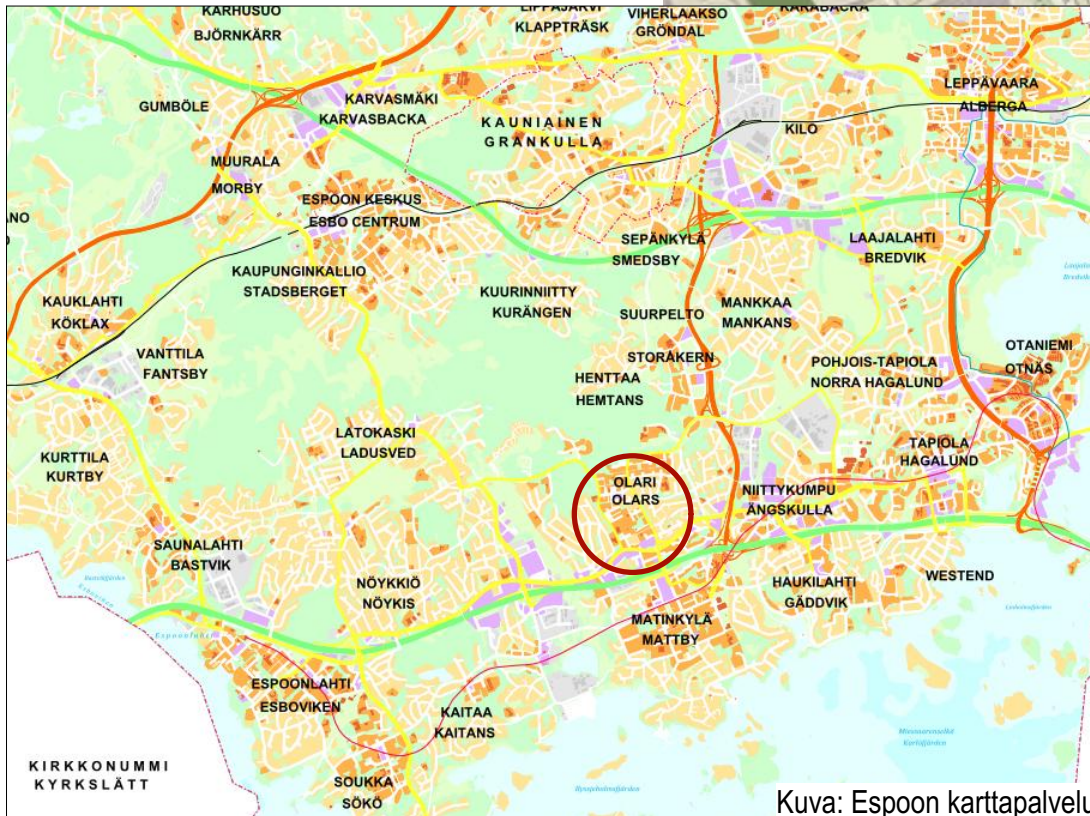




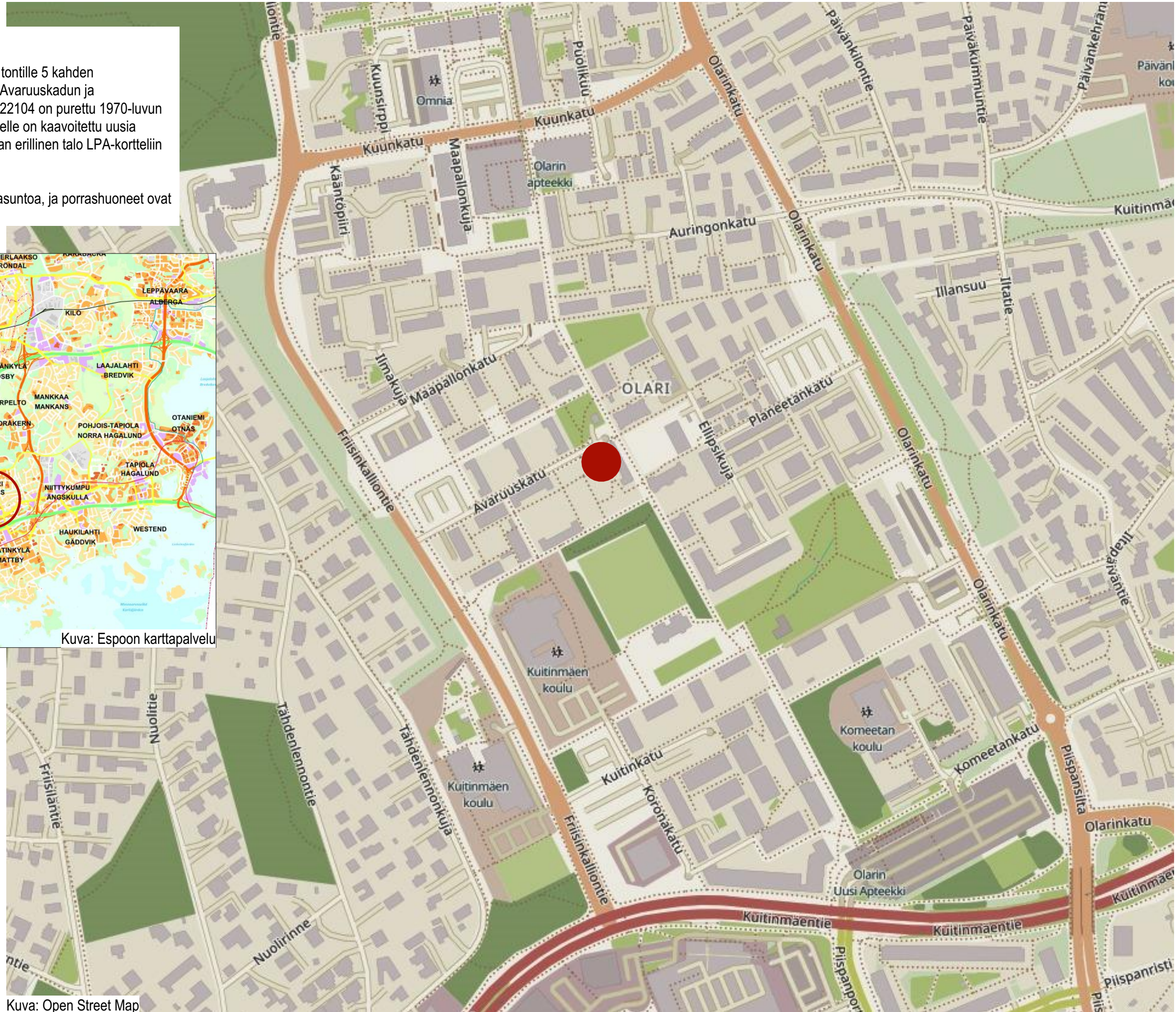
AS OY ESPOON OLARIN AVARUUSKATU

Tässä hankkeessa rakennetaan korttelin 22108 tontille 5 kahden porrashuoneen asuinkerrostalo Espoon Olariin, Avaruuskadun ja Kuitinmäenraitin kulmaan. Kortteleista 22108 ja 22104 on purettu 1970-luvun loppupuolen luhtikäytävälliset kerrostalot ja alueelle on kaavoitettu uusia asuinkerrostaloja. Pysäköintiä varten rakennetaan erillinen talo LPA-kortteliin 22101.

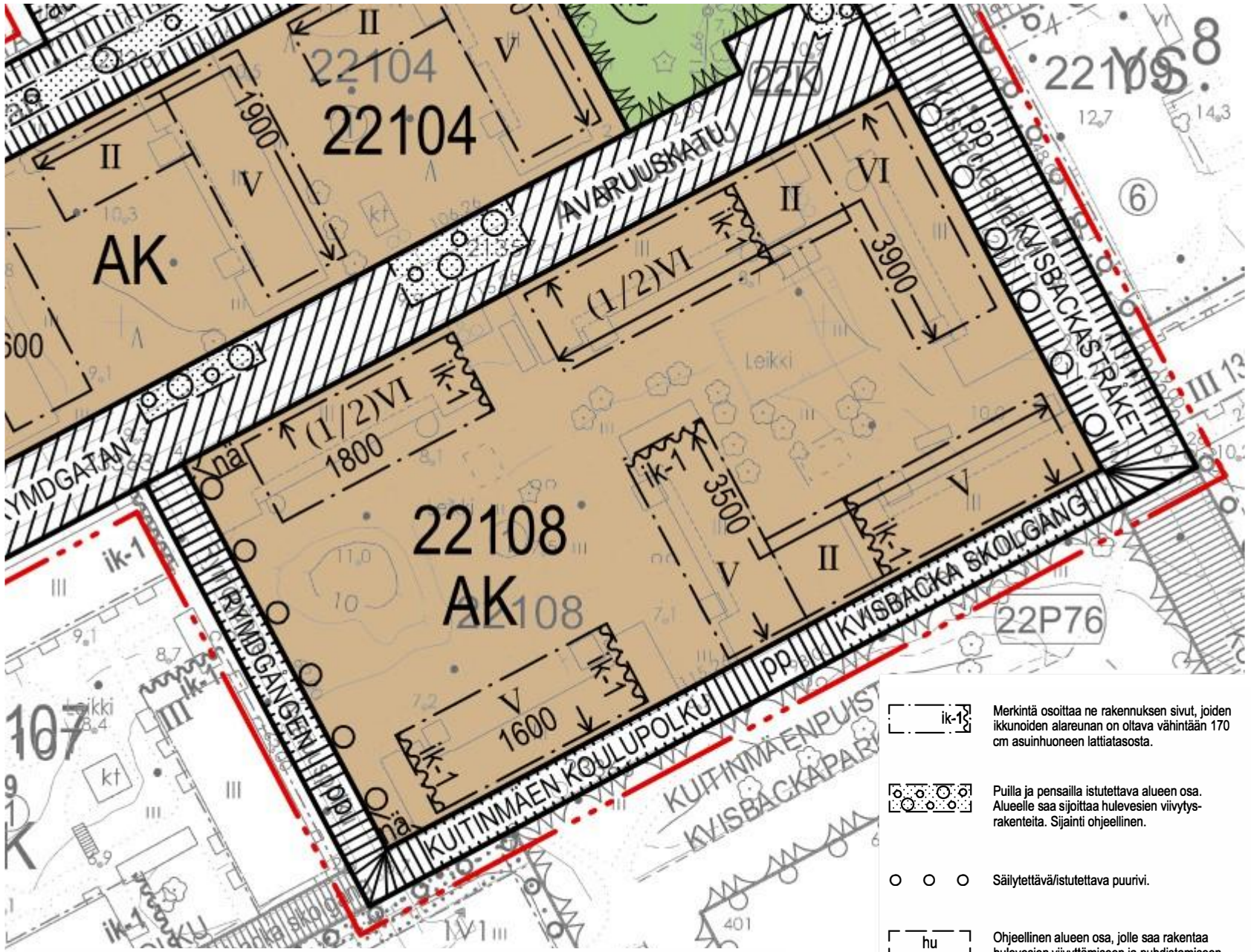
Uuteen asuinkerrostaloon valmistuu 68 vuokra-asuntoa, ja porrashuoneet ovat 6-kerroksisia.



Kuva: Espoon karttapalvelu



Kuva: Open Street Map



AK	Asuin kerrostalojen korttelialue. (1-4, 7-8, 10 §)	AVARUUSKATU	Kadun, katuaukion, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
VP	Puisto.	1600	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	V	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	(1/2)VI	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
	Osa-alueen raja.		
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.		
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.		Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
22	Kaupunginosan numero.		Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.
OLA	Kaupunginosan nimi.		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
22104	Korttelin numero.		

	Merkintä osoittaa ne rakennuksen sivut, joiden ikkunoiden alareunan on oltava vähintään 170 cm asuinhuoneen lattiatasosta.
	Puilla ja pensailla istutettava alueen osa. Alueelle saa sijoittaa hulevesien viivytysrakenteita. Sijainti ohjeellinen.
	Säilytettävä/istutettava puuri.
	Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, ojan, säiliön, kosteikon tai muun rakenteen.
	Kadun alittava jalankulkukatu.
	Näkemäalue, jolla kasvillisuus tai rakenteet saavat olla enintään 80 cm korkeita.
	Katu.
	Aukio. (6 §)
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Pihakatu.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunon 1 ap / 95 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto
- liike-, palvelu- ja toimistotilat 1 ap / 80 k-m²

Autopaikat tulee sijoittaa LPA-alueelle. Asuin-korttelien pihalle saa sijoittaa ainoastaan liikuntaesteisten autopaikkoja.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunon 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 ukotiloissa.

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

LISÄRAKENNUSOIKEUS

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- asuntojen ulkopuoliset asuntojen varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- Kuitinmäenraitin ja Avaruuspiston puoleiset katutaso liikke-, toimisto- ja palvelutilat
- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, jos se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut
- väestönsuojatilat
- alueen sähköjohdon vaatimat muuntamotilat

Nämä tilat, lukuun ottamatta liike-, toimisto- ja palvelutiloja, eivät mitoiteta auto- ja polkupyöräpaikkoja.

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 detaljoinnin viimeistelyä. Korttelin ja katualueiden rajapinnat tulee sovittaa yhteen korkeiden, värien ja materiaalien osalta.

Rakennusten muotokielen kaikilta osiltaan kokonaisuudesta yksityiskohtiin tulee olla selkeää, yksinkertaista ja ominaista Kuitinmäen arkkitehtuurille. Rakennukset tulee massoitella, materiaalien ja värisävyjen puolesta sovittaa alueen tunnusomaiseen arkkitehtuuriin.

AK -korttelialueilla:

Rakennusten katu- ja pihatason julkisivut tulee suunnitella siten, etteivät ne anna umpinaista vaikutelmaa.

Kadun varressa sijaitsevien asuinrakennusten porrashuoneista on oltava suora yhteys sekä kadulle että pihalle ja yhteyden tulee olla kadulle esteetön. Osasta polkupyörä-, ulkoiluväline- ja lastenvaunuväistöä tulee olla suora yhteys kadulle tai pihalle.

Parvekkeet saavat ulottua enintään 2,5 metriä rakennusalan ulkopuolelle. Katualueelle ulottuvien parvekkeiden alapuolelle tulee jättää riittävästi tilaa kadun kunnossapidon ja pelastustoiminnan tarpeet huomioiden. Parvekkeiden tulee olla ripustettuja, sisäänvedettyjä tai pilareilla tuettuja.

Konehuoneet tulee liittää osaksi rakennuksen massoitelua. Konehuoneiden näkyviin jäävien osien julkisivumateriaalien tulee olla laatuasteellaan julkisivujen laatuasteella vastaavia.

Jätehuoltotilat tulee toteuttaa rakennuksiin.

Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla muurattu tiili punaisen tai ruskean sävyissä. Korttelissa 22104 rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina voi olla myös puu. Rakennusten väriyksessä tulee käyttää Kuitinmäelle ominaisia värejä.

Asuinhuoneiden lattioiden tulee olla pääikkunoiden kohdalla vähintään 0,5 metriä vierisen kadun korkeusasemaa korkeammalla.

Rakennukset tulee sovittaa maastoon maastonmuotoja seuraten, välttämällä leikkauksia ja pengerryksiä, mahdollisimman paljon luontoa säästään.

Korttelissa 22108:

Katutasoon Avaruuskadun ja Kuitinmäenraitin sekä Kuitinmäenraitin ja Kuitinmäen koulupolun kulmauksiin tulee rakentaa liike-, toimisto-, palvelu- tai asukkaiden yhteistilaa yhteensä vähintään 150 k-m².

Korttelissa 22104:

Katutasoon Avaruuskadun ja Avaruuspiston kulmaukseen tulee rakentaa liike-, toimisto- tai palvelutilaa yhteensä vähintään 50 k-m².

PIHA-ALUEET

Pihan ilmeen tulee olla vihreä. Pihajono tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta riippumatta. Tontteja ei saa aidata. Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla. Pihalle tulee istuttaa puita ja pensaita. Mahdollisimman suuri osa tontista tulee säilyttää puustoisena ja maisemallisesti arvokkaat puut tulee säilyttää. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää puustokartoitusta ja puusto tulee suojata työmaa-aikana.

Maantasokerroksen asuntoihin tulee rakentaa asuntoihin liittyvät sisäänkäynnit ja pihat. Katualueen puolelle avautuvat pihat tulee rajata pensasaidoin ja/tai rakennuksen arkkitehtuuriin sopivin, katutasosta mitattuna korkeintaan 120 cm korkeisiin aidoin tai tukimuurein. Rakennuksen ja katualueen välinen alue tulee istuttaa niiltä osin kuin sitä ei rakenneta terasseiksi tai sisäänkäyntien kulkuteiksi.

PYSÄKÖINTIALUEET

Pysäköintilaitoksen julkisivut tulee toteuttaa ympäröivien rakennusten julkisivujen laatuasteella vastaaviksi. Maantasokerroksen julkisivukäsittelyssä tulee huomioida jalankulkutason mitta-kaava, materiaalituntu, viihtyisyys ja valaistus. Pysäköintilaitoksen julkisivuissa, jotka ovat kohtisuoraan asuinrakennuksiin nähden, tulee valaistukseen ja ajovalojen suuntautumiseen kiinnittää erityistä huomiota siten, että valo ei häiritse asuinhuoneistoja.

Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa pysäköintitilat, muuntamotilan, väestönsuojia, teknisiä tiloja, huolto- ja varastotiloja sekä harrastetiloja rakennusoikeuden estämättä. Laitokseen tulee sijoittaa hissi. Kattotasanteita saa hyödyntää oleskelu-, leikki- ja pelialueina. Muutoin ne tulee kattaa kokonaan viherkatolla ja/tai vaihtoehtoisesti kattoa tulee hyödyntää aurinkoenergian tuotannossa. Katolle ei saa osoittaa pysäköintiä.

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

Pysäköintilaitoksen ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennukseen.

YLEISET ALUEET

Avaruuskuulman aukio tulee jäsenellä puu- ja pensasistutuksin. Aukion kulkupinnan pintamateriaalina tulee käyttää kiveyksiä, laatoitusta tai muuta vastaavaa laadukasta julkiseen ulkotilaan soveltuvaa materiaalia.

HULEVEDET

Korttelialueella tulee suosia luonnonmukaisia hulevesien käsittelymenetelmiä. Vettä läpäisemättömiä pintoja tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri (1 m³) jokaista sataa vettä läpäisemättömää pintaneliometriä (100 m²) kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12-24 tunnin kuluessa täytymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta.

SULFIDISAVI

Mahdolliset sulfidiviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista.

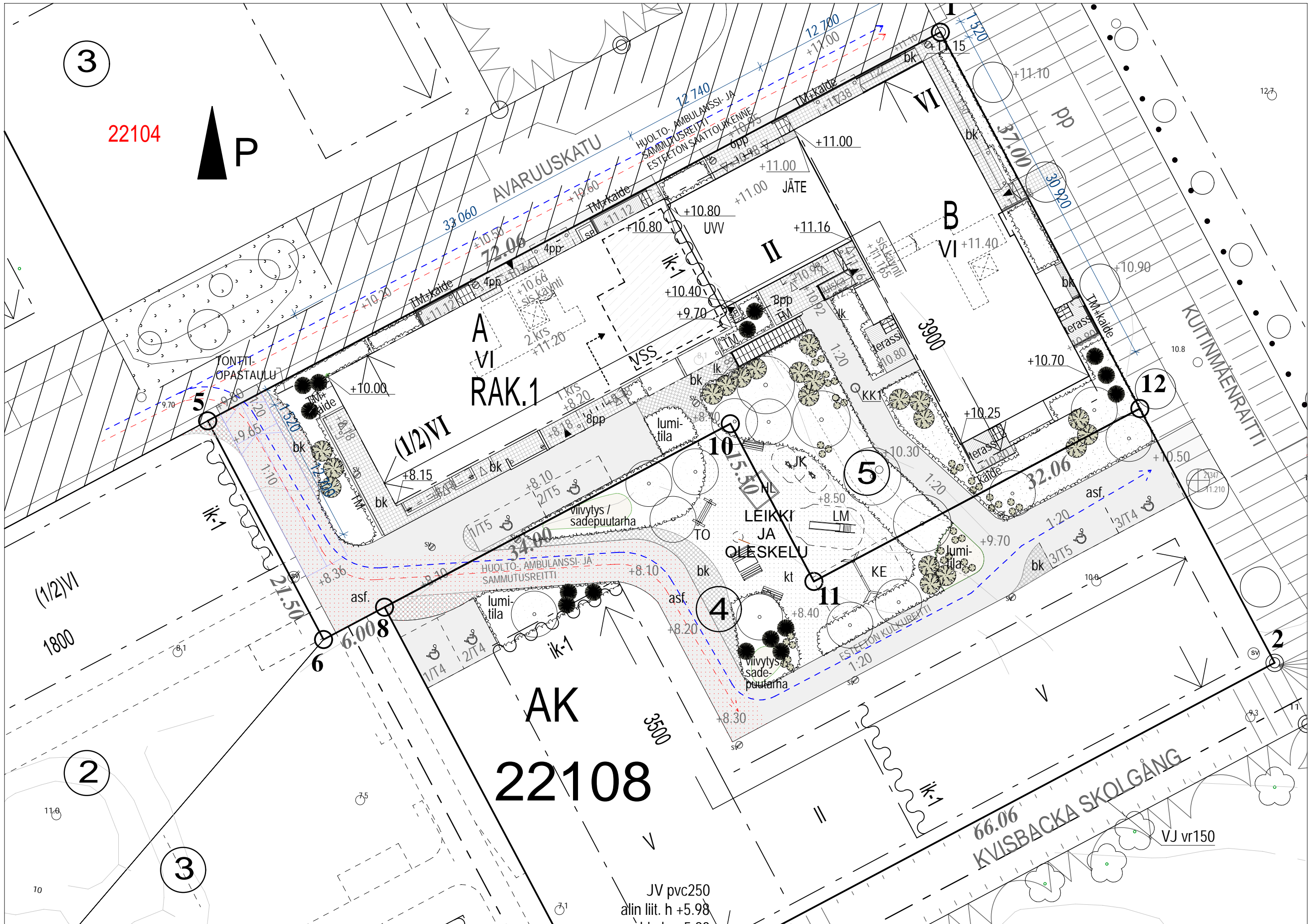
MUUNTAMOT

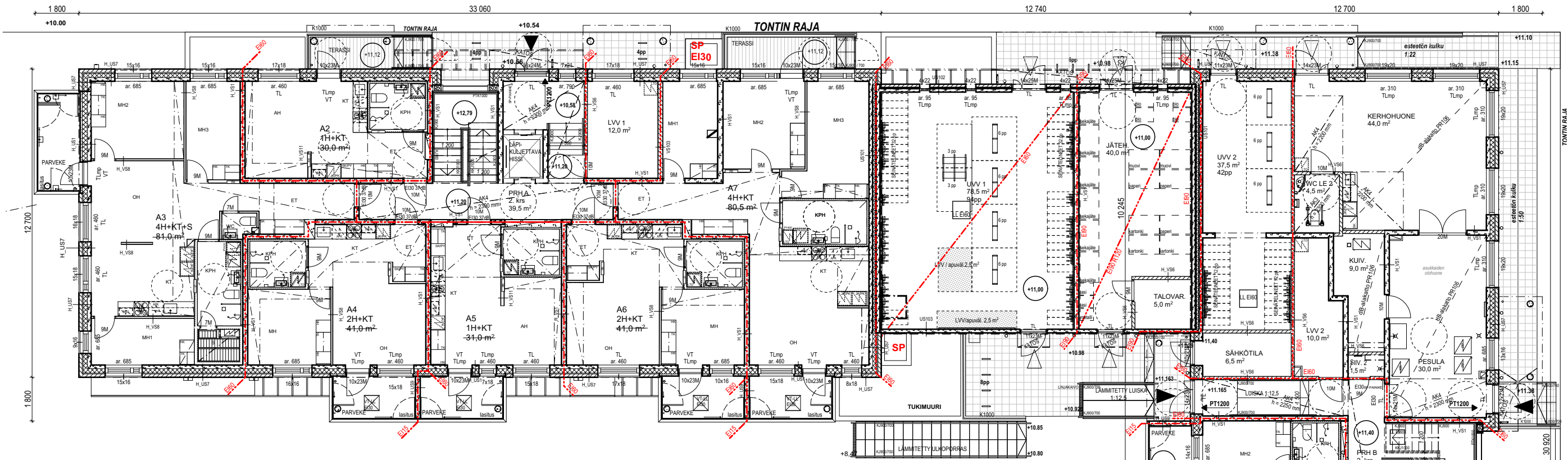
Sähköjohdon vaatimat muuntamotilat tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen siten, että niihin voidaan taata helppo pääsy.

KORTTELISUUNNITELMA

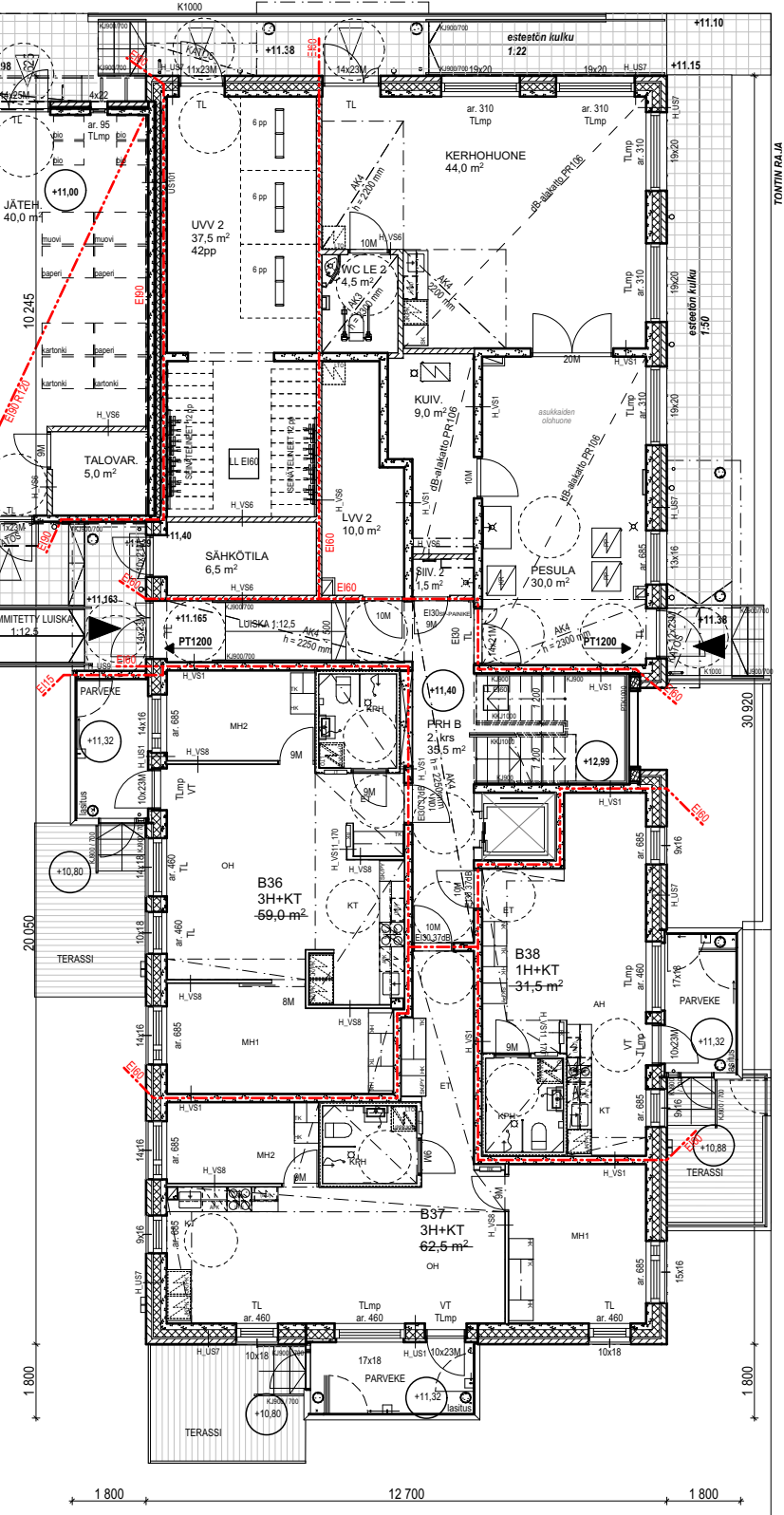
Alueelle on laadittu korttelisuunnitelma.



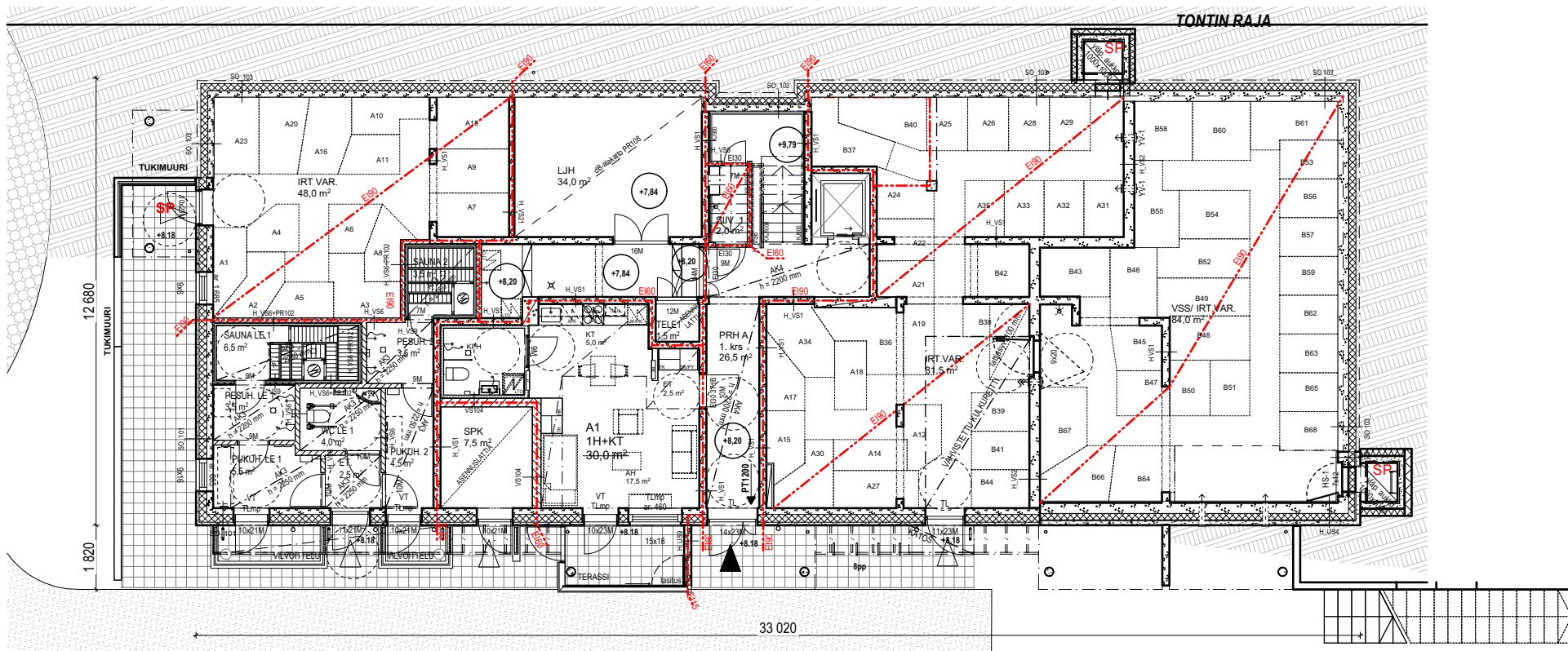




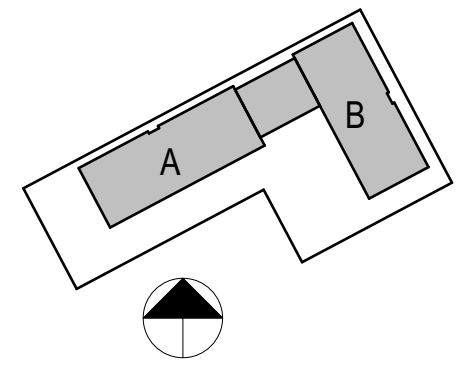
PRH A, 2.kerros

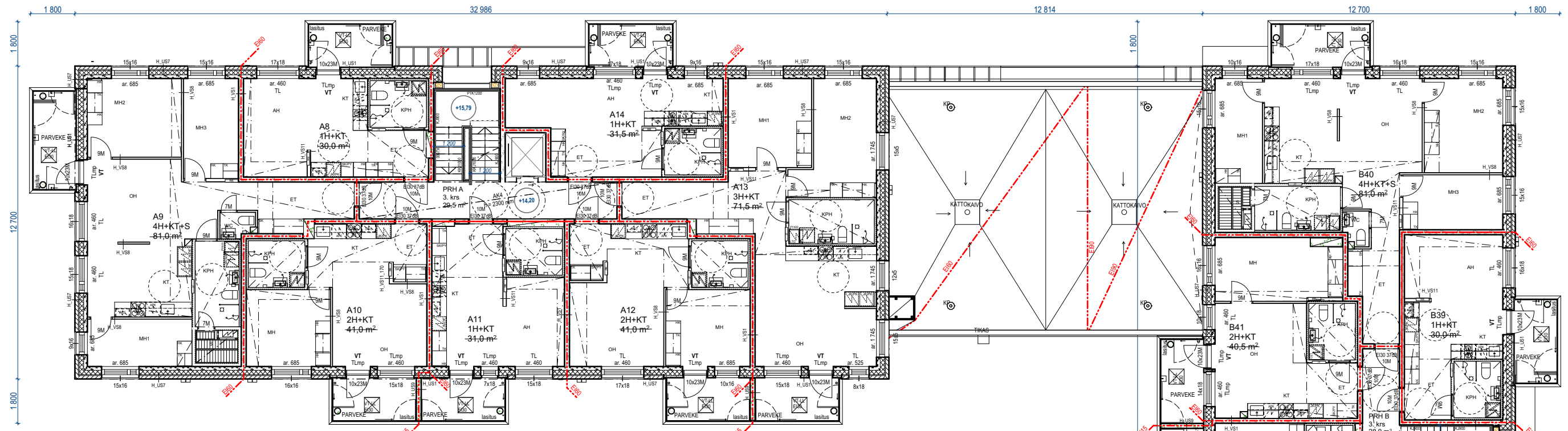


PRH B

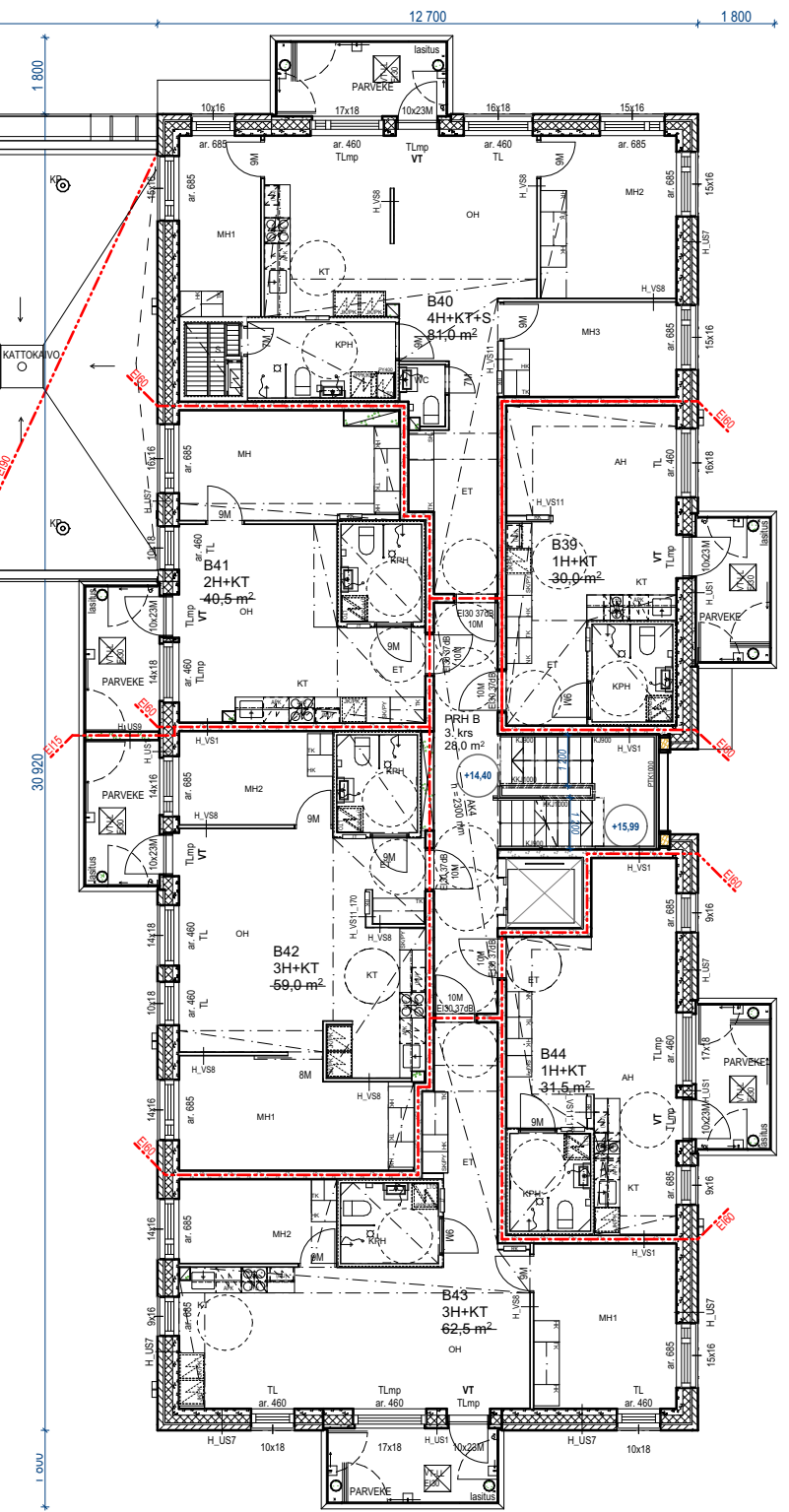


PRH A 1.krs

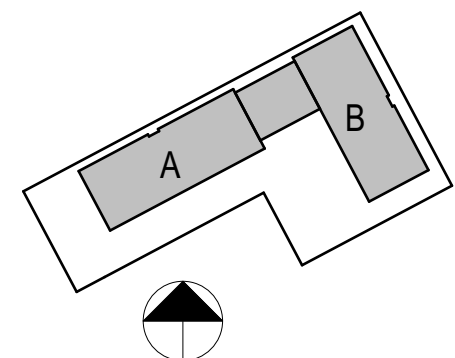


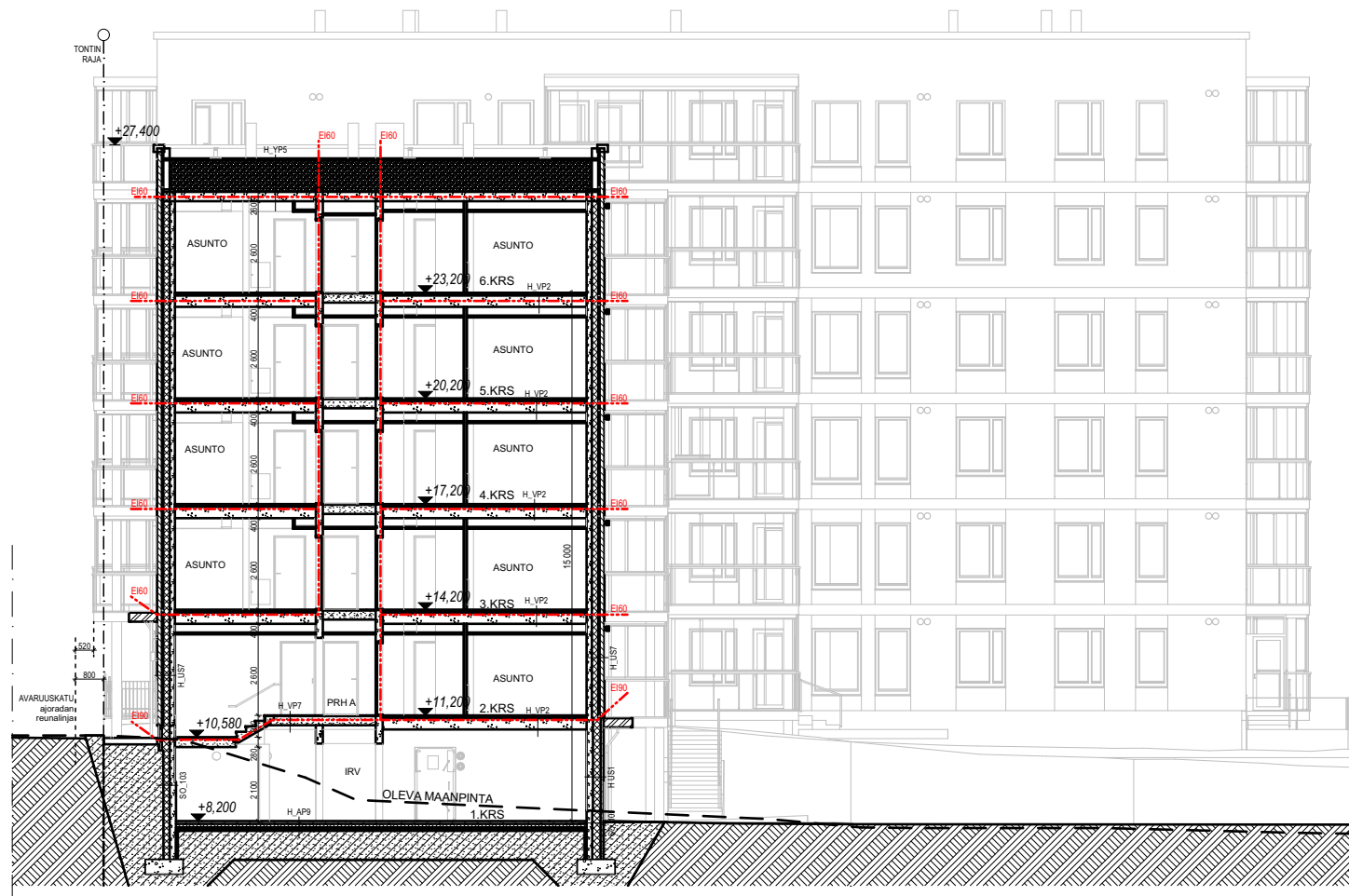


PRH A, 3.-6.kerros

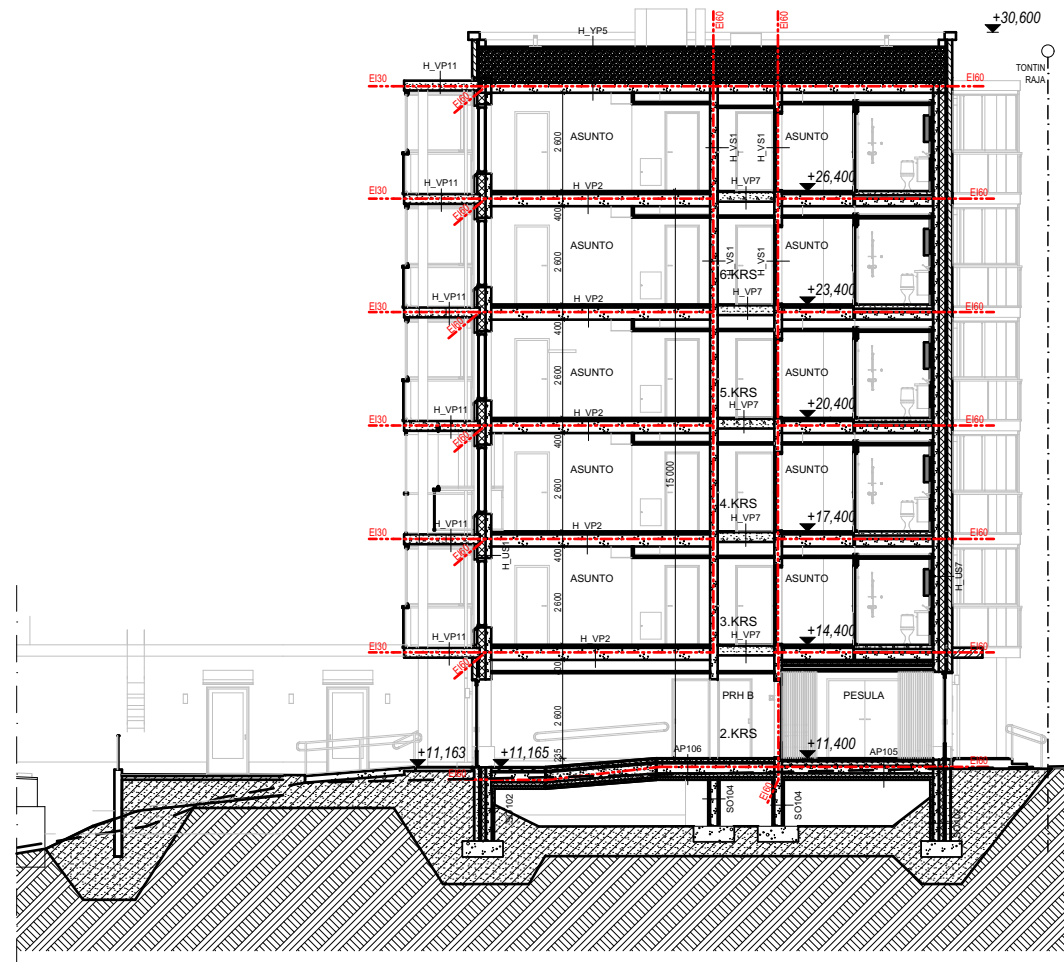


PRH B, 3.-7.kerros

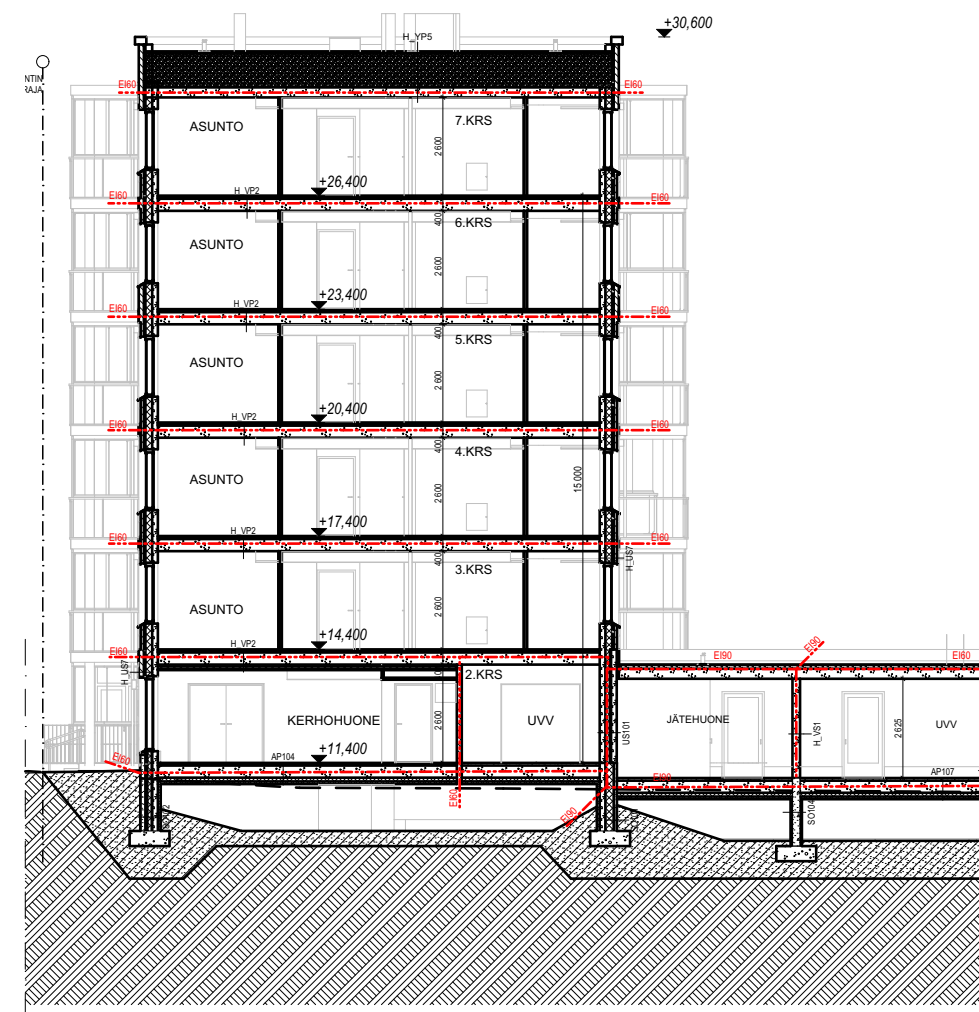
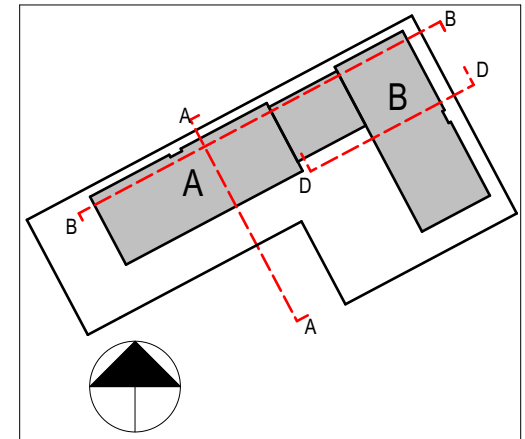




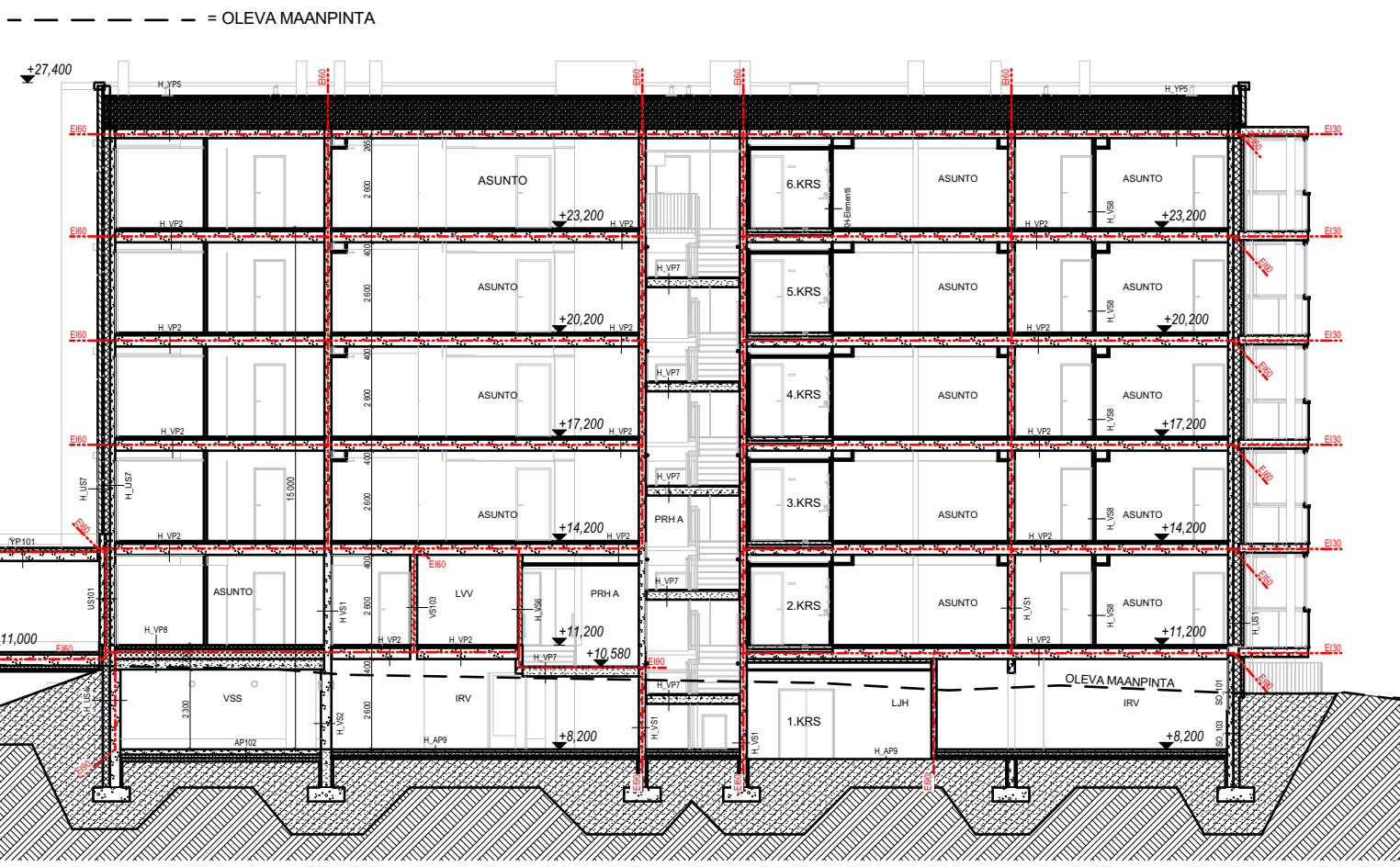
A Leikkaus A-A, prh A 1:200



D Leikkaus D-D, prh B 1:200



B Leikkaus B-B, prh B ja A 1:200



B Leikkaus B-B, prh B ja A 1:200



JULKISIVU LUOTEeseen AVARUUSKADULLE



PRH B JULKISIVU KOILLISEEN KUITINMÄENRAITILLE



PUNAISENKIRJAVA TIILIMUURAUUS



HARMAANKIRJAVA TIILIMUURAUUS



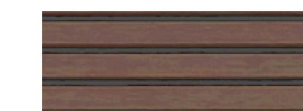
HARMAANKIRJAVA RELIEFTIILIMUURAUUS
(katutasokerros kadun suuntaan)



HARMAANKIRJAVA PYSTYYN MUURATTU TIILIMUURAUUS
(vaaka-aihe kerrosten välillä)



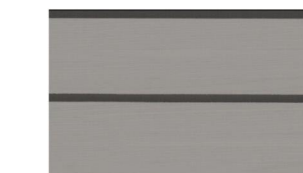
HARMAANKIRJAVA YLIHIERRETTY TIILIMUURAUUS
(syvennetty ikkunalinjojen pystyaihe)



PARVEKETAUSTA:
TAITETTU PUNAINEN, URITETTU + MAALATTU BETONI



PARVEKETAUSTA:
TAITETTU HARMAA, URITETTU + MAALATTU BETONI



URITETTU VÄRIBETONI HARMAA,
PRH A MAANTASOKERROS PIHAN SUUNTAAN



JULKISIVU KAAKKOON PIHALLE



PRH A JULKISIVU LOUNAASEEN



PRH B JULKISIVU LOUNAASEEN PIHALLE





Hankkeen osoite ja rakennus: Avaruuskatu 9 / RAKENNUS 1

Tekijä (rakennussuunnittelija) ja Anne Viisteensaari 27.11.2024

Pinta-alataulukko täytetään rakennuskohtaisesti eritellen pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala, asemakaavan sallima lisäkerrosala ja MRL 115 §:n sallima lisäkerrosala (huom. ei koske ennen vuotta 2000 hyväksytyjä kaavoja*).

Taulukko rätälöidään asemakaavan pääkäyttötarkoituksen mukaisen (A-C) ja asemakaavan sallimien lisärakennusoikeuksien mukaiseksi (E-G). Sarakkeet A-C ja E-G nimetään sanatarkasti asemakaavaa siteeraten.

Kohdat H-K käsittävät MRL:n muutoksen 812 / 2017 115 §:n mukaisen rakennusoikeuden lisäksi sallittavan kerrosalan.

Taulukon yhteyteen liitetään kerrosalakaaviot kaikista erilaisista kerroksista, kellarista ja ullakosta käyttötarkoituksineen taulukon värisävyjä käyttäen.

	Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala (kem2)			Lisäkerrosala (kem2)					MRL 115 § :n sallima (I, J, K,L) (vain 1.1.2000 jälkeen hyväksytyt kaavat*)				Kerrosala yht.	Kokonaisala yht.		
	A	B	C	Asemakaavan sallima (D-H)												
	Pääkäyttötark. muk. kem2	Muu sallittu kem2 (porrashuoneet 20kem2/kr)	Rakennus-oikeudellinen kem2 yhteensä (A+B+C)	Lisäkerrosala asuntojen ulkop.varastotilat	Lisäkerrosala asukkaiden yhteistilat	Lisäkerrosala porrash. 20m2 ylittävä osa	Lisäkerrosala jätehuolto- ja kiinteistönhoidon tilat	Lisäkerrosala Talotekniikan vaatimat tekniset tilat	I	J	K	L	M	N	O	P
									US yli 250 mm, VS yli 200 mm	VSS kem2	Talotekn. kuilut ja hormit kem2	Yleis. til. avaut. tekn. tila kem2	Lisäkerrosala yht. (I-L)	Kerrosala yhteensä kem2	Muu ala (esim. kellari, ullakko) m2	Kokonaisala yhteensä m2
kellari			0										0	0		0
1. kerros	35	20	55	140	41,5	12		46	20	94,5	3		357	412		412
2. kerros	503,5	40	543,5	149,5	97	44	50,5	7,5	43		4		395,5	939		939
3. kerros	696,5	40	736,5			25			42		4		71	807,5		807,5
4. kerros	696,5	40	736,5			25			42		4		71	807,5		807,5
5. kerros	696,5	40	736,5			25			42		4		71	807,5		807,5
6. kerros	696,5	40	736,5			25			42		4		71	807,5		807,5
7. kerros	335,5	20	355,5			12			20,5		2		34,5	390		390
YHTEENSÄ	3660	240	3900	289,5	138,5	168	50,5	53,5	251,5	94,5	25	0	1071	4971	0	4971

Asemakaavan sallima rakennusoikeus

3900

Erotus

0

Selitteet

- A: Asemakaavan pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala
 B: Pääkäyttötarkoitukseen sisältyvä porrashuoneen kerrosala 20m²/kerros
 C: Yhteensä A+B - Rakennusoikeudellinen kerrosala (vrt. Lupapiste, Trimble) = Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala
 D: Asemakaavan sallima lisäkerrosala : Asuntojen ulkopuoliset asuntojen varastotilat
 E: Asemakaavan sallima lisäkerrosala: Asukkaiden yhteistilat
 F: Asemakaavan sallima lisäkerrosala: Porrashuoneen 20m2 ylittävä osa kussakin kerroksessa, jos se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja valoisuutta
 G: Asemakaavan sallima lisäkerrosala: Jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
 H: Asemakaavan sallima lisäkerrosala: Talotekniikan vaatimat tekniset tilat
 I: Seinänpaksuuden (ulkoseinä yli 250 mm ja huoneistoa rajaava väliseinä yli 200 mm) ylittävän osan kerrosala
 J: Väestönsuojan kerrosala
 K: Taloteknisten järjestelmien edellyttämien kuilujen ja hormien kerrosala
 L: Yleisiin tiloihin avautuvan teknisen tilan kerrosala
 M: Yhteensä E-K
 N: Rakennuksen kerrosala yhteensä
 O: Muu kuin kerrosalaan laskettava kokonaisala (esim. kellari, ullakko)
 P: Rakennuksen kokonaisala yhteensä

*) Siirtymäsäännöksestä (MRL 217 §) johtuen, MRL 115 §:n mukaiset kerrosalan ylitykset eivät koske ennen vuotta 2000 hyväksytyjä asemakaavoja.