

AK 22:111

Espoo

Avaruuskatu

Asemakaavan muutos

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

MUUTETAAN VAHVISTETTUA ASEMAKAAVIA:

- Aluenero 322000 Hyväksytty 25.08.1976
Aluenero 322009 Hyväksytty 07.03.1983
Aluenero 322020 Hyväksytty 15.08.2018

Mittakaava 1:1000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MAÄRÄYKSIÄ:



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



Puisto.



Autopaikkojen korttelialue. Sulussa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueella sijoittaa.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kortteli, kortteliosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Risti merkinään päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

22104 Korttelin numero.

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

1600 Rakennus oikeus kerrosalanelömetreinä.

V Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerroskorun.

(1/2)VI Sulkeissa oleva murtokulma roomalaisen numeron edessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaa luettavaksi tilaksi.

C21.D Rakennuksen vesikatkon ylimmän kohdan korkeusaste.

Rakennusala.

Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arbiarilaisen luvun osoittama rakennus oikeus sijoittuu.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

ik-12 Merkintä osoittaa ne rakennuksen sivut, joiden ikkunoiden alareunan on oltava vähintään 170 cm asuinhuoneen lattiasaasta.

Pulla ja pensalla luotavaa alueen osa. Alueella saa sijoittaa hulevesien viivytysrakentelua. Sijainti ohjeellinen.

Säilytettävä/siistuttava puuvi.

Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivytintä ja puhdistamaisen varaston altaan, painanteen, ojan, säiliön, kosteikon tai muun rakenteen.

Kadun alittava jalankulkukatu.

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

Katu.

Auko. (6 §)

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 rekreationsområdet

DE FASTSTÄLLDA DETALJPLANERNA ÄNDRAS:

- Områdesnr 322000 Godkänd 25.08.1976
Områdesnr 322009 Godkänd 07.03.1983
Områdesnr 322020 Godkänd 15.08.2018

Skala 1:1000



DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

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

Park.

Kvarterets område för bilplatser. Stifrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förtägas till området. (5, 9, 10 §)

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.

Kvarteretsnummer.

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

Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Bräckt inom parentes framför romersk siffror anger hur stor del av byggnads största vånings yta som i byggnadens första våning får användas för utrymme som tråköns i våningsytan.

Högsta höjd för byggnads vattentak.

Byggnadsyta.

Beteckningen anger de byggnadsytor på vilka den med ändrad till angivna byggrätten placeras.

Platan anger den sids av byggnadsytan som byggnaden ska längras.

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

Områdesdel som ska planteras med träd och buskar. På området får fördröjningskonstruktioner för dagvatten placeras. Placeringen är ungefärlig.

Trädstråk som ska bevaras/plantas.

En riktgivande del av område för en bassäng, en sänka, ett dike, ett magasin, en vätmärk 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.

Pyskointiltoituksen julkisivut tulee toteuttaa ympäristöns rakennusten julkisivujen laatu- ja väriolosuhteiden mukaisesti. Maantieteellisen julkisivu- ja väriolosuhteiden mukaisesti. Maantieteellisen julkisivu- ja väriolosuhteiden mukaisesti. Maantieteellisen julkisivu- ja väriolosuhteiden mukaisesti.

Oppen plats. (6 §)

Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.

Gårdsgata.

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

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunto 1 ap / 95 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto
- liike-, palvelu- ja toimistotilat 1 ap / 80 k-m<sup>2</sup>

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

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunto 1 pp / 30 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto

Vähimmäisaavatuksen mukaisesti pyöräpaikkojen tulee sijaita katuosassa ja kulkuväyissä olevassa tilassa. Lisäksi lyhytkäyttöisille pyöräpysäköintialueille tulee osoittaa tilaa ulkoiliosassa.

- liike-, palvelu- ja toimistotilat 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>

LISÄRAKENNUSOIKEUS

Asemakaavan merkityn rakennus oikeuden lisäksi saa rakentaa:

- asuinlojen ulkopuoliset asuinlojen varastotilat - asuinlojen yhteisillat
- Kulkumääräin ja Avaruuspuiston puoleiset kalutason liike-, toimisto- ja palvelutilat
- porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylimmän osan kassan kerroksessa. Jos se lisää porrashuoneen viihtyvyyttä ja luonnonvaloisuutta
- Jäähöylätilat ja jäähöylätilat
- Ilkastoikkunat vaatimat tekniset tilat ja kalut
- väestönsuojatilat
- alueen sähköjohtojen vaatimat maunantotilat

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

RAKENTAMISEN TAPA

Rakennusten tulee massoitellaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelyllään sekä käytettyjen materiaalien osalta muotoiltaan ja värillään harmonian kokonaisuus olevan ympäristön kanssa. Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkasia ja detaloimien viimeistelyä. Korttelien ja katualueiden rajoittamat tulee sovitaa yhteen korkeiden, värin ja materiaalien osalta.

Rakennusten muotojen kalitalla osittain kokonaisuudesta yksityiskohdilla tulee olla selkeää, yksinkertaista ja ominaista Kullmännin arkkitehtuurille. Rakennusten julkisivun, materiaalin, materiaalin ja värsäkyiden puolesta sovitaa alueen tunnusomaiseen arkkitehtuuriin.

AK - korttelialueilla:

Rakennusten katu- ja pihatason julkisivut tulee suunnitella siten, että ne eivät ole epäselviä vaikutelmaa.

Kadun varressa sijaitsevien asuinrakennusten porrashuoneiden oltava suora yhteys sekä kadulle että pihalle ja yhteyden tulee olla kadulle esteettön. Osasta polkupyörä- ulkoilialueella ja katualueen rajoittamat tulee olla suora yhteys kadulle tai pihalle.

Parvekkeet saavat ulottua enintään 2,5 metriä rakennuksen ulkopuolelle. Katualueelle ulottuvien parvekkeiden alapuolelle tulee jättää riittävästi tilaa kadun kunnossapitoon ja pelastustöihin liittyvien toimien toteuttamiseen. Parvekkeiden tulee olla ripustettuja, sisäänvedettävissä tai pilareilla tuettuja.

Konehuoneet tulee liittää osaksi rakennuksen massoitellaan. Konehuoneiden näkyvien julkisivujen julkisivumateriaali tulee olla laadultaan vastaavaa.

Jätehuoneitotilat tulee toteuttaa rakennuksen.

Rakennusten pääsisäänkäyntien julkisivumateriaali tulee olla muurattu tili punaisella tai ruskealla sävyssä. Korttelissa 22104 rakennusten pääsisäänkäyntien julkisivumateriaalina voi olla myös puu. Korttelialueella tulee käyttää Kullmännin ominaisia värejä.

Asuinhuoneiden lattoiden tulee olla pääikkunoiden kohdalla vähintään 0,5 metriä vierasteen kadun korkeusaseman korkeammalla.

Rakennukset tulee sovitaa maastoon maastokorviksien suhteen, välittämättä katu- ja pengerryksiä, mahdollisimman paljon luontoa säästämällä.

Korttelissa 22108:

Katutasoon Avaruuskadun ja Kullmänninrätin sekä Kullmänninrätin ja Kullmännin katuaukon kulmauksiin tulee rakentaa liike-, toimisto-, palvelu- tai asuinlojen yhteisillat yhteensä vähintään 150 k-m<sup>2</sup>.

Korttelissa 22104:

Katutasoon Avaruuskadun ja Avaruuspuiston kulmaukseen tulee rakentaa liike-, toimisto- tai palvelutilaa yhteensä vähintään 50 k-m<sup>2</sup>.

PIHA-ALUEET

Pihan imeen tulee olla vihreä. Pihalle tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisista tiloista riippumatta. Tonttien ei saa olla asiantuntijalaitteet pihat saa alustaa rakennuksen arkkitehtuurin sopivalla tavalla. Pihalle tulee istuttaa puu ja pensaita. Mahdollisimman suuri osa tontista tulee säilyttää puustoisena ja maistallisesti arvokkaat puut tulee säilyttää. Rakennusvuon yhteydessä tulee esittää puustokartta ja puusto tulee suojata työmaa-alueella.

Maantieteellisen asuinlojen tulee rakentaa asuinlojen tilat säilyttämällä ja pihat. Katu-alueen puolelle avautuvat pihat tulee rajata pensasaidoin ja/tai rakennuksen arkkitehtuurin sopivasti. Katuaukosta mitattuna korkeintaan 120 cm korkeisiin aidoihin tai tukimuureihin. Rakennuksen ja katualueen välinen alue tulee istuttaa niillä ohi kuin sillä ei rakenneta terasseja tai sisäänkäyntien kulkureitit.

Pysäköintilaitoksen julkisivut tulee toteuttaa ympäristön rakennusten julkisivujen laatu- ja väriolosuhteiden mukaisesti. Maantieteellisen julkisivu- ja väriolosuhteiden mukaisesti. Maantieteellisen julkisivu- ja väriolosuhteiden mukaisesti.

Oppen plats. (6 §)

Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.

Gårdsgata.

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

BIL- OCH CYKELPLATSER

Minsta antalet bilplatser (bp) som ska byggas:

- 1 bp / 95 v-m<sup>2</sup> för bostäder, dock minst 0,5 bp / bostad
- 1 bp / 80 v-m<sup>2</sup> för affärs-, service- och kontorslokaler

Bilplatserna ska placeras i ett LPA-område. På bostadskvartersrens inregrader får endast bilplatser för invalideringar placeras.

Cykelplatser ska byggas minst enligt följande:

- 1 cp / 30 v-m<sup>2</sup> bostadsvåningsyta, dock minst 2 cp / bostad

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

- 1 cp / 50 v-m<sup>2</sup> för affärs-, service- och kontorslokaler

EXTRA BYGGRÄTT

Utöver den byggrätt som antecknats i detaljplanen får det byggas:

- bostadslokal förärd utanför bostäderna gemensamma utrymmen
- affärs-, kontors- och servicelokaler på gaturiv via Kvißbackasträket och Rymdparken

Byggnadernas formspråk ska till alla delar, i helhet och detaljer, vara tydligt, enkelt och karakteristiskt för arkitekturen i Kvißbacka. Byggnadernas disposition, material och färger ska anpassas till områdets karaktäristiska arkitektur.

I kvartersområdena AK:

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

Från trapphusen i bostadsdelen vid gatan ska det finnas direkt passage både till gatan och gården. Passagen till gatan ska vara tillgänglig. En del av förändring för cyklar, fruktutrustning och beställningsvaror ska ha direkt passage till gatan eller gården.

Balkonger får sträcka sig högst 2,5 meter utöver byggnadens inom tomten. Under balkongerna som sträcker sig över gatuområden ska det lämnas tillräckligt plats med beaktning av gatuområdes och trädryddningsövervakningsbehov. Balkongerna ska vara hängande, infälliga eller stödda med pelare.

Maschinenrum ska integreras i byggnadskroppen. Fasadmaterialen på de synliga delarna av maschinenrum ska ha samma kvalitetsnivå som fasaderna.

Ätervåningsutrymmena ska vara i byggnaden.

Byggnaderna huvudsakligen fasadmaterial ska vara marar tegel i rött eller bruna nyanser. Det huvudsakliga fasadmaterial på byggnaderna i kvarter nr 22104 kan också vara trä. Byggnadernas färgsättning ska vara typiska för Kvißbacka.

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

Byggnaderna ska anpassas till terrängen och byggnaderna ska byggas i enlighet med avseende ska undvikas, så att naturen bespara så mycket som möjligt.

I kvartersområdet 22108:

På gaturiv i hörnen av Rymdgatan och Rymdparken ska det byggas affärs-, kontors- eller servicelokaler eller gemensamma lokaler för invånarna, sammanlagt minst 150 v-m<sup>2</sup>.

I kvartersområdet 22104:

På gaturiv i hörnen av Rymdgatan och Rymdparken ska det byggas affärs-, kontors- eller servicelokaler, sammanlagt minst 50 v-m<sup>2</sup>.

GÄRDSPLANER

Gärdsplanen ska ge ett lummigt intryck. Gärdsplanen ska planeras och byggas som en helhet oberoende av en eventuell tomtröjning. Tomterna för inte gåras. 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 finnas trädbevuxen och landskapsmässigt värdefulla träd ska bevaras. Vid anskän om bygglov ska en kartläggning av trädbeståndet presenteras och det ska skyddas under bygglovet.

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 stölmurar som passar till byggnadens arkitektur och som mätt från gaturiv till högst 120 cm höga. Området mellan byggnaden och gatuområdet ska planteras till den del det inte byggs till terrasser eller ingångsgårdar.

PARKERINGSOMRÅDEN

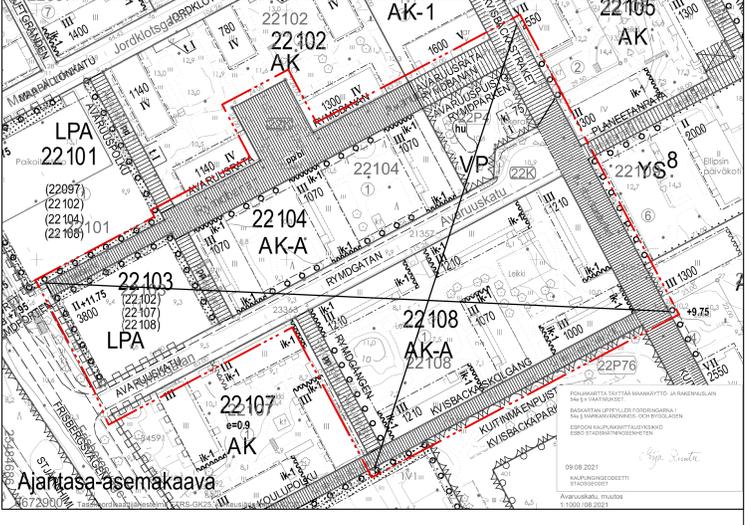
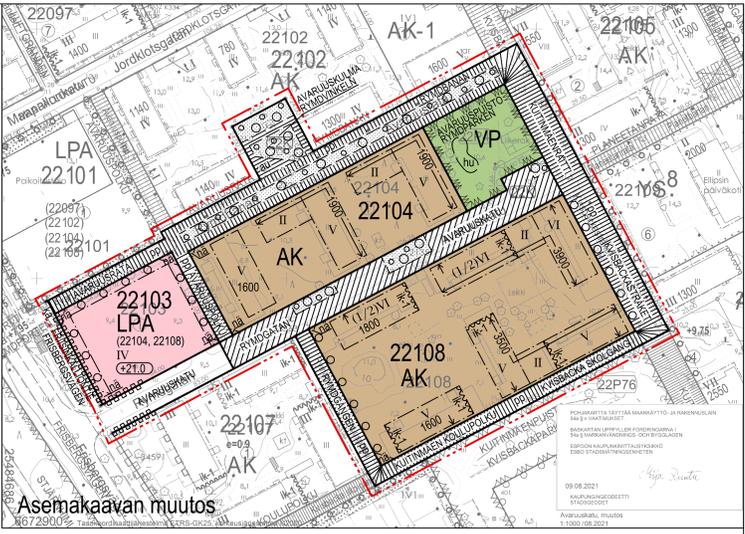
Parkeringsanläggningens fasader ska förverkligas så att de motsvarar kvalitetsnivån i de omgivande byggnadernas fasader. På fasaderna på marknivå ska skåla, material, känsla, trivsel och belysning på följandeplaner beaktas. På parkeringsanläggningens fasader som ligger ovanför bostadsdelen ska särskild uppmärksamhet ägnas belysningen och körflyttens riktning så att ljuset inte stör bostadsägarna.

I parkeringsanläggningen får placeras garage, transformatorrum, skyddsrum, tekniska utrymmen, underhall- och fördröjningsrum samt hobbyutrymmen utan hinder av byggrätten.

I anläggningen ska placeras hiss. Takavstegen får utrymme som utgörs av lek- och spelområden. Parkeringsanläggningarna ska i övrigt ha gröna tak och/eller så ska taket användas för produktion av solenergi. På taket får inte anläggas parkering.

I anläggningen ska utnyttjas dagljus i så stor utsträckning som möjligt. Under nötkä iden ska särskild uppmärksamhet fästas vid belysningen.

Anordningarna för ventilation i parkeringsanläggningen ska integreras i byggnaderna.



YLEISET ALUEET

6 §

Avaruusalan aukio tulee jäsennellä puu- ja pensasistuksin. Aukion kulkupinnan pintamateriaalia tulee käyttää kiveästä, laastista tai muuta vastaavaa laadukasta julkiseen ulkoiltaan soveltuvaa materiaalia.

HULEVEDET

7 §

Korttelialueella tulee suosia luonnonmukaisia hulevesien käsittelymenetelmiä. Vettä läpisevä määrittämällä pinnalla tulevia hulevesiä tulee viivytellä alueella siten, että viivytyspintojen -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri (1 m<sup>3</sup>) jokaiselta sadasta vettä läpisevästä pinta-alaosuudesta (100 m<sup>2</sup>) kohti. Viivytyspintojen, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjänty 12-24 tunnin kuluessa älytymiseensä ja siten tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Valtiootteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

SULFIDISAVI

8 §

Mahdolliset sulfidiväseliintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista.

MUUNTAMOT

9 §

Sähköjohtojen vaatimat maunantotilat tulee sijoittaa pysäköintilaitoksen sille, että näin vältetään tarua helppo siläily.

KORTTELISUUNNITELMA

10 §

Al