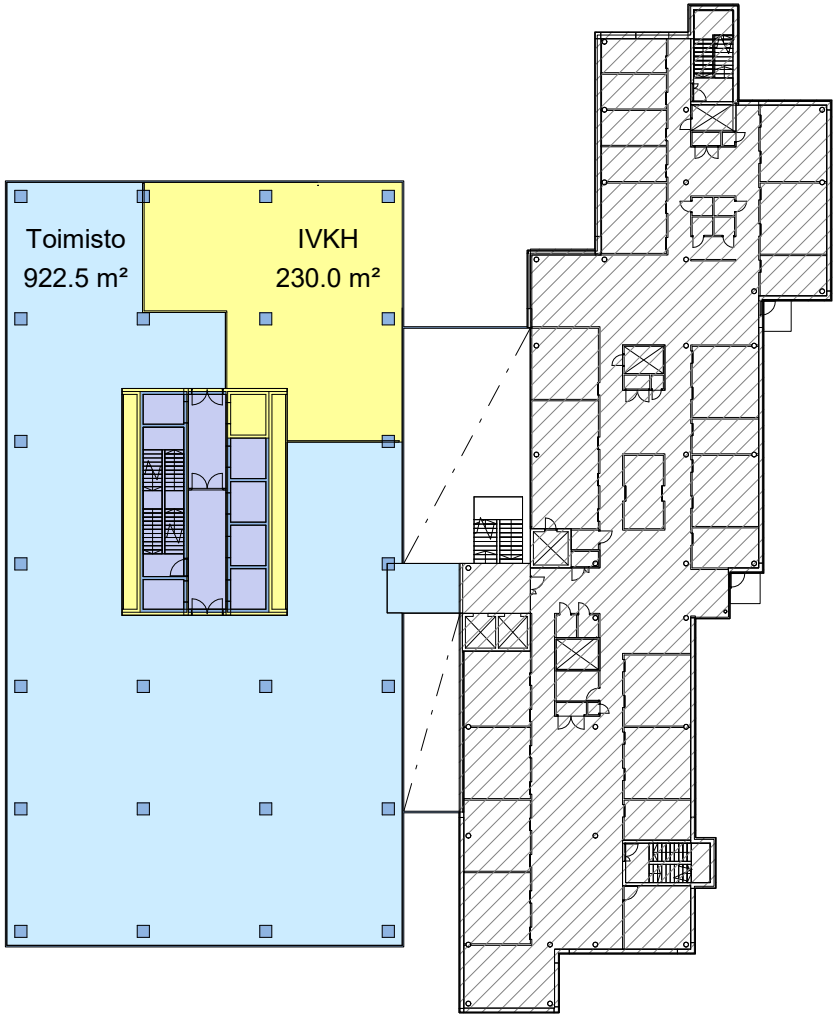




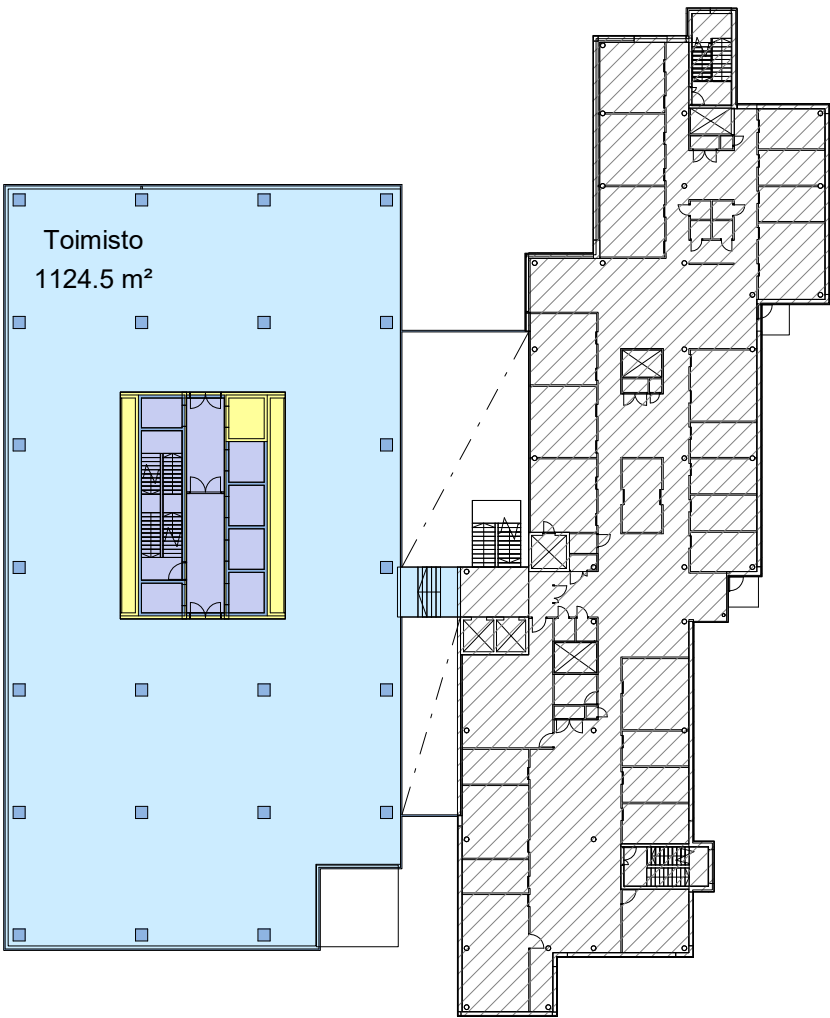
1. kerros



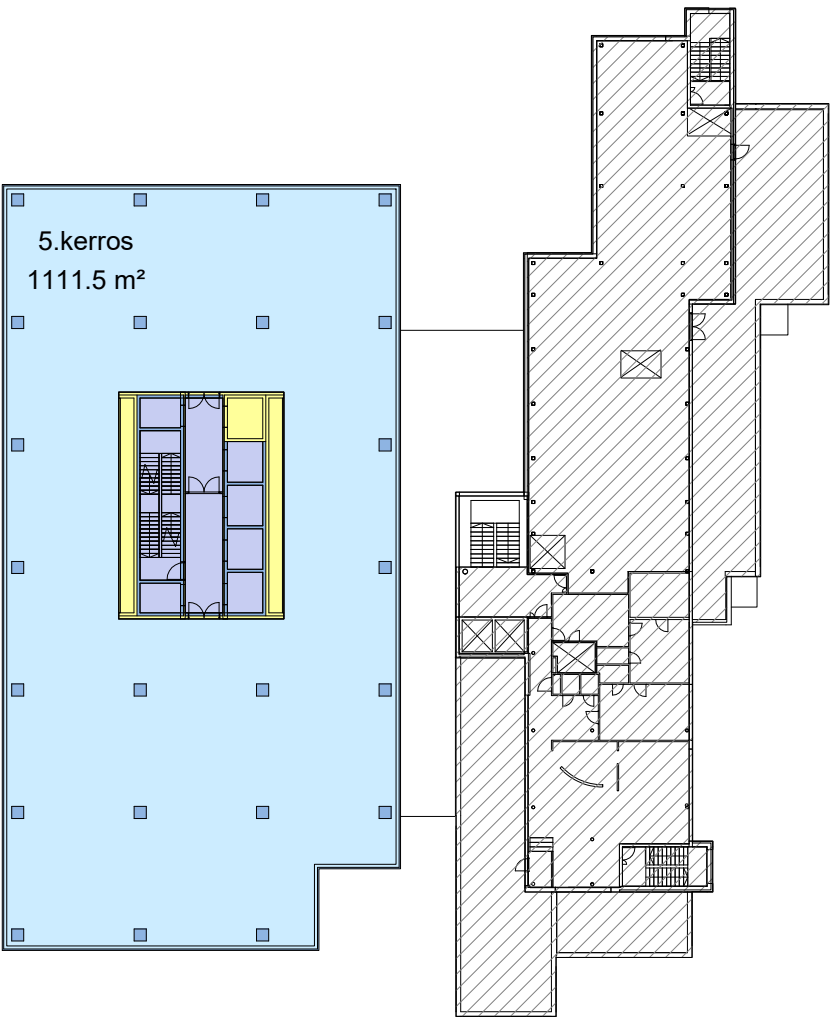
2. kerros



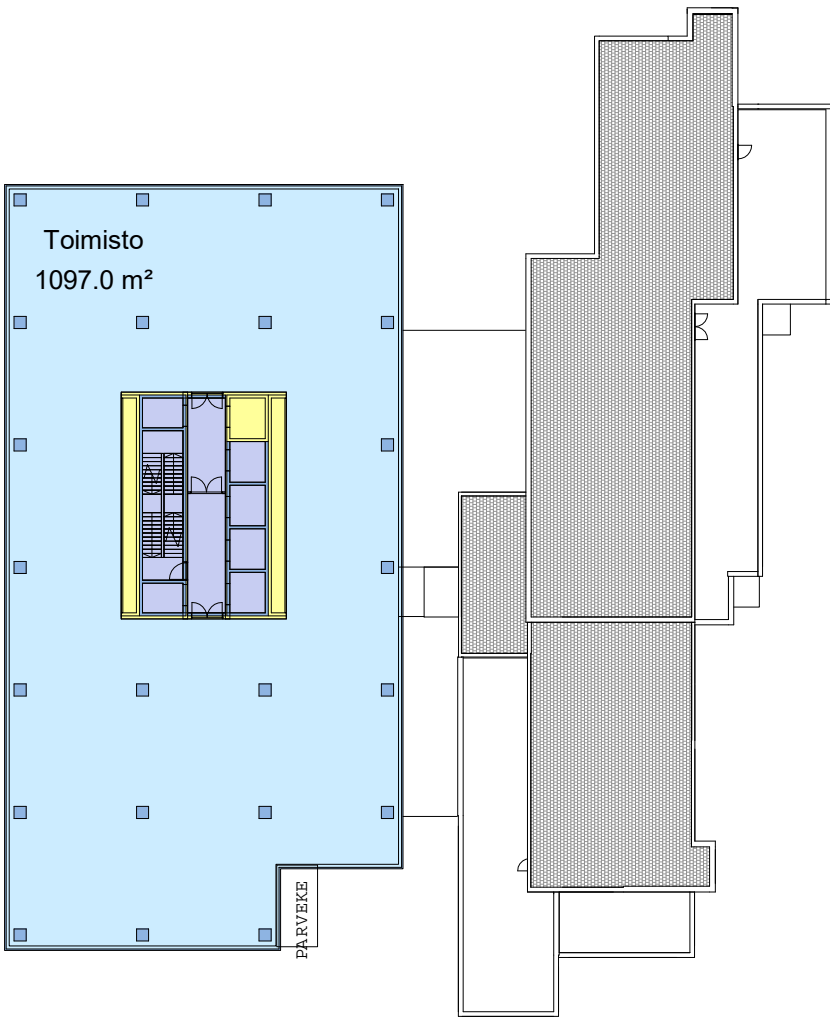
3. kerros



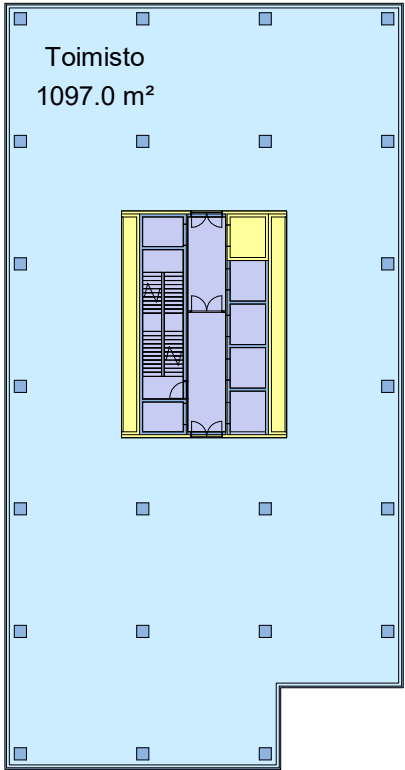
4. kerros



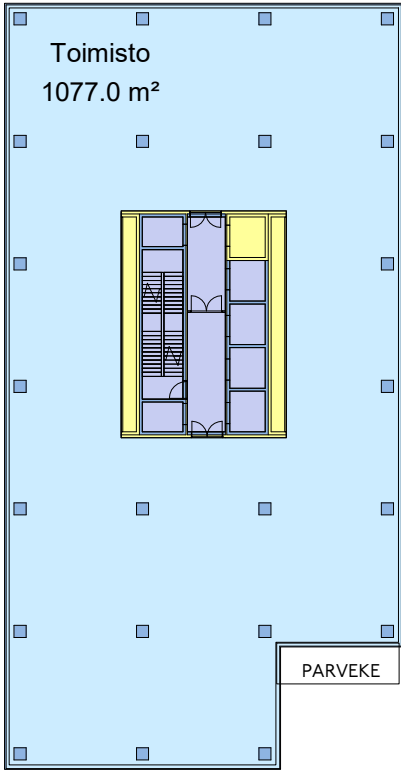
5. kerros



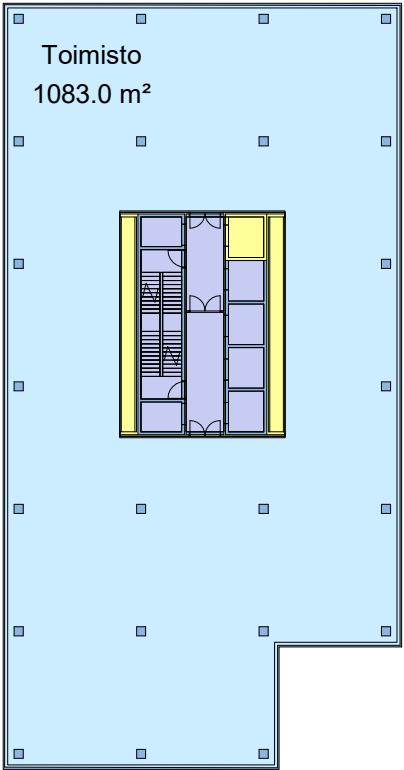
6. kerros



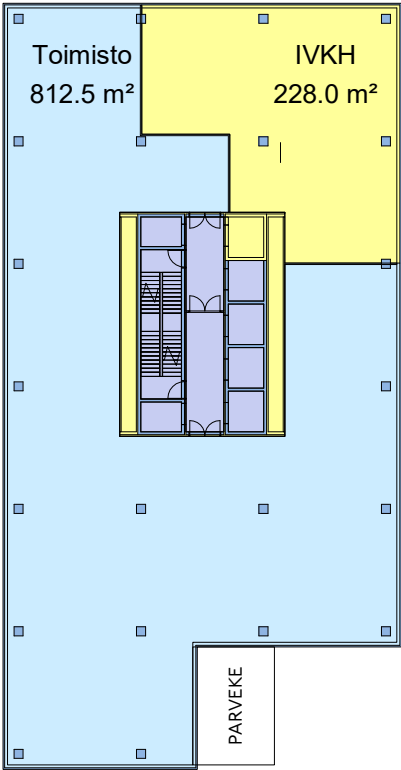
7. kerros



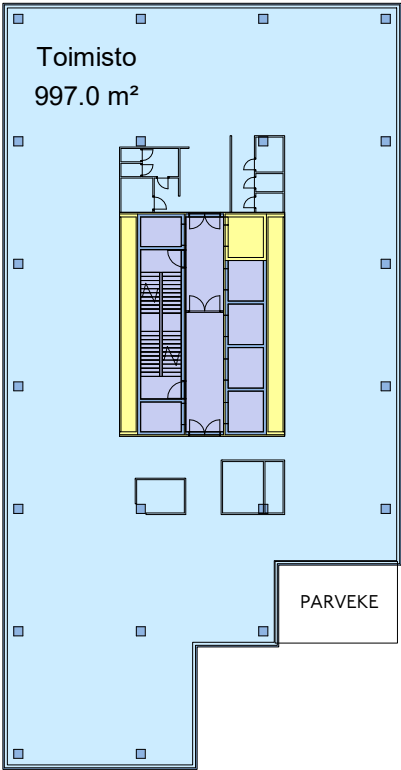
8. kerros



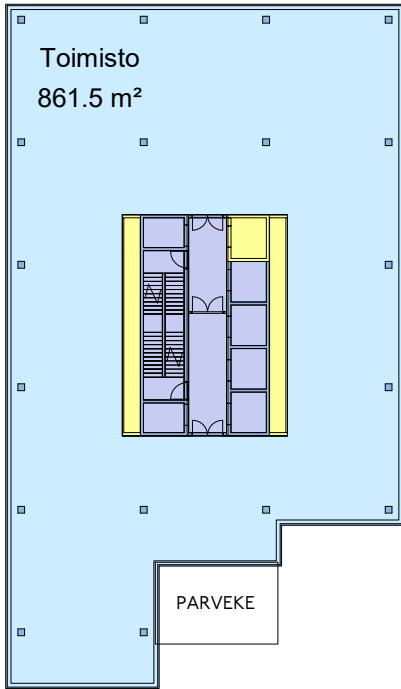
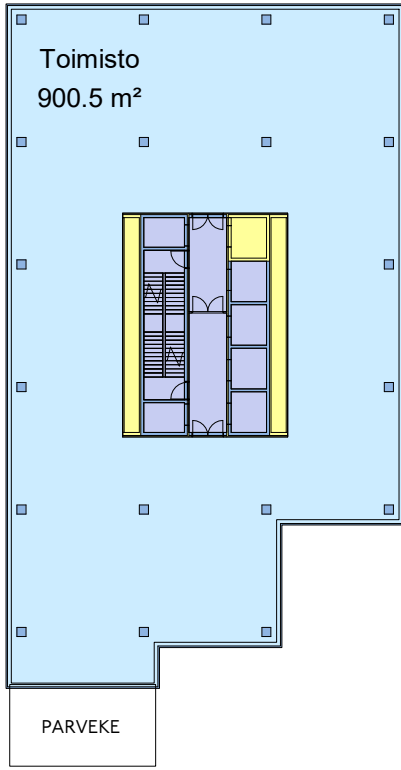
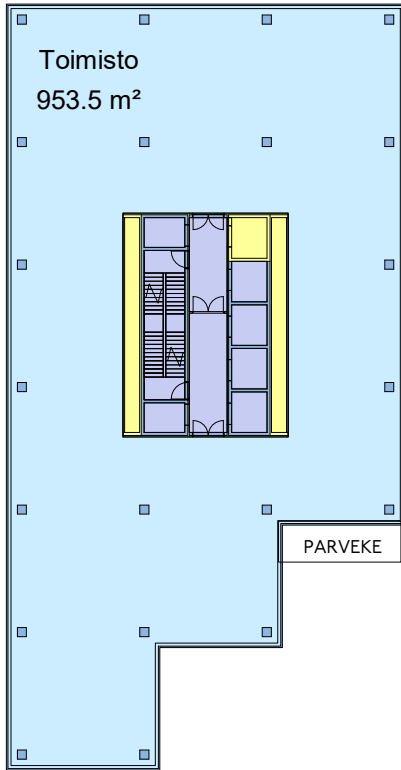
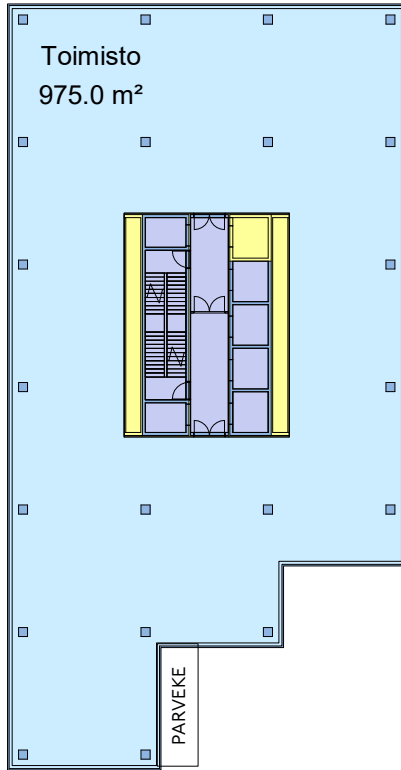
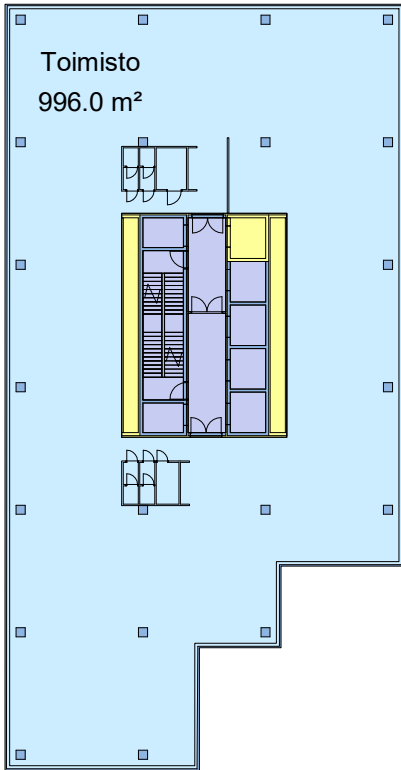
9. kerros

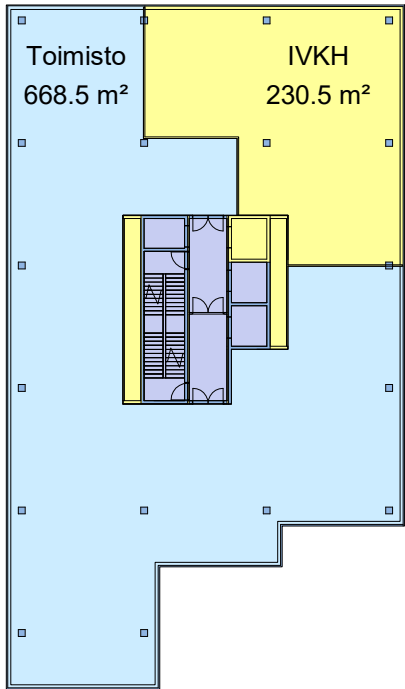


10. kerros

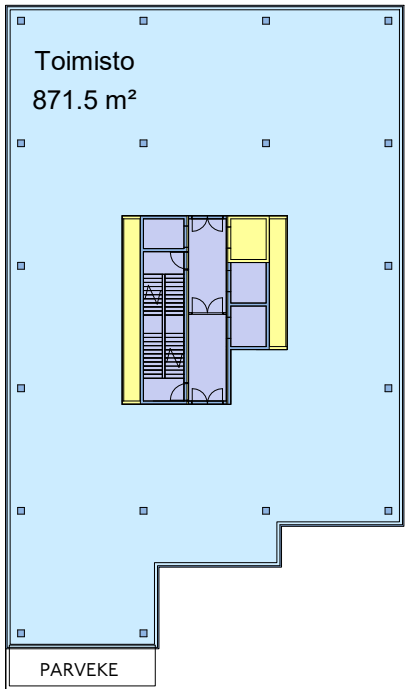


11. kerros

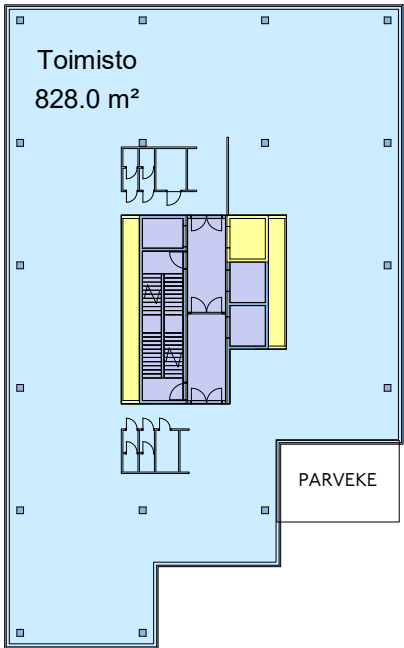




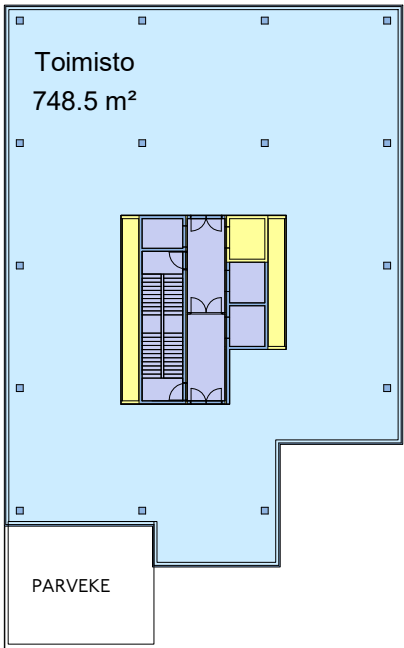
17. kerros



18. kerros



19. kerros

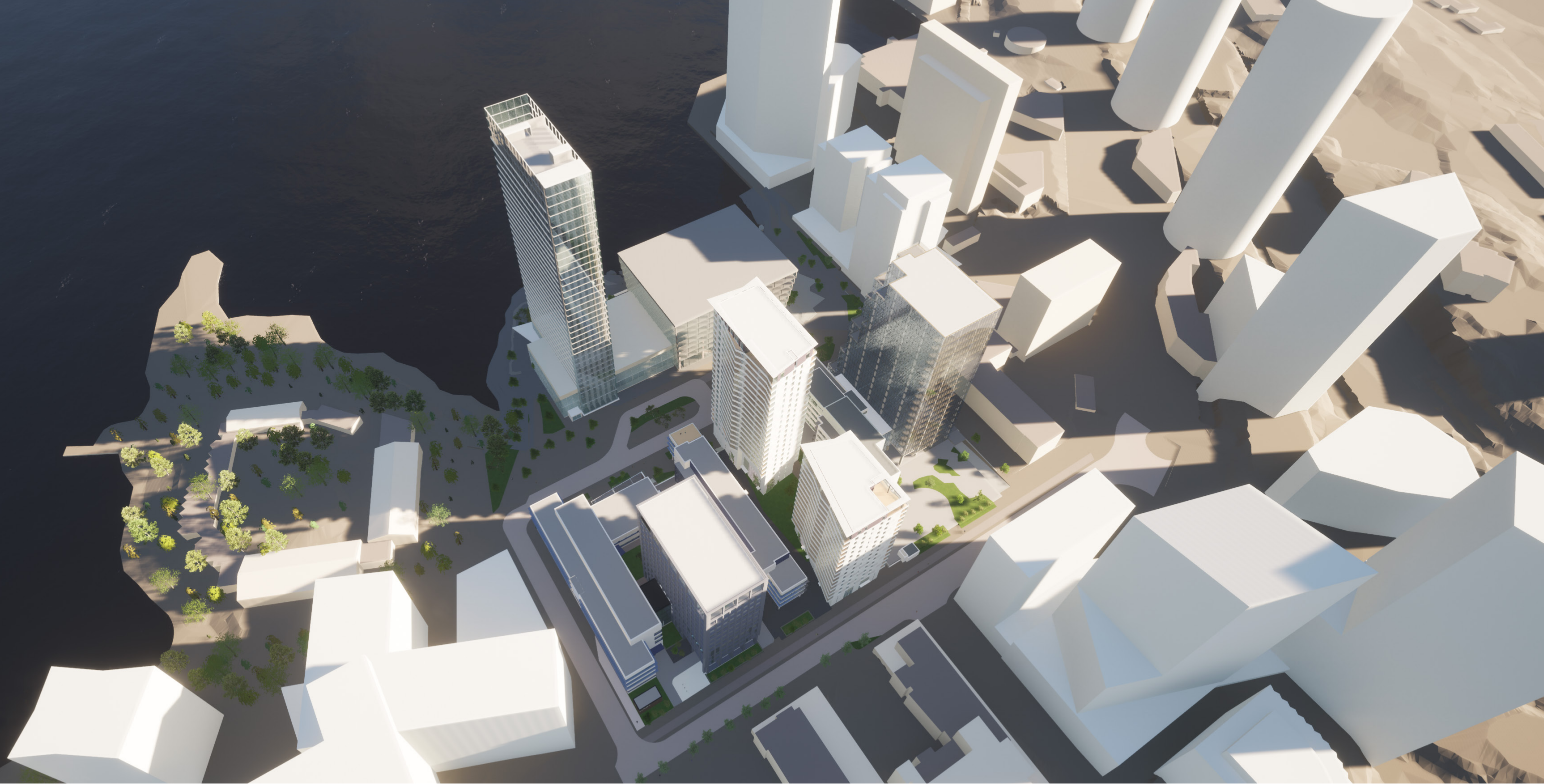


20. kerros

KERROS- JA BRUTTOALALASKELMA

UUDISOSA			OLEMASSA OLEVA			SÄILYVÄ OLEMASSA OLEVA			RAKENNUKSET YHTEENSÄ:		
			(LUVAN MUKAAN)			(LUVAN MUKAAN - PURETTAVA OSA)			(UUDISOSA + SÄILYVÄ OLEMASSA OLEVA)		
	KERROSALA kem2	BRUTTOALA brm2		KERROSALA kem2	BRUTTOALA brm2		KERROSALA kem2	BRUTTOALA brm2		KERROSALA kem2	BRUTTOALA brm2
Kellari +1.95		268,5	Kellari +1.95	159	4714		159	4714		159	4982,5
1. krs +5.75	1170	1220	1. krs +5.75	1518	1518		1113	1113		2283	2333
2.krs +9.95	1249	1300	2.krs +9.95	1325	1352		994	994		2243	2294
3.krs +13.95	1067	1348	3.krs +13.55	994	994		994	994		2061	2342
4.krs +17.95	1268,5	1319,5	4.krs +17.15	994	994		994	994		2262,5	2313,5
5.krs +21.95	1254,5	1305,5	5.krs +20.75	298	688		298	688		1552,5	1993,5
6.krs +25.95	1240	1291	YHTEENSÄ	5315	10260		4552	9497		1240	1291
7.krs +29.95	1240	1291								1240	1291
8.krs +33.95	1218,5	1269,5								1218,5	1269,5
9.krs +37.95	1220,5	1269								1220,5	1269
10.krs +41.95	948,5	1225								948,5	1225
11.krs +45.95	1133	1181,5								1133	1181,5
12.krs +49.95	1133	1181,5								1133	1181,5
13.krs +53.95	1111	1159,5								1111	1159,5
14.krs +57.95	1089,5	1138								1089,5	1138
15.krs +61.95	1034,5	1083								1034,5	1083
16.krs +65.95	992,5	1039,5								992,5	1039,5
17.krs +69.95	772	1039,5								772	1039,5
18.krs +73.95	975	1012								975	1012
19.krs +74.95	931	968								931	968
20.krs +79.95	850	887								850	887
YHTEENSÄ	21898	23796,5								26450	33293,5

ALA



KEILARANTA 5-7

KORTTELISUUNNITELMA
KEILARANTA 220836
16.10.2023

SISÄLLYSLUETTELO

KEILARANTA 5-7	1
ASUINTORNIT	3
Selostus ja työryhmä	4
Aluesuunnitelma 1:1000	5
Julkisivut itään 1:500 (Talo A ja talo B)	6
Julkisivut etelään ja pohjoiseen 1:500 (Talo A)	7
Julkisivut länteen 1:500 (Talo A ja talo B)	8
Julkisivut etelään ja pohjoiseen 1:500 (Talo B)	9
Maantasokerros 1:500	10
Peruskerros 1:500	11
Leikkaus B-B 1:500 (Talo A ja B)	13
Viherkerroinlaskelma	14
Näkymä: Valovirta idästä	15
Näkymä: Keilaranta lännestä	16
Näkymä: Valovirta lännestä	17
TOIMISTOT	18
Keilaranta 5-7	18
Selostus ja työryhmä	19
Aluesuunnitelma 1:1000	20
Leikkaus X-X 1:350	21
Leikkaus B-B 1:350	22
Leikkaus K5 ja K7 1:350	23
Kellarikerros 1:350	24
Maantasokerros 1:350	25
Kerrokset 3-4 1:350	26
Peruskerros 1:350	27
Viherkerroinlaskelma	28
Näkymä Keilarannankadulta	29
Näkymä Keilalahdelta	30

ASUINTORNIT

KEILARANTA 5-7

Keilaranta 220836

16.10.2023

Ympäristö, lähtötilanne ja taustatiedot

Suunnittelualue sijaitsee Espoon Keilaniemessä osoitteessa Keilaranta 5 ja 7. Kaavamuutoskokonaisuus käsittää lisäksi Keilaranta 3:een suunniteltavan toimistorakennuksen ja Keilaranta 5:stä lohkotaville osille suunniteltavat 17- ja 24-kerroksiset asuinkerrostalot sekä meritäyttöalueelle sijoittuvan hotelli- ja toimistokokonaisuuden.

Laajassa kuvassa suunnitelma liittyy Keilaniemen alueen kasvavaan monipuoliseen korkean rakentamisen keskittymään, edustaen alueella keskikorkeaa kerrostumaa.

Alueen liikenne yhteydet ovat erinomaiset. Metron ja Raidejokerin asemat sijaitsevat alueen välittömässä läheisyydessä.

Suunnitelman ydinkohdat

Asuintornit on suunniteltu 17- ja 24 kerroksisina. Tornit rajautuvat Keilaranta katuun pohjoisessa ja Valovirtakatuun etelässä. Ne muodostavat luontevan osan Keilaniemen monimuotoista kaupunkikuvaa. Asuintorneihin on suunniteltu vaihtelevia asuntoja yksiöistä aina neljän huoneen väljiin asuntoihin saakka. Osasta asunnoista avautuu näkymät myös merelle. Asuintornien piha-alueet suunnitellaan viihtyisiksi ja ne ovat osa asemakaava-alueen korkeatasoista kaupunkitila kokonaisuutta.

Uusien rakennusten massoittelu

Asuinrakennusten 17- ja 24- kerroksiset massat ovat perusmuodoltaan puolisuunnikkaita. Seinälinjan viistoudella on haettu miellyttävää merinäköä mahdollisimman moneen asuntoon. Asuinrakennusten massat liittyvät esteettömästi katualueisiin niin Keilaranta kadun kuin Valovirrankin puolella. Molempien asuinrakennusten kolmella sivulla on polveilevat parvekeratkaisut, jotka luovat asuinrakennuksille tunnistettavan ominaisilmeen.

Julkisivujen periaatteet

Asuintornien julkisivusommittelu noudattaa Espoon korkean rakentamisen periaatteita. Alimmaiset kerrokset muodostavat jalustaosan jossa panostetaan julkisivun laadukkuuteen ja jalankulkijan mitataavaan. Sisäänkäynnit ovat selvästi erottuvia ja kutsuvia. Torniosa muodostuu polveilevista parvekkeista ja rauhallisesta vaaleasta värityksestä. Tornin huippuna on väritykseltään selvästi erottuva ylimmäinen kerros.

Maanomistaja	KOy:t Espoon Keilaranta 5 ja 7 (ESR eQ Liikekiinteistöt)
Konsultit:	L Arkkitehdit Oy Sweco PM Oy Maisema-arkkitehtitoimisto Nomaji Oy SITOWISE Oy Liikennesuunnittelu Hulevesisuunnittelu Melu- ja ilmanlaatuselvitys Tuulisuusselvitys Ilmastovaikutusten arviointi
Espoon kaupunki:	Kaupunkisuunnittelukeskus Sampo Sikiö, aluearkkitehti Matias Kallio, kaavoitusinsinööri Jenny Asanti, maisemasuunnittelu Kaupunkitekniikan keskus Tekninen ja ympäristötoimi

ALUSTAVAT LASKELMAT
KEILARANTA 5 - ASUINTORNIT

RAKENNUSOIKEUS ARVIO

ASUINTORNI A	7500 kem ²
ASUINTORNI B	11 000 kem ²
YHTEENSÄ	18 500 kem²

TOIMISTOT KEILARANTA 5 & 7	19 200 kem²
-------------------------------	-------------------------------

RAKENNUSOIKEUS YHTEENSÄ	37 700 kem²
-------------------------	-------------------------------

AUTOPAIKAT

AUTOPAIKKANORMI ASUMISELLE	1 / 110 AP
AUTOPAIKKATARVE ASUMISELLE	169 AP

AUTOPAIKAT SIJOITETAAN ALUEELLISEEN
PYSÄKÖINTILUOLAAN

POLKUPYÖRÄT

POLKUPYÖRÄPAIKAT asumiselle	1 / 30 kem ²
POLKUPYÖRÄPAIKKATARVE asumiselle	616 pp

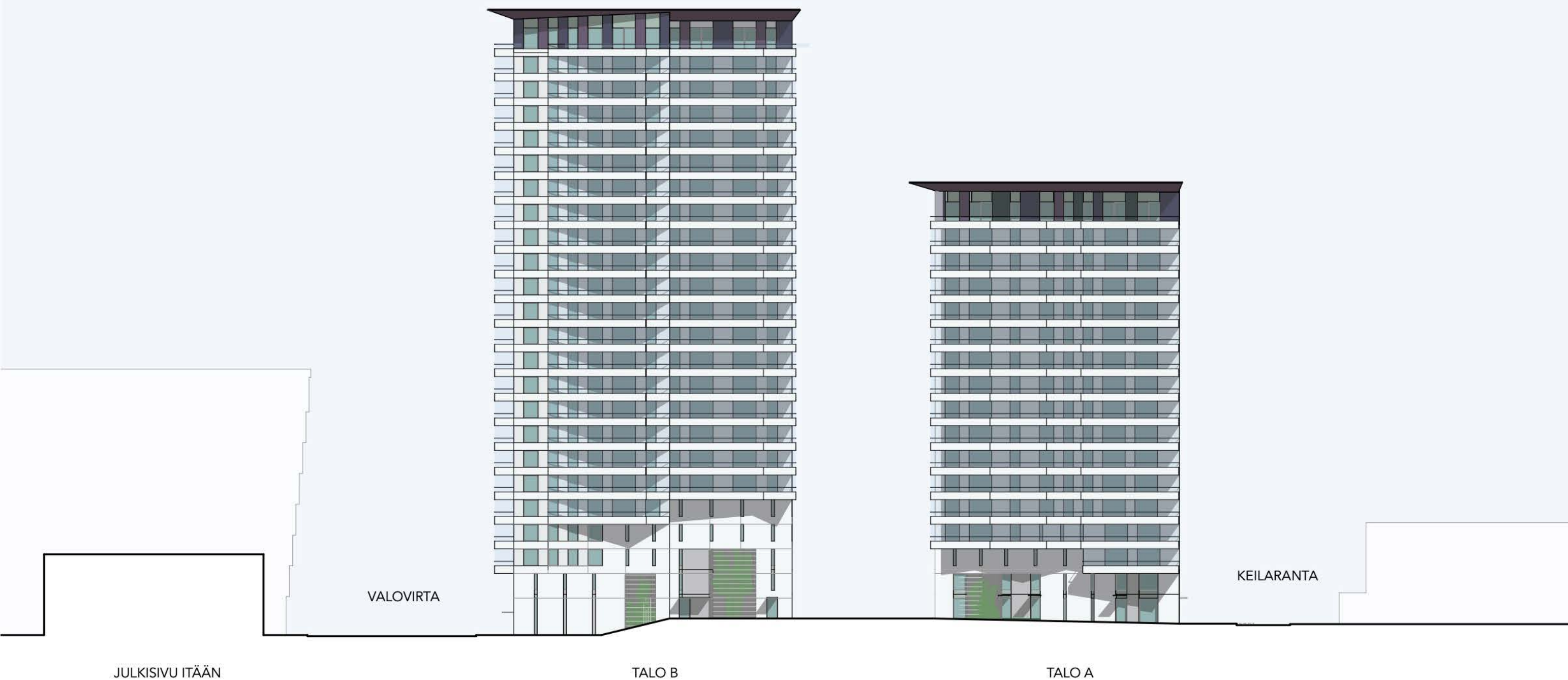
TALO A Asuntojakauma

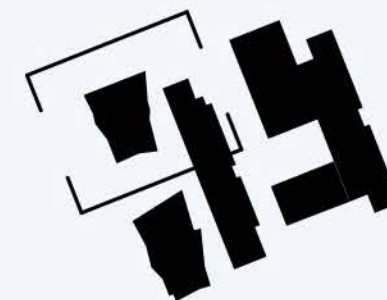
As tyyppi	Ala	Määrä
1H		
	1 137	41
2H		
	1 500	35
3H		
	2 710	43
4H		
	439	5
	5 786 m²	124

TALO B Asuntojakauma

As tyyppi	Ala	Määrä
1H		
	576	18
2H		
	2 728	53
3H		
	3 351	43
4H		
	2 628	24
	9 283 m²	138







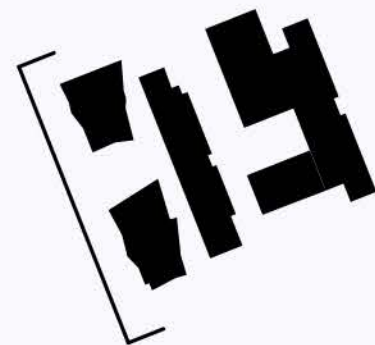
JULKISIVU ETELÄÄN

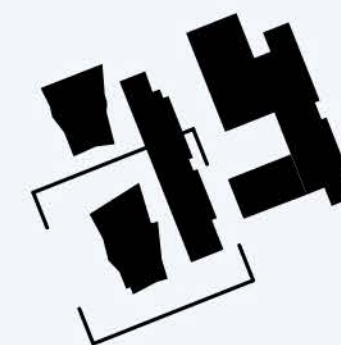
TALO A



JULKISIVU POHJOISEEN
KEILARANTA-KADULLE

TALO A





JULKISIVU ETELÄÄN
VALOVIRTA-KADULLE

TALO B



JULKISIVU POHJOISEEN

TALO B





TALO A

TALO B

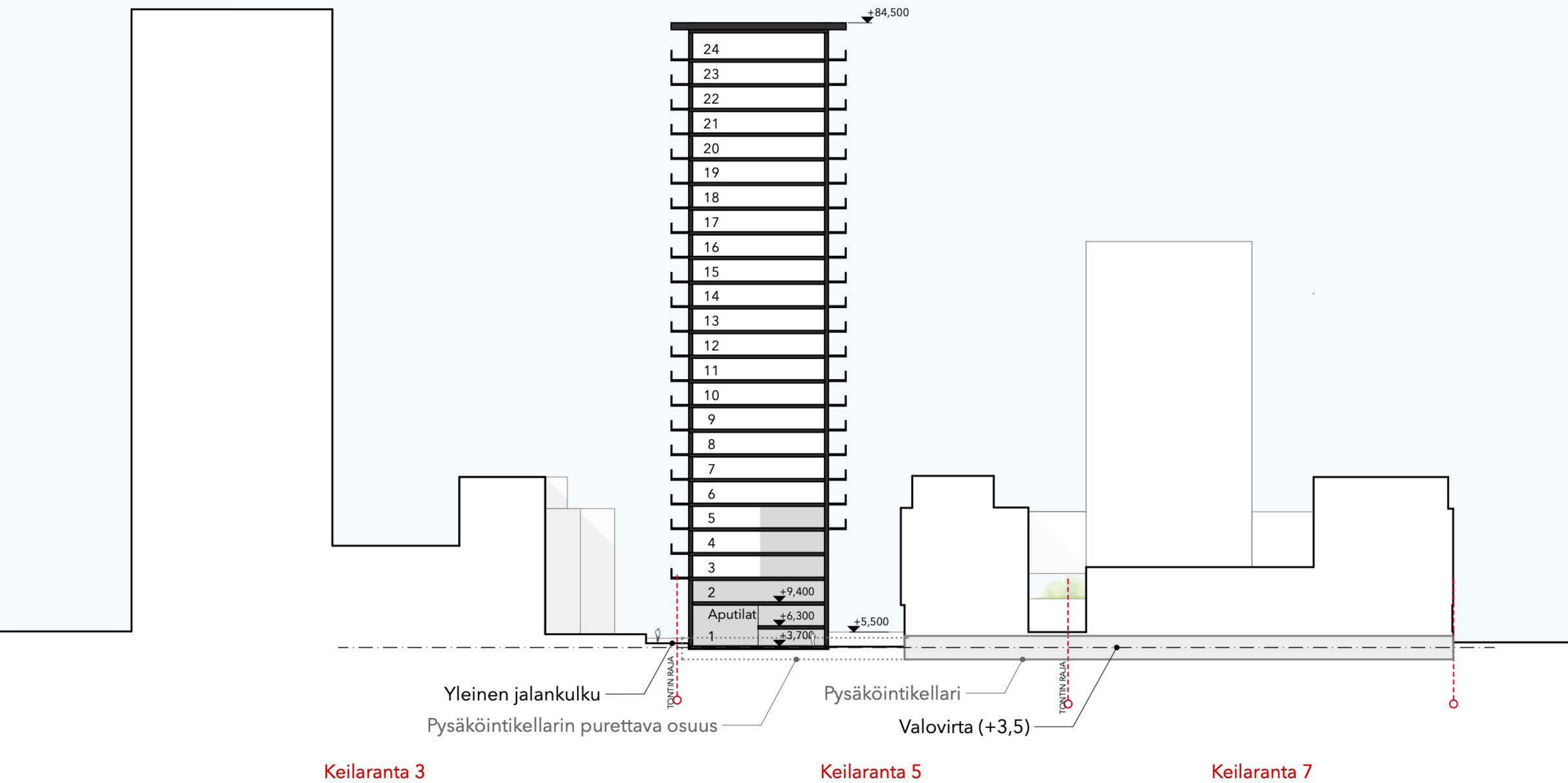
TOIMISTO

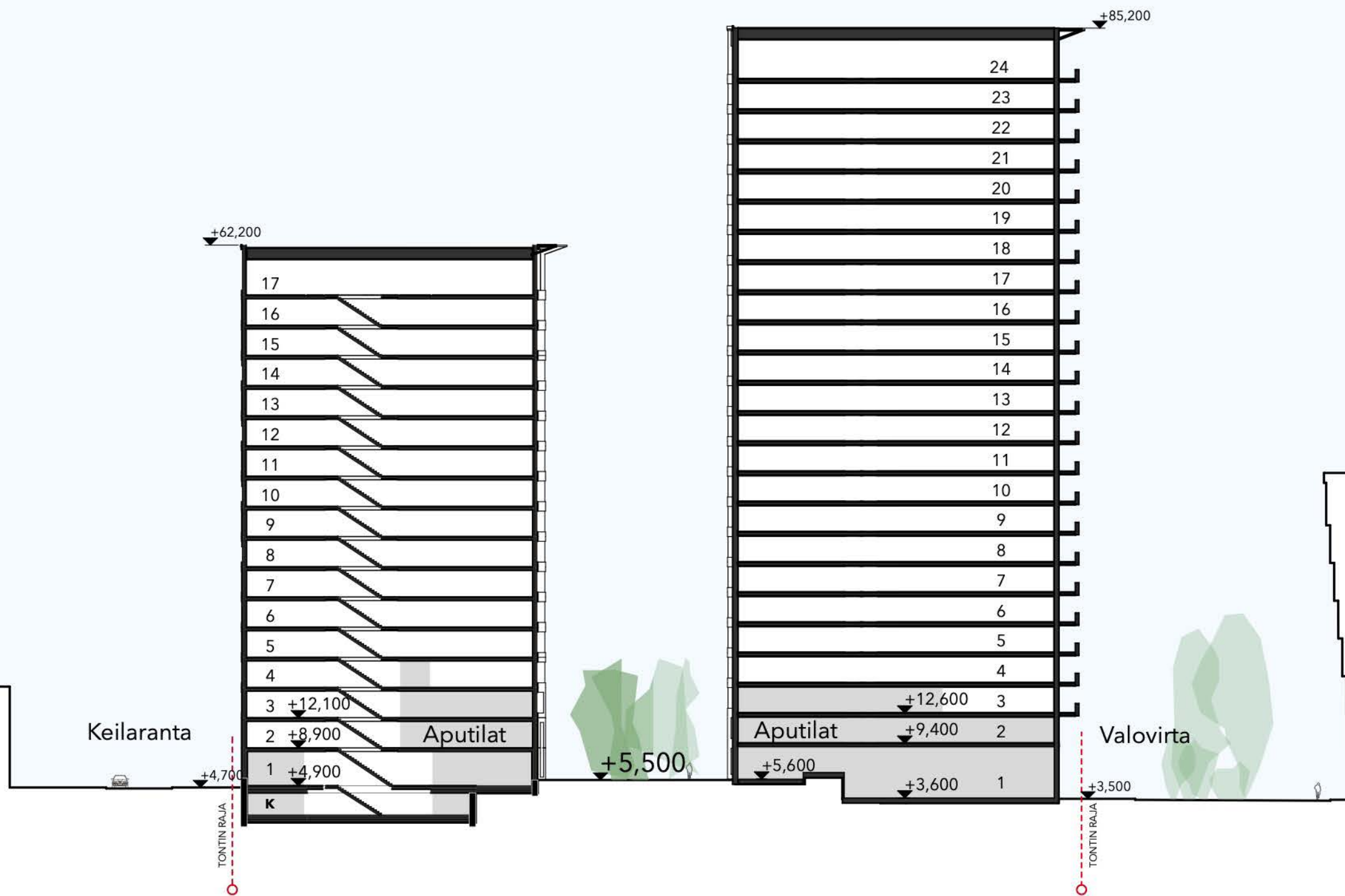
2H
1H
1H
1H
3H

3H
2H
2H
3H

3H
1H
3H

2H
2H
2H
4H





Tuloskortti

Versio 5/2022

Päivämäärä

16.10.2023

Täyttäjän nimi

Iida Juurinen

Kohteen nimi (osoite)

Keilaranta 5

Korttelinumero

-

Tonttinumero

49-10-32-3

Viherkertoimen laskelma

Viherkerroin	0,93
Tavoitetaso	0,7

Hulevesimäärä m ³	17,2
Valumakerroin C	0,6
Mahdollisuus viivytämiseen ulkopuolella	Ei
Viivytystilavuustarve tontilla m ³	17,2
Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³	17,5
Jää viivyttämättä m ³	0,0
Läpäisemättömän pinnan osuus	69 %

Suunnitelmaan sisällytetyt elementit

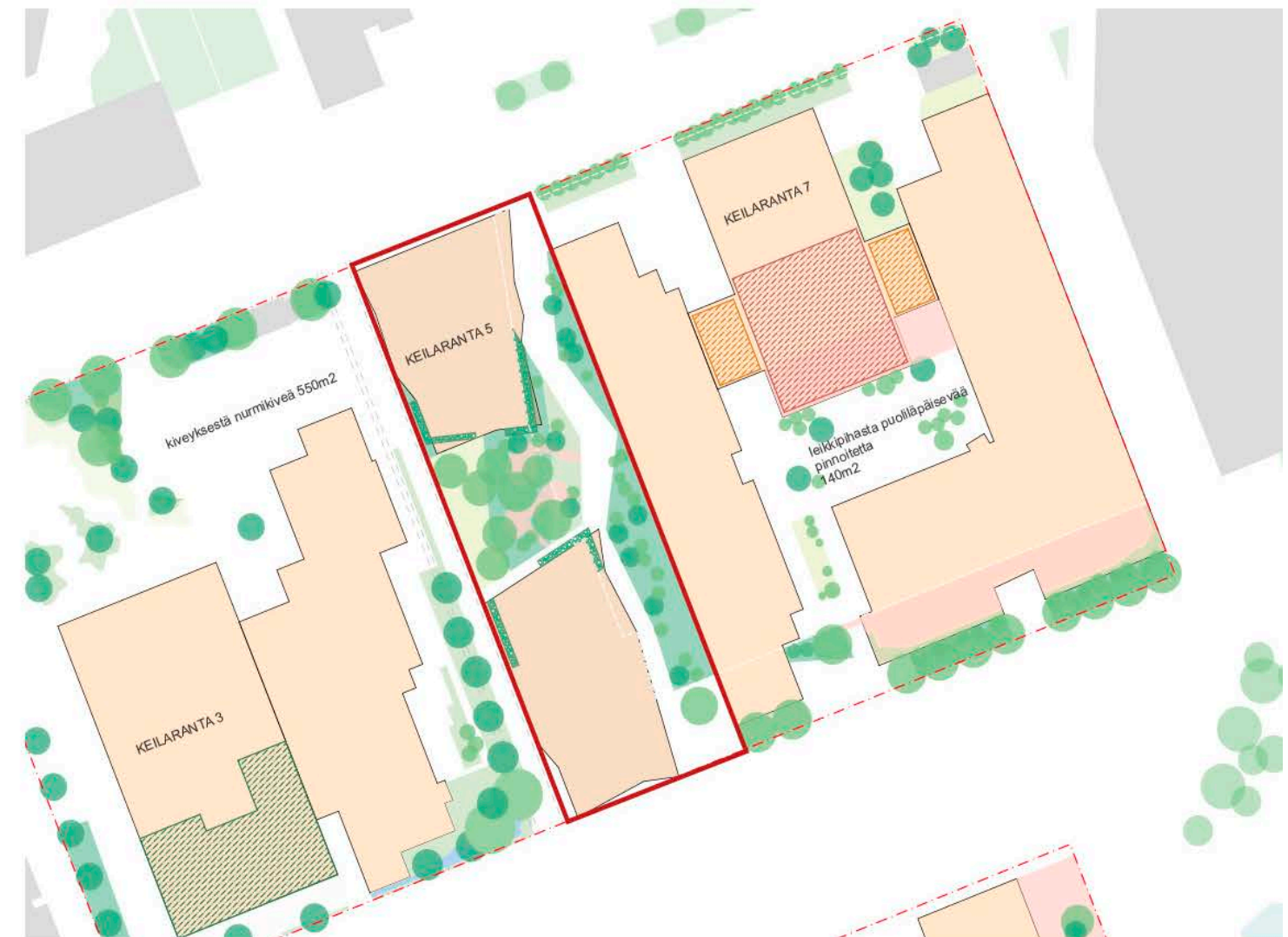
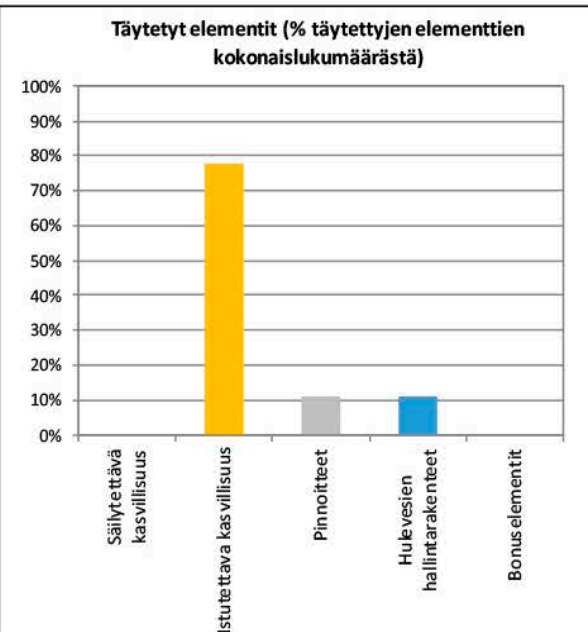
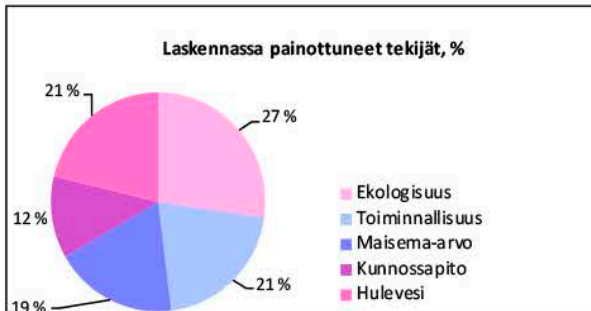
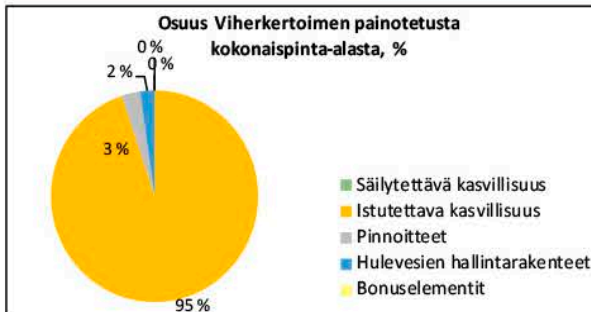
Elementtityyppi	Elementtejä täytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus	ei elementtiä!	5
Istutettava kasvillisuus	7	10
Pinnoitteet	1	2
Hulevesien hallintarakenteet	1	9
Bonuselementit	0	12
Yhteensä	9	38

Täyttäjän kommentit:

Tontin viherkertoimeen on suurin merkistys maavaraisen pihan osan runsaalla kasvillisuudella ja puustolla sekä rakennusten ja muurien seinustojen köynnöskasvillisuudelle. Jatkosuunnittelussa niiden säilyminen on tärkeää. Tontin hulevesien hallinta on laskettu maanalaissilla viivytysratkaisulla.

Huomioitavat asiat:

- Kansipihan osuus > 50%; Tavoitetasoa laskettu.
- Läpäisevä maaperäkerros rajallinen; Tavoitetasoa laskettu. Suositeltavaa hyödyntää viherkattoa ja runsaasti kasvillisuutta.
- Huom. Kannen rajoitukset säilytettävän kasvillisuuden, isojen puiden ja hulevesiratkaisujen osalta!



Viherkerroinkaavio Rajaukset

- isokokoinen puu > 10 m
- pienikokoinen puu < 10 m
- isot pensaat

- muut pensaat
- perennat
- niitty tai keto
- viivytyspainanne
- puoli-läpäisevä pinnoite
- rakennus
- köynnös
- viherkatto, maksaruoho
- viherkatto, niittyviherkatto
- viherkatto, kattopuutarha

NOMAI







TOIMISTOT

KEILARANTA 5-7

Keilaranta 220836
16.10.2023

Ympäristö, lähtötilanne ja taustatiedot

Suunnittelualue sijaitsee Espoon Keilaniemessä osoitteessa Keilaranta 5 ja 7. Kaavamuutoskokonaisuus käsittää lisäksi Keilaranta 3:een suunniteltavan toimistorakennuksen ja Keilaranta 5:stä lohkotaville osille suunniteltavat 17- ja 24-kerroksiset asuinkerrostalot sekä meritäyttöalueelle sijoittuvan hotelli- ja toimistokokonaisuuden.

Laajassa kuvassa suunnitelma liittyy Keilaniemen alueen kasvavaan monipuoliseen korkean rakentamisen keskittymään, edustaen alueella keskikorkeaa kerrostumaa.

Alueen liikenneyhteydet ovat erinomaiset. Metron ja Raidejokerin asemat sijaitsevat alueen välittömässä läheisyydessä.

Suunnitelman ydinkohdat

Uusi 13-kerroksinen toimistotorni yhdistää kaksi 2000-luvun alkupuolella rakennettua matalampaa toimistorakennusta yhdeksi toiminnalliseksi kokonaisuudeksi.

Keilaranta 7:n maantasokerrokseen suunnitellaan ravintola merelle avautuvine terassineen. Suunnitelmassa varaudutaan myös päiväkotitoimintaan.

Olemassa olevan pysäköintikellarin toimivuutta parannetaan. Ajouramppi siirtyy Keilaranta-kadulta Valovirta-kadulle. Kellariin sijoitetaan myös suurin osa polkupyöräpaikoista sekä niitä palvelevat uudet sosiaalitilat. Toimiston paikoitus tulee tukeutumaan myös alueelle rakennettavaan vuorottaiskäytössä olevaan kalliopysäköintilaitokseen.

Käynti kalliopysäköintilaitokseen tapahtuu Valovirta-kadulla sijaitsevasta erillisestä hissi- ja porraskennuksesta..

Uusien rakennusten massoittelu

Uusi toimisto-osa sijoittuu olevien rakennusten väliseen tilaan tontin pohjoisreunalle. Sijoittelu mahdollistaa liittymisen oleviin rakennuksiin siltamaisilla yhdysosilla pimentämättä matalampien kerrostien toimistotiloja.

Sijainti suhteessa naapuriin suunniteltaviin asuintorneihin optimimoi asumisen merinäköalat ja varjostaa vähemmän sisäpihoja.

Julkisivujen periaatteet

Julkisivusommittelun lähtökohta toimistotornin osalta noudattaa Espoon korkean rakentamisen periaatteita. Huippua korostetaan ylimmän kerroksen terassilla ja korkeammalla julkisivujaolla.

Julkisivut toteutetaan pääosin rauhallisen toistuvana aukotuksena.

Maantasokerroksen korkea katettu toimiston saattoliikennettä suojaava sisennys jatkuu tilasarjana kaksi kerrosta korkeaan sisäaulaan ja siitä korkeiden lasiseinien välittämänä suojaiselle sisäpihalle.

Maanomistaja	KOy:t Espoon Keilaranta 5 ja 7 (ESR eQ Liikekiinteistöt)
Konsultit:	L Arkkitehdit Oy Sweco PM Oy Maisema-arkkitehtitoimisto Nomaji Oy SITOWISE Oy Liikennesuunnittelu Hulevesisuunnittelu Melu- ja ilmanlaatuselvitys Tuulisuusselvitys Ilmastovaikutusten arviointi
Espoon kaupunki:	Kaupunkisuunnittelukeskus Sampo Sikiö, aluearkkitehti Matias Kallio, kaavoitusinsinööri Jenny Asanti, maisemasuunnittelu Kaupunkitekniikan keskus Tekninen ja ympäristötoimi

eQ Keilaranta 5 & 7 - Toimistopohjat

Pinta-alat uusi torni:

1. krs	675 brm ²	660 k-m ²	575 hum ²
2. krs	635 brm ²	620 k-m ²	530 hum ²
3 & 4 krs	1065 brm ²	1030 k-m ²	930 hum ²
5 krs	890 brm ²	470 k-m ²	395hum ²
6-12 krs	890 brm ²	845 k-m ²	755 hum ²
13 krs	710 brm ²	665 k-m ²	585 hum ²

Yhteensä: 11 270 brm²
10 480 k-m²
9 235 hum² *

*Hum² ei laskettu: portaat, hissit, hormit

Pinta-alat vanha osa:

1.krs	2450 brm ²
2. krs	2810 brm ²
3-4 krs	2810 brm ²
5-12 krs	

yhteensä: 10 880 brm²
purettavat: 1480 brm²

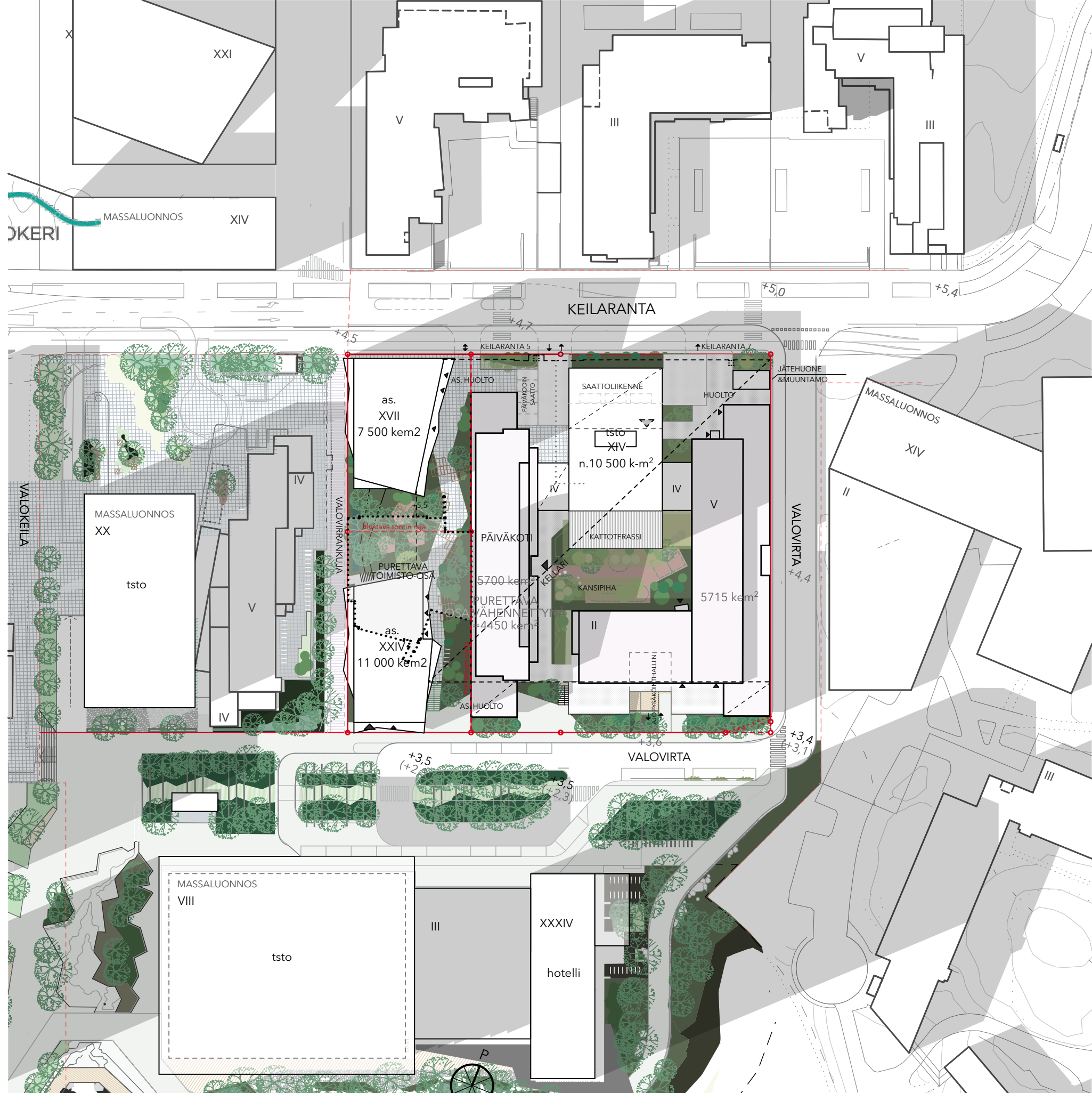
Autopaikat: Kaavan vaatimus 1 ap / 100 k-m² = 207 ap

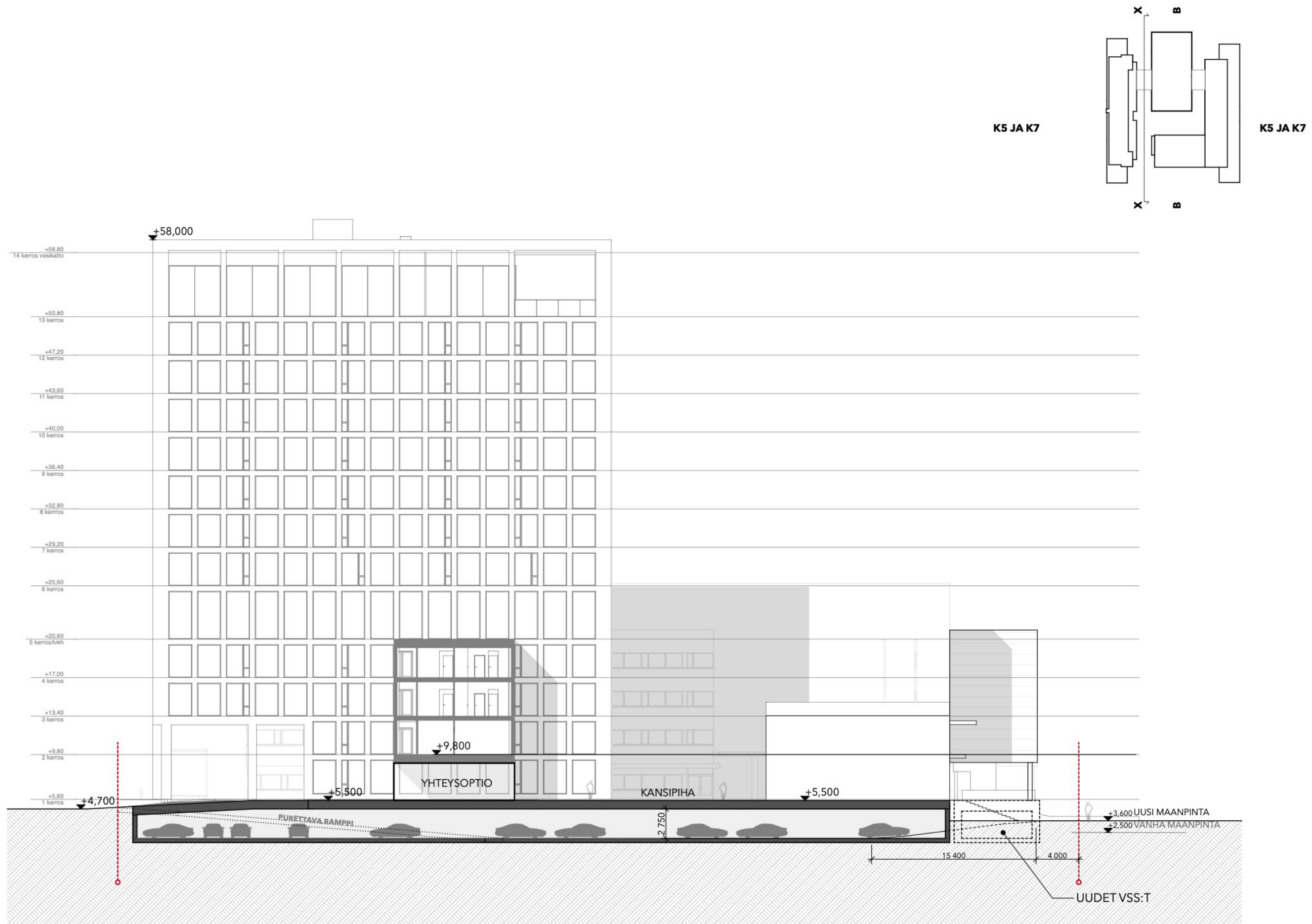
Pysäköintikellari **n.160 ap** **
Loput vaaditut autopaikat alueen
yleisessä kalliopysäköintiluolassa

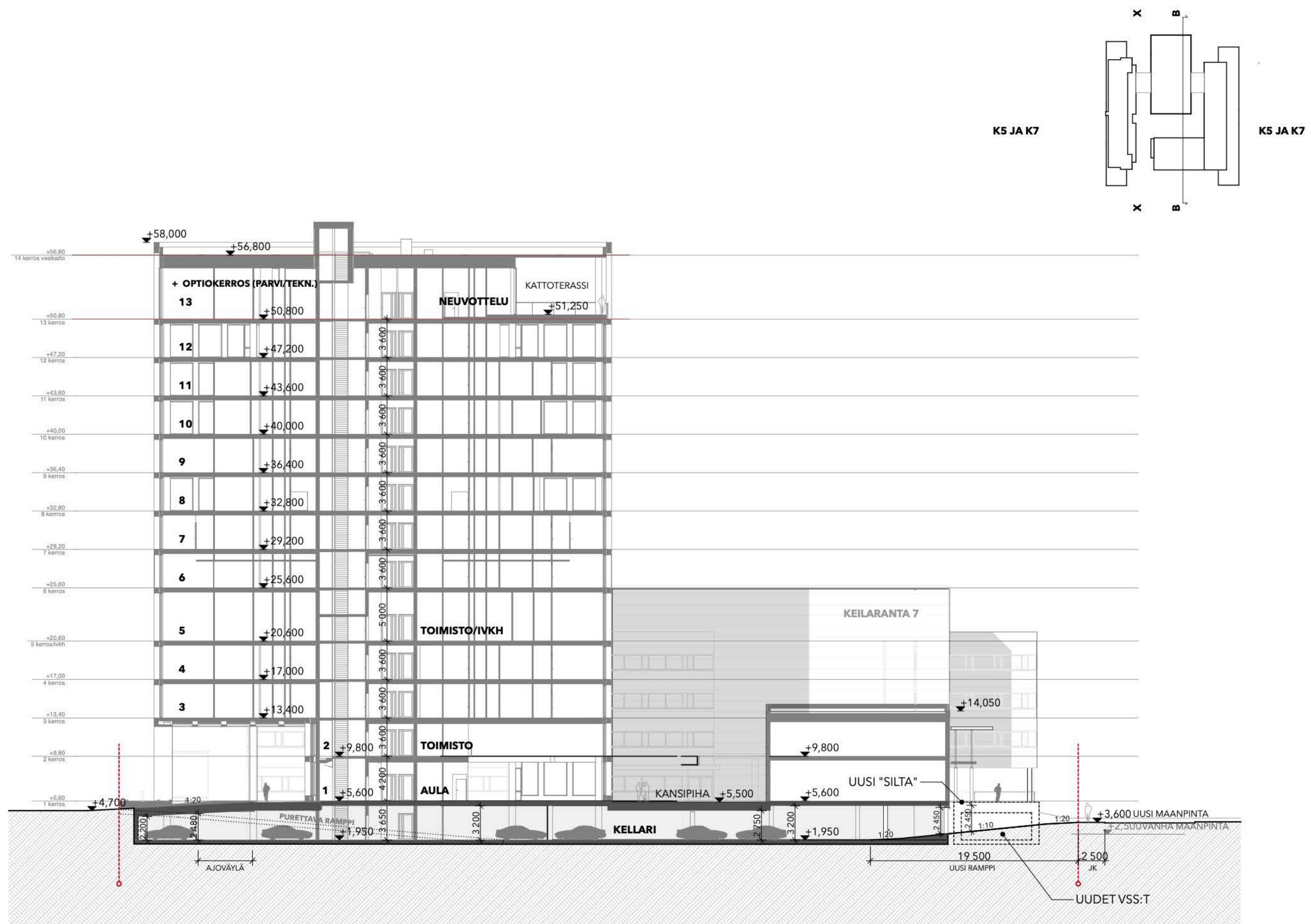
**Pysäköintipaikkojen määrä voi muuttua mainitusta
teknisten ja rakenteellisten ratkaisujen vuoksi

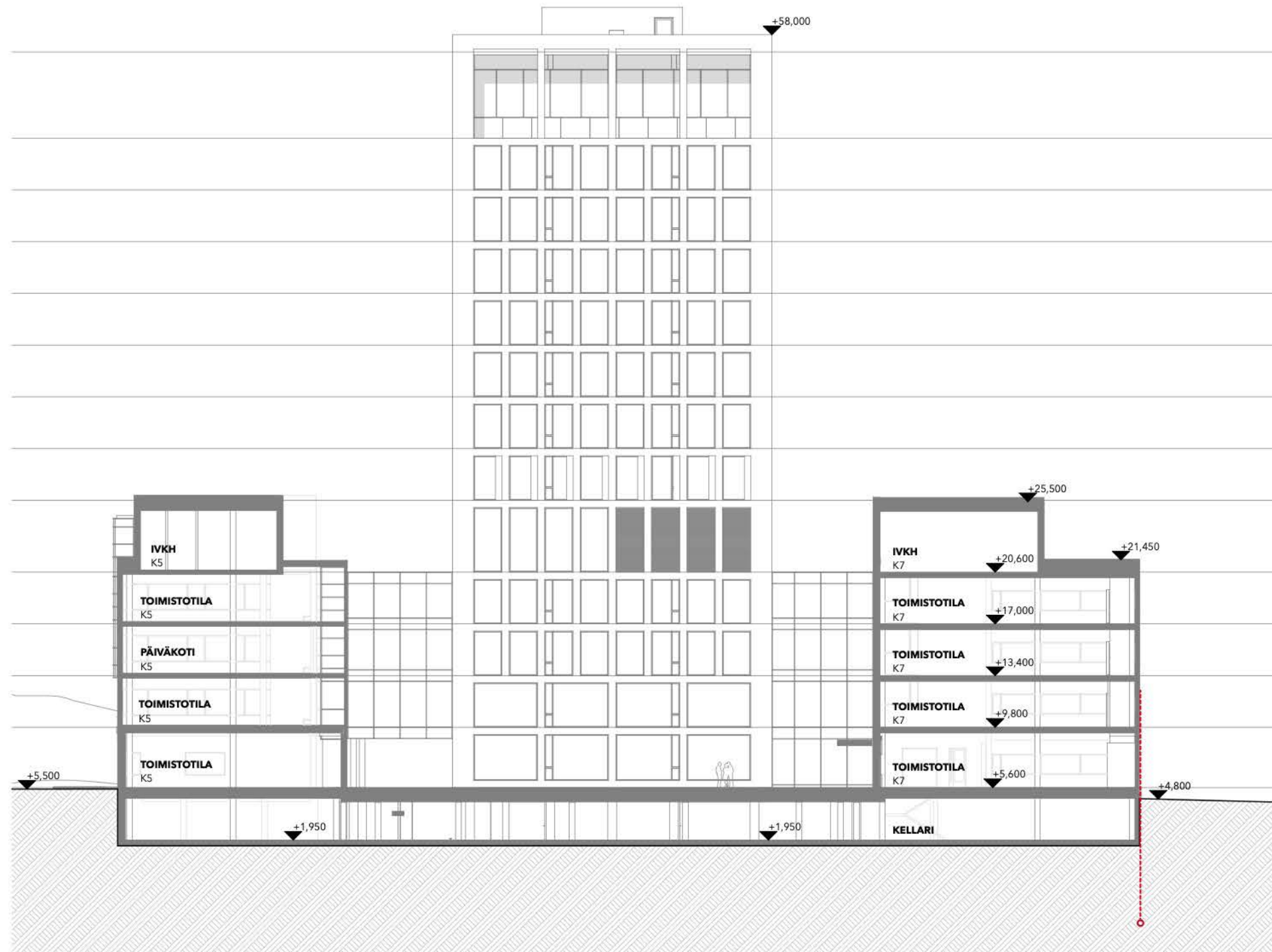
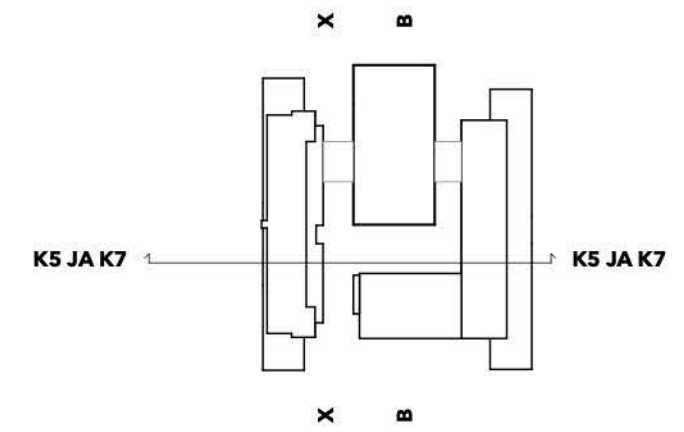
Polkupyöräpaikat: Kaavan vaatimus 1 pp / 50 k-m² = 413 pp

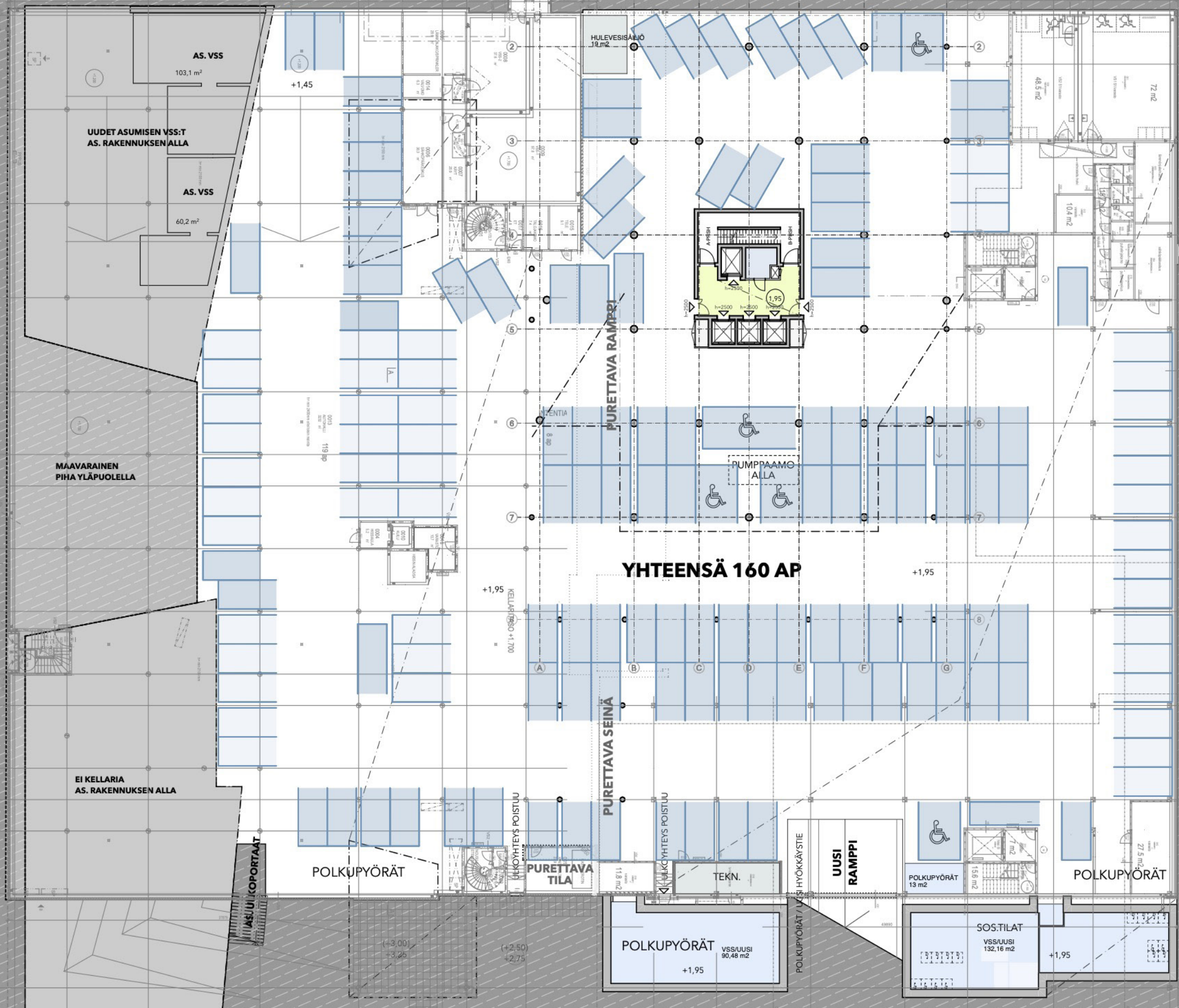
Pysäköintikellari **250 pp**
Maantasossa katettuna **105 pp**
Kattamattomat **60 pp**
Yhteensä 415 pp

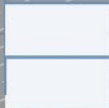


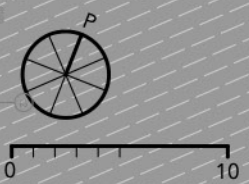


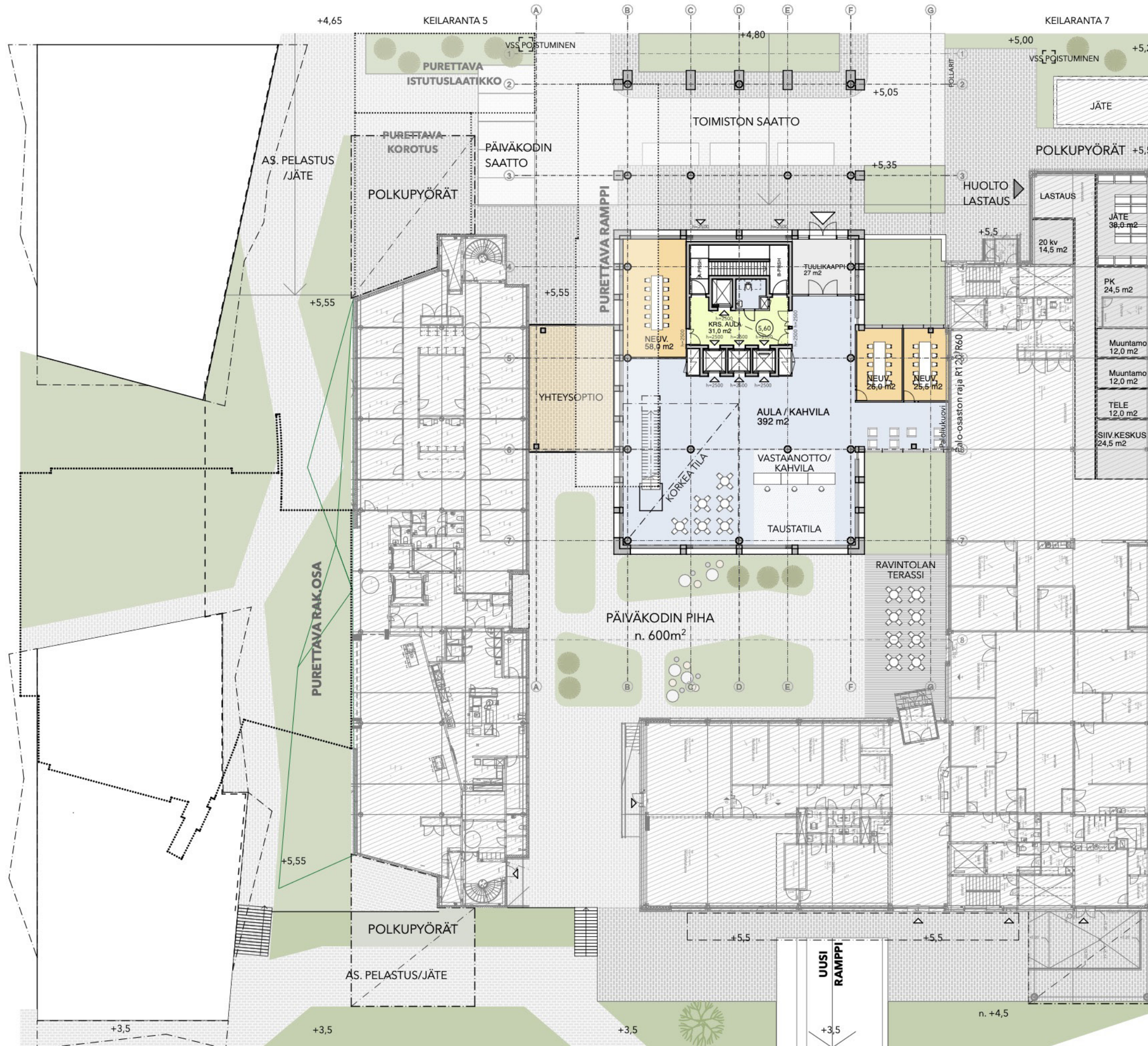






-  NYKYTILANTEEN MUKAISET AUTOPAIKAT (EI VÄLTÄMÄTTÄ NYKYSUOSITUSTEN MUKAISIA)
-  UDEET AUTOPAIKAT (TÄYTTÄVÄT SUOSITUKSET)





NYKYINEN RAKENNUS

UUSI OSA

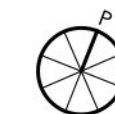
Bruttoala brm2
676,0 m2
Rakennusoikeus ro-kem2
660 m2
Huoneistoala hum2
574,0 m2

*Huoneistoaloihin laskettu:
Aula, inva-wc & sähkö

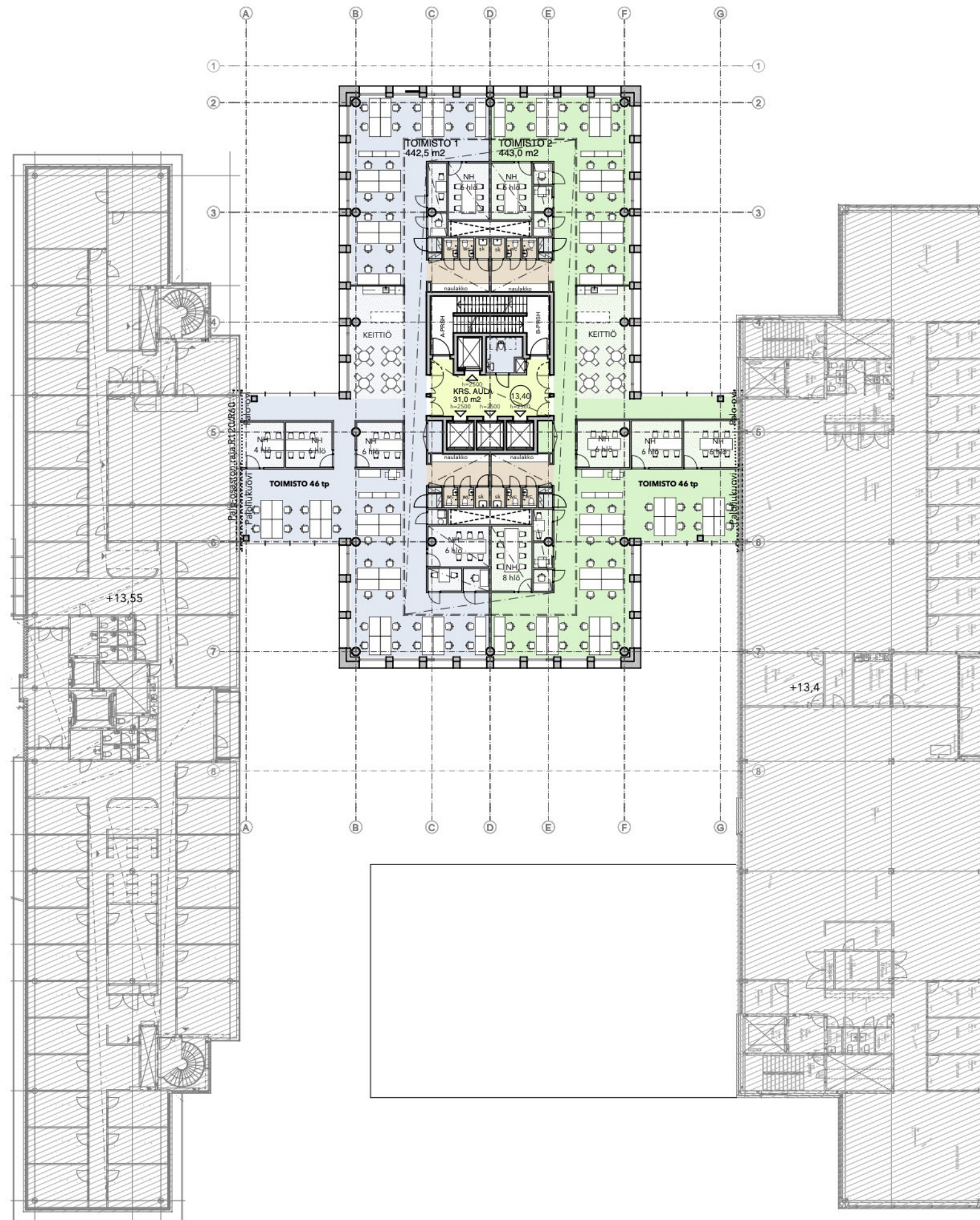
K5, K7 JA UUDIS TSTO YHTEENSÄ

Bruttoala
3 127,0 m2

Nykyiset rakennukset



0 10



UUSI OSA

Bruttoala brm2

1 064,0 m2

Rakennusoikeus ro-kem2

1 030 m2

Huoneistoala hum2

926,0 m2

*Huoneistoaloihin laskettu:

Aula, inva-wc & sähkö

Vuokrattava toimistopinta-ala:

n.886 m²

n.92 Työpistettä

 Nykyiset rakennukset



0 10



Tuloskortti

Versio 5/2022

Päivämäärä
16.10.2023

Täyttäjän nimi

Iida Juurinen

Kohteen nimi (osoite)

Keilaranta 7

Korttelinumero

-

Tonttinumero

49-10-32-4

Viherkertoimen laskelma

Viherkerroin	0,61
Tavoitetaso	0,6

Hulevesimäärä m ³	50,8
Valumakerroin C	0,8
Mahdollisuus viivyttämiseen ulkopuolella	Ei
Viivytystilavuustarve tontilla m ³	50,8
Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³	55,1
Jää viivyttämättä m ³	0,0
Läpäisemättömän pinnan osuus	76 %

Suunnitelmaan sisällytetyt elementit

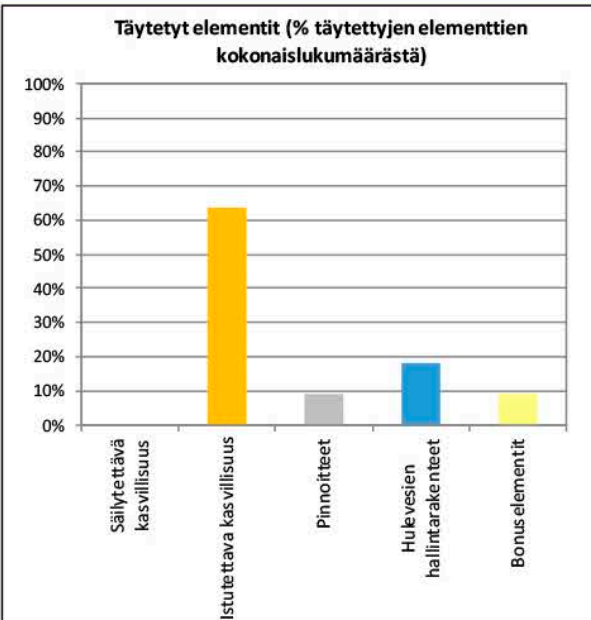
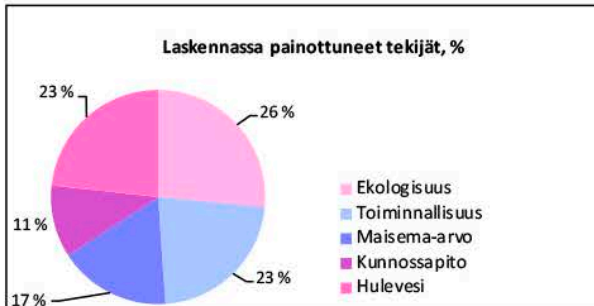
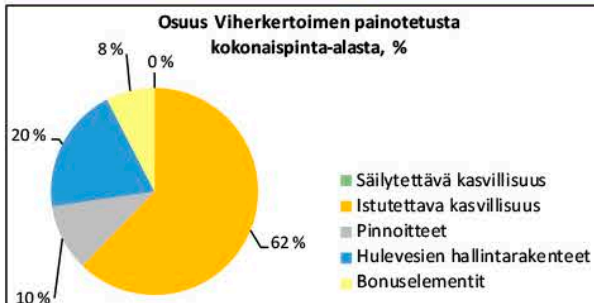
Elementtityyppi	Elementtejä täytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus	ei elementtiä!	5
Istutettava kasvillisuus	7	10
Pinnoitteet	1	2
Hulevesien hallintarakenteet	2	9
Bonuselementit	1	12
Yhteensä	11	38

Täyttäjän kommentit:

Tontin viherkerroin saadaan täyttymään laskelmassa esitetyllä viherkattopinta-alalla, mutta viherkattojen määrää voidaan tarkentaa jatkosuunnittelussa. Maavaraisella pihan osuudella sijaitsevat suuret puut muodostavat merkittävän osan viherkertoimesta.

Huomioitavat asiat:

- Kansipihan osuus > 50%; Tavoitetasoa laskettu.
- Läpäisevä maaperäkerros rajallinen; Tavoitetasoa laskettu. Suositeltavaa hyödyntää viherkattoja ja runsaasti kasvillisuutta.
- Huom. Kannen rajoitukset säilytettävän kasvillisuuden, isojen puiden ja hulevesiratkaisujen osalta!



Viherkerroinkaavio Rajaukset



NOMAJI







KORTTELISUUNNITELMA

KEILARANTA 220836

VALOVIRTA / AB INVEST

18.04.2023

Selostus	3
Julkisivut	4-7
Pohjapiirustukset	8-13
Leikkaukset	14-15
Laskelmat	16-19
Hulevesisuunnitelmat	20
Näkymät	21-24

HOTELLI JA KONGRESSIKESKUS

Hanke on osa kaupunkikuvallisesti tärkeää uuden Keilaniemen kokonaisuutta. Täyttömaalla oleva tulevaisuuden rakennuspaikka sijaitsee Valovirta-kadun eteläpuolella Keilalahdessa.

Korttelin rakentaminen jakautuu kolmeen erilliseen osaan, hotellirakennuksen 125 m korkeaan, geometrisesti pelkistettyyn torniin, kahdeksankerroksiseen, ylöspäin porrastuvaan toimistorakennukseen sekä matalampaan yhdysosaan näiden välissä.

Hotellitorni on osa Keilaniemen korkean rakentamisen sommitelmaa. Sen sijainnissa ja muotoilussa on otettu huomioon myös Keilaranta 5-7 korkeiden taustarakennusten vapaat näkymät. Hotellitorni, Keilaranta 3 ja 5-7 korkeat rakennukset, sekä kaava-alueen länsipuolen asuintorni rajaavat ”laaksomaisen” tilan puurakenteiselle toimistotalolle. Suunnitelman tavoitteen mukaisesti matalamman rakennuksen kaupunkikuvallinen painoarvo tällä paikalla syntyy etenkin kaava-alueen kokonaiskomposition vaikutuksesta.

Hotellitornin julkisivusuunnittelu noudattaa Espoon korkean rakentamisen periaatteita. Alimmat kerrokset muodostavat jalustaosan, jossa panostetaan julkisivun laadukkuuteen ja jalankulkijoiden mittakaavaan. Sisäänkäynnit erottuvat selkeästi ja houkuttelevat vierailijoita.

Tornin yksinkertainen muoto, sen hoikkuus sekä julkisivujen jäsentely luovat vaikutelman eteerisesti ylöspäin kevenevästä rakennuksesta selkeälinjaisen modernismin hengessä. Hotellin alimmat kerroksen avautuvat ympäristöönsä, erityisesti merelle päin, suurien lasiseinien kautta. Varsinkin pimeän vuodenajan osalta tällä on suuri merkitys ympäristölle ja näkymille. Pohjoispuolen korkea lasinen hissiseinä on alueen näkymissä vangitseva, liikettä tuova yksityiskohta.

Puurakenteinen toimistorakennus avautuu voimakkaasti merelle ja Valovirralle päin. Rakennuksen päädyt porrastuvat ylöspäin ja erityisesti kaava-alueen länsipuolella olevan puistikon ylle kaareutuu voimakas arkkitehtoninen julkisivu. Julkisivuilla vaihtelevat umpi- ja lasiosat sekä liikuteltavat auringonsuojarakenteet. Vaikutelma puurakenteesta on voimakas. Kaukonäkymässä toimistorakennuksen muoto on hyvin havaittava ja kaupunkikuvassa muoto on tärkeä myös paikallisesti lännen suunnasta aluetta lähestyttäessä (rantaraitti, metro ja Jokeri). Toimistorakennuksen keskiaula on alueen valoisa ”lyhty”, etenkin pimeänä vuodenaikana.

Pohjois- ja länsipuolella kortteli rakennuksineen sijoittuu korkealaatuiseen, vihreään kaupunkiympäristöön, puistomaiseen Valovirtaan ja kaupunkiaukioon. Etelässä korttelin toiminnoille on suunniteltu oma viheraluevyöhyke, joka palvelee hotellia ja toimistoja. Rantaraitti ohittaa puistoympäristössä korttelin eteläpuolitse osana laajempaa Espoon rantarakentamisen ja -reitistön kokonaisuutta.

Korttelin pinta-ala	6 370 m²
Piha-ala	1 706 m²
Viherkerroin	1,14
Rakennusoikeus	44 000 k-m²
Autopaikat	218
PP-paikat	351

TOIMISTORAKENNUS

Kyseessä on massiivipuurakenteinen toimistorakennus, joka on suunniteltu käyttäen puuta rakennuksen luonnetta määrittävänä tekijänä. Rakennuksen läpinäkyvä julkisivu paljastaa sisätilojen puurakenteet ja -pinnat, ja luo identiteettiä vahvistavan ympäristön. Teräksiset yksityiskohdat ja kromikorosteet täydentävät puun käyttöä. Lattiasta kattoon ulottuva lasijulkisivu luo rakennukselle ominaisen ilmeen, joka painottaa puun käyttöä kestäväenä ratkaisuna tulevaisuuden rakentamisessa. Lasijulkisivun rasteroitu kuvio palvelee kahta tärkeää tarkoitusta: se varmistaa sisätilojen oikeanlaisen ilmastohallinnan sekä vähentää lintujen törmäysriskiä.

Rakennus on suunniteltu etelään suuntautuvan atriumin ympärille, joka toimii yhteisöllisenä keskuksena. Kaikista kerroksista pääsee atriumiin veistoksellisen pääportaikon kautta, mikä luo kohtaamispaikkoja epävirallisia keskusteluja varten ja kannustaa yhteistyöhön ja vuoropuheluun.

Toimistorakennuksen ylöspäin kallistuva ulkoseinä avaa kerroksittain kasvavan puisen rakenteen ominaisuuksia ulospäin. Pohjakerroksessa on avoin ja kutsuva aula, sekä ravintola, kokous- ja näyttelytilaa. Rakennus on yhteydessä hotellin konferenssikerrokseen liukuportaiden avulla, mikä mahdollistaa sujuvan ja nopean yhteyden pääsisäänkäyntitasolta.

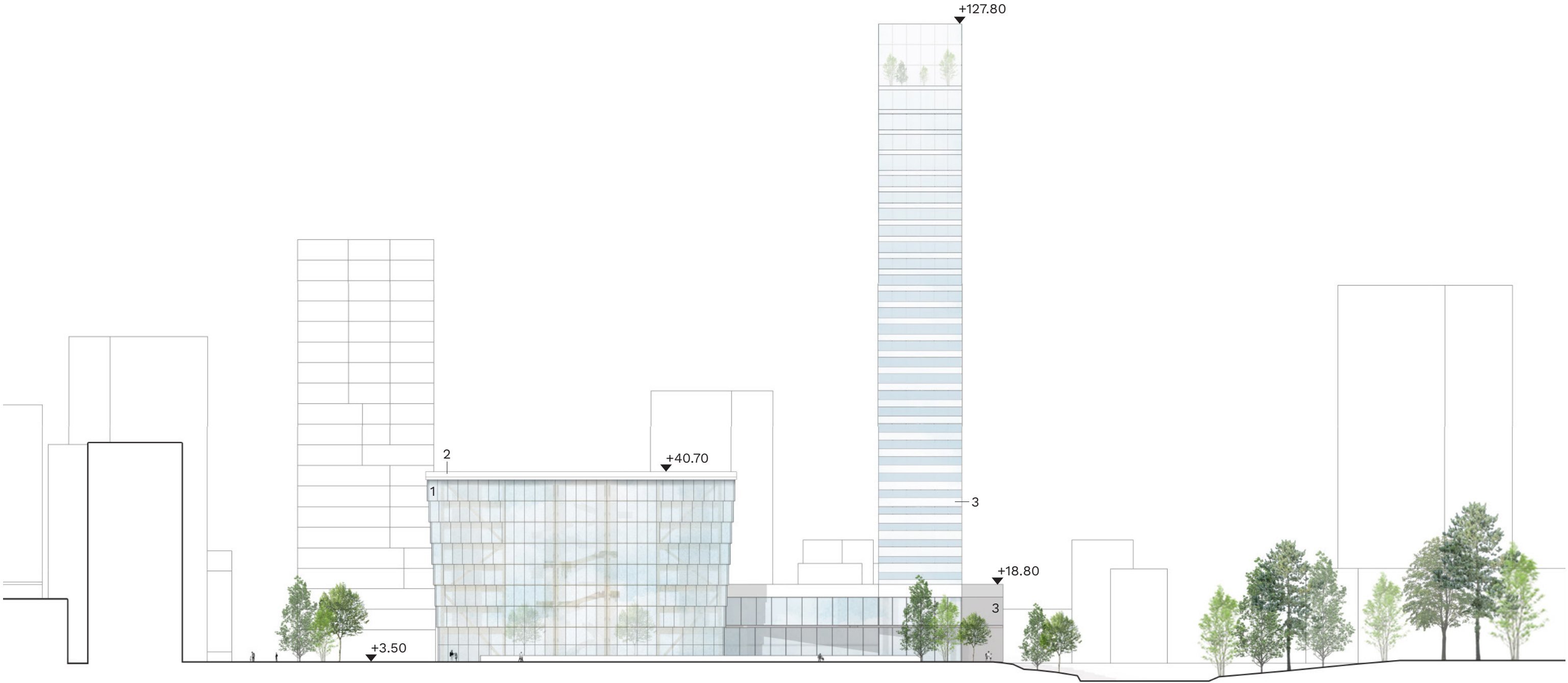
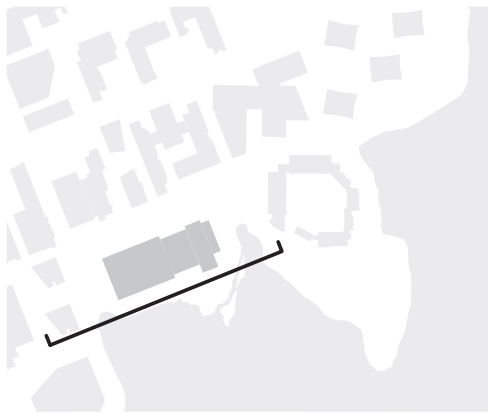
Toimistokerrokset on suunniteltu joustavaan käyttöön ja niissä on hajautettu ilmanvaihto kerroskohtaisella IV-järjestelmällä tehokkaan tilankäytön ja energiankulutuksen minimointiin. Toimistorakennuksen katto on kasvipeitteinen viherkatto, joka toimii hulevesien hallintarakenteena.

TYÖRHYMÄN JÄSENET

Rakennuttaja / Maanomistaja
Suunnitteluvaraus AB Invest AS, Norja

Konsultit
Arkkitehti toimistorakennus : Snøhetta, Norja
Arkkitehti hotelli: Arkkitehdit Davidsson Tarkela Oy
Maisema-arkkitehti: Nomajii
Liikennesuunnittelija: Sitowise
Meritäyttösuunnittelu: Ramboll

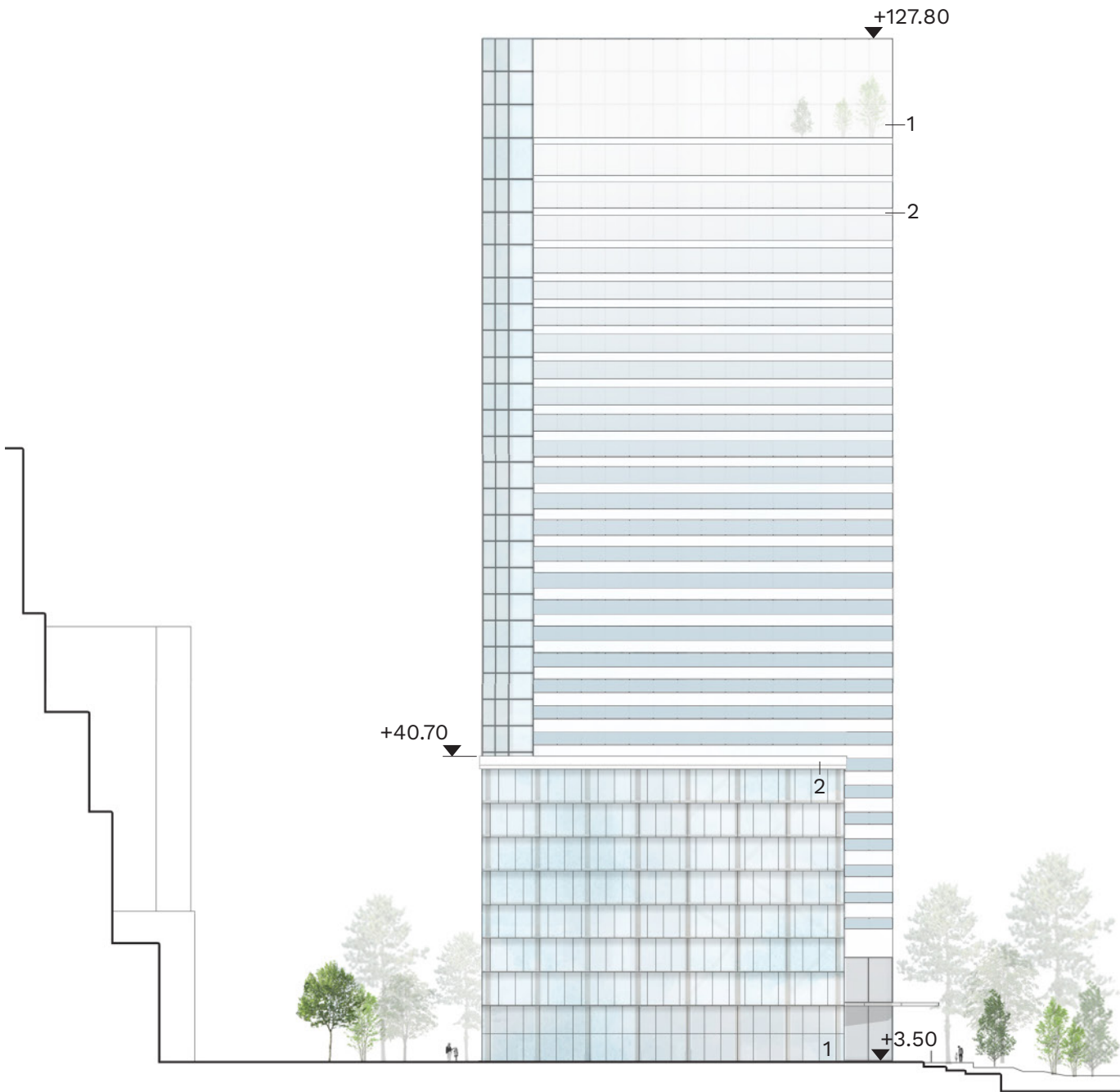
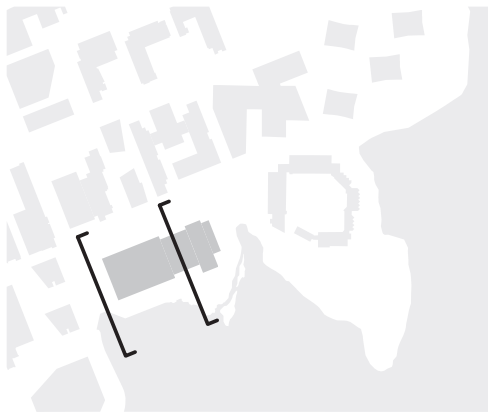
Espoon kaupunki
Kaupunkisuunnittelu
Kaupunkitekniikka
Rakennusvalvonta



Julkisivumateriaalit

- 1 Kirkas lasi, osittain printtikuvioitu
- 2 Sinkki, luonnonvärinen, vaalea
- 3 Alumiinipaneeli, vaalea

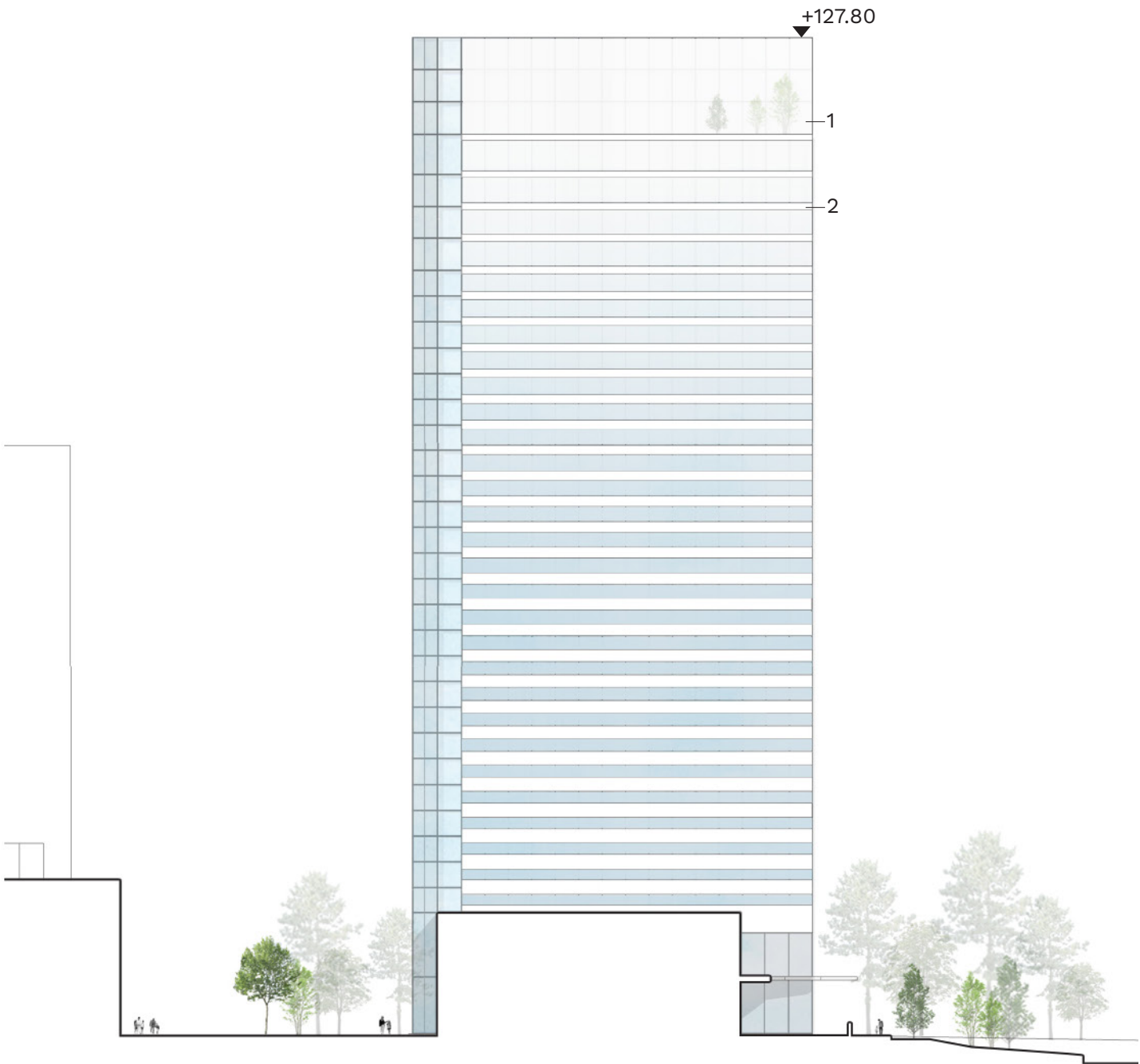




- Julkisivumateriaalit**
- 1 Kirkas lasi, osittain printtikuvioitu
 - 2 Sinkki, luonnonvärinen, vaalea
 - 3 Alumiinipaneeli, vaalea

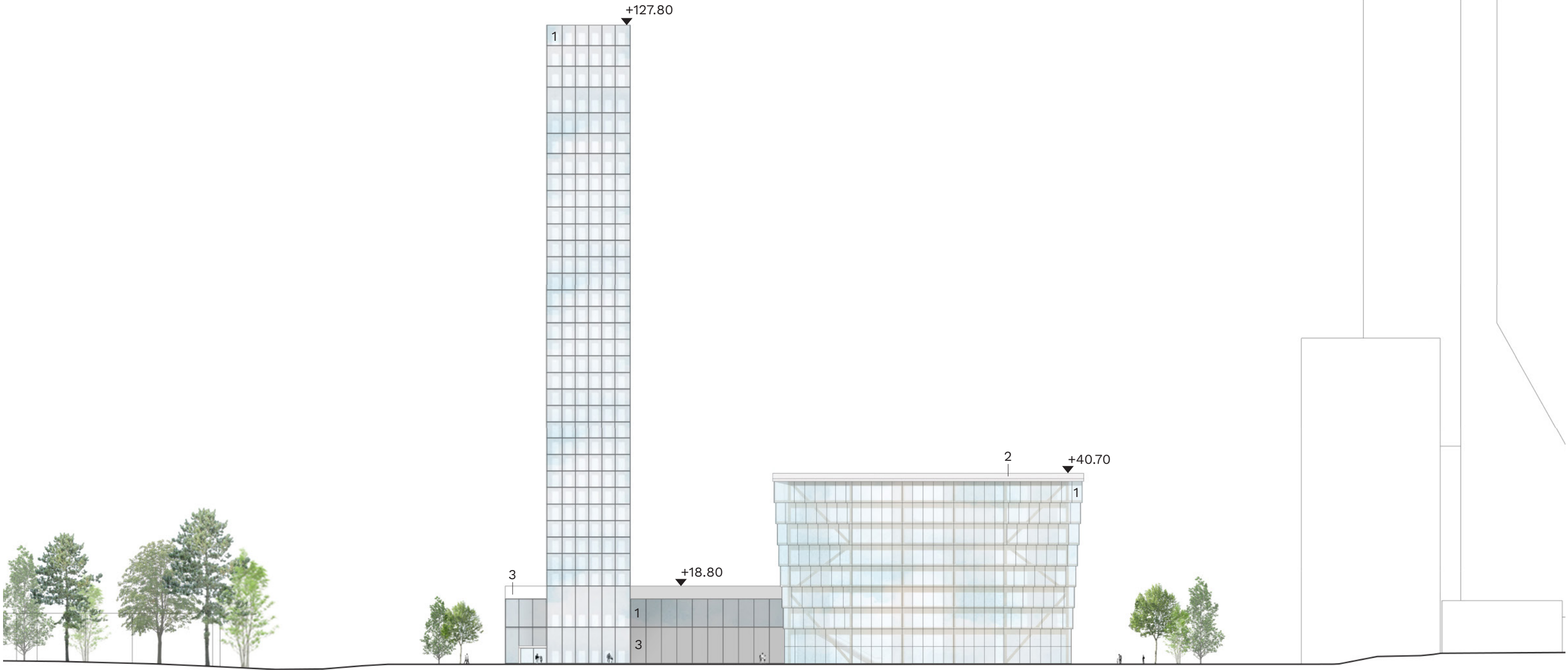
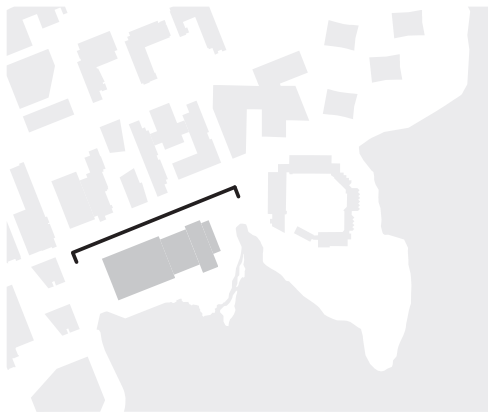
KEILARANTA 220836

JULKISIVU LOUNAASEEN 1 : 750



0 10m 20m 30m 50m

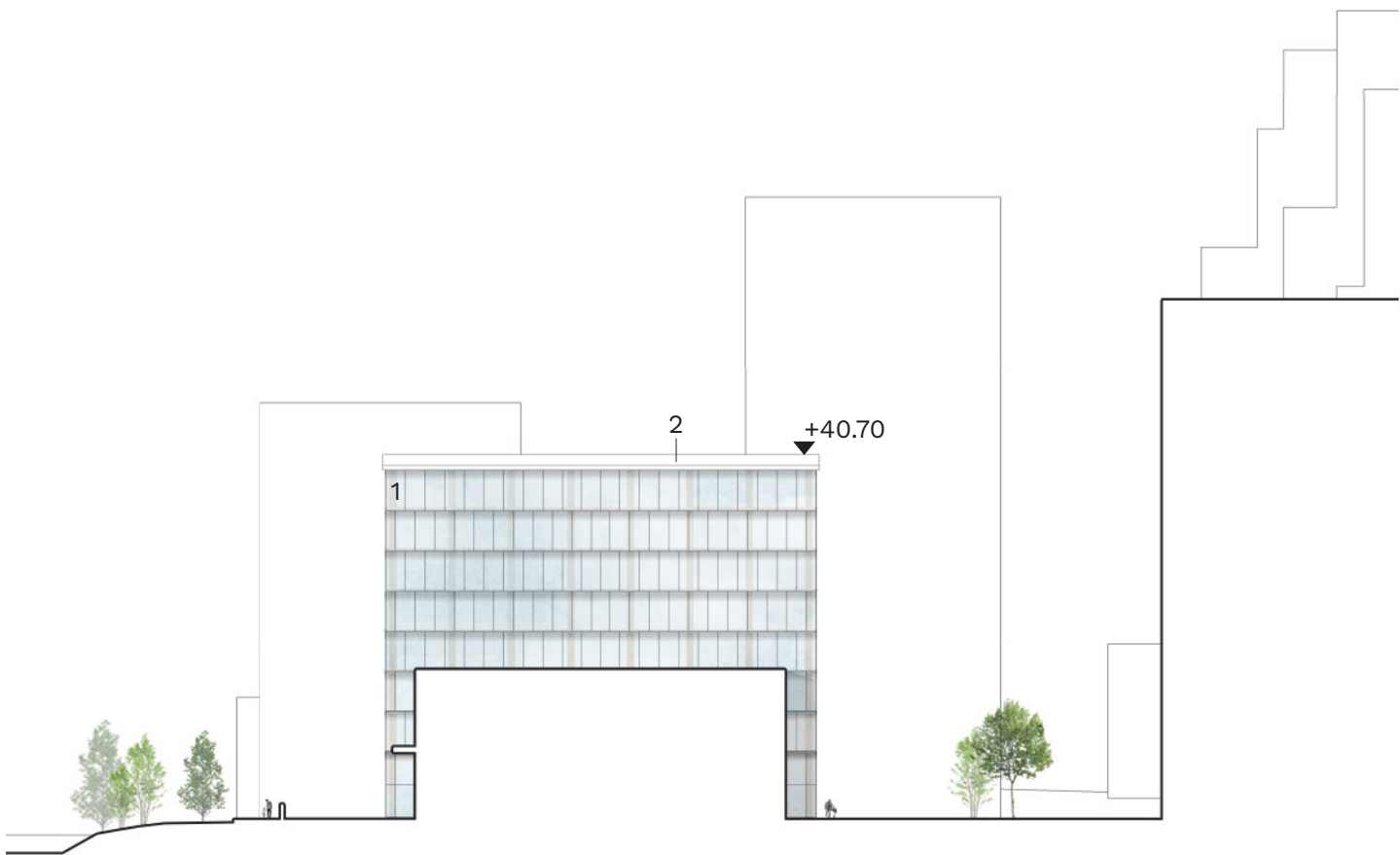
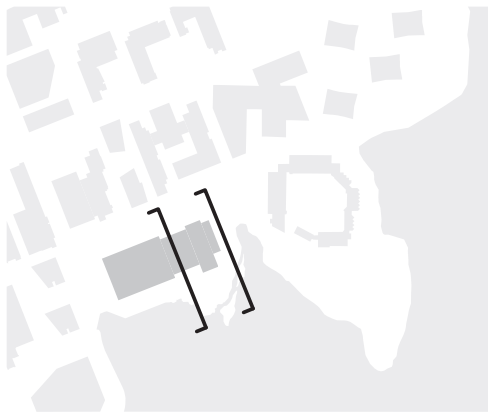
AB INVEST AS / Snøhetta  /  Arkkitechdit Davidsson Tarkela Oy



Julkisivumateriaalit

- 1 Kirkas lasi, osittain printtikuvioitu
- 2 Sinkki, luonnonvärinen, vaalea
- 3 Alumiinipaneeli, vaalea



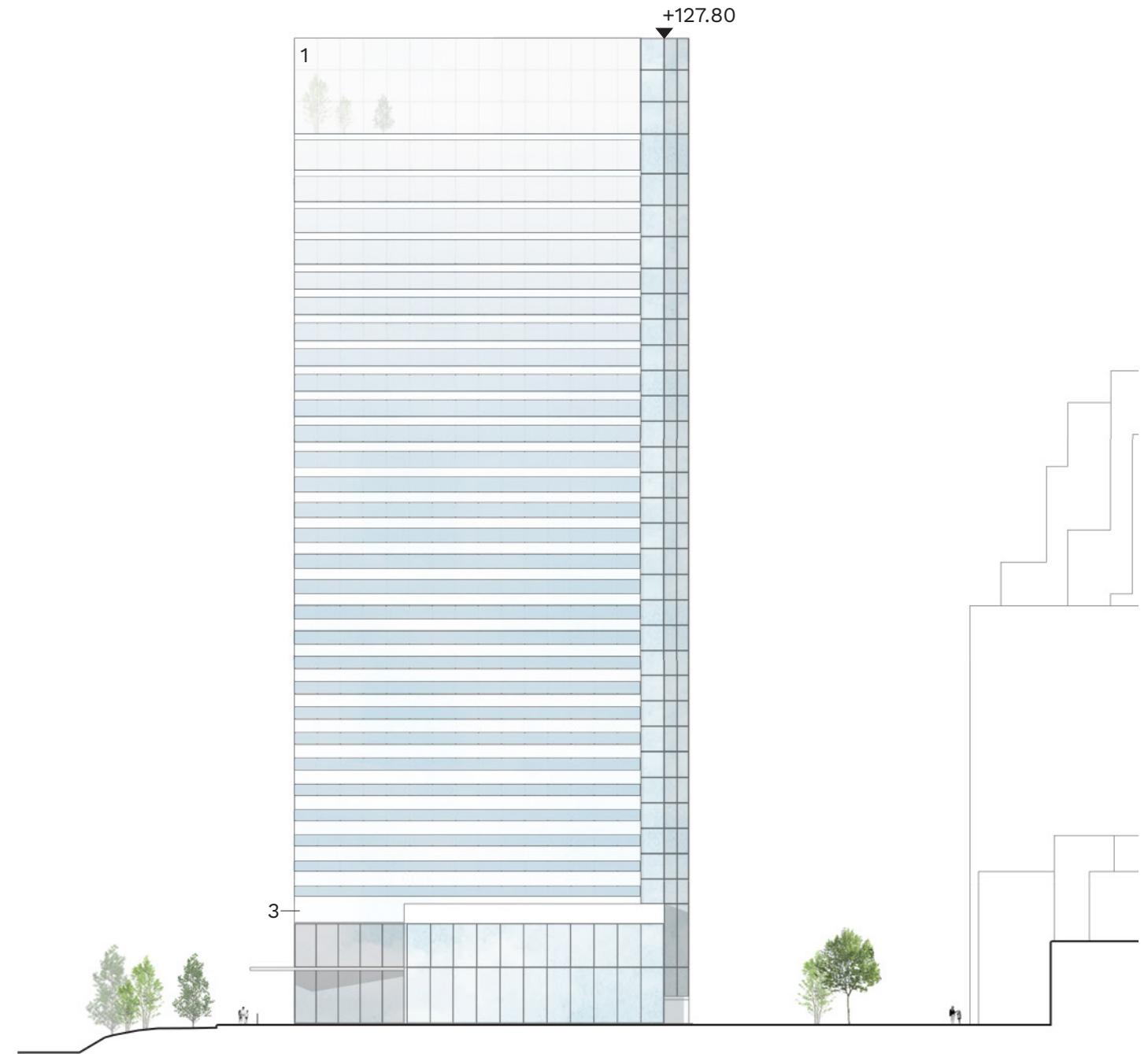


Julkisivumateriaalit

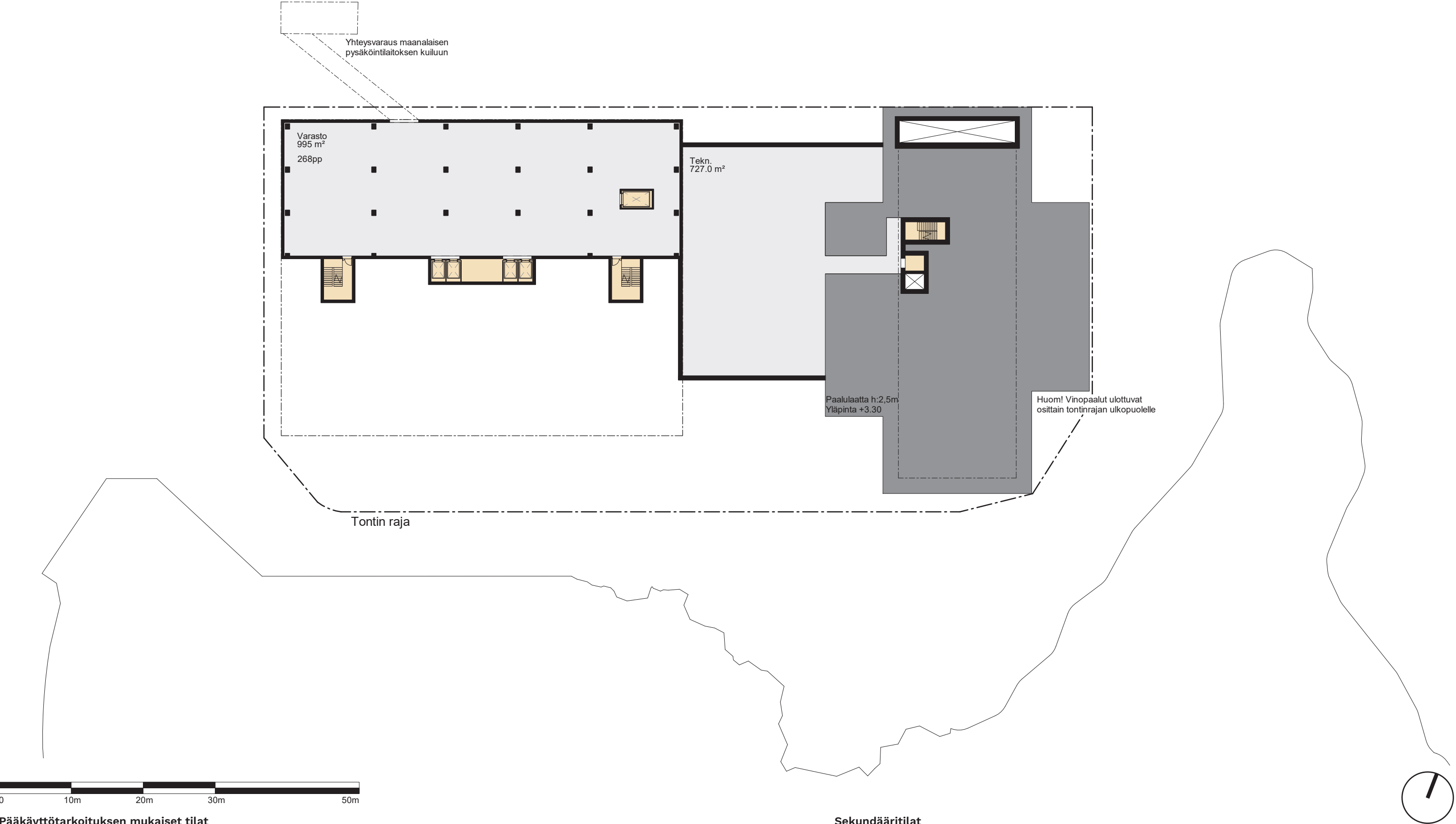
- 1 Kirkas lasi, osittain printtikuvioitu
- 2 Sinkki, luonnonvärinen, vaalea
- 3 Alumiinipaneeli, vaalea

KEILARANTA 220836

JULKISIVU KOILLISEEN 1 : 750



AB INVEST AS / Snøhetta  /  Arkkitiedit Davidsson Tarkela Oy



Pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat

- Hotellihuoneet
- Toimistotilat
- Kokoustilat
- Aula, ravintola/baari, wellness ja sauna
- Ulkotila

Sekundääritilat

- Pesutilat, WC, ja huoltotilat
- Pystyliikennetilat
- Tekninen tilat ja varasto



Pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat

Hotellihuoneet Toimistotilat Kokoustilat Aula, ravintola/baari, wellness ja sauna Ulkotila

Sekundääritilat

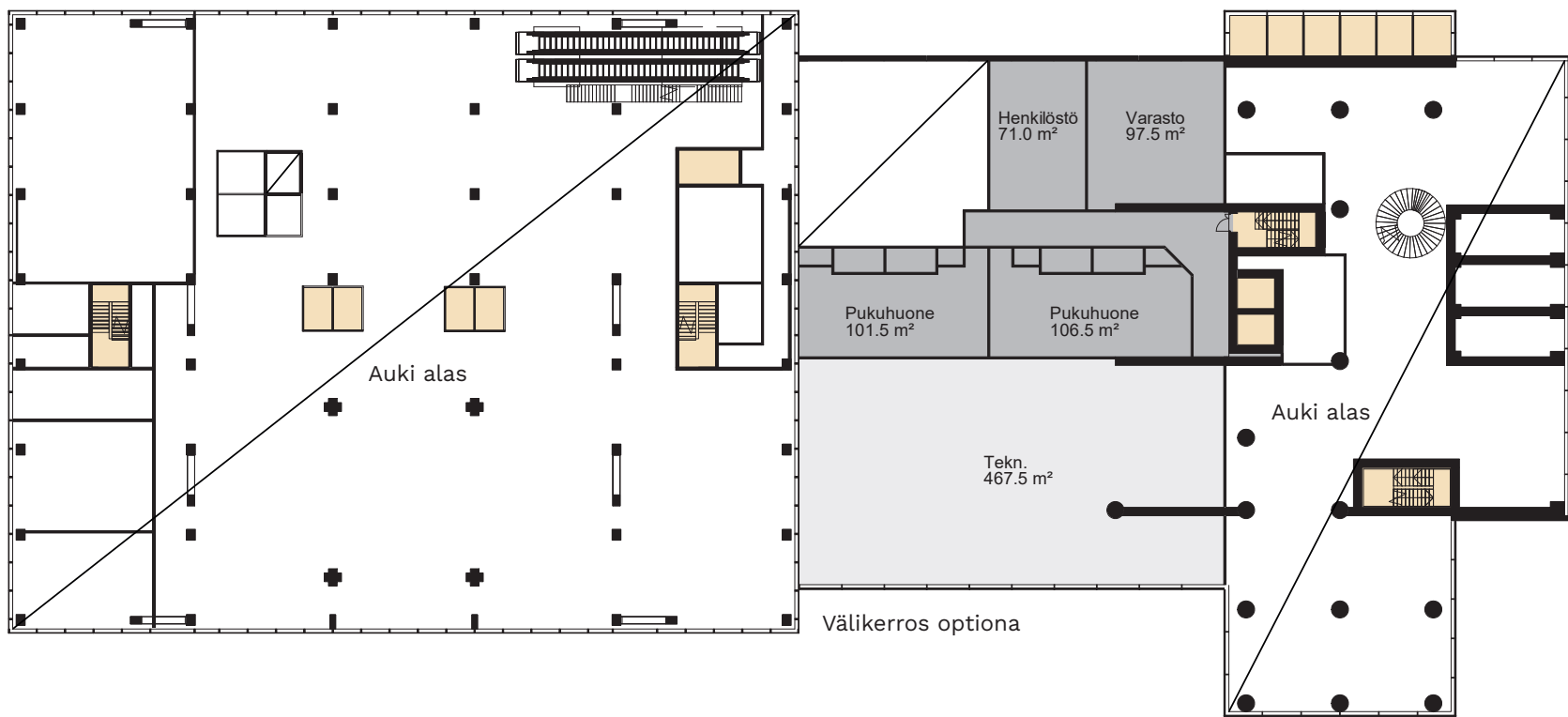
Pesutilat, WC, ja huoltotilat Pystyliikennetilat Tekninen tilat ja varasto

KEILARANTA 220836

PIHASUUNNITELMA JA 1.KERROS 1:500

AB INVEST AS / Snøhetta

ADT
Arkitehdit Davidsson Tarkela Oy

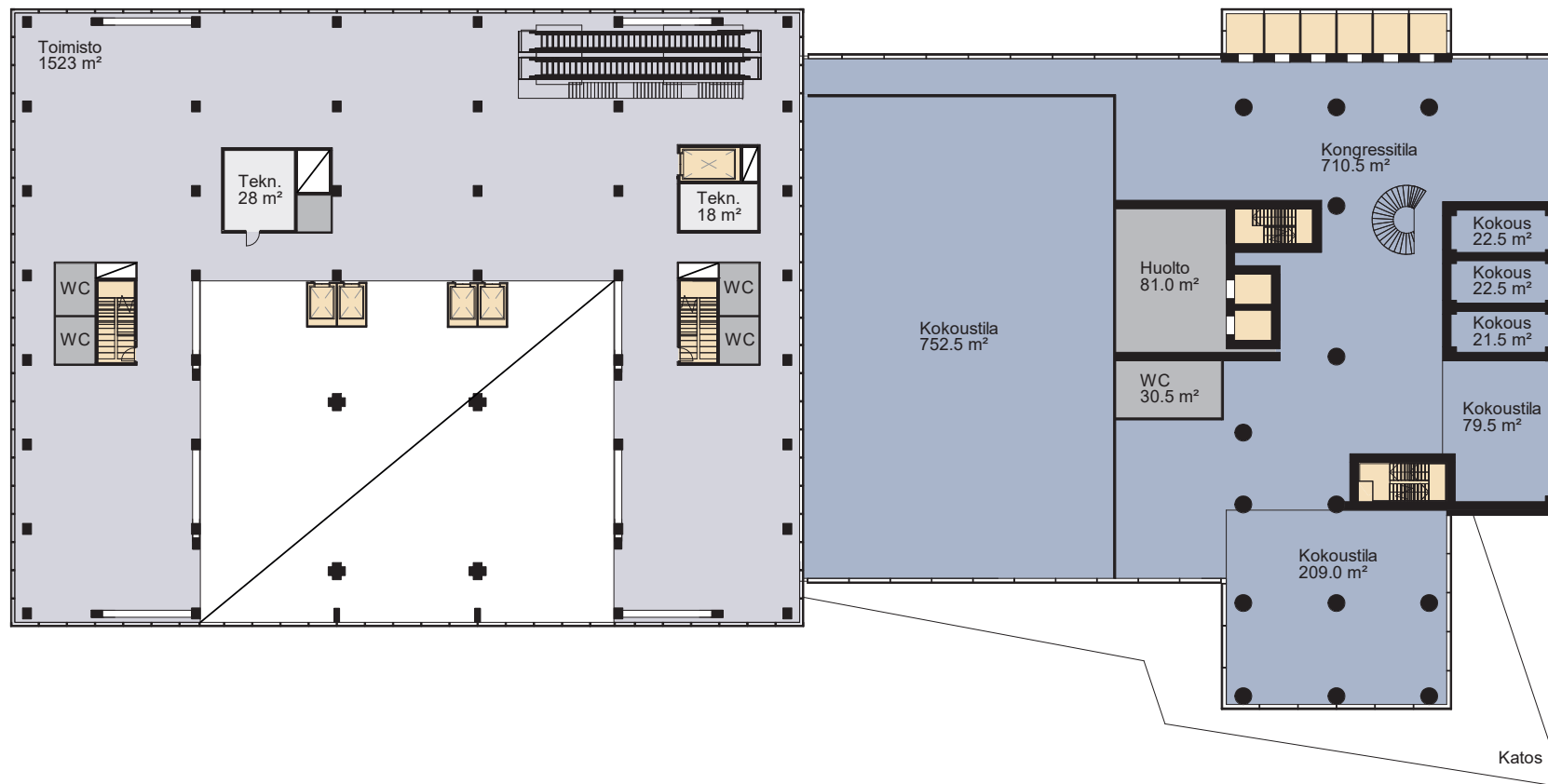


Pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat

- Hotellihuoneet
- Toimistotilat
- Kokoustilat
- Aula, ravintola/baari, wellness ja sauna
- Ulkotila

Sekundääritilat

- Pesutilat, WC, ja huoltotilat
- Pystyliikennetilat
- Tekninen tilat ja varasto



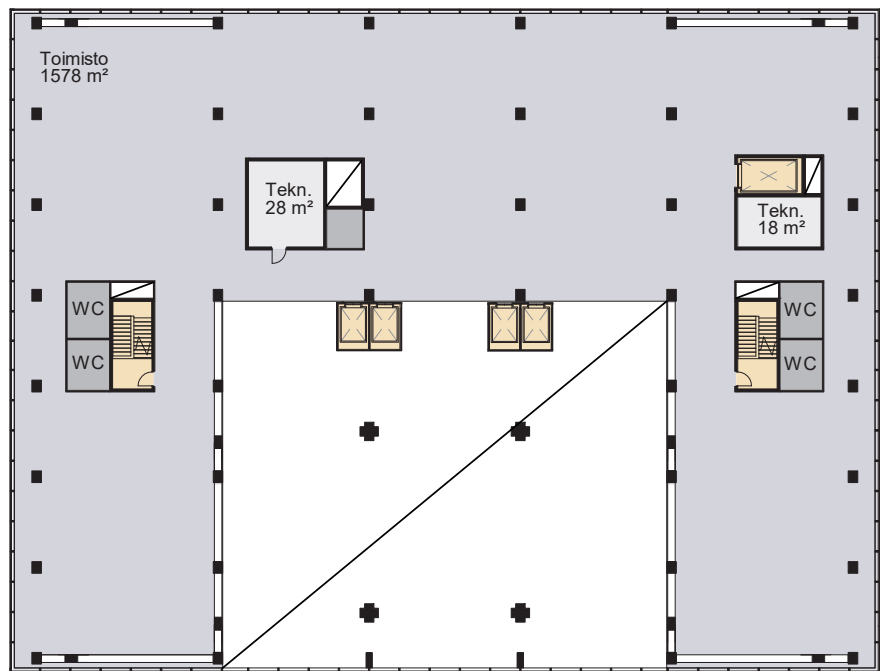
Pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat

- Hotellihuoneet
- Toimistotilat
- Kokoustilat
- Aula, ravintola/baari, wellness ja sauna
- Ulkotila

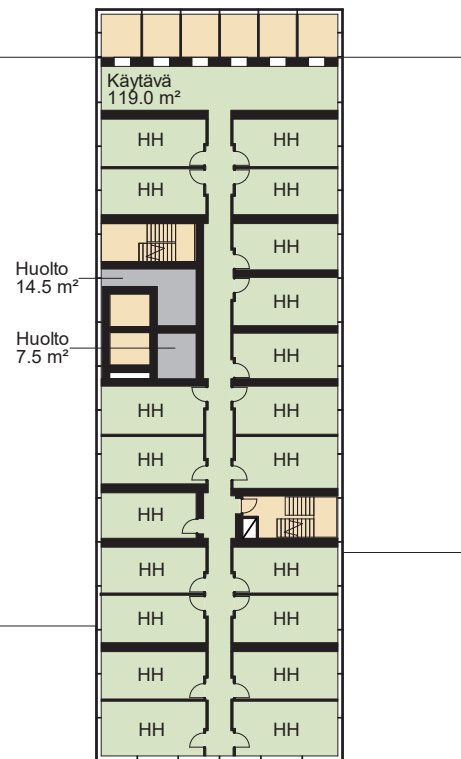
Sekundääritilat

- Pesutilat, WC, ja huoltotilat
- Pystyliikennetilat
- Tekninen tilat ja varasto





3.-8.kerros
Tyypillinen toimistokerros



3.-27.kerros
Tyypillinen hotellikerros
475 hotellihuonetta, 20-25 m²



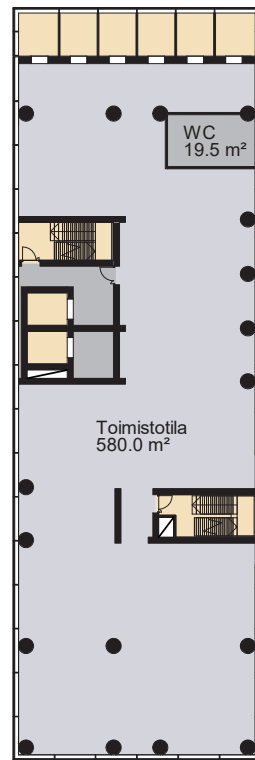
Pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat

Hotellihuoneet Toimistotilat Kokoustilat Aula, ravintola/baari, wellness ja sauna Ulkotila

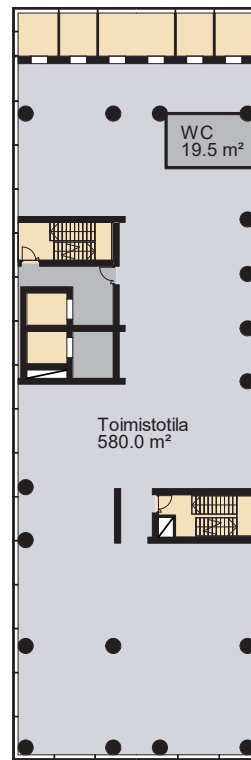
Sekundääritilat

Pesutilat, WC, ja huoltotilat Pystyliikennetilat Tekninen tilat ja varasto

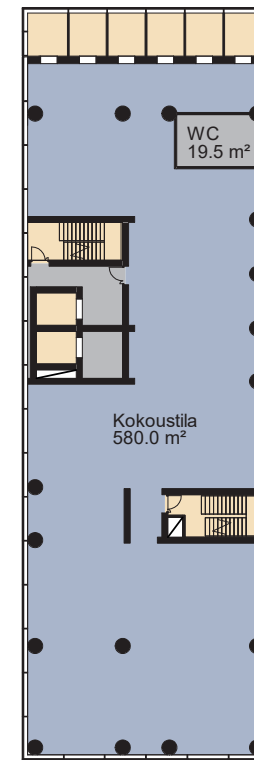




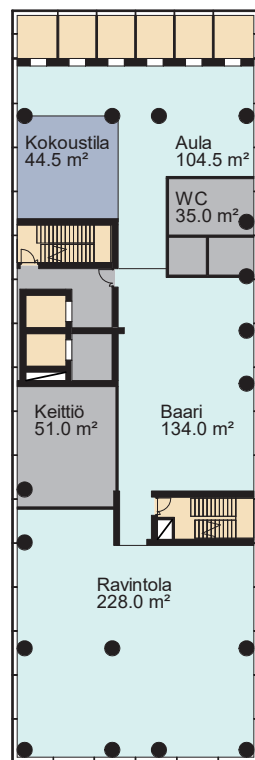
28.kerros



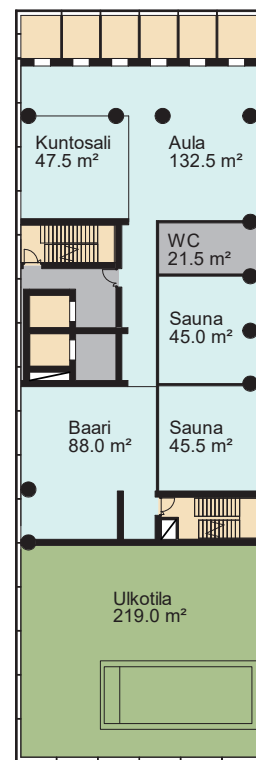
29.kerros



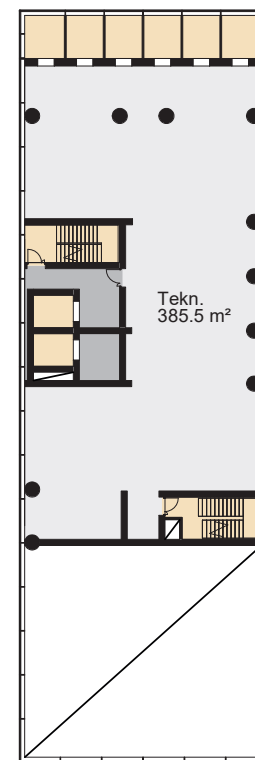
30.kerros



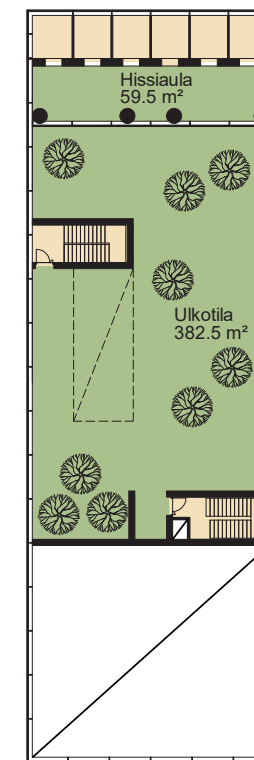
31.kerros



32.kerros



33.kerros
Tekninen kerros optiona



34.kerros

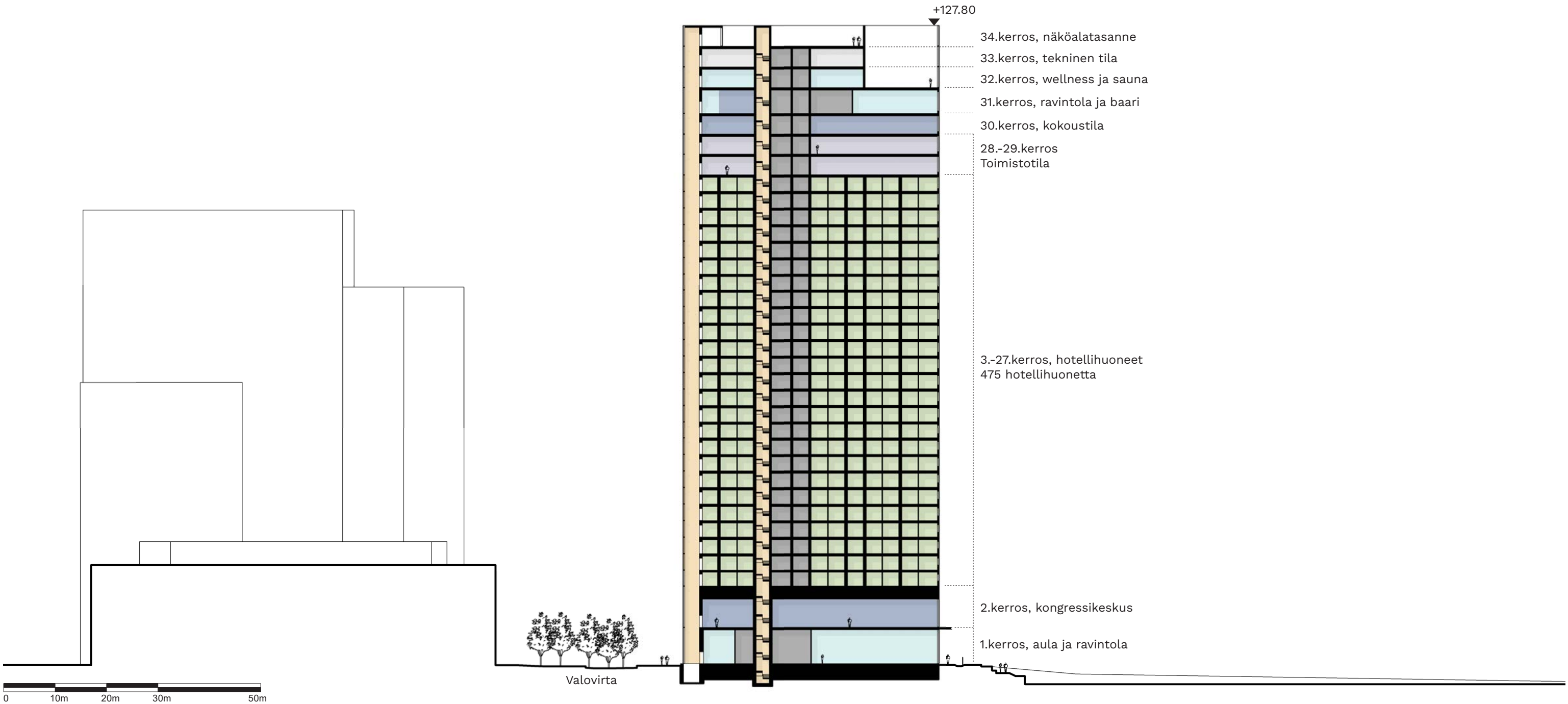


Pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat

Hotellihuoneet Toimistotilat Kokoustilat Aula, ravintola/baari, wellness ja sauna Ulkotila

Sekundääritilat

Pesutilat, WC, ja huoltotilat Pystyliikennetilat Tekninen tilat ja varasto

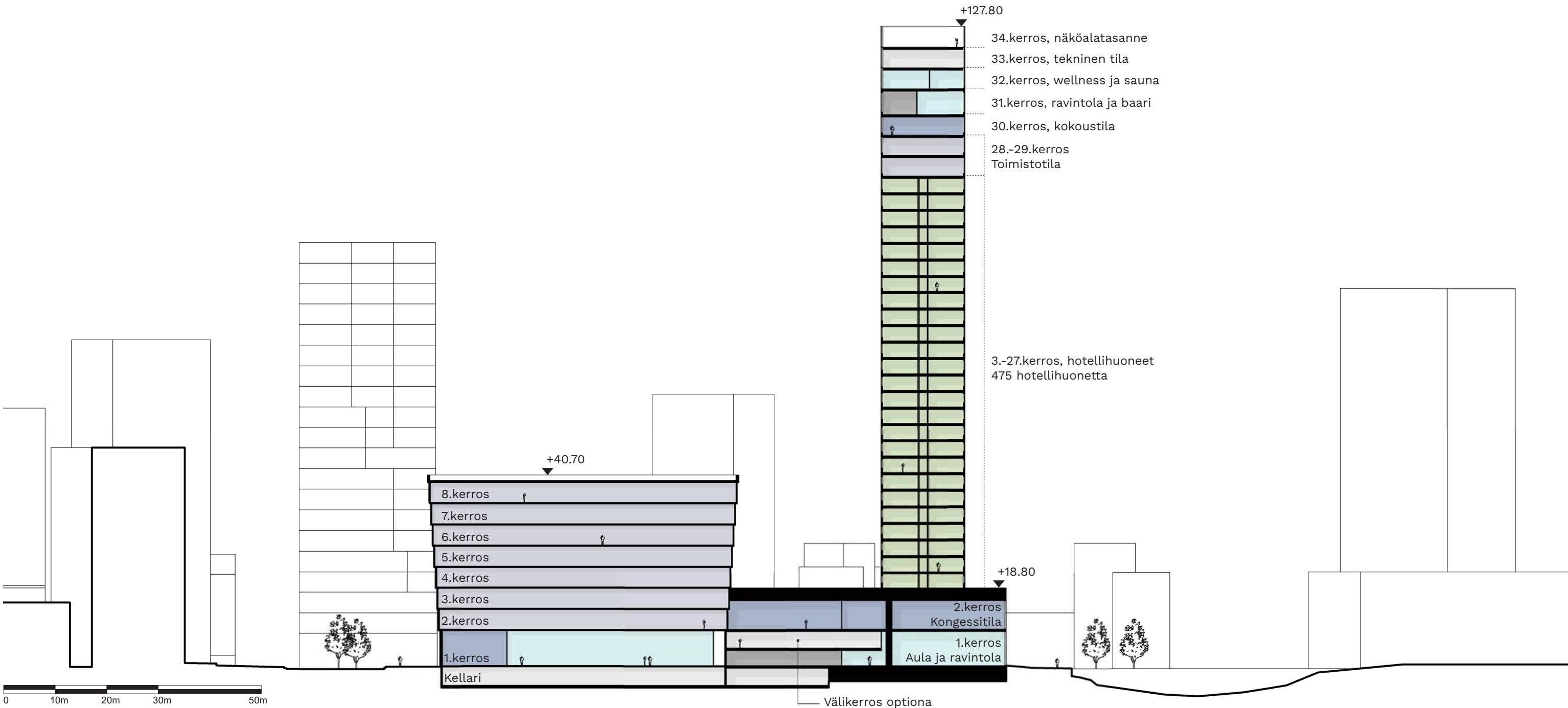
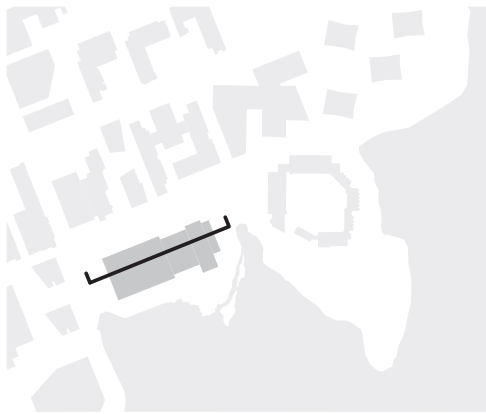


Pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat

Hotellihuoneet Toimistotilat Kokoustilat Aula, ravintola/baari, wellness ja sauna

Sekundääritilat

Pesutilat, WC, ja huoltotilat Pystyliikennetilat Tekninen tilat ja varasto



Pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat

Hotellihuoneet Toimistotilat Kokoustilat Aula, ravintola/baari, wellness ja sauna

Sekundääritilat

Pesutilat, WC, ja huoltotilat Pystyliikennetilat Tekninen tilat ja varasto

Bruttoala, hotelli

Kellari	825.0 m ²
1.kerros	2219.0 m ²
1,5.kerros (välikerros optiona)	1017.0 m ²
2.kerros	2190.5 m ²
3.kerros	814.0 m ²
4.kerros	814.0 m ²
5.kerros	814.0 m ²
6.kerros	814.0 m ²
7.kerros	814.0 m ²
8.kerros	814.0 m ²
9.kerros	814.0 m ²
10.kerros	814.0 m ²
11.kerros	814.0 m ²
12.kerros	814.0 m ²
13.kerros	814.0 m ²
14.kerros	814.0 m ²
15.kerros	814.0 m ²
16.kerros	814.0 m ²
17.kerros	814.0 m ²
18.kerros	814.0 m ²
19.kerros	814.0 m ²
20.kerros	814.0 m ²
21.kerros	814.0 m ²
22.kerros	814.0 m ²
23.kerros	814.0 m ²
24.kerros	814.0 m ²
25.kerros	814.0 m ²
26.kerros	814.0 m ²
27.kerros	814.0 m ²
28.kerros	814.0 m ²
29.kerros	814.0 m ²
30.kerros	814.0 m ²
31.kerros	814.0 m ²
32.kerros	814.0 m ²
33.kerros	579.0 m ²
34.kerros	579.0 m ²
Yhteensä	31827.0 m ²

Bruttoala, toimisto

Kellari	1179.0 m ²
1.kerros	2445.0 m ²
2.kerros	1779.0 m ²
3.kerros	1805.0 m ²
4.kerros	1831.5 m ²
5.kerros	1858.0 m ²
6.kerros	1883.0 m ²
7.kerros	1910.5 m ²
8.kerros	1939.0 m ²
Yhteensä	16629.5 m ²

Hotelli- + toimistorakennus = 48 456,5 brm²



Hotelli



Toimisto

Kerrosala, hotelli

1.kerros	1932.0 m²
1,5.kerros (välikerros optiona)	513.5 m²
2.kerros	2148.5 m²
3.kerros	771.0 m²
4.kerros	771.0 m²
5.kerros	771.0 m²
6.kerros	771.0 m²
7.kerros	771.0 m²
8.kerros	771.0 m²
9.kerros	771.0 m²
10.kerros	771.0 m²
11.kerros	771.0 m²
12.kerros	771.0 m²
13.kerros	771.0 m²
14.kerros	771.0 m²
15.kerros	771.0 m²
16.kerros	771.0 m²
17.kerros	771.0 m²
18.kerros	771.0 m²
19.kerros	771.0 m²
20.kerros	771.0 m²
21.kerros	771.0 m²
22.kerros	771.0 m²
23.kerros	771.0 m²
24.kerros	771.0 m²
25.kerros	771.0 m²
26.kerros	771.0 m²
27.kerros	771.0 m²
28.kerros	781.0 m²
29.kerros	781.0 m²
30.kerros	781.0 m²
31.kerros	781.0 m²
32.kerros	557.5 m²
33.kerros	161.5 m²
34.kerros	172.0 m²
Yhteensä	27886.5 m²

Kerrosala, toimisto

1.kerros	2343.5 m²
2.kerros	1690.0 m²
3.kerros	1716.0 m²
4.kerros	1742.0 m²
5.kerros	1768.0 m²
6.kerros	1793.0 m²
7.kerros	1820.0 m²
8.kerros	1846.0 m²
Yhteensä	14718.5 m²

Hotelli- + toimistorakennus = 42 605 k-m²

Asemakaavan sallima lisärakennusoikeus
(tekniset tilat, kellarit, ja ulkotila) = 4 369 m²

MRL 115§ (ulkoseinän 250mm ylittävä osus +
hormit) = 1 482,5 m²



Hotelli

10m² teknisen tilan varaus / hotellikerros



Toimisto

Pysäköintipaikka- ja väestönsuojalaskelma

	Toimistorakennus	Hotellirakennus
Autopaikat:	123	189
Yhteensä:		312
Kallioparkin vähennys 30%:		218
Polkupyöräpaikat:	294	57
Yhteensä:		351
VSS m2 (2%):	294	558
Yhteensä:		852
Paikat (0,75m2/hlö):	392	744
		1136

Kaavamääräykset

Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- toimistot K-1 ja K-2-korttelialueilla 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.

Vaadituista autopaikoista on rakennettava vähintään kaksi liikkumisesteisen autopaikkaa ensimmäistä 50 autopaikkaa kohden, sen jälkeen yksi paikka lisää kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohden.

Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.

Pyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 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.

Pinta-alat

	Toimistorakennus	Hotellirakennus	Yhteensä
Bruttoala	16 629,5 brm²	31 827 brm²	48 456,5 brm²
Kerrosala	14 718,5 k-m²	27 886,5 k-m²	42 605 k-m²
Huoneala	14 261 hum²	25 536,5 hum²	39 797,5 hum²

Tuloskortti

Versio 5/2022

Päivämäärä

15.3.2023

Täyttäjän nimi

Pihla Jokinen

Kohteen nimi (osoite)

AB Invest

Korttelinumero

-

Tonttinumero

-

Viherkertoimen laskelma

Viherkerroin	1,08
Tavoitetaso	0,8

Hulevesimäärä m ³ 42,3	
Valumakerroin C	Mahdollisuus viivyttämiseen ulkopuolella
0,7	Ei
Viivytystilavuustarve tontilla m ³ 42,3	
Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³	Jää viivyttämättä m ³
43,0	0,0
Läpäisemättömän pinnan osuus 31 %	

Suunnitelmaan sisällytetyt elementit

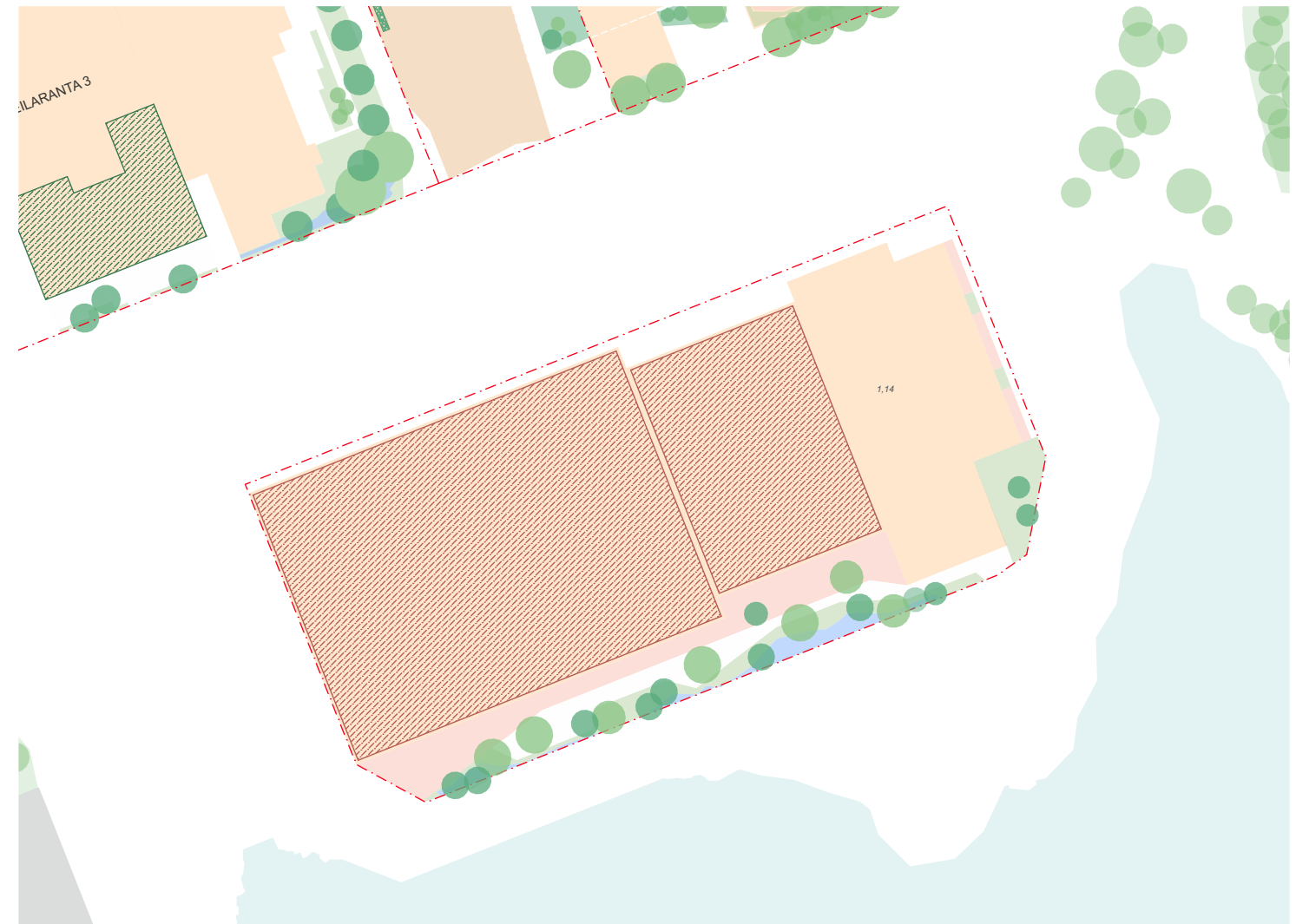
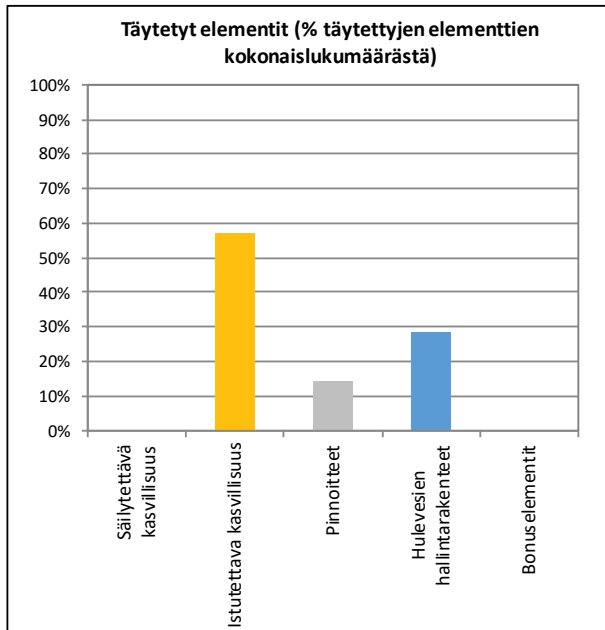
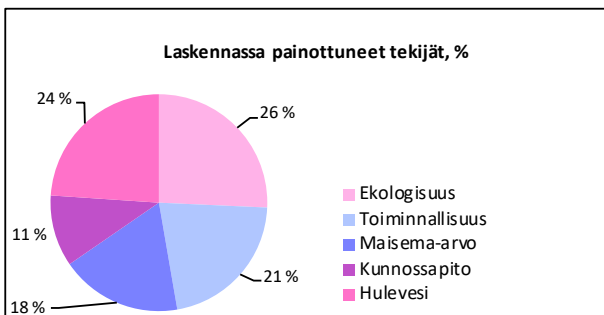
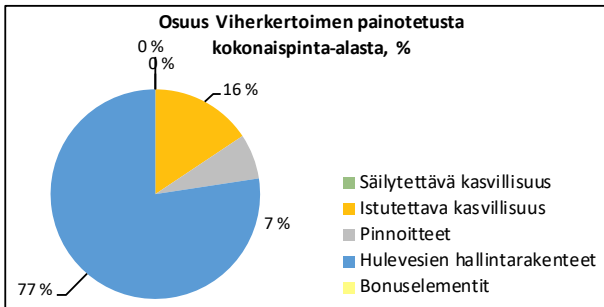
Elementtityyppi	Elementtejä täytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus	ei elementtiä!	5
Istutettava kasvillisuus	4	10
Pinnoitteet	1	2
Hulevesien hallintarakenteet	2	9
Bonuselementit	0	12
Yhteensä	7	38

Täyttäjän kommentit:

Viherkerrointavoitteen täyttyminen on vahvasti riippuvainen viherkattojen määrästä. Vähimmäistavoitetaso 0,8 saavutetaan, mikäli maksaruohokattoa on vähintään 2000m³. Laskelmassa on esitetty tämän hetkisen suunnitelman mukaisesti osin maksaruoho- ja osin paksumpaa niittykattoa.

Huomioitavat asiat:

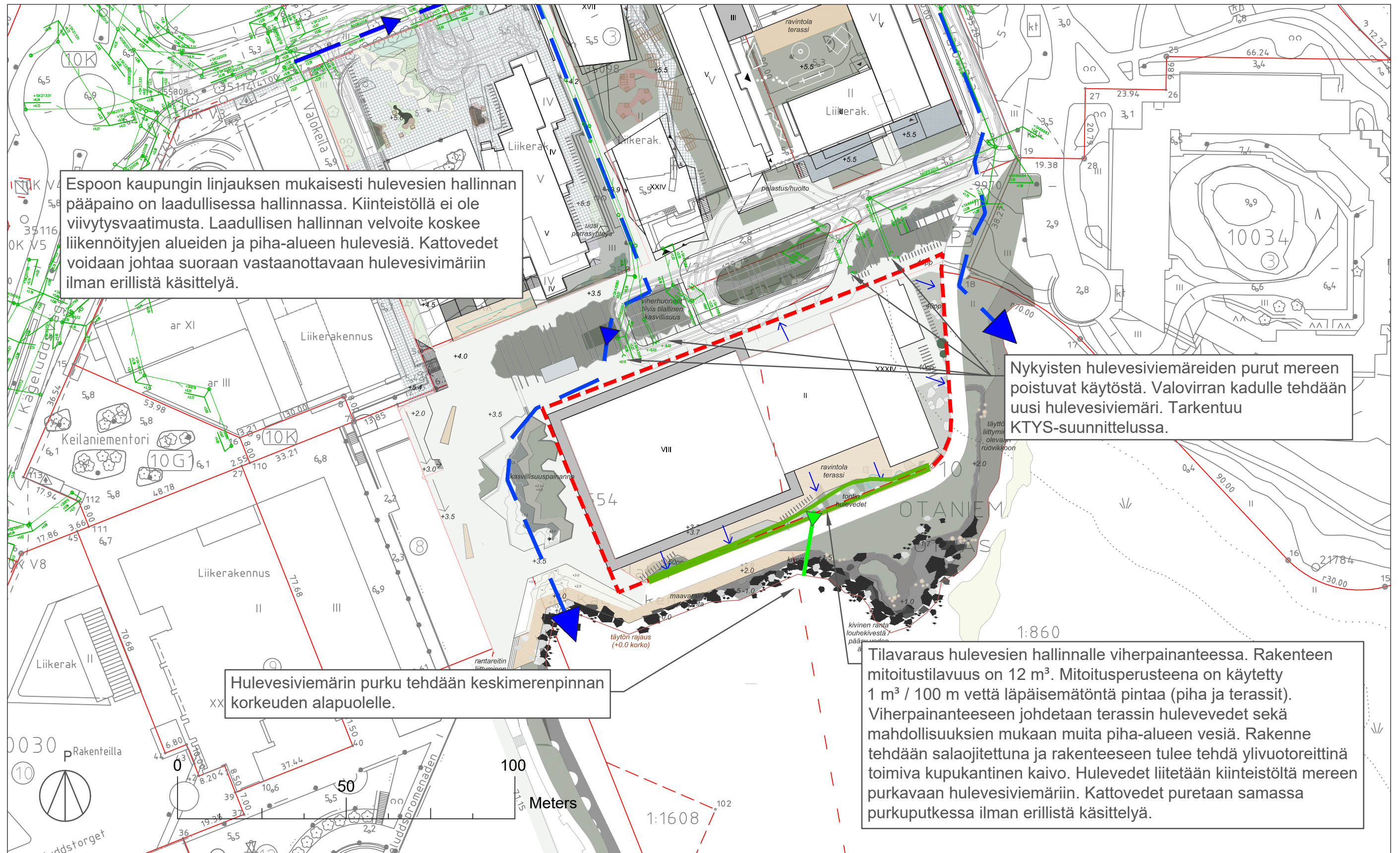
- Lähellä luonnonsuojelualuetta/ vesistöä/ luonnonkasvillisuudesta koostuvaa viherkäytävää; suositeltavaa säilyttää tontilla kasvillisuutta!



Viherkerroinkaavio Rajaukset

- isokokoinen puu > 10 m
- pienikokoinen puu < 10 m
- isot pensaat

- muut pensaat
- perennat
- niitty tai keto
- viivytyspainanne
- puoliläpäisevä pinnoite
- rakennus
- köynnös
- viherkatto, maksaruoho
- viherkatto, niittyviherkatto
- viherkatto, kattopuutarha



MERKINNÄT

- Suunnittelualan raja
- Nykyinen hulevesiviemäri
- Tuleva katualueen hulevesiviemäri (sijainti viitteellinen)
- ▨ Hulevesien käsittely viherpainanteessa.
- Pinnantasauksen viettosuunta
- Yleisten alueiden hulevesien johtamisreitti ja maanpäällinen tulvareitti (tuleva tilanne)
- ▲ Kiinteistön hulevesien uusi liitospiste







