

Espoo

Koronakulma II

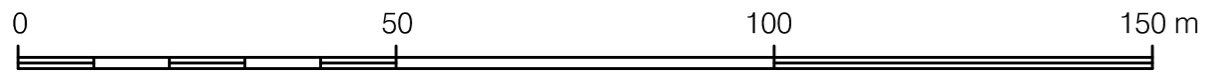
Asemakaavan muutos

22. kaupunginosa, Olari
Kortteli 22118, katu- ja virkistysalueet

MUUTETAAN VAHISTETTUJA ASEMAKAAVOJA:

- Aluenro 322000 Hyväksytty 25.08.1976
- Aluenro 322100 Hyväksytty 20.08.1980
- Aluenro 320500 Hyväksytty 30.09.1983
- Aluenro 320200 Hyväksytty 23.08.1988
- Aluenro 322016 Hyväksytty 13.10.1992
- Aluenro 320204 Hyväksytty 05.04.2004
- Aluenro 322021 Hyväksytty 13.11.2017

Mittakaava 1:1000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MAARÄYKSIÄ:

AK-1 Asuinkeuhkeiden korttelialue, jolle sallitaan liike-, palvelu- ja toimistotilojen sekä asuntojen työlöiden rakentaminen. (1-8 §)

LPA (22115) Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

KADUN KATU TAI TIEN NIMI.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IX Roomalainen numero osoittaa rakennusten rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrostalun.

Rakennusala.

Kansipihan korkeusasma.

Merkinnän luku osoittaa, kuinka paljon rakennusaloille sallitusta kerrosalasta tulee vähintään rakentaa liike-, palvelu- tai toimistotiloja merkinnän osoittamiin kohtiin kadun puoleiseen katutasoon. Sijainti ohjeellinen.

Rakennusala, jolle saa rakentaa rakennuksen tai pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen, teknisiä tiloja, varastoja, porrashuoneita, huoltotiloja, jätehuoneita ja väestönsuojaita. Merkinnän roomalainen luku osoittaa päällekkäisten tasojen enimmäismäärän.

Ajoyhteys kannenalaisen pysäköintilaitokseen.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Merkintään sisältyvä numeroarvo ilmaisee, että kyseisen rakennusalan sivun puoleisten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja asuinhuoneissa havaittavan äänitason A-painotettu erotus on vähintään numeroarvon mukainen.

Muuntamon rakennusala. (7 §)

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu ohjeellinen alueen osa.

Istutettava alueen osa.

Pensain ja köynnöksen istutettava alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivytämiseen ja puhdistamiseen varatun rakenteen.

Säilytettävä/istutettava puurivi.

Katu.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

1 § Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 ap / 110 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto
- liike-, palvelu- ja toimistotilat 1 ap / 100 k-m²

Autopaikat tulee sijoittaa rakennusten ja kansipihan alle. Autopaikkoja ei saa sijoittaa kansipihalle.

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

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto

Vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa.

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

LISÄRAKENNUSOIKEUS

2 § Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- asuntojen ulkopuoliset asuintilarat varastoilla
- asukkaiden yhteistilat
- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, jos se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuulut
- väestönsuojatilat
- yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäytäväporrashuoneet
- alueen sähköjakelun vaatimat maunantilat
- liike-, palvelu- ja toimistotiloja katutasoon enintään 200 k-m² m-merkinnässä osoitetun minimivaateen ylittävältä osalta.

Nämä tilat eivät mitoiteta auto- ja polkupyöräpaikkoja.

MELU JA ILMANLAATU

3 § Kortteli sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai melualueiden muodostamaan melukäveeseen siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

Parvekkeet ja terassit on suojattava melun torjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, asuinhuoneiston tulee avautua myös hiljaisemmalle julkisivun osalle, jolla ulko-oleskelualueiden päiväaikainen melutason ohjearvo ei ylity.

Tuulilman suodatukseen ja sijoitellun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Tuulilma on suodatettava käyttäen parasta käytettävissä olevaa teknologiaa. Tuulilman otto tulee sijoittaa katolle tai riittävän korkealle sisäpihan puolelle.

RAKENTAMISEN TAPA

4 § Rakennusten tulee massoitellaan, mitasuhteillaan, julkisivujen käsitteilyllään sekä käytettävien materiaalien osalta muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus olevan ympäristön kanssa. Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoitettuja viimeistelyä. Korttelin ja katualueiden rajapinnat tulee sovittaa yhteen korkojen, värien ja materiaalien osalta. Kuitinmäentien ja Frisinkalliontien puoleiset pihajäleet tulee jäsenellä pienuu- ja pensasistutuksin. Istutusalueet saavat ulottua katualueen puolelle maanostajan suostumuksella.

Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on paikallamuurattu punatiili. Julkisivut pihan puolelle voivat olla myös vaaleat, vaaleaksi rapattua pintaa ja/tai valkobetonia. Julkisivussa voidaan käyttää tehostena myös muita materiaaleja ja väärejä, näin esimerkiksi rakennusmassan leikkauksissa ja parvekkeiden takaseinissä. Katualueiden suuntaan sijoittuvat parvekkeet tulee toteuttaa sisäinvedettyinä. Pihan suuntaan parvekkeet saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin enintään 2,5 metriä. Kaikki kadun puoleiset huoneistoparvekkeet tulee lasittaa.

Rakennusten katutaso julkisivujen käsittelyn tulee poiketa muiden kerrosten käsittelystä. Katutason julkisivut tulee toteuttaa mahdollisimman suurelta osin lasisina ja muurimaista vaikutelmaa välttämällä. Katutason julkisivun materiaali voi olla vaaleanharmaa graafinen betoni tai luononkivi. Katutason tilojen tulee liittyä luontevasti kuitinmäentien ja Frisinkalliontien julkiseen tilaan. Hätäpoistumisportaiden tulee sijaita lämpimässä tilassa.

Korttelialueella tulee toteuttaa asukkaiden yhteistiloja vähintään noin 100 k-m². Talosaunan tilat terasseineen on sijoitettava ylempään kerrokseen. Tähän ylämpään kerrokseen ei saa rakentaa asuntoja, eikä sen ylle saa rakentaa ullakkoita. Asukkaiden yhteistiloja, mikäli mahdollista, on suositeltavaa sijoittaa myös kansipihan tasoon.

Asuntoja ei saa sijoittaa katutasoon.

Asuinrakennusten porrashuoneista on oltava suora yhteys sekä kadulle että kansipihalle ja yhteyden tulee olla esteetön. Osasta polkupyörä-, ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastoja tulee olla suora yhteys kadulle tai kansipihalle.

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

Konehuoneiden näkyviin jäävien osien julkisivumateriaalien tulee olla laatuasofiaan julkisivujen laatuasoa vastaavaa.

Jätehuoltotilat tulee toteuttaa asuinrakennukseen Koronakadun varteen.

Pysäköintilaitoksen julkisivut tulee toteuttaa ympäröivien rakennusten julkisivujen laatuasoa vastaaviksi. Julkisivukäsitteilyssä tulee huomioida jalkenkulkutason mittakaava, materiaalilintu, viihtyisyys ja valaistus.

Pysäköintitaso lattiaa tulee rakentaa niin alas kuin pohjajäveden korkeus huomioon ottaen on mahdollista. Kansipihan reunaa tulee rakentaa niin alas kuin pihan vihreys samalla turvaten on mahdollista.

KANSIPIHA

5 § Kansipihan ilmeen tulee olla vihreä. Kansipihan rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltävässä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan istutuksiin tarvittavan kasvualueen paksuus ja paino sekä pelastustoiminnan vaatimukset. Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin. Pihajäleet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisen kokonaisuutena mahdollisesta tonttijäsestä riippumatta. Kansipihalle ei saa sijoittaa rakennuksia eikä rakennelmia ja tukimuurien materiaaleina tulee olla samaa laatuasoa rakennusten kanssa.

Kansipihalle tulee istuttaa puita ja pensaita. Pihatason yläpuolelle kohoavia istutusaluita ei sallita.

Kansipihatason asuntoihin tulee rakentaa asuntoihin liittyvät sisäänkäynnit ja terassit, patit ja/tai pihat. Kansipihatason asunnon pihan puoleisen kulkuyhteyden ei tarvitse olla esteetön, jos asuntoon on toinen sisäänkäynti.

Pysäköintipaikkojen osoittaminen kansipihalle on kielletty.

Kansipihalle tulee olla ulkoillassa kulkeva esteetön yhteys, jonka tulee mahdollistaa myös huoltoajo. Kansipihan uokreunan kaide ei saa olla umpinainen.

HULEVEDET

6 § Korttelialueella tulee suosia hulevesien hallinnassa hyötykäyttö- ja häivytysratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatus-alueille, hulevesiä viivytävälle viherkatolle tai kaupunkikuvallisesti korkealaatuisiin hulevesirakenteisiin. Vettä läpääsemättömillä pinnolla tulevia hulevesiä tulee viivytää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -alaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäämättömän pinnan viivytystarpeesta.

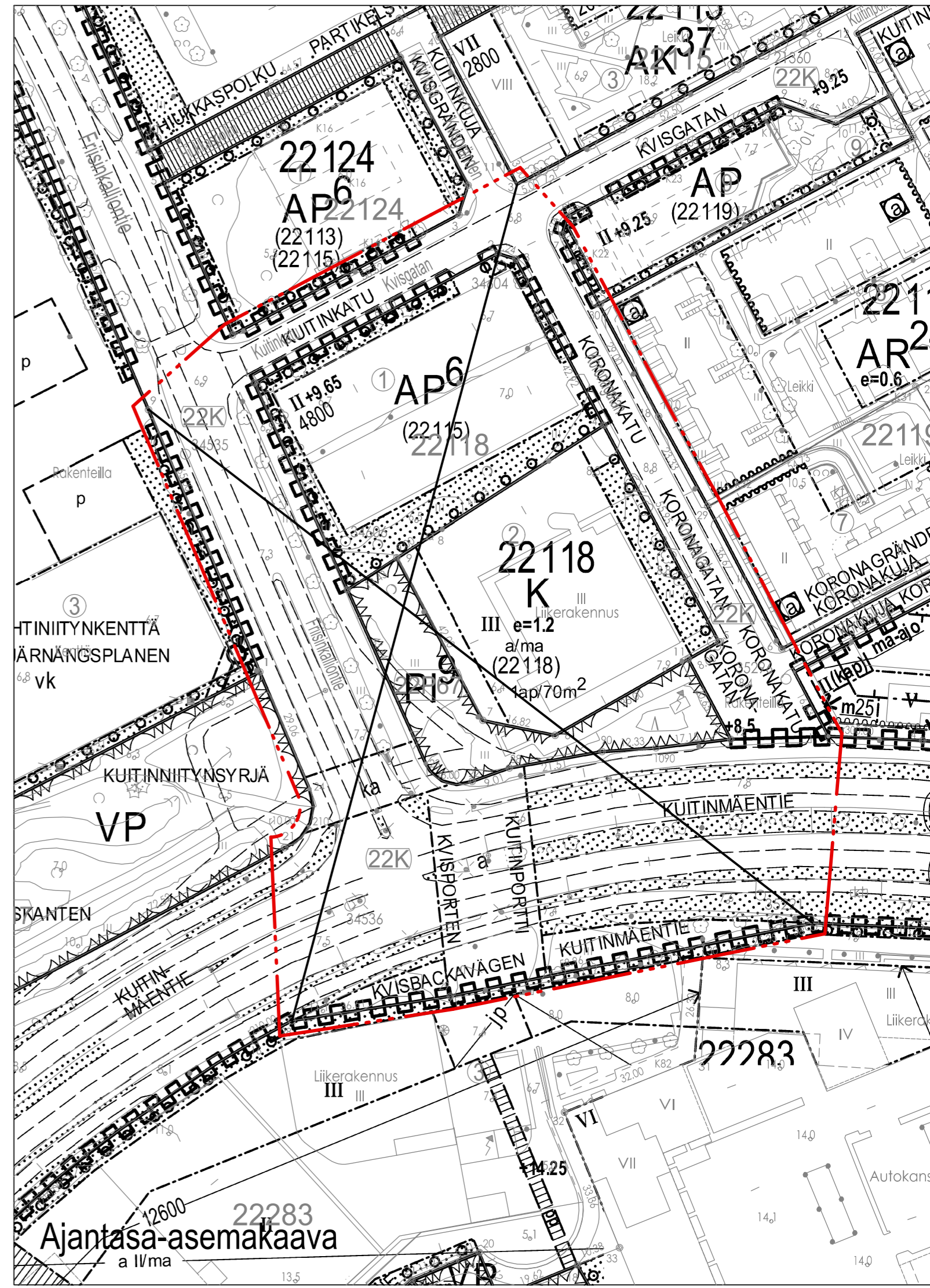
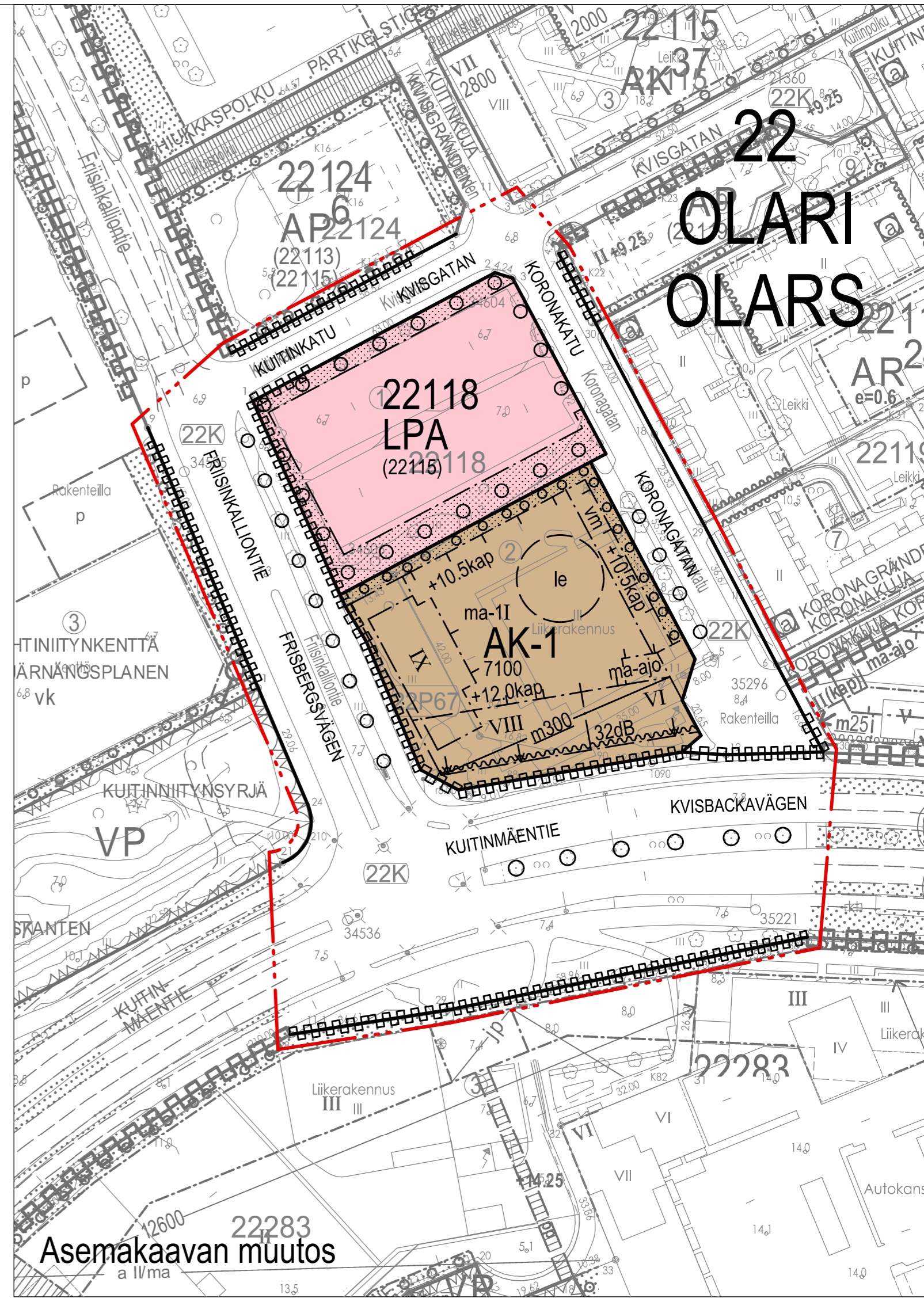
MUUNTAMOT

7 § Sähköjakelun vaatimat muuntamot tulee sijoittaa pysäköintilaitoksen yhteyteen siten, että niihin voidaan laata helppo pääsy. Muuntamon tulee olla huollettavissa Koronakadun kautta ilman ajoa pysäköintilaitokseen.

Muuntamon katto saa nousta kansipihatsoa korkeammalle. Muuntamossa tulee olla viherkatto.

KORTTELISUUNNITELMA

8 § Alueelle on laadittu korttelisuunnitelma.



la	Ksl (Kaavaehdotus)	Tuuli Hietamäki	
	Nähtävillä MRA 30 §		23.11.-22.12.2020
5382/2020	Ksj (OAS)	Torsti Hokkanen	9.11.2020
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Aho	322024
	Asemakaavayksikkö Detalplaneenheten	Mittakaava	1:1000
		Pääty	5382/10.02.03/2020
		Päätös	11.5.2022
Koronakulma II Asemakaavan muutos	TP	Arkkitehtuurin	10 02
	Suunnittelija	THi	
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinaattijärjestelmä ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			