Espoo

Komeetta

Asemakaavan muutos

22. kaupunginosa, Olari
Osa korttelia 22120 ja katualueet

MUUTETAAN VAHVISTETTUJA ASEMAKAAVOJA:

Aluenro 322000 Hyväksytty 25.08.1976
Aluenro 322007 Hyväksytty 30.01.1980
Aluenro 322011 Hyväksytty 04.08.1982

Mittakaava 1:1000

Esbo

Kometen

Detaljplaneändring

Stadsdel 22, Olars
Del av kvarter 22120 och gatuområden

DE FASTSTÄLLDA DETALJPLANERNA ÄNDRAS:

Områdesnr 322000 Godkänd 25.08.1976
Områdesnr 322007 Godkänd 30.01.1980
Områdesnr 322011 Godkänd 04.08.1982

Skala 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:		DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
YL	Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue. (1-6 §)	Kvartersområde för byggnader för offentlig närservice. (1-6 §)
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
22	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
OLA	Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
22120	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
KOMEETANRATA	Kadun nimi.	Namn på gata.
4500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Rakennusala.	Byggyta.
	Katu.	Gata.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.	Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
ma-1	Rakennusala, jolla saa sijoittaa julkisen lähipalvelurakennuksen maanalaisia tiloja.	Byggnadsyta där det får placeras underjordiska utrymmen för byggnaden för offentlig närservice.
○ ○ ○	Säilytettävä/istutettava puurivi.	Trädrad som ska bevaras/planteras.

PYSÄKÖINTI / PARKERING

1 §

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 ap / 200 k-m²

Autopaikat tulee sijoittaa p-kirjaimella osoitetulle pysäköimispaikalle.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 pp / 100 k-m²

Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan ja niiden tulee olla runkolukittavia.

Autopaikkojen tulee olla pääosin yleisessä käytössä iltaisin ja viikonloppuisin.

Minsta antalet bilplatser som ska byggas:

- 1 bp / 200 v-m²

Bilplatserna ska placeras på en parkeringsplats med beteckningen ”p”.

Minsta antalet cykelplatser som ska byggas:

- 1 cp / 100 v-m²

Minst hälften av alla cykelplatserna enligt minimikravet ska placeras i utrymmen med tak och ha ramlåsning.

Bilplatserna ska huvudsakligen vara i allmänt bruk på kvällar och veckoslut.

LISÄRAKENNUSOIKEUS / EXTRA BYGGRÄTT

2 §

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat

- talousrakennukset, polkupyörä- ja leikkiväline-varastot

Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Utöver den byggrätt som antecknats i detaljplanen får det byggas:

- lokaler för återvinning och fastighetsskötsel
- lokaler och schakt för husteknik
- transformatorrum som krävs för eldistributionen i området
- ekonomibyggnader, förråd för cyklar eller leksaker

Dessa lokaler påverkar inte det minsta antalet bil- och cykelplatser.

RAKENNUSALAT / BYGGNADSYTOR

3 §

Rakennusalasta voidaan poiketa kaava-määräyksien estämättä vuonna 1982 rakennetun rakennuksen osalta.

Rakennusalasta voidaan poiketa talous-rakennusten sekä polkupyörä- ja leikkiväline-varastojen osalta.

Pysäköimispaikalla p talous- ja varasto-rakennukset tulee sijoittaa siten, että alueelle suunniteltu huolto- ja pysäköimisliikenne eivät vaarannu.

En byggnad som har byggd år 1982 får avvika från byggnadsytan utan hinder av planbestämmelserna.

Ekonomibyggnaderna samt cykel- och leksaksförråden får avvika från byggnadsytan.

På parkeringsplatsen ”p” ska ekonomi- och lagerbyggnaderna placeras så att den service- och parkeringstrafik som planerats i området inte äventyras.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMISEN TAPA / STADSBILD OCH BYGGSÄTT

4 §

Rakennuksen tulee ilmentää Kuitinmäen palvelurakennuksille ominaista matalaa, horisontaalista ja paviljonkimaista rakentamisen tapaa. Rakennus tulee sovittaa Kuitinmäelle ominaiseen suorakulmaiseen koordinaatistoon.

Rakennuksen muotokielen kaikilta osiltaan kokonaisuudesta yksityiskohtiin tulee olla selkeää, yksinkertaista ja ominaista Kuitinmäen arkkitehtuurille. Rakennus tulee massoittelun, materiaalien ja värisävyjen puolesta sovittaa alueen tunnusomaiseen arkkitehtuuriin. Rakennuksessa tulee olla tasakatto tai loiva pulpetti- tai taitekatto, kaltevuus enintään 1:3.

Rakennuksen pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla muurattu tiili punaisen tai ruskean sävyissä. Täydentävänä materiaalina tulee käyttää vaaleaksi maalattua puuta. Rakennuksen värityksessä tulee käyttää Kuitinmäelle ominaisia värejä.

Poistumistiet, ilmanvaihtokonehuoneet sekä muu talotekniikka tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.

Erillisten katosten, varastojen, huolto- ja talousrakennusten kattopinnat tulee toteuttaa hulevesiä viivyttävänä ja haihduttavana viherkattorakenteena.

Rakennus tulee sovittaa maastoon maastonmuotoja seuraten, välttäen leikkauksia ja pengerryksiä, mahdollisimman paljon luontoa säästäen. Rakennuksen Meteorinradan puoleinen pitkä julkisivu tulee jaksottaa materiaalien tai aukotuksen avulla tai muilla sopivilla keinoilla.

Suunnittelussa on otettava huomioon viereisen kadun katu- tai rakennussuunnitelmien ja hulevesien luonnonmukaisen ohjaamisen edellyttämät korkeusasemat.

Huolto- ja pysäköimisalueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon keskeinen sijainti suhteessa asuinrakennuksiin, pihoihin ja jalankulun ja pyöräilyn katuihin sekä näkymät viereisistä asuinrakennuksista, pihoilta ja jalankulun ja pyöräilyn kaduilta huolto- ja pysäköimisalueille.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMISEN TAPA

Byggnaden ska återspegla det låga, horisontala och paviljongsaktiga byggsättet som kännetecknar servicebyggnaderna i Kvisbacka. Byggnaden ska anpassas till rutnätsplanen som är typisk för Kvisbacka.

Byggnadens formspråk ska till alla delar, i helhet och detaljer, vara tydligt, enkelt och karakteristiskt för arkitekturen i Kvisbacka. Byggnadens disponering, material och färger ska anpassas till områdets karakteristiska arkitektur. Byggnaden ska ha plantak eller svagt sluttande pulpettak eller brutet tak med en lutning på högst 1:3.

Byggnadens huvudsakliga fasadmaterial ska vara murat tegel i röda eller bruna nyanser. Kompletterande material ska vara trä som målats i ljusa toner. Byggnadens färger ska vara typiska för Kvisbacka.

Utrymningsväger, maskinrum för ventilation och annan husteknik ska utgöra en naturlig del av byggnadernas arkitektur

De separata skärmtaken, förråden, service- och ekonomibyggnaderna ska förses med gröna tak som fördröjer och avdunstar dagvatten.

Byggnaden ska anpassas till terrängen och följa dess former och skärningar och avsatser ska undvikas, så att naturen besparas så mycket som möjligt. Den långa fasadlinjen mot Meteorbanan ska delas up med hjälp av material eller öppningar eller med övriga medel.

Vid planeringen ska de höjdlägen på den intilliggande gatan som krävs i gatu- eller buggnadsplanerna och för naturenlig ledning av dagvattnet beaktas.

Vid planeringen av service- och parkerings-områden ska man beakta det centrala läget i förhållande till bostadshus, gårdar och gång- och cykelvägar samt utsikten från bredvidliggande bostadshus, gårdar och gång- och cykelvägar till service- och parkeringsområdena

PIHA / GÅRD

5 §

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisina ja hoidettuina niin, että alueiden metsäinen luonne säilyy.

Päiväkodin leikkipihat on toteutettava alueella kasvavia täysikasvuisia ja hyväkuntoisia puita säilyttäen. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tontin puustokartoitus. Puusto tulee suojata työmaa-aikana. Avokallioalueita tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Leikkipihat on jäsenneltävä viihtyisiksi ulkotiloiksi istutuksien, pintamateriaalien ja kalustuksen avulla sekä huomioiden olevia maastonmuotoja.

Pihaa saa rytmittää leikkipihoihin liittyvien varastorakennusten sijoittelulla. Varastorakennusten julkisivujen tulee olla samaa laatutasoa päiväkotirakennuksen julkisivujen kanssa.

Tontti tulee pääosin järjestellä luonnonmukaisin tasoeroin. Välttämättömien tukimuurien tulee sopia toteutustavaltaan ja materiaaleiltaan viereiseen julkisivuun, korttelin yleisilmeeseen ja kaupunkikuvaan. Pysäköimispaikka on Meteorinradan puoleiselta sivultaan erotettava tontin reunaosasta pysäköintipaikan tasosta laskettuna vähintään metrin korkuisella tukimuurilla tai muulla näköesteellä.

Obebyggda tomtdelar som inte används som vägar, dör lek eller vistelse eller för parkering ska planteras eller bevaras i naturtillstånd och hållas i skick så att områdenas skogiga karaktär bevaras.

Vid byggandet av daghemmets lekgårdar ska stora träd som är i gott skick bevaras. Vid ansökan om bygglov ska man presentera en kartläggning av tomtens träd. Träden ska skyddas under byggtiden. Berghällarna ska bevaras i möjligaste mån. Lekgårdarna ska planeras till trivsamma uterum med hjälp av planteringar, beläggning och möbler samt med beaktande av terrängformerna.

Gården får indelas genom placering av förråd som hör till lekgårdarna. Förrådens fasader ska hålla samma kvalitetsnivå som daghemsbyggnadens fasad.

Nivåskillnaderna på tomterna ska huvudsakligen vara naturliga. De nödvändiga stödmurarnas byggsätt och material ska passa ihop med fasaden bredvid, kvarterets allmänna karaktär och stadsbilden. I kanten av parkeringsplatsen vid Meteorbanan ska man placera en stödmur eller något annat synhinder som är minst en meter högre än parkeringsplatsens nivå och som avskiljer parkeringsplatsen från ytterområde av tomten.

HULEVEDET / DAGVATTNET

6 §

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä. Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta.

Dagvattnet från ogenomträngliga ytor ska fördröjas i planområdet i sänkor, bassänger eller magasin med en sammanlagd fördröjningskapacitet på 1 m³ per 100 m² ogenomtränglig yta. Dessa sänkor, bassänger eller magasin ska för fördröjningsvolymens del tömmas 12-24 timmar efter att de fyllts och de ska ha planerat bräddavlopp. Skyldigheterna gäller även dagvattnet under byggnadstiden. För gröna tak krävs 2/3 av den fördröjningskapacitet som krävs för ogenomträngliga ytor.

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 . . (pöytäkirjan §).
Godkänd i stadsplaneringsnämnden den . . (§ i protokollet).

5102/2020 /b	Ksl, muutettu	*Sirpa Sivonen-Rauramo*	
	Nähtävillä MRA 27§		9.11.-8.12.2020
/a	Ksl (Kaavaehdotus)	*Sirpa Sivonen-Rauramo*	21.10.2020
	Nähtävillä MRA 30 §		23.3.-23.4.2020
248/2020	Ksj (OAS)	*Torsti Hokkanen*	9.3.2020

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 322031	Piir.nro 7315
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 5102/10.02.03/2020
Komeetta Asemakaavan muutos	Piirtäjä SR	Päiväys 21.10.2020
	Suunnittelija SS-R	Arkistotunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000