

Espoo

Komeetanristi

Asemakaavan muutos

22. kaupunginosa, Olari
Osa korttella 22120 ja
katualue

MUUTETAAN ASEMAKAAVOJA:

Alueenr 322000
Alueenr 322014
Alueenr 312001
Alueenr 322019
Alueenr 322025

Mittakaava 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MAÄRAYKSIA:

AK-1

LPA-1
(22116,
22120)

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

22120

KOMETEANKATU Kadun tai muun yleisen alueen nimi.

6600 Rakennuskoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrostuvun.

+19.0 Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

+42.0 Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

Rakennusula.

Rakennusala. Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolelta, johon merkintä kohdistuu.

Merkinnän luku osoittaa, kuinka paljon rakennusaloille sallittua kerrosalasta tulee vähintään rakentaa liike-, palvelu-, ravintola- tai toimitistiloina merkinnän osoittamien kohtien kadun puolelleen katutasoon. Tilojen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 4,5 metriä ja tilat tulee toteuttaa sellaisin lisä-raitaisiin, että niiden käyttö eri käyttö-
tarkoituksien mukaisesti on mahdollista ilman merkittäviä rakenteellisia muutoksia.

Kansipihan alainen ajoyhteys pysäköintilaitokseen. Ajoyhteyden varteen merkitylle alueelle saa sijoittaa pysäköintipaikkoja. Palo-
muurin tai muun saman turvallisuustason takaavan ratkaisun ei tarvitse sijaita tontin rajalla vaan se voidaan sijoittaa rakenteellisesti ja toiminnallisesti tarkoituksenmukaisesti. Pysäköintitilat tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tontin rajoista ja rakentamisen vaiheistuksesta riippumatta samanaikaisesti uudisrakennuksen kanssa.

Uloke. Alkukulkukorkeuden tulee olla vähintään 4,2 m.

Katu.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvollittymää.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

1 § Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunont 1 ap / 110 k-v-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto

- liike-, palvelu- ja toimitistotilat 1 ap / 100 k-m²

Autopaikat tulee sijoittaa LPA-korttelialueelle tai ma-ajo-merkitylle alueelle. Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihalle.

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

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunont 1 pp / 40 k-m²

- liike-, palvelu- ja toimitistotilat 1 pp / 50 k-m²

Vähimmäisvaatimuksen mukaisesti asuntojen pyöräpakoista vähintään 80 % tulee sijoittaa katettuun, lukittavissa olevaan ja säättä suojattuun tilaan, jonne on esteetön kulku kadulta tai pihalta. Loput pyöräpakoista saa sijoittaa ulko-
tilaan lähelle keskeisiä kulttuuriteitä. Vähintään puolet ukona sijaitsevista pyöräpakoista tulee olla katettuja. Kaikkisa pyöräpakoissa tulee olla runkolitusmahdollisuus.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

2 § Asemakaavan merkityn rakennuskoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- asuntojen ulkopuolelta asuntojen varastoilat - asukkaiden yhteisillat

- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, jos se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta

- jätahuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat

- pysäköintitilat

- talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kulkut

- alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat

- liike-, palvelu-, ravintola- ja toimitistiloja katutasoon enintään 200 k-m² m-merkinnöissä osoitetun minimivaatteen ylittävällä osalla

Nämä tilat eivät mitoiteta auto- ja polkupyöräpaikkoja.

YHTEISJÄRJESTELYT

3 § Tonttien leikkipaikat, jätahuoltotilat, huoltoajoyhteydet, pysäköintitilat, pelastusreitit ja hulevesijärjestelyt saa kiinteistöjen välisin raste-
sojmuksin sijoittaa myös naapurikiinteistön alueelle.

Esbo

Kometkorset

Detalplaneändring

Stadsdel 22, Olars
Del av kvarter 22120 och
gatuområde

DETALJPLANERNA ÄNDRAS:

Områdesnr 322000
Områdesnr 322014
Områdesnr 312001
Områdesnr 322019
Områdesnr 322025

Skala 1:1000

0 50 100 150 m

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Kvarterområde för flervåningshus i vilket tillåts byggande av affärs-, service- och kontorslokaler samt bostädernas arbetsutrymmen. (1-9 §)

Kvarterområde för bilplatser. Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förtäggas till området. (3, 6, 8, 9 §)

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Namn på stadsdel.

Kvartersnummer.

Namn på gata eller annat allmänt område.

Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romers siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Ungefärlig markhöjd.

Högsta höjd för byggnads vattentak.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta. Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningarna gäller.

Siffran visar den byggrätt i v-m² på byggnadsytan som åtminstone ska användas för affärs-, service-, restaurang- eller kontorslokaler på gatunivå på platsen för beteckningen mot gatan. Lokalema ska vara minst 4,5 meter höga i tak och lokalema ska utrustas med sådan VVSE att de kan användas för olika ändamål utan betydande strukturella ändringar.

Körförbindelse under gärdsdäcket till parkeringsanläggningen. På ett område som markerats längs körförbindelsen får bilplatser placeras. Brandmur eller annan lösning som garanterar samma trygghetsgrad behöver inte ligga vid tomtens gräns utan den ska placeras på ett sätt som är ändamålsenligt ur strukturell eller funktionell synvinkel. Parkeringsanläggningen ska planeras och byggas samtidigt med nybyggnaden som en enda helhet oberoende av tomtgränser och byggandet i etapper.

Utsprång. Underfärthöjden bör vara minst 4,2 m.

Gata.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

BIL- OCH CYKELPLATSER

Minsta antalet bilplatser som ska byggas:

- 1 bp / 110 v-m² för bostäder, dock minst 0,5 bp / bostad

- 1 bp / 100 v-m² för affärs-, service- och kontorslokaler

Bilplatserna ska placeras på LPA-kvartersområdet eller på ma-ajo-område. Bilplatser får inte placeras på gården.

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

Cykelplatser ska byggas minst enligt följande:

- 1 cp per 40 v-m² bostadsvåningsyta

- 1 cp per 50 v-m² för affärs-, service- och kontorslokaler

Minst 80 % av de cykelplatser som uppfyller minimikravet för bostäder ska placeras i ett läsbart, väderskyddat utrymme med tak, till vilket det finns fri passage från gatan eller gården. Resten av cykelplatserna får placeras utomhus, nära centrala nutter. Minst hälften av de cykelplatser som finns utomhus ska ha tak. På alla cykelplatserna ska det gå att låsa cykelramen vid en ställning.

EXTRA BYGGRÄTT

Utöver den byggrätt som antecknats i detaljplanen får det byggas:

- bostadsväsa färrad utanför bostäderna - gemensamma utrymmen

- yta i trapphuset utöver 20 m² per våning om det ökar trivseln och om våningsavsatsen får tillräckligt dagsljus

- lokaler för återvinning och fastighetsskötsel

- garage

- lokaler och schakt för husekniiken

- transformatorum som krävs för eldistributionen i området

- affärs-, tjänste-, restaurang- eller kontorslokaler på gatunivå högst 200 v-m² utöver minimikravet i beteckningarna "m".

Dessa lokaler får dock inte minimiantalet bil- och cykelplatser.

GEMENSAMMA ARRANGEMANG

Tomtens lekplatser, återvinningsutrymmen, servicekörvägar, garage, räddningsvägar och dagvattenarrangemang får genom servitutsvärd med fastigheterna också placeras på grannfastighetsens område.

4 §

Kortell sijltsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten tai meluesteiden muodostamaan melukatteeseen siten, että melutason päiväohjearvo ei ylitä.

Oleskeluun tarkoitettut parvekkeet ja terassit tulee sijoittaa ja suojata siten, että melutason laskennallinen päiväohjearvo ei ylitä.

Tuulilman suodatukseen ja sijoiteltuun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Tuulilman otto tulee järjestää tehokkaasti suodatettuna mahdollisimman etäältä päästölähteistä.

RAKENTAMISEN TAPA

Rakennusten tulee massoitellaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytettävien materiaalien osalta muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus olevan ympäristön kanssa. Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoitun viimeistettyä. Korttel- ja katualueiden rajapinnat tulee sovittaa yhteen kerkojen, värien ja materiaalien osalta.

Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on paikallismuuruu-
till puuseen säilyvää. Julkisivussa voidaan käyttää tehosteena muita materiaaleja ja värejä, kuten värtäsiä, kuitimäen alueelle tyypillisin tavoin. Katualueiden suuntaan sijoittuvat parvekkeet tulee toteuttaa sisäansvedetillä. Kadun puolelsten ptkien julkisivujen kulmiin tulee sijoittaa parvekkeet siten, että rakennuksen päädyt hahmottavat runkosyvyydeltään enintään 14 metriä leveänä.

Kaikkii kadun puoleiset huoneistolparvekkeet tulee lasittaa. Pihan suuntaan parvekkeet saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin enintään 2,5 metriä.

Rakennusten katutason julkisivujen käsittelyn tulee poiketa muiden kerrostos käsittelystä. Katutason julkisivut tulee toteuttaa mahdollisimman suurelta osin lasisina ja muurimaista vaikutelmaa välttään. Katutason julkisivumateriaalina voidaan käyttää tilien lisäksi esimerkiksi värtäsiä, vaaleanharmaata graafista betonia tai luononkiveä. Katutason tilojen tulee liittyä luonvasti Olarikadun ja Kometankadun julkiseen tilaan.

Asuntoja ei saa sijoittaa katutasoon.

Asuinrakennusten porrashuoneista on oltava suora yhteys sekä kadulle että sisäpihalle ja yhteyden tulee olla esteetön. Kaikista polkupyörä-, ukkoluvaline- ja lastenvaunuvaramoja tulee olla suora yhteys kadulle tai sisäpihalle.

Kadulle avautuvan ulko-oven etäisyyden on oltava vähintään 1,0 metriä muusta julkisivupinnasta sisäänpäin.

Konehuoneet tulee integroida kerkoiin ja niiden näkyvää jäisevien osien julkisivumateriaalien tulee olla laatusaoltiaan julkisivujen laatusaola vastaavia.

Jätahuoltotilat tulee toteuttaa asuinrakennukseen Kometankadun varteen.

PYSÄKÖINTIALUEET

6 § Pysäköintilaitoksen julkisivut tulee toteuttaa ympäröivien rakennusten julkisivujen laatusaola vastaviksi. Maantienkerroksen julkisivukäsittelyssä tulee huomioida jalankulkutason mittakaava, materiaalituntu, viihtyisyys ja valaistus. Pysäköintilaitoksen julkisivuissa tulee valastukseen ja ajovalojen suuntautuminen kiinnittää erityistä huomiota siten, että valo ei häiritse asuinuoneistojä.

Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa pysäköintitilat, muuntamotilan, väestönsuojia, teknisiä tiloja sekä huolto- ja varastotiloja rakennusokouden estämättä. Laitokseen tulee sijoittaa hissi. Osa katkottasaloista tulee hyödyntää oleskelualueina. Muilla osin kattojen tulee olla kattopuutarhoja tai hulevesiä viivytävä viherkatotia. Katopinnolle saa sijoittaa aurinko-energian tuottamiseen käytettäviä laitteita. Katolle ei saa sijoittaa pysäköintitöä.

Laitoksessa tulee hyödyntää luonnonvaloa mahdollisuuksien mukaan. Pimeän ajan valastukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Pysäköintilaitoksen ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennukseen.

Pysäköintilaitoksen poistotilma tulee johtaa riittävästi lähille pihan oleskelualueista ja asuntojen ilmatonista.

Pysäköintilaitoksen katolle tulee olla esteetön yhteys naapuritontilta 22120/6 ja 22120/7. Katolta tulee olla porrasyhteys ja esteetön hissiyhteys pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitoksen katon korkein sallittu korkeusasema on +25,00. Porrashuoneet saavat nousta koron jätäpuolelle.

PIHA-ALUEET

7 § Sisäpihan ilmeen tulee olla vehreä. Sisäpihalle tulee istuttaa puita ja pensaita. Pihatason yläpuolelle kohoavia istutusaltaita ei sallita. Kallioleikkauksen edustalla tulee olla kerkosellista kasvillisuutta.

Osan sisäpihasta tulee olla maanvarainen. Sisäpihan maanpinnan tulee olla asuinrakennusten vierellä rakennusten ensimmäisen asuinkerroksen tasossa. Sisäpihan maanpinnan tulee nousta kohti kallioleikkauksia.

Kansipihan rakenteiden kantavuutta ja korkeusasola määnteläessä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paito.

Pysäköintilaitoksen ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin. Pihä-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäsenä kokonaisuutena mahdollisella tontista riippumatta. Sisäpihalle ei saa sijoittaa rakennuksia eikä rakennelmia ja tukimurien materiaaleineen tulee olla samaa laatusaola rakennusten kanssa.

Sisäpihatason asuntoihin tulee rakentaa asuntoihin terassit ja/tai pihat, joilla on kulkuyhteys sisäpihalle. Kulkuyhteyden ei tarvitse olla esteetön.

AK-korttelin sisäpihalle tulee järjestää huoltoajoyhteys pysäköintilaitoksen kautta. Kadulta tulee olla sisäpihalle ulkoillassa kulkeva porrasyhteys.

Olarikatuun rajautuva aukiomainen tontin osa tulee jäsentää puu- ja pensastutuksin. Kulkupinnan materiaaleina tulee käyttää laatoitusta, kiveystä tai vastaavaa laadukasta julkiseen ulkoiltaan soveltuvaa materiaalia.

Kometankadun puolelten pihä-alue tulee toteuttaa niin, että huoltoajoneuvot mahtuvat kääntymään tontilla.

HULEVEDET

8 § Hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja häihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksella, tiepuu- ja kasvillisuudella ja/tai hulevesijärjestelmän, Pihan pinnottelissa tulee suosia vettä läpäisevää pintoja. Vettä läpäisemättömillä pinnolla tulevia hulevesiä tulee viivytää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytys-
lävyyden tulee olla 1,5 m² jokaisista 100 m² läpäisemättömiä pintaa kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä viivytyslävyyden osalta 12-24 tunnin kuluessa läpilyymisestä ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

BULLER OCH LUFTKVALITÄT

Kvarteret är beläget i ett bullerområde. Lek- och vistelseområdena ska placeras i bullerskugga av byggnader eller bullerhinder så att riktvärdena för bullernivån dagligt inte överskrids.

Balkonger och terrasser ska inte avsedda för vistelse ska placeras och skyddas så att det kallestade riktvärdet för bullernivån dagligt inte överskrids.

Filteringen av friskluften och placeringen av luftintaget ska ägnas särskild uppmärksamhet med anledning av luftförorening från trafiken. Friskluften ska filteras effektivt och luftintaget ska placeras så långt från utsläppskällorna som möjligt.

BYGGSÄTT

Disponeringen av byggnadsmassorna, byggnadens proportioner, fasaderna och materialet ska utgöra en behärskad och harmonisk helhet ihop med den befintliga omgivningen. Fasadmaterialet ska vara högklassiga och detaljarbete ska vara fulländat. Gränslinjomass hufvudsakligen vägar och material i kvarters- och gatuområden ska harmoniseras.

Byggnadernas fasader mot gatan ska glasas in. Balkongerna mot gården får sträcka sig högst 2,5 meter utanför byggnadsytan.

Ala lägheternas balkonger mot gatan ska glasas in. Balkongerna mot gården får sträcka sig högst 2,5 meter utanför byggnadsytan.

Fasaderna på gatuplanet ska avvika från de övriga våningarnas fasader. Fasaderna på gatuplanet ska vara så mycket av glas som möjligt och ett murfikt intyck ska undvikas. Som fasadmateriel på gatunivå kan utöver tegel användas till exempel färgat glas, ljusgrå grafisk betong eller natursten. Lokalema på gatuplanet ska ansluta naturligt till Olarsgatan och Kometgatan offentliga rum.

Bostäder får inte placeras på gatunivå.

Från trapphusen i bostadshusen ska det finnas direkt passage både till gatan och innergården. Passagen ska vara tillgänglig. Fördrän för cyklar, luftutrustning och barnvagnar ska ha direkt passage till gatan eller innergården.

Ytterdörren mot gatan ska ligga minst 1,0 meter innanför fasadplanet.

Maskinrummen ska integreras i våningarna och fasadmaterialet på maskinrummen synliga delar ska hålla samma kvalitetsnivå som fasaderna.

Återvinningsutrymmena ska byggas i bostadsbyggnaden vid Kometgatan.

Maskinrummen ska integreras i våningarna och fasadmaterialet på maskinrummen synliga delar ska hålla samma kvalitetsnivå som fasaderna.

Återvinningsutrymmena ska byggas i bostadsbyggnaden vid Kometgatan.

PARKERINGSMÖRÄDNA

Parkeringsanläggningens fasader ska förverkligas så att de motsvarar kvalitetsnivån i de omgivande byggnadernas fasader. På fasaderna på markplanet ska skala, materialkänsla, trivsel och belysning på följandearplanet beaktas. På parkeringsanläggningens fasader ska särskild uppmärksamhet ägnas belysningen och kirkiljuss riktning så att fuset inte stör bostadsägenheterna.

I parkeringsanläggningen får placeras garage, transformatorum, skyddsrum, tekniska utrymmen samt underhall- och fördrädsutrymmen utan hinder av byggrätten. I anläggningen ska placeras hiss. En del av takterrasserna ska utnyttjas som vistelseområden. I övrigt ska taken vara takräddgårdar eller gröna tak som fördrörj dagvatten. På takytorna får apparatur för produktiön av solenergi placeras. På taket får inte anvisas parkering.

I anläggningen ska utnyttjas dagsljus i så stor utsträckning som möjligt. Under den mörka tiden ska särskild uppmärksamhet fästas vid belysningen.

Anordningarna för ventilation i parkeringsanläggningen ska integreras i byggnaderna.

Parkeringsanläggningens fränluft ska ledas tillräckligt långt bort från vistelseområdena och bostädernas luftintag.

Till parkeringsanläggningens tak ska det finnas en tillgänglig förbindelse från granntomterna 22120/6 och 22120/7. Från taket ska det finnas en trappförbindelse och en tillgänglig hissförbindelse till parkeringsanläggningen. Det högsta tillåtna höjdgäget för parkeringsanläggningens tak är 25,00 m ö.h.n. Trapphusen får sträcka sig högre än taken.

GÄRDSPLANERNA

Innergården ska ge ett tunnigt intyck. På innergården ska det planteras träd och buskar. Planteringsåldor som höjer sig över gårdens plan tilläts inte. Framför bergskärningen ska det finnas skikad växtlighet.

En del av innergården ska ligga på marken. Innergårdens markyta ska bredvid bostadshusen ligga på samma nivå som byggnadernas första bostadsvåning. Innergårdens markyta ska sluta uppåt mot bergskärningen.

När gärdsdäcket bärighet och höjdäge bestäms ska i synnerhet jordtäckets tjocklek och viki beaktas.

Anordningarna för ventilation i parkeringsanläggningarna ska integreras med husen och gärdsplanens konstruktioner. Gärdsplanen ska planeras och byggas som en helhet oberoende av en eventuell tomtindelning. På gärdsdäcket får det inte placeras byggnader eller konstruktioner och stödmurar och deras material ska hålla samma kvalitetsnivå som husen.

Bostäderna på innergårdens nivå ska ha egna terrasser och/eller gårdar med förbindelse till innergården. Förbindelsen behöver inte vara tillgänglighetsanpassad.

Till AK-kvarters innergård ska det ordnas en serviceväg via parkeringsanläggningen. Från gatan till innergårdens ska det finnas en trappförbindelse utomhus.

Den torgliknande delen av tomten som gränsar till Olarsgatan ska delas upp med träd- och buskplanteringar. Promenadytans beläggning ska vara plattor, sten eller motsvarande högklassigt material som passar för offentliga uterum.

Gärdsområdet mot Kometgatan ska ha tillräckligt med plats för våndning av servicefordonen.

DAGVATTEN

Vid dagvattenhanteringen ska man gynna åtgärder för nyttjandning och arvidning genom att leda dagvatnet till planteringar, biofilteringsområden och / eller dagvattenkonstruktioner. På gården ska beläggning som släpper igenom vatten gynnas. Dagvatnet från ogenomträngliga ytor ska på området fördörjas painanteiden, -altaiden eller magasin med en sammalagd fördörjningskapacitet på 1,5 m³ per 100 m² ogenomtränglig yta. Dessa sänkor, bassänger eller magasin ska för fördörjningsvolymens del förmas ihon 12-24 timmar efter att de fyllts och de ska ha planerat bräddavköpp. Skyddsthemerna gäller även dagvatnet under byggnadstiden.

