

AK. 22:115

Espoo

Koronakulma II

Asemakaavan muutos

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

MUUTETAAN ASEMAKAAVOJA:

Aluenro 322000
Aluenro 322100
Aluenro 320500
Aluenro 320200
Aluenro 322016
Aluenro 320204
Aluenro 322021

Mittakaava 1:1000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

AK-1

Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle sallitaan liike-, palvelu- ja toimistotilojen sekä asuntojen työllojen rakentaminen. (1-8 §)

LPA (22115)

Autopaikkojen korttelialue, Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, 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.

KORONAKATU

Kadun tai tien nimi.

7100 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Rakennusala.

+12.0 kap

Kansipihan korkeusasema.

m300

Merkinnän luku osoittaa, kuinka paljon rakennusaloille sallitusta kerrosalasta tulee vähintään rakentaa liike-, palvelu- tai toimistotiloina merkinnän osoittamaan kohtaan kadun puoleiseen katutasoon.

al/ma

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

ma-ajo

Ajoyhteys kannenalaiseen pysäköintilaitokseen.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

32dB

Merkintään sisältyvä numeroarvo ilmaisee, että kyseisen rakennusalan sivun puoleisten ulko-seinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tu-lee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja asuinhuoneissa ha-vaittavan äänitason A-painotettu erotus on vä-hintään numeroarvon mukainen.

vm

Muuntamon rakennusala. (7 §)

le

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu ohjeellinen alueen osa.

Istutettava alueen osa.

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

Säilytettävä/istutettava puurivi.

Katu.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvollittymää.

Esbo

Koronahörnet II

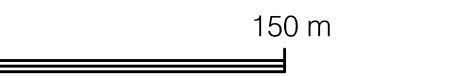
Detaljplaneändring

Stadsdel 22, Olars
Kvarter 22118, gatu- och rekreationsområden

DETALJPLANERNA ÄNDRAS:

Områdesnr 322000
Områdesnr 322100
Områdesnr 320500
Områdesnr 320200
Områdesnr 322016
Områdesnr 320204
Områdesnr 322021

Skala 1:1000



DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för flervåningshus i vilket tillåts byggnade av affärs-, service- och kontorslokaler samt bostädernas arbetsutrymmen. (1-8 §)

Kvartersområde för bilplatser. Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarter-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Namn på stadsdel.

Kvartersnummer.

Namn på gata eller väg.

Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Byggnadsyta.

Höjd för gårdsdäck.

Siffran visar den byggrätt i v-m² på byggnadsytan som åtminstone ska användas för affärs-, service- eller kontorslokaler på gatunivå på platsen för beteckningen mot gatan.

Byggnadsyta för en parkeringsanläggning teknik, lager, trapphus, underhåll, återvinning och skyddsrum under marken, en byggnad eller ett gårdsdäck. Den romerska siffran anger högsta antalet våningar.

Körförbindelse till parkeringsanläggningen under gårdsdäcket.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.

Siffran som ingår i beteckningen uppger att ytterväggarna, fönstren och konstruktionerna på denna sida av byggnadsytan ska vara sådana att den ekvivalenta A-vägdä skillnaden mellan trafikens ljudnivå vid fasaden och ljud-nivån i lägenheterna är minst det angivna antalet decibel.

Byggnadsyta för transformator. (7 §)

För lek och utevistelse reserverad riktgivande del av område.

Del av område som ska planteras.

Områdesdel som ska planteras med buskar och slingerväxer där det får byggas en konstruktion för fördröjning och rengöring av dagvatten.

Trädrad som ska bevaras/planteras.

Gata.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

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 tukema 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 pyörä-paikkojen tulee sijaia katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyörä-pysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa.

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

LISÄRAKENNUSOIKEUS

2 §

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- porrashuoneiden 20 m² yllättävän osan kussakin kerroksessa, jos se lisää porras-huoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta
- jätehuutotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuulut
- väestönsuojatilat
- yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäytäväporrashuoneet
- alueen sähköjakelun vaatimat mauntauotilat
- liike-, palvelu- ja toimistotiloja kalutassoon enintään 200 k-m² m-merkinässä osoitetun minimivaateen yllättävältä osalta.

Nämä tilat eivät mitoiteta auto- ja polkupyörä-paikoja.

MELU JA ILMANLAATU

3 §

Kortteli sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai meluesteiden muodostamaan melukäveeseen siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjeavrot eivät ylitä.

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

Mikäli asuinhuoneiston julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväkaikainen keskiäänitaso, tulee asuin-huoneiston avautua myös sellaiseen suuntaan, jolla asuinhuoneiston julkisivuun kohdistuva ulko-oleskelualueiden päiväkaikainen melutason ohjearvo ei ylitä.

Tuloiמן suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Tuloihma on suodatettava käyttäen parasta käytettävissä olevaa teknikkaa. Tuloiמן otto tulee sijoittaa kalotte tai riittäväen korkealle sisäpihan puolelle.

RAKENTAMISEN TAPA

4 §

Rakennusten tulee massoitellultaan, mitta-suhteiltaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytettävien materiaalien osalta muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus olevan ympäristön kanssa. Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoiinnin viimeistellyä. Kortteli- ja katualueiden raja-pinnat tulee sovittaa yhteen korkojen, värien ja materiaalien osalta. Kuitinmäentien ja Friisinkalliontien puoleiset korttelin osat tulee jäsennellä pienpuu- ja pensasistutuksiin. Istutusalueet saavat ulottua katualueen puolelle maanomistajan suostumuksella.

Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on paikallamuurattu punatiili. Julkisivut pihan puolelle voivat olla myös vaaleat, vaaleaksi rapattua pintaa ja/tai valkobetonia. Julkisivussa voidaan käyttää tehosteena myös muita materiaaleja ja värejä esimerkiksi rakennus-massan leikkauspinnoissa ja parvekkeiden takaseinissä. Katualueiden suuntaan sijoittuvat parvekkeet tulee toteuttaa sisäänvedetyinä. Pihan suuntaan parvekkeet saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin enintään 2,5 metriä. Kaikki kadun puoleiset huoneisto-parvekkeet tulee lasittaa.

Rakennusten katutason julkisivujen käsittelyn tulee poiketa muiden kerrostien käsittelystä. Katutason julkisivut tulee toteuttaa mahdol-lisimman suurelta osin lasisina ja muurimaista vaikutelmaa välttään. Katutason julkisivu-materiaali voi olla vaaleanharmaa graafinen betoni tai luonnonkivi. Katutason tilojen tulee liittyä luontevasti Kuitinmäentien ja Friisin-kalliontien julkiseen tilaan.

Korttelialueelle tulee toteuttaa asukkaiden yhteistiloja vähintään 100 k-m². Talosaunan tilat terasseineen on sijoitettava ympäpään kerrokseen. Tähän ympäpään kerrokseen ei saa rakentaa asuntoja, eikä sen ylle saa rakentaa ullakotiloja. Asukkaiden yhteis-tiloja 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. Hätäpoistumis-portaiden tulee sijaita läpimässä tilassa. Osasta polkupyörä-, ukkoluväline- ja lasten-vaanuvarastoja tulee olla suora yhteys kadulle tai kansipihalle.

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

Konehuoneiden näkyviin jäävien osien julkisi-vumateriaalien tulee olla laatutasoltaan julkisi-vujen laatutasoa vastaavia.

Jätehuoltotilat tulee toteuttaa asuinrakennuk-seen Koronakadun varteen.

Pysäköintilaitoksen julkisivuun tulee toteuttaa ympäröivien rakennusten julkisivujen laatu-tasoa vastaaviksi. Julkisivukäsittelyssä tulee huomioida jalankulkutason mittakaava, materiaalituntu, viihtyisyys ja valaistus.

Pysäköintitason lattia tulee rakentaa niin alas kuin pohjajaveden korkeus huomioon ottaen on mahdollista. Kansipihan reuna tulee rakentaa niin alas kuin pihan vehreys samalla turvaten on mahdollista.

BIL- OCH CYKELPLATSER

Minsta antalet bilplatser som ska byggas:

- 1 bp / 110 v-m² för bostäder, dock minst 0,5 bp / bostad.
- 1 bp / 100 v-m² för affärs-, service- och kontorslokaler

Bilplatserna ska placeras under husen eller gårdsdäcket. Bilplatser får inte placeras på gårdsdäcket.

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

Cykelplatser ska byggas minst enligt följande:

- 1 cp per 30 v-m² bostadsvåningsyta, dock minst 2 cp / bostad.

Cykelplatserna enligt minimikravet ska placeras i läsbara utrymmen med tak. Dessutom ska det anvisas uterum för kortvarig cykelparkering.

- 1 cp per 50 v-m² för affärs-, service- och kontorslokaler

EXTRA BYGGRÄTT

Uöver den byggrätt som antecknats i detaljplanen får det byggas:

- bostadsvisä förråd utanför bostäderna
- gemensamma utrymmen
- yta i trapphuset utöver 20 m² per våning om det ökar trivseln och om våningsavsatsen får tillräckligt dagsljus
- lokaler för återvinning och fastighetsskötsel
- garage
- lokaler och schakt för hustekniken
- skyddsrum
- trapphus för extra utgångar som krävs i en byggnad med mer än 8 våningar
- transformatorrum som krävs för eldistributionen i området
- affärs-, tjänste- eller kontorslokaler på gatu-planet högst 200 v-m² utöver minimikravet i beteckningen "m".

Dessa lokaler påverkar inte minimiantalet bil- och cykelplatser.

BULLER OCH LUFTKVALITET

Kvarteret är beläget i en bullerzon. Lek- och uteplatser ska placeras i bullerskugga av byggnader och/eller bullerhinder så att riktvärdena för bullermivån utomhus inte överskrids.

Balkonger och terrasser ska skyddas ändamålsenligt mot buller så att riktvärdena för bullermivån utomhus inte överskrids.

Om bostadens fasad utsätts för en ekvivalent, kontinuerlig ljudnivå på över 65 dB dagtid ska bostaden också vettat mot den riktningen där bullermivon dagtid mot bostadens fasaden på uteplatserna inte överskrids.

Filtering av friskluften och placeringen av luftintaget ska ägnas särskild uppmärksamhet med anledning av luftförorening från trafiken. Friskluften ska filteras med bästa möjliga teknik. Friskluftsintaget ska placeras på taket eller tillräckligt högt mot innergården.

BYGGSÄTT

Disponeringen av byggnadsmassorna, byggnadens proportioner, fasaderna och materialen ska utgåra en behärskad och harmonisk helhet ihop med den befintliga omgivningen. Fasad-materiaien ska vara högklassiga och detalj-arbetet ska vara fulländat. Gränsytornas höjdriivär, färger och material i kvarters- och gatuområden ska harmoniseras. Kvartersdelarna mot Kvisbackavägen och Frisbergsvägen ska struktureras med små träd och buskar. Planteringar får sträcka sig in på gatuområdet med markägarens samtycke.

Byggnadernas fasader ska huvudsakligen bestå av röda tegel som muras på platsen. Fasaderna mot gården kan också vara ljusa, ljus puts och/eller vitbetong. På fasaderna kan även andra material och färger användas som effekt, till exempel skärningen mellan byggnadsmassor och på väggen inne på balkongerna. Balkongerna mot gatuområdena ska vara indragna i fasaden. Balkongerna mot gården får sträcka sig högst 2,5 meter utanför byggnadsytan. Alla lägenheternas balkonger mot gatan ska glasas in.

Fasaderna på gatuplanet ska avika från de övriga våningarnas fasader. Fasaderna på gatuplanet ska vara så mycket av glas som möjligt och ett mufklit intryck ska undvikas. Fasaden på gatuplanet kan vara ljusgrågrafisk betong eller natursten. Lokalerma på gatuplanet ska ansluta naturligt till Kvisbackavägens och Frisbergsvägens offentliga rum.

I kvartersområdet ska minst 100 v-m² användas för gemenskapslokaler. Husets bastu med terrass ska placeras ovanpå översta våningen. Det får inte byggas bostäder på den översta våningen och vindstrymmen får inte byggas ovanpå den. Det rekommenderas att gemen-skapslokaler även placeras på gårdsdäckets nivå.

Bostäder får inte placeras på gatunivå.

Från trapphusen i bostadshusen ska det finnas direkt passage både till gatan och gårdsdäcket. Passagen ska vara tillgänglig. Nödutrymnings-trapporna ska ligga i ett uppvärmt utrymme. En del av förråden för cyklar, friluftsutrustning och barnvagnar ska ha direkt passage till gatan eller gårdsdäcket.

Ytterdörren mot gatan ska ligga minst 1,0 meter innanför fasadplanet.

Fasadmateriaien på de synliga delarna av maskinrummen ska hålla samma kvalitetsnivå som fasaderna.

Ätervinningsutrymmena ska byggas i bostadsbyggnaden vid Koronagatan.

Parkeringsanläggningens fasader ska förverkligas så att de motsvarar kvalitetsnivån i de omgivande byggnadernas fasader. På fasaderna ska skala, materialkänsla, trivsel och belysning på fotgångarplanet beaktas.

Parkeringsplanets golv ska ligga så lågt som möjligt med hänsyn till grundvattnets höjd. Gårdsdäckets kant ska vara så låg som det är möjligt med tanke på gårdens grönska.

KANSIPIHA

5 §

Kansipihan ilmeen tulee olla vrehä. Kansipihan rakenteiden kantavuutta ja korkeutasaosa määräteläessä tulee ottaa erityisesti huomiota pihan istutuksiin tarvittavan kasvualueen pak-suus ja paino sekä pelastustoihinminnan vaati-mukset. Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin. Pih-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäis-enä kokonaisuutena mahdollisesta tonttiasta riippumatta. Kansipihalle ei saa sijoittaa raken-nuksia eikä rakennelmia ja tukimuuriin materi-aaleineen tulee olla samaa laatutasoa raken-nusten kanssa.

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

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

Pysäköintipaikkojen osoittaminen kansipihalle on kielletty.

Kansipihalle tulee olla ulkotilassa kulkeva esteetön yhteys, jonka tulee mahdollistaa myös huoltoajo. Kansipihan ulkoreunan kaide ei saa olla umpinaisen.

HULEVEDET

6 §

Korttelialueilla tulee suosia hulevesien hallin-nassa hyötykäyttö- ja haidutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatus-alueille, hulevesiä viivytävälle viherkatolle tai kaupunkikuvallisesti korkealaatuisiin hulevesi-rakenteisiin. Vettä läpäsämätönillä pinnolla tulejahulevesiä tulee viivytää alueella siten, että viivytyspainanteiden-, altaiden tai -säiliöi-den mitoitustilavuuden tulee olla puolitosta kuutiometriä (1,5 m³) jokaista sataa vettä läpäsämätöntä pintaneliömetriä (100 m²) kohden. Viivytyspainanteiden-, altaiden tai -säiliöiden tulee yhtyjttä 12–24 tunnin kulues-sa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäsä-mättömän pinnan viivytystarpeesta.

MUUNTAMOT

7 §

Sähköjakelun vaatimat muuntamotilat tulee sijoittaa pysäköintilaitoksen yhteyteen siten, että niihin voidaan taata helppo pääsy. Muuntamon tulee olla huollettavissa Koronakadun kautta ilman ajoa pysäköintilaitokseen.

Muuntamon katto saa nousta kansipihatasaosa korkeammalle. Muuntamossa tulee olla viherkato.

KORTTELISUUNNITELMA

8 §

Alueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

GÄRDSDÄCKET

Gårdsdäcket ska ett lummigt intryck. När gårds-däckets bärighet och höjdläge bestäms ska i synnerhet jordäckets tjocklek och vikt samt ränningsverksamhetens krav beaktas. Anordningarna för ventilation i parkerings-anläggningarna ska integreras med husen och gårdsplanens konstruktioner. Gårdsplanen ska ge ett lummigt intryck. Gårdsplanen ska planeras och byggas som en helhet oberoende av en eventuell tomindelning. På gårdsdäcket får det inte placeras byggnader eller konstruk-tioner och stödmurarna och deras material ska hålla samma kvalitetsnivå som byggnaderna.

På gårdsdäcket ska det planteras träd och buskar. Planteringslådor som höjer sig över gårdens plan tillåts inte.

Bostäderna på gårdsdäckets nivå ska ha egen ingång och egen terrass, patio eller gård. Ingången på gårdsidan till en bostad på gårds-däckets nivå behöver inte vara tillgänglighets-anpassad om bostaden har en annan ingång.

Det är förbjudet att placera parkeringsplatser på gårdsdäcket.

Till gårdsdäcket ska det finnas en tillgänglig förbindelse utomhus, som också kan användas för serviceköring. Räcket längs gårdsdäckets ytterkant får inte vara slutet.

DAGVATTEN

I kvartersområdena ska man i dag-vattenkontrollen gynna lösningar för nyttoanvändning och avdunstning genom att leda dagvattnet till planteringar, biofilteringsområden, gröna tak som fördröjer dagvatten eller stadsbildningsmässigt högklassiga dagvattenkonstruktioner. Dagvattnet från ogeomnträngliga ytor ska fördröjas i planområdet i sänkor, bassänger eller magasin med en sammanlagd kapacitet på 1,5 m³ per 100 m² ogeomntränglig yta. Dessa sänkor, bassänger eller magasin ska tömmas 12–24 timmar efter att de fyllts och de ska ha planerat bräddavlopp. Skyldig-heterna gäller även dagvattnet under byggnadstiden.

För gröna tak krävs 2/3 av den fördröjnings-kapacitet som krävs för ogeomnträngliga ytor.

TRANSFORMATORER

De transformatorrum som eldistributionen kräver ska placeras i samband med parkeringsanläggningen så att de kan nås lätt. Transformatorstationen ska kunna underhållas via Koronagatan utan körning till parkerings-anläggningen.

Transformatorstationens tak får vara högre än gårdsdäckets nivå. Transformatorstationen ska ha grönt tak.