

Espoo

Komeetanristi

Asemakaavan muutos

22. kaupunginosana, Olari
Osa korttelia 22120 ja
katualue

MUUTETAAN ASEMAKAAVOJA:

Aluenumro 322000
Aluenumro 322014
Aluenumro 312001
Aluenumro 322019
Aluenumro 322025

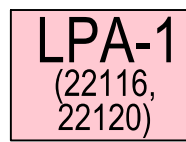
Mittakaava 1:1000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MAÄRÄYKSIÄ:



Asuinrakennusten korttelialue, jolle sallitaan liike-, palvelu- ja toimistotilojen sekä asuintyötilojen rakentaminen. (1-9 §)



Autopakkajien korttelialue. Sulussa olevat numerot osoittavat korttelin, joiden autopakkaja saa alueelle sijoittaa. (3, 6, 8, 9 §)

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

22
OLA
Kaupunginosan numero.

22120
Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

KOMEETANKATU Kadun tai muun yleisen alueen nimi.

6600 Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.

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

+19,0 Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

Rakennusala.

VII Rakennusala. Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

m120 Merkinnän luku osoittaa, kuinka paljon rakennusaloille sallittua kerrosalasta tulee vähintään rakentaa liike-, palvelu-, ravintola- tai toimistotiloja merkinnän osoittamiin kohtiin kadun puoleiseen katutasoon. Tilojen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 4,5 metriä ja tilat tulee toteuttaa sellaisiin lvs-rakaisiin, että niiden käyttö eri käyttö- ja tarkoitusten mukaisesti on mahdollista ilman merkittäviä rakenteellisia muutoksia.

ma-ajo Kansipihan alainen ajojohde pysäköintilaitokseen. Ajojohde varteen merkitylle alueelle saa sijoittaa pysäköintipaikkoja. Palo- ja 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 uudisrakennusten kanssa.

u Uloke. Alkukukorkeuden 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:

- asunnot 1 ap / 110 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto.
- liike-, palvelu- ja toimistotilat 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 korkokimallilla toteutettava vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 pp / 40 k-m²
- liike-, palvelu- ja toimistotilat 1 pp / 50 k-m²

Vähimmäisvaatimuksen mukaisista asuintiloista pyöräpaikoista vähintään 80 % tulee sijoittaa katettuun, lukiavissa olevaan ja säältä suojattuun tilaan, jonne on esteetön kulku kadulta tai pihalta. Loput pyöräpaikoista saa sijoittaa ulkotilaan lähelle keskeisiä kulkureittejä. Vähintään puolet ulkona sijaitsevista pyöräpaikoista tulee olla kalettuja. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkoluokitusmahdollisuus.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

2 § Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- asuntojen ulkopuoliset asuintyötilat
- asukkaiden yhteistilat
- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, jos se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta
- jätehuoltotilat ja kiinteistöhoitotilat
- pysäköintitilat
- talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kulut
- alueen sähköjakelun vaatimat maunantilat
- liike-, palvelu-, ravintola- ja toimistotiloja katutasoon enintään 200 k-m² m-merkinnässä osoitettuihin määrittämättömiin osiin

Nämä tilat eivät mitoiteta auto- ja polkupyöräpaikkoja.

YHTEISJÄRJESTELYT

3 § Tonttien leikkisijat, jätehuoltotilat, huoltoajoyhteydet, pysäköintitilat, pelastusreitit ja hulevesijärjestelyt saa kiinteistöjen välisiin rasteopimuksin sijoittaa myös naapurikiinteistön alueelle.

MELU JA ILMANLAATU

4 § Korttelin sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten tai melualueiden muodostamaan melualueeseen siten, että melutason päiväajearvo ei ylitä.

Oleskeluun tarkoitettuihin parvekkeisiin ja terasseihin tulee sijoittaa ja suojata siten, että melutason laskennallinen päiväajearvo ei ylitä.

Tuulimaan suodatuksen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Tuulimaan otto tulee järjestää tehokkaasti suodattuna mahdollisimman etäältä päästölähteistä.

RAKENTAMISEN TAPA

5 § Rakennusten tulee massoitellaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelyllään sekä käytettävien materiaalien osalta muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus olevan ympäristön kanssa. Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoitimen viimeistelyä. Korttelin ja katualueiden rajat tulee sijoittaa yhteen korkojen, värin ja materiaalien osalta.

Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on palokallamuuraukset tällaisen säilyessä. Julkisivussa voidaan käyttää tehovestien muita materiaaleja ja värejä, kuten väriäisiä, kuitinmäen alueelle tyypillisiin tavoin. Katualueiden suuntaan sijoittuvat parvekkeet tulee toteuttaa sisäänvedetyinä. Kadun puoleisten pitkien julkisivujen kulmin tulee sijoittaa parvekkeet siten, että rakennuksen päädyt hahmotuvat runkosivyydeltään enintään 14 metriä leveänä.

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

Rakennusten katutaso julkisivujen käsittelyyn tulee poiketa muiden kerrosten käsittelystä. Katutaso julkisivut tulee toteuttaa mahdollisimman suurelta osin lasisina ja muurimaista vaikutelmaa välttämällä. Katutaso julkisivumateriaalina voidaan käyttää tilien lisäksi esimerkiksi värillisiä, vaaleanharmaasta graafista betonista tai luonnonkiveä. Katutaso tilojen tulee liittyä luontevasti Olarin kadun ja Komeetankadun julkiseen tilaan.

Asuntoja ei saa sijoittaa katutasoon.

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

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

Konehuoneet tulee integroida kerroksiin ja niiden näkyviin jäävien osien julkisivumateriaalien tulee olla laatusaotaan julkisivujen laatusaotaa vastaavia.

Jätehuoltotilat tulee toteuttaa asuinrakennukseen Komeetankadun varteen.

PYSÄKÖINTIALUEET

6 § Pysäköintilaitoksen julkisivut tulee toteuttaa ympäröivien rakennusten julkisivujen laatusaotaa vastaaviksi. Maantasokerroksen julkisivukäsittelyssä tulee huomioida jalankulkutason mittakaava, materiaalituntu, viihtyisyys ja valaistus. Pysäköintilaitoksen julkisivuissa tulee valaistuksen ja ajovalojen suuntautumiseen kiinnittää erityistä huomiota siten, että valo ei häiritse asuinhuoneistoja.

Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa pysäköintitilat, muuramonttilan, väestönsuojia, teknisiä tiloja sekä huolto- ja varastotiloja rakennus- ja liikenteen estämättä. Laitokseen tulee sijoittaa hissi. Osa katutasoalustoista tulee hyödyntää oleskelualueina. Muilta osin katteiden tulee olla kattopuutarhoja tai hulevesiä viivytäviä viherkattoja. Katopinoille saa sijoittaa aurinkoenergian tuottamiseen käytettäviä laitteita. Katolle ei saa sijoittaa pysäköintilaitteita.

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

Pysäköintilaitoksen ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksiin.

Pysäköintilaitoksen poistotilma tulee johtaa riittävän etäälle pihan oleskelualueista ja asuntojen ilmanotosta.

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 yläpuolelle.

PIHA-ALUEET

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

Osan sisäpihasta tulee olla maanväräinen. Sisäpihan maanpinnan tulee olla asuinrakennusten vierellä rakennusten enimmäisen asuinkerroksen tasossa. Sisäpihan maanpinnan tulee nousta kohti kallioleikkauksia.

Kansipihan rakenteiden kantavuutta ja korkeusasema määriteltävässä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan istutuksiin tarvittavan kasvustuksen paksuus ja paino.

Pysäköintilaitoksen ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin. Pihalla tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tontista riippumatta. Sisäpihalle ei saa sijoittaa rakennuksia eikä rakennelmia ja tukimuurien materiaaleina tulee olla samaa laatusaotaa rakennusten kanssa.

Sisäpihatason asuntoihin tulee rakentaa asuntoihin terassit ja/tai pihat, joilla on kulku-yhteys sisäpihalle. Kulku-yhteyden ei tarvitse olla esteetön.

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

Olarin kadun rajautuva aukomainen tontin osa tulee jäsentää puu- ja pensasistutuksin. Kulkupinnan materiaaleina tulee käyttää laatuista kiveä, jota vastavaa laadusta julkiseen ulkoiltaan soveltuvaa materiaalia.

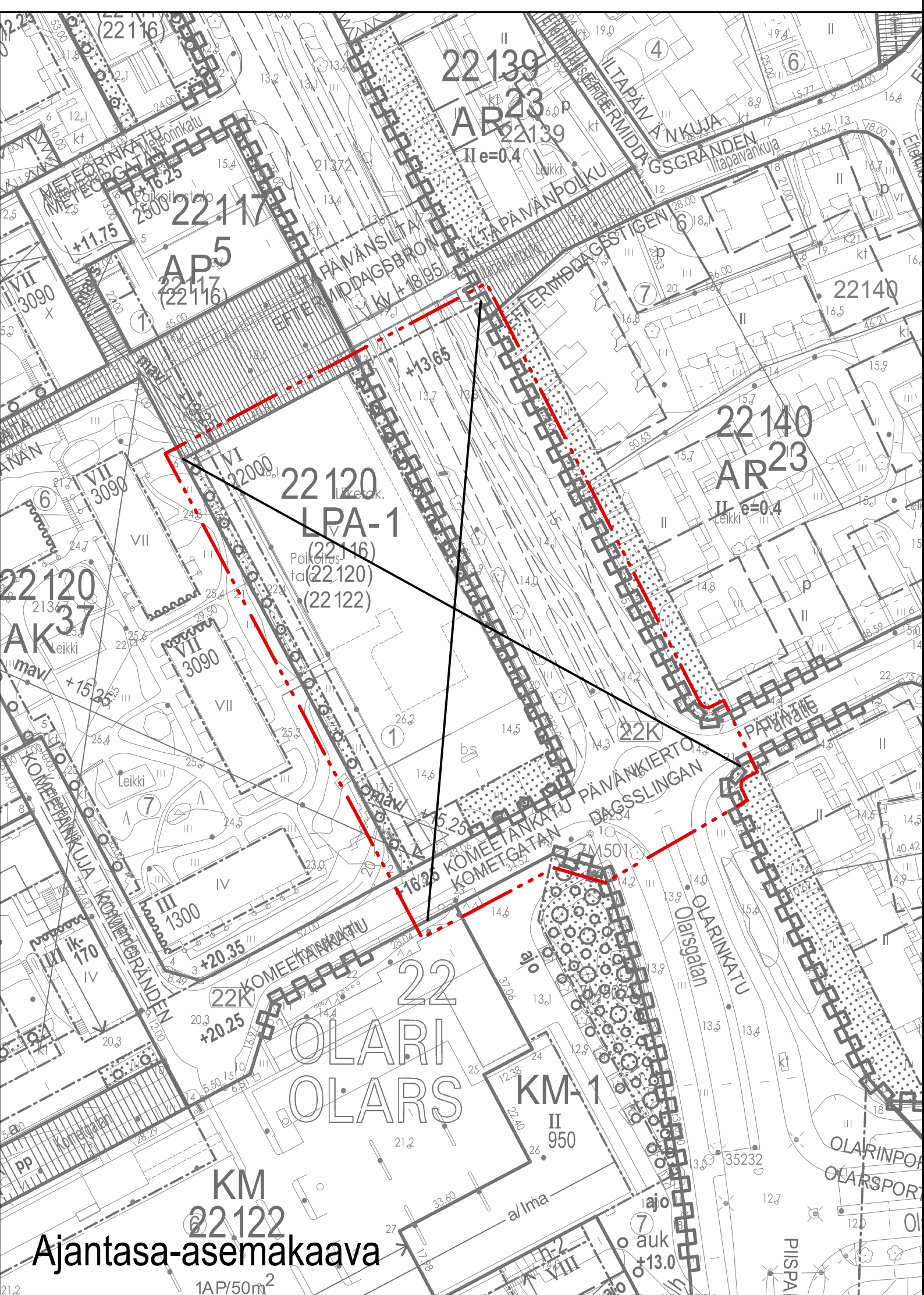
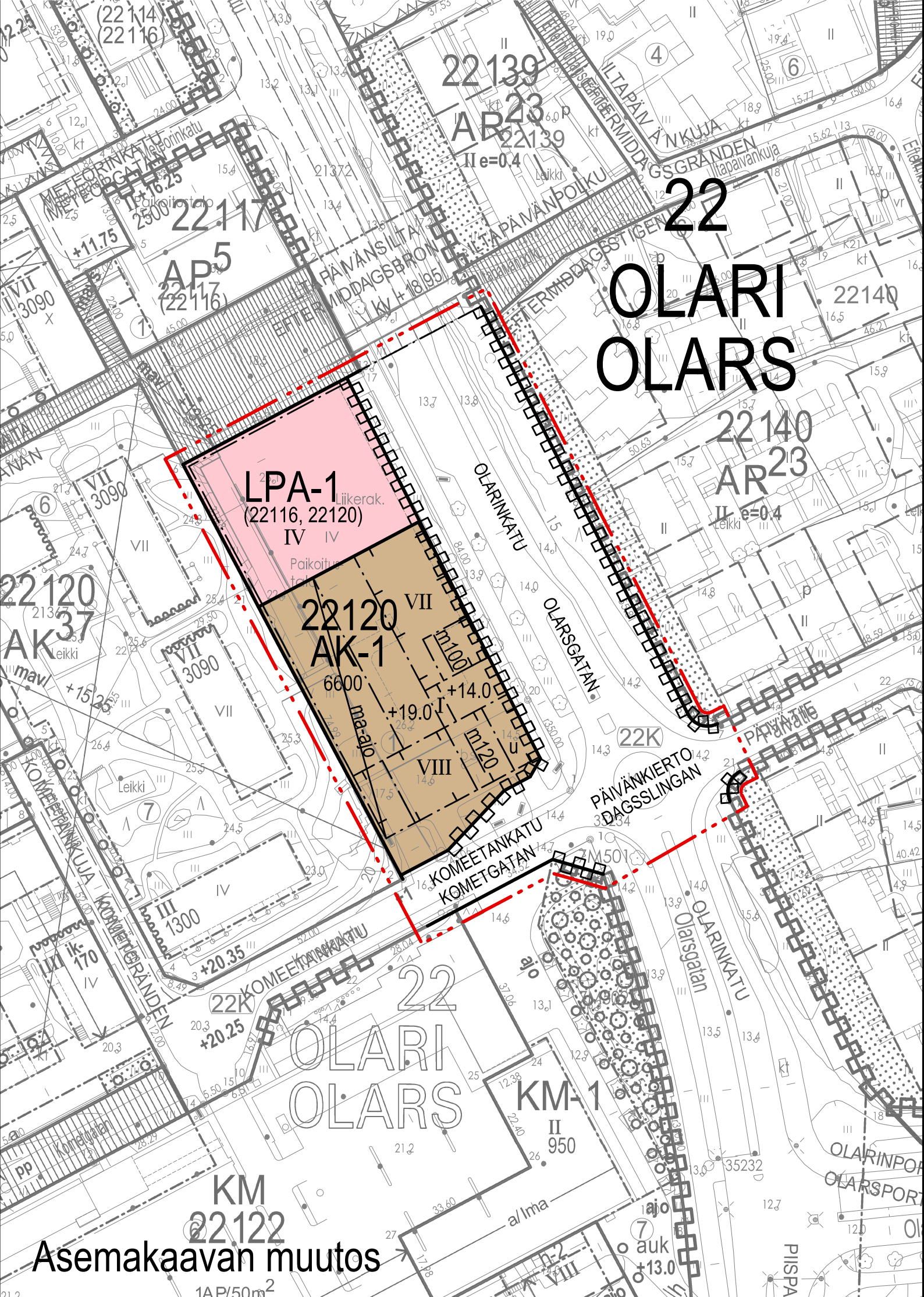
Komeetankadun puoleinen pihalla-alue tulee toteuttaa niin, että huoltoajoneuvot mahtuvat kääntymään tontilla.

HULEVEDET

8 § Hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haidutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosoodatusalueille ja/tai hulevesirakenteisiin. Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pinnoita. Vettä läpäisemättömillä pinnoilla tulevia hulevesiä tulee viivytää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytys- tilavuuden tulee olla 1,5 m³ jokaisista 100 m² läpäisemättömällä pinnalla kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentää viivytys-tilavuuden osalta 12–24 tunnin kuluessa täytemisestäään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Vetootteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

KORTTELISUUNNITELMA

9 § Alueelle on laadittu korttelisuunnitelma.



2310/2023			
	la	Ksl (Kaavaehdotus)	Tuuli Hetamäki
		Nähtävillä MRA 30 §	3.4.-3.5.2018
		Ksj (OAS)	Tarsti Hokkanen
			5.3.2018
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadplaneringscentral	Aine 322026	Päiv.nro 7528
	Asemakaavayksikö Detailplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Aloituskohde 2310/10.02.03/2023
Komeetanristi		Päiväpöytä MT	Päivämäärä 13.11.2024
Asemakaavan muutos		Esitelmäno THI	Päivämäärä 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinaatystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000