

Huom. Alueella on voimassa useita asemakaavoja.

AK 22:111

Espoo

Avaruuskatu

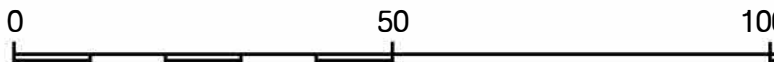
Asemakaavan muutos

22. kaupunginosa, Olari
Korttelit 22103, 22104, 22108,
katu- ja virkistysalueet

MUUTETAAN VAHVISTETTUJA
ASEMAKAAVOJA:

Aluenro 322000 Hyväksytty 25.08.1976
Aluenro 322009 Hyväksytty 07.03.1983
Aluenro 322020 Hyväksytty 15.08.2018

Mittakaava 1:1000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ
JA -MÄÄRÄYKSİÄ:

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.
(1-4, 7-8, 10 §)

VP Puisto.

LPA
(22104, 22108) Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat nu-
merot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja
saa alueelle sijoittaa.
(5, 9, 10 §)

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 Kaupunginosa numero.

OLA Kaupunginosa nimi.

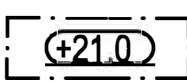
22104 Korttelin numero.

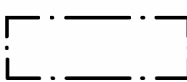
AVARUUSKATU Kadun, katuaukion, puiston tai muun yleisen
alueen nimi.

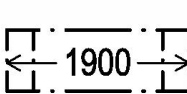
1600 Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.

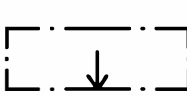
V Roomalainen numero osoittaa rakennusten,
rakennuksen tai sen osan suurimman sali-
tun kerrosluvun.

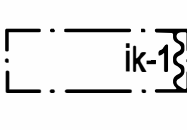
(1/2)VI Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen nume-
ron edessä osoittaa kuinka suuren osan raken-
nuksen suurimman kerroksen alasta saa raken-
nuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää
kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

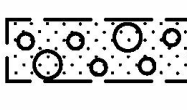
 Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan
korkeusasema.

 Rakennusala.

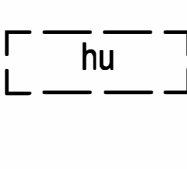
 Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabia-
laisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.

 Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon raken-
nus on rakennettava kiinni.

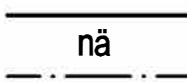
 Merkintä osoittaa ne rakennuksen sivut, joiden
ikkunoiden alareunan on oltava vähintään 170
cm asuinhuoneen lattiatasosta.

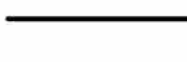
 Puilla ja pensailia istutettava alueen osa.
Alueelle saa sijoittaa hulevesien viivytys-
rakenteita. Sijainti ohjeellinen.

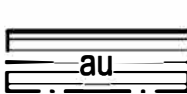
○ ○ ○ Säilytettävä/istutettava puurivi.

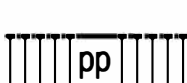
 hu Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa
hulevesien viivytämiseen ja puhdistamiseen
varatun altaan, painanteen, ojan, säiliön,
kosteikon tai muun rakenteen.

 ka Kadun alittava jalankulkukatu.

 nä Näkemäalue, jolla kasvillisuus tai rakenteet
saavat olla enintään 80 cm korkeita.

 Katu.

 au Aukio. (6 §)

 pp Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

 Pihakatu.

 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa
järjestää ajoneuvoliittymää.

Esbo

Rymdgatan

Detaljplaneändring

Stadsdel 22, Olars
Kvarter 22103, 22104, 22108,
gatu- och rekreatiomsråden

DE FASTSTÄLLDA
DETALJPLANERNA ÄNDRAS:

Omrädesnr 322000 Godkänd 25.08.1976
Omrädesnr 322009 Godkänd 07.03.1983
Omrädesnr 322020 Godkänd 15.08.2018

Skala 1:1000



DETALJPLANE BETECKNINGAR
OCH -BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för flervåningshus.
(1-4, 7-8, 10 §)

Park.

Kvartersområde för bilplatser. Siffrorna inom
parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser
får förläggas till området.
(5, 9, 10 §)

Linje 3 m utanför planområdets
gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområdet.

Riktgivande gräns för område eller del av
område.

Kryss på beteckning anger att beteckningen
slopas.

Stadsdelsnummer.

Namn på stadsdel.

Kvartersnummer.

Namn på gata, öppen plats, park eller annat
allmänt område.

Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Bråktal inom parentes framför romersk siffra
anger hur stor del av byggnads största vånings
yta som i byggnadens första våning får använ-
das för utrymme som inräknas i våningsytan.

Högsta höjd för byggnads vattentak.

Byggnadsyta.

Beteckningen anger de byggnadsytor på vilka
den av arabiskt tal angivna byggrätten
placeras.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som
byggnaden ska tangera.

Beteckning som anger de sidor av byggnad,
vars nedre kant av fönster måste belfinnas
sig åtminstone 170 cm från golvnivå.

Omrädesdel som ska planteras med träd
och buskar. På området får fördröjnings-
konstruktioner för dagvattnet placeras.
Placeringen är ungefärlig.

Trädrad som ska bevaras/planteras.

En riktgivande del av område för en bassäng,
en sänka, ett dike, ett magasin, en vätkan-
eller annan konstruktion för fördröjning och
rengöring av dagvatten.

Promenadgata som går under gata.

Siktområde där växtlighet och konstruktioner
får vara högst 80 cm höga.

Gata.

Öppen plats. (6 §)

Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.

Gårdsegata.

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

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

1 §

Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään
seuraavasti:

- asunnot 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 pihoilte saa sijoittaa ainoastaan
liikuntaesteisten autopaikkoja.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään
seuraavasti:

- asunnot 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään
2 pp / asunto

Vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyörä-
paikkojen tulee sijaita katelussa ja lukittavissa
olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyörä-
pysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa.

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

LISÄRAKENNUSOIKEUS

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden
lisäksi saa rakentaa:

- asuntojen ulkopuoliset asuntojen varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- Kuitinmäenraitin ja Avaruuspuiston puoleiset
katutasoan liike-, toimisto- ja palvelutilat
- porrashuoneiden 20 m² yllittävän osan kussa-
kin kerroksessa, jos se lisää porrashuoneen
viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kulut
- väestönsuojatilat
- alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat

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

RAKENTAMISEN TAPA

3 §

Rakennusten tulee massoitellultaan, mittasuhtu-
teiltaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytettä-
vien materiaalien osalta muodostaa hallittu ja
harmoninen kokonaisuus olevan ympäristön
kanssa. Julkisivumateriaalien tulee olla korkeas-
luokkaisia ja detaljoinnin viimeistelyä. Kortteli-
ja katualueiden rajapinnat tulee sovittaa yhteen
korkojen, värien ja materiaalien osalta.

Rakennusten muotokielen kaikilta osiltaan
kokonaisuudesta yksityiskohtiin tulee olla sel-
keää, yksinkertaista ja ominaista Kuitinmäen
arkkitehtuurille. Rakennukset tulee massoitte-
lua, materiaalien ja värisävyn puolesta sovit-
taa 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 kadul-
le esteetön. Osasta polkupyörä-, ulkoiluväline-
ja lastenvaunuvaraistoja tulee olla suora yhteys
kadulle tai pihalle.

Parvekkeet saavat ulottua enintään 2,5 metriä
rakennusalan ulkopuolelle. Katualueelle ulottu-
vien parvekkeiden alapuolelle tulee jättää riittä-
västi tilaa kadun kunnossapidon ja pelastustoi-
minnan tarpeet huomioiden. Parvekkeiden tu-
lee olla ripustettuja, sisäänvedettyjä tai pilareilla
tuettuja.

Konehuoneet tulee liittää osaksi rakennuksen
massoitelua. Konehuoneiden näkyviin jäävien
osien julkisivumateriaalien tulee olla laatutasol-
taan julkisivujen laatutasoa vastaavia.

Jätehuoltotilat tulee toteuttaa rakennuksiin.

Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali
tulee olla muurattu tiili punaisen tai ruskean
sävyisssä. Korttelissa 22104 rakennusten pää-
asiallisena julkisivumateriaalina voi olla myös
puu. Rakennusten väilyksessä tulee käyttää
Kuitinmäelle ominaisia värejä.

Asuinhuoneiden lattioiden tulee olla pää-
ikkunoiden kohdalla vähintään 0,5 metriä vie-
reisen kadun korkeusasemaa korkeammalla.

Rakennukset tulee sovittaa maastoon maas-
tonmuotoja seuraten, välttään leikkauksia
ja pengerryksiä, mahdollisimman paljon
luontoa säästään.

Korttelissa 22108:

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

Korttelissa 22104:

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

PIHA-ALUEET

4 §

Pihan ilmeen tulee olla vihreä. Pih-alue tulee
suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonai-
suutena mahdollisesta tonttijasta riippumatta.
Tontteja ei saa aidata. Asuntokohtaiset pihat
saa aidata rakennuksen arkkitehtuuriin sopiva-
lla tavalla. Pihalle tulee istuttaa puita ja pensaita.
Mahdollisimman suuri osa tontista tulee säilyt-
tää puustoisena ja maisemallisesti arvokkaat
puut tulee säilyttää. Rakennusluvun yhteydessä
tulee esittää puustokartoitus ja puusto tulee
suojata työmaa-aikana.

Maantasokerroksen asutoihin tulee rakentaa
asutoihin liittyvät sisäänkäynnit ja pihat. Katu-
alueen puolelle avautuvat pihat tulee rajata
pensasaidoin ja/tai rakennuksen arkkitehtuuriin
sopivin, katutasosta mitattuna korkeintaan
120 cm korkuisin aidoin tai tukimuurein.
Rakennuksen ja katualueen välinen alue tulee
istuttaa niillä osin kuin sillä ei rakenneta teras-
seiksi tai sisäänkäyntien kulkuteiksi.

PYSÄKÖINTIALUEET

5 §

Pysäköintilaitoksen julkisivut tulee toteuttaa
ympäristövien rakennusten julkisivujen laatu-
tasoa vastaaviksi. Maantasokerroksen julkisivukäsit-
elyssä tulee huomioida jalankulkutason mitta-
kaava, materiaaliuntu, 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 ra-
kennusoikeuden estämättä. Laitokseen tulee
sijoittaa hissi. Kattotasanteita saa hyödyntää
oleskelu-, leikki- ja pelialueina. Muutoin ne tule
katkaa kokonaan viherkatolla ja/tai vaihtoehtoi-
sesti kattoa tulee hyödyntää aurinkoenergian
tuotannossa. Katolle ei saa osoittaa pysäköintiä.

Laitoksessa tulee hyödyntää luonnonvaloa
mahdollisuuksien mukaan. Pimeän ajan valais-
tukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Pysäköintilaitoksen ilmanvaihtolaitteet tulee
integrroida rakennukseen.

BIL- OCH CYKELPLATSER

Minsta antalet bilplatser (bp) som ska byggas:

- 1 bp / 95 v-m² för bostäder, dock minst
0,5 bp / bostad

- 1 bp / 80 v-m² för affärs-, service- och kontors-
lokaler

Bilplatserna ska placeras i ett LPA-område.
På bostadskvarterens innergårdar får endast
bilplatser för invalidfordon placeras.

Cykelplatser ska byggas minst enligt
följande:

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

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

- 1 cp / 50 v-m² för affärs-, service- och kontors-
lokaler

EXTRA BYGGRÄTT

Utöver den byggrätt som antecknats i
detaljplanen får det byggas:

- bostadsvisa förråd utanför bostäderna
- gemensamma utrymmen
- affärs-, kontors- och servicelokaler på
gatunivå via Kvisbackasträket och Rymdparken
- yta i trapphuset utöver 20 m² per våning
om det ökar trivseln och om våningsavsatsen
får tillräckligt dagsljus
- lokaler för återvinning och fastighetsskötsel
- lokaler och schakt för husekniken
- skyddsrum
- transformatorrum som krävs för eldistributionen
i området

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

BYGGSÄTT

Disponeringen av byggnadsmassorna, byggna-
dens proportioner, fasaderna och materia-
len ska utgåra en behärskad och harmonisk helhet
ihop med den befintliga omgivningen. Fasadma-
terielen ska vara högklassiga och detaljarbetet
ska vara fulländat. Gränslinans höjdnivåer,
färger och material i kvarters- och gatuområden
ska harmoniseras.

Byggnadernas formspråk ska till alla delar,
i helhet och detaljer, vara tydligt, enkelt och
karakteristiskt för arkitekturen i Kvisbacka.
Byggnadernas disponering, material och färger
ska anpassas till områdets karakteristiska
arkitektur.

I kvartersområdena AK:

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

Från traphusen i bostadshusen vid gatan ska
det finnas direkt passage både till gatan och
gården. Passagen till gatan ska vara tillgänglig.
En del av föråden för cyklar, friidtsutrustning
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 gatu-
området ska det lämnas tillräckligt plats med
beaktande av gatuunderhållets och räddnings-
verksamhetens behov. Balkongerna ska vara
hängande, infällda eller stödda med pelare.

Maskinrummen ska integreras i byggnadskrop-
pen. Fasadmaterialet på de synliga delarna av
maskinrummen ska hålla samma kvalitetsnivå
som fasaderna.

Ätervinningsutrymmena ska vara i byggnader.

Byggnadernas huvudsakliga fasadmaterial ska
vara murat tegel i röda eller bruna nyanser. Det
huvudsakliga fasadmaterialet på byggnaderna
i kvarter nr 22104 kan också vara trä.
Byggnadernas färgsättning ska vara typiska för
Kvisbacka.

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

Byggnaderna ska anpassas till terrängen och
följa dess former och skåmringar och avsatsler
ska undvikas, så att naturen bespara så mycket
som möjligt.

I kvartersområdet 22108:

På gatunivå i hömen av Rymdgatan och
Kvisbackasträket samt Kvisbacka skolgången
och Kvisbackasträket ska det byggas affärs-,
kontors- eller serviceokaler eller gemensamma
lokaler för invånarna, sammanlagt minst 150 v-m².

I kvartersområdet 22104:

På gatunivå i hömen av Rymdgatan och
Rymdparken ska det byggas affärs-, kontors-
eller serviceokaler, sammanlagt minst 50 v-m².

GÄRDSPLANER

Gärdsplanen ska ge ett lummigt intryck. Gärds-
planen ska planeras och byggas som en helhet
oberoende av en eventuell tomtindelning. Tom-
terna för inte gårdas. Bostädernas egna gårdar
får gårdas på ett för arkitekturen lämpligt sätt.
På gården ska det planteras träd och buskar.
En så stor del som möjligt av tomten ska förbli
trädbevuxen och landskapsmässigt värdefulla
träd ska bevaras. Vid ansökan om bygglov ska
en karta över av trädbeståndet presenteras och
det ska skyddas under byggtiden.

Bostäderna på marknivå ska ha direkta
ingångar och egna gårdar. De gårdar som
vetter mot gatuområdet ska avgränsas med
häckar och/eller med sådana stängsel eller
stödmurar som passar till byggnadens arki-
tektur och som mätt från gatunivån är högst
120 cm höga. Området mellan byggnaden
och gatuområdet ska planteras till den del
det inte byggs till terrasser eller ingångsvägar.

PARKERINGSOMRÄDNA

Parkeringsanläggningens fasader ska
förverkligas så att de motsvarar kvalitetsnivån
i de omgivande byggnadernas fasader. På
fasaderna på markplanet ska skala, material-
känsla, trivsel och belysning på fotgångarplanet
beaktas. På parkeringsanläggningens fasader
som ligger vinkelrätt mot bostadshusen ska
särskild uppmärksamhet ägnas belysningen
och körjynsens riktning så att ljuset inte stör
bostadslägenheterna.

I parkeringsanläggningen får placeras garage,
transformatorrum, skyddsrum, tekniska utrym-
men, underhålls- och fördröjningsrymmen samt
hobbyutrymmen utan hinder av byggrätten.
I anläggningen ska placeras hiss. Takavsat-
sena får utnyttjas som uteplatser, lek- och
spelområden. Parkeringsanläggningarna ska
i övrigt ha gröna tak och/eller så ska taket
användas för produktion av solenergi. På taket
får inte anvisas parkering.

I anläggningen ska utnyttjas dagsljus i så stor
utsträckning som möjligt. Under den mörka
tiden ska särskild uppmärksamhet fästas vid
belysningen.

Anordningarna för ventilation i parkeringsan-
läggningen ska integreras i byggnaderna.

YLEISET ALUEET

6 §

Avaruuskulman aukio tulee jäsenellä puu- ja
pensasistutuksiin. Aukion kulkupinnan pintama-
teriaalina tulee käyttää kiveystä, laatoitusta tai
muuta vastaavaa laadukasta julkiseen ulkotilaan
soveltuvaa materiaalia.

HULEVEDET

7 §

Korttelialueella tulee suosia luonnonmukaisia
hulevesien käsittelymenetelmiä. Vettä läpäise-
mättömiä pinoilla tulevia hulevesiä tulee vii-
vyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden,
-altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee
olla yksi kuutiometri (1 m³) jokaista sataa vettä
läpäisemättömä pintaneliömetriä (100 m²) koh-
den. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöi-
den tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyt-
tymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu
ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentami-
sen aikaisia hulevesiä.

Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä
läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta.

SULFIDISAVI

8 §

Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomi-
oida ennen rakentamisen aloittamista.

MUUNTAMOT

9 §

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

KORTTELIUUNNITELMA

10 §

Alueelle on laadittu korttelisuunnitelma.