AK. 22:103

Piirustus n:o 7150, päivätty 14.3.2018, muutettu 15.8.2018

Ritning nr 7150, daterad 14.3.2018, ändrad 15.8.2018

Espoo

Kuitinmäki II

Asemakaavan muutos

22. kaupunginosa, Olari
Kortteli 22102, osa korttelia 22097,
virkistys-, liikenne- ja katualueet

MUUTETAAN VAHVISTETTUJA ASEMAKAAVOJA:
Aluenro 322000 Hyväksytty 25.08.1976
Aluenro 322003 Hyväksytty 19.09.1977
Aluenro 322009 Hyväksytty 07.03.1983
Aluenro 322013 Hyväksytty 24.01.1986

Mittakaava 1:1000

Esbo

Kvisbacka II

Detaljplaneändring

Stadsdel 22, Olars
Kvarter 22102, del av kvarter 22097,
rekreations-, trafik- och gatuområden

DE FASTSTÄLLDA DETALJPLANERNA ÄNDRAS:
Områdesnr 322000 Godkänd 25.08.1976
Områdesnr 322003 Godkänd 19.09.1977
Områdesnr 322009 Godkänd 07.03.1983
Områdesnr 322013 Godkänd 24.01.1986

Skala 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue. (1-6 §)
AK-1	Asuinkerrostalojen korttelialue. Katutasoon Maapallonkadun ja Kuitinmäenraitin sekä Avaruusradan ja Kuitinmäenraitin kulmauksiin tulee rakentaa liike-, toimisto-, palvelu- tai asukkaiden yhteistilaa yhteensä vähintään 150 k-m². (1-2, 4-6 §)
VP	Puisto. (4 §)
LP	Yleinen pysäköintialue. (7 §)
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
22	Kaupunginosan numero.
OLA	Kaupunginosan nimi.
22102	Korttelin numero.
MAAPALLON	Kadun, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
1140	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
ki	Rakennusala, jolle saa sijoittaa kioskin tai ravintolan.
	Julkisivu, jolla asunnon ulko-oleskelutilaksi tarkoitettu parveke tai terassi tulee suojata meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti.
t	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
hu	Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, ojan, säiliön, kosteikon tai muun rakenteen.
	Katu.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AK	Kvartersområde för flervåningshus. (1-6 §)
AK-1	Kvartersområde för flervåningshus. På gatunivå i hörnen av Jordklotsgatan och Kvisbackastråket samt Rymdbanan och Kvisbackastråket ska det byggas affärs-, kontors- eller servicelokaler eller gemensamma lokaler för invånarna, sammanlagt minst 150 v-m². (1-2, 4-6 §)
VP	Park. (4 §)
LP	Område för allmän parkering. (7 §)
	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
22	Stadsdelsnummer.
OLA	Namn på stadsdel.
22102	Kvartersnummer.
MAAPALLON	Namn på gata, park eller annat allmänt område.
1140	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
I	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Byggyta.
ki	Byggnadsyta för en kiosk eller en restaurang.
	Fasad där en bostads balkong eller altan som är avsedd som uterum ska skyddas ändamålsenligt mot buller.
t	Ungefärlig byggnadsyta för en ekonomibyggnad.
hu	En riktgivande del av område för en bassäng, en sänka, ett dike, ett magasin, en vätmark eller annan konstruktion för fördröjning och rengöring av dagvatten.
	Gata.
pp	Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.
	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

1 §

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- 1 ap asuntokerrosalan 95 k-m² kohti, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto.
- 1 ap liike-, toimisto- ja palvelutilan 50 k-m² kohti

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

Autopaikat tulee sijoittaa LPA-tontille lukuunottamatta liikuntaesteisten autopaikkoja, jotka saa sijoittaa tontille.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- 1 pp asuntokerrosalan 30 k-m² kohti, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto.

Vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa.
- 1 pp liike-, toimisto- ja palvelutilan 50 k-m² kohti.

BIL- OCH CYKELPLATSER

Bilplatser ska byggas minst enligt följande:
- 1 bp per 95 v-m² bostadsvåningsyta, dock minst 0,5/bostad.
- 1 bp per 50 v-m² för affärs-, kontors- och servicelokaler

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

Bilplatserna ska placeras på LPA-tomten med undantag av bilplatser för fordon för funktionsnedsatta som får placeras på tomten.

Cykelplatser ska byggas minst enligt följande:
- 1 cp per 30 v-m² bostadsvåningsyta, dock minst 2 cp/bostad.

Cykelplatserna enligt minimikravet ska placeras i låsbara utrymmen med tak. Dessutom ska det anvisas uterum för kortvarig cykelparkering.
- 1 cp pe 50 v-m² för affärs-, kontors- och servicelokaler.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

2 §

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:
- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- Kuitinmäenraitin katutason liike-, toimisto- ja palvelutilat
- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- talousrakennukset
- talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut
- väestönsuojatilat
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat

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

EXTRA BYGGRÄTT

Utöver den byggrätt som antecknats i detaljplanen får det byggas:
- bostadsvisa förråd utanför bostäderna
- gemenskapautrymmen
- Affärs-, kontors- och servicelokaler på gatunivå på Kvisbackastråket.
- yta i trapphuset utöver 20 m² per våning om det ökar trivseln och om våningsavsatsen får tillräckligt dagsljus
- lokaler för återvinning och fastighetsskötsel
- ekonomibyggnader
- lokaler och schakt för hustekniken
- skyddsrum
- transformatorrum som krävs för eldistributionen i området

Dessa lokaler, med undantag av affärs-, kontors- och servicelokalerna, påverkar inte minimiantalet bil- och cykelplatser.

MELU

3 §

Korttelin 22097 tontti 6 sijaitsee malualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai meluesteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että asuinalueille asetetut ulkoalueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

BULLER

Kvarteret 22097 tomt 6 ligger inom bullerområdet. Lek- och uteplatser ska placeras så att de av byggnader eller bullerhinder skyddas mot buller så att de för bostadsområden uppställda riktvärdena för utomhusutrymmen inte överskrids.

RAKENTAMISEN TAPA

4 §

Rakennusten tulee massoitteltultaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytettävien materiaalien osalta muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus olevan ympäristön kanssa. Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeisteltyä.

AK- ja AK-1 korttelialueilla:

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

Konehuoneet tulee liittää osaksi rakennuksen massoittelua. Konehuoneiden näkyviin jäävien osien julkisivumateriaalien tulee olla laatutasoltaan julkisivujen laatutasoa vastaavia.

Kadun varressa sijaitsevien asuinrakennusten porrashuoneista on oltava suora yhteys sekä kadulle että pihalle. Kadulle avautuvan ulko-oven etäisyyden on oltava vähintään 1,0 metri katualueen rajasta. Osasta polkupyörä-, ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastoja tulee olla suora yhteys joko 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.

Korttelissa 22102 rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla vaalea kiviaineinen materiaali. Täydentävänä materiaalina tulee suosia puuta.

Korttelissa 22097 rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla kiviaineinen materiaali punaisen ja ruskean sävyissä. Täydentävänä materiaalina tulee suosia puuta.

AK-1-korttelialueella:

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

VP-alueella:

Kioski- tai ravintolarakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleaa puuta. Mahdolliset terassirakenteet tulee toteuttaa kioski- tai ravintolarakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla. Rakennuksen harjakorkeus saa olla maasta mitattuna enintään 4,5 metriä.

BYGGSÄTT

Disponeringen av byggnadsmassorna, byggnadens proportioner, fasaderna och materialen ska utgöra en behärskad och harmonisk helhet ihop med den befintliga omgivningen. Fasadmaterialen ska vara högklassiga och detaljarbetet ska vara fulländat.

I kvartersområdena AK och AK-1:

Fasaderna mot gatan och gården får inte ge ett slutet intryck.

Maskinrummen ska integeras i byggnadskroppen. Fasadmaterialen på de synliga delarna av maskinrummen ska hålla samma kvalitetsnivå som fasaderna.

Från traphusen i bostadshuden vid gatan ska det finnas direkt passage både till gatan och gården. Ytterdörren mot gatan ska ligga minst 1,0 meter från gatuområdets gräns. En del av förråden för cyklar, friluftsuttrustning och barnvagnar ska ha direkt passage till gatan eller gården.

Balkonger får sträcka sig högst 2,5 meter utöver byggytan inom tomten. Under balkongerna som sträcker sig över gatuområdet ska det lämnas tillräckligt plats med beaktande av gatuunderhållets och räddningsverksamhetens behov.

I kvarter nr 22102 ska byggnadernas fasader huvudsakligen bestå av ljust stenmaterial. Som kompletterande material ska trä gynnas.

I kvarter nr 22097 ska byggnadernas fasader huvudsakligen bestå av stenmaterial i röda eller bruna nyanser. Som kompletterande material ska trä gynnas.

I kvartersområdet AK-1:

Bostadsrummens golv vid huvudfönstren ska ligga minst 0,5 meter högre än gatan gårdsdäcket intill.

I VP-området:

Kiosk- eller restaurangbyggnadens fasad ska huvudsakligen bestå av ljust trä. Eventuella altankonstruktioner ska byggas så att de passar ihop med kiosk- eller restaurangbyggnadens arkitektur. Nockhöjden på en byggnad får vara högst 4,5 meter från marken.

PIHA-ALUEET

5 §

Pihan ilmeen tulee olla vehreä. Piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta riippumatta. Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan. Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla. Pihalle tulee istuttaa puita ja pensaita.

GÅRDSOMRÅDEN

Gårdsdäcket ska ge ett lummigt intryck. Gårdsplanen ska planeras och byggas som en helhet oberoende av en eventuell tomtindelning. Tomterna får inte ingårdas mot andra bostadstomter. Bostädernas egna gårdar får gärdas på ett för arkitekturen lämpligt sätt. På gården ska det planteras träd och buskar.

HULEVESIEN JA TULVIEN HALLINTA

6 §

Korttelialueella tulee suosia luonnonmukaisia hulevesien käsittelymenetelmiä. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri (1 m³) jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliömetriä (100 m²) kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta.

KONTROLL ÖVER DAGVATTNET OCH ÖVERSVÄMNING

I kvartersområdena ska gynnas naturenliga metoder för dagvattenbehandlingen. Dagvattnet från ogenomträngliga ytor ska fördröjas i planområdet i sänkor, bassänger eller magasin med en sammanlagd kapacitet på 1 m³ per 100 m² ogenomtränglig yta. Dessa sänkor, bassänger eller magasin ska tömmas 12-24 timmar efter att de fyllts och de ska ha planerat bräddavlopp.

För gröna tak krävs 2/3 av den fördröjningskapacitet som krävs för ogenomträngliga ytor.

7 §

Yleinen pysäköintialue tulee jäsentää istutuksin.

Område för allmän parkering ska disponeras med planteringar.

Alueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

För området har utarbetats en kvartersplan.

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 kaupunkisuunnittelulautakunnassa 15.8.2018 (pöytäkirjan 150 §).
Godkänd i stadsplaneringsnämnden den 15.8.2018 (150 § i protokollet).

/b	KsI, muutettu	*Katri Ervasti*	15.8.2018
	Nähtävillä MRA 27§		3.4.-3.5.2018
69/2015 /a	KsI (Kaavaehdotus)	*Katri Ervasti*	14.3.2018
	Nähtävillä MRA 30§		29.5.-12.6.2017
1365/2017	Kp (OAS)	*Torsti Hokkanen*	2.5.2017
	Nähtävillä MRA 30§		30.3.-30.4.2015
69/2015	Kp (OAS)	*Torsti Hokkanen*	25.3.2015

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral		Alue 322020	Piir.nro 7150
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten		Mittakaava 1:1000	Asianumero 69/10.02.03/2015
Kuitinmäki II Asemakaavan muutos		Piirtäjä IKy	Päiväys 14.3.2018
		Suunnittelija KE	Arkistotunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000