Espoo

Komeetanrinne

Asemakaavan muutos

22. kaupunginosa, Olari
Osa korttelia 22122,
katu- ja virkistysalueet

MUUTETAAN VAHVISTETTUA ASEMAKAAVAA:
Aluenro 322019 Hyväksytty 10.10.2007

Mittakaava 1:1000

0 50 100 150 m

Esbo

Kometbrinken

Detaljplaneändring

Stadsdel 22, Olars
Del av kvarter 22122,
gatu- och rekreationsområden

DEN FASTSTÄLLDA DETALJPLANEN ÄNDRAS:
Områdesnr 322019 Godkänd 10.10.2007

Skala 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

AK-1 — Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle sallitaan liike-, palvelu- ja toimistotilojen rakentaminen. (1-10 §)

KM-1 — Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön huoltotiloja. (8, 9 §)

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.

22 — Kaupunginosan numero.

OLA — Kaupunginosan nimi.

22122 — Korttelin numero.

KOMEETAN — Kadun nimi.

950 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

XV — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

X — Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.

+13.0 — Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

Rakennusala.

8600 — Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.

m315 — Merkinnän luku osoittaa, kuinka paljon rakennusalalle sallitusta kerrosalasta tulee vähintään rakentaa liike-, palvelu- ja toimistotiloiksi kadun puoleiseen katutasoon.

a/Ima — Rakennusala, jolle saa sijoittaa rakennuksen tai pihakannen alaisen, pääasiassa maanpinnan alaisen paikoituslaitoksen, teknisiä tiloja, varasto- ja, huoltotiloja ja jätehuoneita kaavassa merkityn kerrosluvun ja kerrosalan estämättä. Merkinnän roomalainen luku osoittaa päällekkäisten tasojen enimmäismäärän.

Rakennukseen jätettävä sijainniltaan ohjeellinen kulkuaukko. Kulkuaukon korkeudessa tulee ottaa huomioon korttelin 22122 pelastustoiminnan vaatimukset.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

h — Merkintä osoittaa vähittäiskaupan suuryksikön huoltoajon suuntaisliittymän paikan katualueeseen.

32/12dB — Merkintään sisältyvä ensimmäinen 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.

Merkintään sisältyvä jälkimmäinen numeroarvo ilmaisee, että parvekkeiden lasituksen, kaideosan ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä niihin kohdistuvan äänitason ja parvekkeella havaittavan äänitason A-painotettu erotus on vähintään numeroarvon mukainen.

le — Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Puilla ja pensailla istutettava alueen osa.

○ ○ ○ — Säilytettävä/istutettava puurivi.

hu — Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, ojan, säiliön, kosteikon tai muun rakenteen.

Katu.

ajo — Sitova ajoyhteys, sijainti ohjeellinen.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

h-1 — Alueen osa, jolle saa sijoittaa siihen rajoittuvien kiinteistöjen toiminnalle välttämättömiä huoltoyhteyksiä ja teknisiä järjestelmiä. Huoltoyhteydet ja tekniset järjestelmät tulee suunnitella siten, että ne eivät aiheuta haittaa asukkaille, pihatoiminnoille tai istutuksille.

h-2 — Alueen osa, jolle saa rakentaa kulkuyhteyden rakennusten väliille, ja jolle saa sijoittaa siihen rajoittuvien kiinteistöjen toiminnalle välttämättömiä huoltoyhteyksiä ja teknisiä järjestelmiä. Huoltoyhteydet ja tekniset järjestelmät tulee suunnitella siten, että ne eivät aiheuta haittaa asukkaille, pihatoiminnoille tai istutuksille.

po-1 — Alueen osa, jolle tulee toteuttaa jalankulkuyhteys pihalta katualueelle.

auk — Aukiomainen alueen osa, joka tulee tulee toteuttaa korkeatasoisena kävelykatumaisena yhteiskäyttöalueena. Kulkupinnan pintamateriaalina tulee käyttää kiveystä, laatoitusta tai vastaavaa laadukasta, julkiseen ulkotilaan soveltuvaa materiaalia. Alue tulee jäsentää puu- ja pensasistutuksin. Alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

1 §

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- Asunnot 1 ap/110 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto
- Liike-, toimisto- ja palvelutilat 1 ap/100 k-m²

Autopaikkoja saa kiinteistöjen välisin sopimuksinsijoittaa toisen tontille. Muiden kuin liikuntaesteisten autopaikkojen sijoittaminen pihalle on kielletty. Autopaikoilta tulee olla esteetön yhteys asuinrakennuksiin.

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

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- Asunnot 1 pp/30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa.
- Liike-, toimisto- ja palvelutilat 1 pp/30 k-m².

LISÄRAKENNUSOIKEUS

2 §

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:
- asuntojen ulkopuoliset varastotilat,
- asukkaiden yhteistilat,
- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta
- yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäytäväporrashuoneet
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat,
- polkupyörien säilytystilat,
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat

- liike-, palvelu- ja toimistotiloja katutasoon enintään 400 k-m² m-merkinnöissä osoitetun minimivaateen ylittävältä osalta.
- viherhuoneet, jotka liikenteen melualueella korvaavat parvekkeet.

Edellä mainittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- ja polkupyöräpaikkoja.

RAKENTAMISTAPA

3 §

Alle 8 metrin päähän naapurikiinteistön rajasta sijoittuvat rakennukset tulee sovittaa kyseisen naapurikiinteistön rakennusteknisiin ratkaisuihin kiinteistöjen välisin sopimuksin ja niiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kuulla kyseisen naapurikiinteistön omistajia ja toimijoita sekä pelastusviranomaista.

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

Katutason elävöittämiseksi asuinkorttelin Kuitinmäentien ja Piispansillan katualueen puoleisilla ensimmäisen kerroksen julkisivuilla tulee rakentaa pääasiassa liike-, palvelu- ja työtiloja sekä asukkaiden yhteistiloja. Katualueen puolelta lasketun kahden ensimmäisen kerroksen julkisivut eivät saa antaa umpinaisempaa vaikutelmaa kuin muu julkisivu ja niissä tulee käyttää muusta julkisivusta erottuvaa, vähintään yhtä laadukasta julkisivumateriaalia, sekä Olarin alueen arkkitehtuuriin sovitettua värjättyjen lasipintojen teemaa.

Yli 12 kerrosta korkean rakennuksen julkisivun tulee olla sommittelultaan vertikaalinen ja jaettu jalustaan, keskiosaan ja huippuun. Yli 12 kerrosta korkean rakennuksen ylimpään kerrokseen tulee rakentaa asukkaiden oleskeluun ja virkistykseen tarkoitettuja sauna- ja kerhohuonetiloja vähintään 200k-m². Tähän ylimpään kerrokseen ei saa rakentaa asuntoja,eikä sen ylle saa rakentaa ullakkotiloja.Ylimmälle kerrokselle tulee varata kokonaisen julkisivun levyinen julkisivulinjasta sisään vedetty kattoterassi, jonka saa suojata julkisivulinjassa arkkitehtuuriin sopivin keinoin. Korkean rakennuksen huipun julkisivun tulee olla tavallista kerrosta korkeampi ja arkkitehtuuriltaan tunnistettava.

Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on paikalla muurattu tiili. Yli 8 kerrosta korkean rakennuksen julkisivumateriaali on tiili, jonka rakennustapa voidaan valita teknisen toimivuuden kannalta tarkoituksenmukaisesti. Julkisivujen tulee olla materiaaleiltaan ja detaljeiltaan korkealaatuisia ja viimeisteltyjä. Yli 30 metriä pitkää yhtenäistä julkisivulinjaa tulee jaksottaa parvekkeiden tai porraskäytävien, materiaalien tai aukotuksen avulla. Varasto- ja melusuojausrakenteiden sekä rakennusten iv-konehuoneiden julkisivut tulee näkyviltä osin suunnitella ja toteuttaa asuinrakennuksen julkisivujen laatutasoa vastaaviksi ja niiden arkkitehtuuriin sopiviksi.

AK-1-korttelialueella 8-kerroksisten ja sitä matalampien rakennusten kattopinnat tulee toteuttaa hulevesiä viivyttävänä ja haihduttavana viherkattona. Viherkatto tulee suunnitella kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti.

PIHA-ALUEET

4 §

Pihan ilmeen tulee olla vehreä. Piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta riippumatta. Pihojen korkotasojen, kasvillisuuden ja pintamateriaalien tulee jatkua luontevasti tontilta toiselle ilman näkyviä rajoja. Oleskelu- ja leikkialueet tulee sijoittaa pienilmastollisesti parhaille pihan osille. Pihalle tulee istuttaa vähintään kymmenen suureksi kasvaa puuta ja pihatilaa tulee jäsennellä monimuotoisilla puu- ja pensasistutuksilla. Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja. Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan. Asuntokohtaiset pihat saa aidata pensasaidoin. Tukimuurien materiaalien tulee olla samaa laatutasoa rakennusten kanssa. Pihalle tulee olla ulkotilassa kulkeva yhteys. Pihalle ei saa sijoittaa varasto- tai talousrakennuksia tai katoksia.

AK-1-korttelialueella piha tulee sovittaa naapurikiinteistöön ja sen rakennuksiin kiinteistöjen välisin sopimuksin. Pihaa rajaavia julkisivuja tulee jäsennellä materiaalien, valaistuksen, taiteen ja viherrakentamisen keinoin siten, että syntyy yhtenäinen ja laadukas pihakokonaisuus. Piha tulee sovittaa naapurikiinteistön rakennusteknisiin ratkaisuihin ja sen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kuulla kyseisen kiinteistön omistajia ja käyttäjiä sekä pelastusviranomaista. Pihalla tulee huomioida pelastustoiminnan vaatimukset myös naapurikiinteistön pelastustoiminnan tarpeiden osalta.

Kuitinmäentiehen rajautuva aukiomainen tontin osa tulee jäsentää puu- ja pensasistutuksin. Kulkupinnan pintamateriaalina tulee käyttää laatoitusta, kiveystä tai vastaavaa laadukasta julkiseen ulkotilaan soveltuvaa materiaalia. Alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena.

HULEVEDET

5 §

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä. Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta.

MELU JA ILMANLAATU

6 §

Kortteli sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja meluesteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

Oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity. Viherhuoneissa keskiäänitaso saa olla päiväaikana enimmillään 45 dB.

Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen äänitaso, tulee asunnon avautua myös hiljaisemmalle julkisivun osalle. Mikäli tälle kohdistuu yli 55 dB päiväaikainen keskiäänitaso, tulee rakennuslupavaiheessa esittää ratkaisu, jolla asunnon tuuletusikkunan kohdalla 55 dB päiväaikainen keskiäänitaso ei ylity.

Tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Tuloilma on suodatettava käyttäen parasta käytettävissä olevaa tekniikkaa. Tuloilman otto tulee sijoittaa katolle tai riittävän korkealle sisäpihan puolelle. Piispansillan, Kuitinmäentien ja aukioiden (auk) puolella katutason kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja.

MUUNTAMOT

7 §

Sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat tulee sijoittaa rakennusten yhteyteen siten, että niihin voidaan taata helppo pääsy.

AJOYHTEYS

8 §

AK-1 -korttelialueen huoltoajoyhteys Komeetankadulta tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisellä ja tarkoituksenmukaisella tavalla KM-1- ja AK-1-korttelialueilla.

PALOMUURI

9 §

Palomuurin tai muun saman turvallisuustason takaavan ratkaisun ei tarvitse sijaita tontin rajalla vaan se voidaan sijoittaa rakenteellisesti ja toiminnallisesti tarkoituksenmukaisesti.

KORTTELISUUNNITELMA

10 §

Korttelialueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen tonttijako.

På detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgöras separat tomtindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus
Esbo stadsplaneringscentral

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
kaupunkisuunnittelujohtaja
stadsplaneringsdirektör

Hyväksytty kaupunginhallituksessa . . (pöytäkirjan §).
Godkänd i stadsstyrelsen den . . (§ i protokollet).

/b	Ksl, muutettu		
	Nähtävillä MRA 27 §		16.12.2019-20.1.2020
/a	Ksl (Kaavaehdotus)	*Jussi Partanen*	13.11.-27.11.2019
	Nähtävillä MRA 30 §		18.4-18.5.2016
1056/2016	Ksj (OAS)	*Torsti Hokkanen*	1.4.2016

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral		Alue 322025	Plir.nro 7254
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten		Mittakaava 1:1000	Asianumero 1056/10.02.03/2016
Komeetanrinne Asemakaavan muutos		Piirtäjä JLu	Päiväys 13.11.2019
		Suunnittellja JP	Arkistotunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000