

Espoo

Kokinniitty

Asemakaavan muutos

21. kaupunginosa, Henttaa
Osa korttelia 21025
Muodostuu uusi kortteli 21184

MUUTETAAN VAHVISTETTUA ASEMAKAAVAA:
Aluenro 330400 Hyväksytty 11.09.2006

Mittakaava 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MAÄRÄYKSIÄ:

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MAÄRÄYKSIÄ:

AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa liike-, palvelu- ja työtiloja. (1-6, 8-14 §)

LPA Autopaikkojen korttelialue. (7 §)

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Polkoviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kadun, tien, katuaukion, torin tai muun yleisen alueen nimi.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

8100 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

VII(1/4) Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

VII kap Roomalainen numero osoittaa viereisen kansipihan tasolta lasketun rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+11.0 Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

Rakennusala.

4700 Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.

+10.0 kap Kansipihan likimääräinen korkeusasema.

pk800 Merkinnän luku osoittaa, kuinka paljon rakennusaloille sallittua kerrosalasta tulee vähintään rakentaa päiväkottiloiksi.

(m150) Merkinnän luku osoittaa, kuinka paljon rakennusaloille sallittua kerrosalasta tulee vähintään rakentaa liike- tai palvelutiloiksi.

vm Ohjeellinen muuntamon rakennusala.

a1/ma Rakennusala, jolle saa sijoittaa rakennuksen tai kansipihan alaisen pysäköintilaitoksen. Roomalahen numero osoittaa pysäköintilaitoksen suurimman sallitun kerrosluvun kansipihan tasolta alaspäin. Alueelle saa sijoittaa pysäköinti-, huolto-, varasto-, väestönsuoja- ja jätehuoltotiloja, teknisiä tiloja sekä porrashuoneita. Pysäköintialta tulee olla esteettömät yhteydet porrashuoneisiin.

ma-ajo Maanalaiseen tai kansipihan alaiseen tilaan johdava sijainnitaan ohjeellinen ajoyhteys.

35dB Merkintään sisältyvä numeroarvo ilmaisee, että kyseisen rakennusalan sivun puoleisten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja asuinhuoneissa havaittavan äänitason päiväaikainen A-painotettu erotus on vähintään numeroarvon mukainen. Merkinnän osoittamalle korttelin sivulle tulee rakentaa altoja tai julkisivun jatkella, joiden tulee muodostaa yhdes- sä asuinrakennusten kanssa korttelin pihaa suojaava melueste. Meluesteen julkisivun tulee muodosta yhtenäisen kokonaisuus ympäröivien rakennusten kanssa. Meluesteeseen saa sijoittaa läpinykyviä osia ja kulkuaukkoja melutorjunta huomioiden.

le Sijainnitaan ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

le-1 Sijainnitaan ohjeellinen korttelin 21184 yhteinen leikki- ja oleskelualue. Aluetta saa käyttää kortte- lipäiväkodin leikkipihana.

hu Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hule- vesien vilyyttämiseen ja puhdistamiseen varatun alaan, painanteen, ojan, säiliön, kosteikon tai muun rakenteen.

la Pääosan lasiseinäinen parvekerakenne, joka tulee toteuttaa 4-6. kerrokseen siten, että se estää liikennemelun leviämistä pihä-alueelle ja -julkisivuille.

Katu.

Esbo

Kockängen

Detalplaneändring

Stadsdel 21, Hemtans
Del av kvarter 21025
Bildas ett nytt kvarter 21184

DEN FASTSTÄLLDA DETALJPLANEN ÄNDRAS:
Omrädesnr 330400 Godkänd 11.09.2006

Skala 1:1000

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för flervåningshus, där affärs-, service- och arbetslokaler får placeras. (1-6, 8-14 §)

Kvartersområde för bilplatser. (7 §)

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tvårstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slöpas.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg eller annat allmänt område.

Stadsdelsnummer.

Namn på stadsdel.

Kvartersnummer.

Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Bräktal inom parentes efter romersk siffra anger hur stor del av byggnads största vånings yta som i byggnadens översta våning får användas för utrymme som inräknas i våningsytan.

Den romerska siffran visar det största tillätna antalet våningar i byggnaden eller i en byggnadsdel från gårdsdäckets nivå uppåt.

Ungefärlig markhöjd.

Byggyta.

Beteckningen anger de byggytor på vilka den med arabiskt tal angivna byggrätten placeras.

Ungefärlig höjd för gårdsdäck.

Siffran i beteckningen visar den byggrätt i v-m² på byggnadsytan som åtminstone ska användas för affärs- eller servicelokaler.

Siffran i beteckningen visar den byggrätt i v-m² på byggnadsytan som åtminstone ska användas för affärs- eller servicelokaler.

Riktgivande byggyta för transformator.

Byggnadsyta på vilken en parkeringsanläggning får placeras under en byggnad eller ett gårdsdäck. Den romerska siffran visar det största tillät- na antalet våningar i parkeringsanläggningen från gårdsdäckets nivånerät. I området får parke- ring, varasto-, väestönsuoja- ja jätehuoltotiloja, tekniskä tilloja sekä porrashuoneita. Från parkerings- väningarna ska det finnas tillgängliga förbindel- ser till trapphusen.

Ungefärlig plats för en körförbindelse till underjordiska rum eller rum under gårdsdäcket.

Ungefärlig placering av en för kvarter nr 21184 gemensam lek- och uteplats. Området får använ- das som lekplats för daghemmet i kvarteret.

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

En balkongkonstruktion med huvudsakligen glas- väggor som ska byggas på våningarna 4–6 så att den förhindrar att trafikbuller sprids till gården och till fasaderna mot gården.

Gata.

pp

raideyhteydelle varattu alueen osa. Alue tulee rakentaa tontin osana kunnes raideyhteyden ra- kentaminen toteutuu.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

va

Voimajohtoa varten varattu alueen osa.

Tulvareitti.

PYSÄKÖINTIPAIKAT

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot ja asuntoihin liittyvät työtilat 1 ap / 95 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto.

- päiväkotit 1 ap/200 k-m².

- liikeilat sekä muut palvelu- ja työtilat 1 ap / 75 k-m².

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot ja asuntoihin liittyvät työtilat 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto.

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

Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyörä- paikat asumiselle on sijoitettava katettuun ja lu- kittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotilois- sa. Päiväkodin, liike- ja muiden palvelu- ja työt- lojen pyöräpaikat tulee toteuttaa runkolukittavina.

Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuo- den korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asu- notuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %.

Korttelissa 21184 autopaikat tulee rakentaa ra- kennustien tai pihakannen alaiseen pysäköintilai- tokseen tai LPA-alueelle. Kansipihan päälle ei saa rakentaa autopaikkoja.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- asuntojen ulkopuoliset varastotilat

- asukkaiden yhteistilat

- palveluteiset

- umpinaiseksi rakennettavat luhtikäytävätlat liikenteen melualueella

- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viih- tyisyyttä ja luonnonvaloisuutta

- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat

- pysäköintitilat

- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat

Nämä tilat eivät mitoitla auto- ja polkupyöräpai- koja.

RAKENTAMISEN TAPA

Rakennukset, muut rakennelmat ja piha tulee to- teuttaa arkkitehtuuriltaan yhtenäisenä ja yksityi- soidullaan viimeisteltyinä kokonaisuuena. Tekni- set tilat ja laitteet tulee sovitaa rakennusten arki- kielhtuuriin.

Korttelin rakennusten räystäslinjan tulee olla pää- osin yhtenäinen. Seltsemmän kerroksen tasol- e tulee sisäänvedettynä toteuttaa tiloja, jotka es- tävät liikennemelun leviämistä sisäpihan puolelle.

Kaikkien julkisivujen tulee olla materiaaleiltaan kestäviä. Yleisten alueiden suuntaan tulee pää- asiallisena julkisivumateriaalina käyttää lämmin- säilystä puhtaaksi muurattua tiiltä. Sisäpihan puolella julkisivujen tulee olla katujulkisivuja vaa- leampia. Vain melutorjuntaa palvelevat muuri- alheet tulee toteuttaa pääosin läpinykyviä. Ra- kennusten pääasiallisesti maanalaisien tilojen jul- kisivut tulee niiltä osin kuin ne ovat maanpinnan yläpuolella rakentaa saman korttelin rakennus- ten julkisivujen laatutasoa vastaaviksi.

Suurpellonaukion ja Henttaankaaren suuntaan tulee järjestää sisäänkäyntejä ja läpinykyviä ik- kunapintoja siten, että katutason vaikutelma on toiminnallinen ja avoin. Mikäli Suurpellontiehen rajoittuvan kerroksen lattiapinta on alle 1,4 met- riä viereistä katutasoa ylempänä, ei kyseiseen kohtaan saa sijoittaa asuinhuoneita.

Rakennusten sisäänkäyntejä ja porrashuoneita tulee korostaa katoksiin, värein tai taitteen keinoin. Yksikerroksisiin rakennusten osiin ja pihakatok- siin tulee toteuttaa viherkatto.

Porrashuoneista tulee olla pääsy suoraan ulos sekä kadun/LPA-alueen että pihan puolelle. Osasta polkupyörä-, ulkoiluväline- ja lastenvau- nuvarastoja tulee olla suora yhteys joko kadulle tai pihalle.

Asumiselle häiritöitä aiheuttamattomia, erillisii tai asutoon kytkettyjä liike-, palvelu- ja työtiloja saa toteuttaa enintään 15 % korttelin kaavaan merki- tystä rakennusoikeudesta. Näille tiloille tulee ra- kentaa auto- ja polkupyöräpaikat.

Rakennuksiin tulee toteuttaa palveluteiset. Kort- tellin tulee toteuttaa kaavakarttaan merkityn liike- ja päiväkotirakennusoikeuden lisäksi asuntojen ulkopuolista työtilaa. Työtilat ja asuntojen yhteis- tilat kuten vapaa-ajantilat, palveluteiset, talousai- nat ja pesulat saa toteuttaa koko korttelia palve- levasti keskitettyinä.

Tonttien asumista palvelevat yhteis- ja aputilat, palveluteiset, väestönsuojat, autopaikat, ajoi- nytydet, pelastustiet, hulevesijärjestelmät sekä huoltoyhteydet saa kiinteistönomistajien välisin sopimuksin sijoittaa myös toisen kiinteistön alu- eelle.

PIHÄ-ALUEET

Kansipihan ilmeen tulee olla vrehä. Pihalla on otava kasvullista alaa vähintään 40 % pihan pin- ta-alasta. Kansipihalle tulee istuttaa puita ja pen- salia. Kansipihan rakenteiden kantavuutta ja kor- keustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan istutuksiin tarvittavan kasvualus- tan paksuus ja paino, sekä pelastustoiminnan vaatimukset. Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolai- teet tulee integroida rakennuksiin ja/tai pihara- kenteisiin. Pihä-alue tulee suunnitella ja toteut- ta yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaoista riippumatta. Tontteja ei saa aidata toista osittouttia vastaan. Päiväkodin pihan ja asunto kohtaiset pihat saa aidata pihakokonai- suuteen sopivalla tavalla. Rakennusalan uko- puolelle saa sijoittaa pieniä päiväkoita tai pol- kupyöräpysäköintilä palvelevia katoksia yhteensä enintään 100 k-m².

Kansipihalle tulee olla ulkotilassa kulkeva yhteys. Tukimuurit materiaaleineen tulee olla samaa laa- tutasoa rakennusten kanssa.

Maantasopysäköinti tulee jäsennellä osiin puu- ja pensasistutusten sekä pintamateriaalien avu- la. Alueen ne osat, joilta ei käytetä kulkuteitä tai pysäköintiin on istutettava. Pysäköintiluiden pintamateriaaleina tulee suosia läpäiseviä pin- toitteita tai nurmi- ja hulevesikvyeksiä.

5 §

6 §

7 §

8 §

9 §

10 §

11 §

12 §

13 §

14 §

15 §

16 §

17 §

18 §

19 §

20 §

21 §

22 §

23 §

24 §

25 §

26 §

27 §

28 §

29 §

30 §

31 §

32 §

33 §

34 §

35 §

36 §

37 §

38 §

39 §

40 §

41 §

42 §

43 §

Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.

Omrädesdel för spårväg. Området ska byggas som en tomtdel tills spårvägen byggs.

För underjordisk ledning reserverad del av område.

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

För elledning reserverad del av område.

Översvämningsrutt.

PARKERINGSPLATSER

Minsta antalet bilplatser som ska byggas:

- 1 bp per 95 v-m² för bostäder och arbetslokaler i anslutning till bostäderna, men minst 0,5 bp per bostad.

- 1 bp per 200 v-m² för daghem.

- 1 bp per 75 v-m² för affärslokaler och andra service- och arbetslokaler.

Minsta antalet cykelplatser som ska byggas:

- 1 cp per 30 v-m² för bostäder och arbetslokaler i anslutning till bostäderna, men minst 2 cp per bostad.

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

Alla cykelplatser enligt minimikravet för boende ska placeras i läsbara utrymmen med tak, Des- sutom ska det anvisas platser för kortvarig cykel- parkering utomhus. På cykelplatserna för dag- hemmet, affärs- och andra service- och arbets- lokalerma ska det gått låsa cykelramen vid en ställning.

Om det på tomten byggs hyresbostäder med 40-årigt statligt räntesötssystem kan antalet bilplatser för dessa minska med 20 %.

I kvarter 21184 ska bilplatserna byggas i en parkeringsanläggning under byggnaderna eller gårdsdäcket eller i LPA-området. Det får inte byggas bilplatser på gårdsdäcket.

EXTRA BYGGRÄTT

Utöver den byggrätt som antecknats i detaljpla- nen får det byggas:

- bostadsvisa förråd utanför bostäderna

- gemensamma lokaler för invånarna

- varuentreer

- inslutna loftgångar på områden som utsätts för trafikbuller

- yta i trapphuset utöver 20 m² per våning om det ökar trivseln och dagsljuset i trapphuset

- lokaler för återvinning och fastighetsskötsel

- parkeringsutrymmen

- transformatorrum som krävs för eldistributionen i området

Dessa utrymmen påverkar inte det minsta anta- let bil- och cykelplatser.

BYGGSÄTT

Byggnaderna, de övriga konstruktionerna och gården ska ha enhetlig arkitektur och fänsipade detaljer. Tekniska utrymmen och apparatur ska anpassas till byggnadens arkitektur.

Takskäggets linje i byggnaderna i kvarteret ska huvudsakligen vara enhetlig. På sjunde vånin- gens nivå ska indragna utrymmen byggas som förhindrar att trafikbuller sprids till innergården.

Fasadmateriaalen ska vara hållbara. Det huvud- sakliga fasadmaterialet mot de allmänna områ- dena ska vara renmurat tegel i varma nyanser. Mot innergården ska fasaderna vara ljusare än mot gatan. De murmotiv som fungerar endast som bullerskydd ska huvudsakligen vara genom- skinnliga. Fasaderna på utrymmen som huvud- skäggen är underjordiska ska motsvara kvalitets- nivån på fasaderna i de övriga byggnaderna i samma kvarter.

Mot Storäkersplatsen och Hemtansbågen ska det byggas ingångar och genomskinliga fön- sertytor så att gatuplanet ger ett funktionellt och öppet intryck. Om golyvtan på en våning som gränsar till Storäkersvägen är mindre än 1,4 me- ter ovanför gatunivån, får boningsrum inte place- ras på sållet i fråga.

Ingångar och trapphus ska betonas med skärm- tak, färger eller konst. Skärmtaken och de byg- nadsdelar som har en våning ska ha gröna tak.

Från trapphusen ska det finnas direkt passage ut både till gatan/LPA-området och till gården. En del av förråden för cyklar, friluftstrusning och barnvagnar ska ha direkt förbindelse till gatan eller gården.

Separate eller till bostäder anslutna affärs-, ser- vice och arbetslokaler med verksamhet som inte stör boendet får utödra högst 15 procent av byggrätten i detaljplanen. För dessa lokaler ska bil- och cykelplatser byggas.

Byggnaderna ska förses med varuentreer. I kvar- teret ska det utöver de affärs och daghemskloka- ler som antecknats i plankartan också byggas arbetslokaler utanför bostäderna. Arbetslokaler och gemensamma lokaler för bostäder, såsom fritidslokaler, varuentreer, bastur och tvättstugor, får byggas centraliserat så att de betjänar hela kvarteret.

Tomterna gemensamma lokaler och blutrym- men, varuentreer, skyddsrum, bilplatser, körför- bindelser, räddningsvägar, dagvattensystem och serviceförbindelser som ligger på boendet får