Espoo

Lasihytti

Asemakaava ja asemakaavan muutos

43. kaupunginosa, Vanttila
Liikenne-, katu-, virkistys-, vesi- ja erityisalueet
Muodostuu uudet korttelit 43122-43143
Poistuu korttelit 43002 ja 43004-43006

44. kaupunginosa, Kauklahti
Liikenne-, katu- ja erityisalueet
Muodostuu uudet korttelit 44134-44135
Poistuu korttelit 43002 ja 44022

45. kaupunginosa, Kurttila
Liikenne- ja katualueet
Poistuu korttelit 43002

Kaupunginosan rajan muutos

MUUTETAAN VAHVISTETTUJA ASEMAKAVOJA:
Aluenro 510600 Hyväksytty 09.01.2002
Aluenro 520500 Hyväksytty 10.02.1975
Aluenro 520600 Hyväksytty 15.08.1983
Aluenro 521400 Hyväksytty 18.10.2010
Aluenro 521800 Hyväksytty 27.01.2014
Aluenro 522200 Hyväksytty 11.03.2015

Mittakaava 1:1000

0 50 100 150 m

Esbo

Glashyttan

Detaljplan och detaljplaneändring

Stadsdel 43, Fantsby
Trafik-, gatu-, rekreations-, vatten- och specialområden
Bildas nya kvarter
43122-43143
Kvarter 43002 och 43004-43006 faller bort

Stadsdel 44, Köklax
Trafik-, gatu-, rekreationsområden
Bildas nya kvarter
44134-44135
Kvarter 43002 och 44022 faller bort

Stadsdel 45, Kurby
Trafik- och gatuområden
Kvarter 43002 faller bort

Ändring av stadsdelsgränsen

DE FASTSTÄLLDA DETALJPLANERNA ÄNDRAS:
Områdesnr 510600 Godkänd 09.01.2002
Områdesnr 520500 Godkänd 10.02.1975
Områdesnr 520600 Godkänd 15.08.1983
Områdesnr 521400 Godkänd 18.10.2010
Områdesnr 521800 Godkänd 27.01.2014
Områdesnr 522200 Godkänd 11.03.2015

Skala 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

A-1 Asuinrakennusten korttelialue. Maantasokerroskseen voidaan sijoittaa myös asumista häiritsemättömiä liike-, lähipalvelu-, toimisto- ja työtiloja.
(1-5, 7, 10-16, 18-22, 24 §)

AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue. Maantasokerroskseen voidaan sijoittaa myös asumista häiritsemättömiä liike-, lähipalvelu-, toimisto- ja työtiloja.
(1-5, 7, 9-16, 18-22, 24 §)

AK-2 Asuinkerrostalojen korttelialue. Maantasokerroskseen voidaan sijoittaa myös asumista häiritsemättömiä liike-, lähipalvelu-, toimisto- ja työtiloja.
(1-5, 7, 10-16, 18-20, 22, 24 §)

AL-1/s Aukio-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jonka pihapiirin ja ympäristön kulttuurihistorialliset arvot tulee säilyttää. Mahdolliset uudet piha-alat ja muut rakenteet ja rakennelmat tulee sovittaa huolellisesti ympäristöönsä alueen kulttuurihistorialliset arvot huomioiden. Korttelialueella on säilytettävä liittyminen julkiseen tilaan.
(1-2, 8, 15, 19-20, 24 §)

YL-1 Julkisten palvelurakennusten korttelialue päivähoitoa varten.
(1-2, 5, 7, 10, 12-16, 18-20, 22, 24 §)

C-1 Keskustatoimintojen korttelialue, jolle saa sijoittaa asunto- ja liiketiloja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja.
(1-5, 7, 10-16, 18-22, 24 §)

VP-1 Puisto, joka toimii osana ekologista yhteyttä. Alueen suunnittelussa, toteutuksessa ja hoidossa tulee ottaa huomioon alueen merkitys ekologisten yhteyksien kannalta. Alueelle rakennetaan sisäilöllisesti monipuolinen kaupunginosapuisto, joka palvelee eri käyttäjäryhmiä oleskelu- ja leikkipaikoista.
(7, 19-23 §)

VP-2 Puisto, joka toimii osana ekologista yhteyttä. Alueen suunnittelussa, toteutuksessa ja hoidossa tulee ottaa huomioon alueen merkitys ekologisten yhteyksien kannalta. Alueelle ei saa mekan takia sijoittaa herkkiä toimintoja.
(19-23 §)

VL-1 Lähivirkistyspalvelujen alue. Alueelle saa sijoittaa mehtarakeskuksen ja sihen liittyviä liike- ja saunatiloja.
(1, 18-20, 22-23 §)

VU-1 Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Alueelle saa sijoittaa mehtarakeskuksen ja sihen liittyviä liike- ja saunatiloja.
(1, 18-20, 22-23 §)

LR Rautatiealue.
(10, 18-22 §)

LA Joukkoliikennerterminaalin alue.
(10, 18-22 §)

LP Yleinen pysäköintialue.
(10, 15, 18-20, 22 §)

LPY-1 Yleisten pysäköintialtaiden korttelialue.
(6, 10-16, 18-22, 24 §)

LPA-1 (ALUE) Keskitetyn aluepysäköinnin korttelialue, jolle tulee sijoittaa pysäköintialtaita. Korttelin voidaan sijoittaa myös asuinkorttelieiden liikumista palvelevia yhteistiloja kiinteistöjen välisin sopimuksin.
(4, 6, 10-16, 18-22, 24 §)

LPA-2 (ALUE) Keskitetyn aluepysäköinnin korttelialue, jolle tulee sijoittaa pysäköintialtaita. Korttelin voidaan sijoittaa myös yleistä pysäköintiä palvelevia autopaikkoja. Korttelin voidaan sijoittaa myös asuinkorteleiden liikumista palvelevia yhteistiloja kiinteistöjen välisin sopimuksin.
(4, 6, 10-16, 18-22, 24 §)

ET Yhdyskuntateknisiä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
(19-22 §)

EV Suojavyöhykealue.
(18-22 §)

W/k Vesialue. Alue on varattu kunnan tarpeisiin.
(23 §)

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva väliva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kortelin numero.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

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

16430 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

as 50% Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.

(m140) Merkintä osoittaa, kuinka paljon rakennusalalle sallitusta kerrosalasta tulee vähintään olemaan liiketiloina. Tiöjen tulee sijoittua katutason kerokseen ja avautua kadun tai aukion suuntaan. Tilat on suunnitettava niin, että niihin on suora kulku kadulta tai aukiolta. Tiöjen kohdalla maantasokerroksen kerroskorkeuden on ollava riittävä, jotta erilaisten liiketkojen edellyttämät tekniset asennukset ovat mahdollisia.

IV Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun rajaluvuton tasosta.

+24,2 Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylän korkeusasema.

I Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusaleuden, rakennuksen korkeuden, kattokalttevuuden tai muun määräyksen.

Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala

0800 Merkintä osoittaa ne rakennusalat, jotka arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.

I kap Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun kansliphan tasosta yläspäin.

kap I Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun kansliphan tasosta alaspäin.

t Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. Rakennusten tulee olla pienimittakaavaisia ja ensisijaisesti rajata pihaittoja katualueeseen tai puistoalueisiin päin.

t-1 Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. Rakennuksen ulkoasu tulee sovittaa yhteen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan pumppuasemanhoitajan asuinrakennuksen kanssa.

t-2 Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen, joka on varattu joukkoliikenteen kuljettajien taukotiloiksi.

m-1 Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa myymälän, kunnes alue tarvitaan raitiotie-liikenteen tarpeiksi.

ark Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa arkadin.

pv Rakennusten väliin ehdottomasti jätettävä vähintään 6 metrin leveä aukko. Sijainti ohjeellinen. Korttelissa 43128 Katkaisijankadun puoleisella rakennusalalla aukon on ollava koko rakennuksen korkuinen ja enottaa toisistaan kaksi erillistä rakennusta.

pu Ohjeellinen pumppaamon rakennusala.

vm Ohjeellinen muuntamon rakennusala. Muuntamon suunnittelussa on siitä huolehtivä erityistä huomiota sen sovittamiseen kaupunkikuvaan. Muuntamolilat tulee sijoittaa siten, että niihin on helppo pääsy.

Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Sijainti ohjeellinen.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

36dB Merkintään sisältyvä numeroarvo ilmaisee, että yöteilyssä rakennuksen sivun puoleisten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja asuinhuoneissa hälyttävan äänitason A-painotettu erotus on vähintään numeroarvon mukainen.

Istutettava alueen osa.

Istutettava alueen osa. Sijainti ohjeellinen.

Istutettava puurivi.

Avo-oja. Sijainti ohjeellinen.

Hulevesipainanne. Sijainniltaan ohjeellinen hulevesien viivyttämiseen varattu alueen osa. Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, puistomaisena ratkaisuna. Hulevesien viivyttämiseen käytettävällä alueen osalla sallitaan myös muita, rinnakkaisia käyttötarkoituksia, jotka eivät estä alueen käyttämistä hulevesien viivyttämiseen tulvatapahtuman aikana.

rp Ryhmäpuutarha. Sijainti ohjeellinen.

sä Sälöytettävä vesialtas, jonka muotoa ei saa muuttaa. Altaan korjauksissa on käytettävä alkuperäistä vastaavia materialeja. Sijainti ohjeellinen.

si Ohjeellinen vesialueen ylätilavä sälta, joka on varattu yleiselle jalankululle ja pyöräilylle.

si-1 Ohjeellinen vesialueen ylätilavä sälta, joka on varattu yleiselle jalankululle ja pyöräilylle. Paikalle tulee mahdollisuuksien mukaan palautaa sämä aiemmin sijainnut vanha historiallinen silta.

Katu.
(7, 9-10, 17, 19-23 §)

Katuaukio/Tori.

Jalankululle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
(17, 19-22 §)

Jalankululle ja polkupyörällylle varattu katu.
(17, 19-22 §)

Jalankululle ja polkupyörällylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
(17, 19-22 §)

Sijainniltaan ohjeellinen joukkoliikenteelle varattu alueen osa.

Pihakatu.
(10, 17, 19-22 §)

Yleiselle jalankululle ja polkupyörällylle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys siitova.

Yleiselle jalankululle ja polkupyörällylle varattu alueen osa, jolla alueen sisäinen huoltoliikenne on sallittu. Sijainti ohjeellinen, yhteys siitova.

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla alueen sisäinen huoltoliikenne on sallittu. Sijainti ohjeellinen, yhteys siitova.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / vähintään 2 huoneen asunnot ja 1,5 pp / 1 huoneen asunnot
- toimistot 1 pp / 50 k-m²
- liikelitlat 1 pp / 40 k-m²
- päiväkodit 1 pp / 100 k-m²

Rakennusoikeuden käytöstä riippuen tiöja varten ei tarvitse rakentaa polkupyöräpaikkoja.

Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa.

Pyöräpaikat tulee toteuttaa runkoluokittavna.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

2 § Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- gemensamma lokaler för invånarna
- viherhuoneet, jotka liikenteen melualueella korvaavat parvekkeet
- umpikaiseki rakennettavat luhtikäytävätilat liikenteen melualueella
- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen vihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.
- jäsenvuotettaj ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat, kun ne on erikseen kaavamääräyksin sallittu sijoittavaksi asuinrakennukseen
- alueen sähköntjakelun vaatimat muuntamotilat

- maantasokerroksen sijoittuvat kadulta tai aukiolle avautuvat liike-, lähipalvelu-, toimisto- ja palvelutilat, jotka eivät ole kaavamääräyksin erikseen määritity rakennettaviksi

Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.

HUONEISTOJAKAUMA JA ASUNTOJEN KESKIPINTA-ALA

3 § Asuntoun enkseen asunnosta enintään 35 % saa olla yhden asuinhuoneen asuntoja.

Asuntohaikeen kaikkien asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 50 h-m².

Asuntohuoneistojakauman ja keskipinta-alan tavoitteet on toteutettava asuntohakeittain. Asuntohanke on joko yksi asuinrakennus tai asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöosakeyhtiö, joka muodostuu useammasta rakennuksesta. Vaatimuksesta voi poiketa, jos korttelin on jo toteutettu tai rakentelilla vaatimuksia suurempia asuntoja ja koko kortteli täyttävät vaatimukset. Keskipinta-alan tulee toteutua kaikissa eri tuotanto-/rahoitusmuodoilla toteutettavissa asuntoharkkeissa.

RAKENNUSALA

4 § LPA-1- ja LPA-2-korttelelissa pysäköintilaitoksen liittyvät pornashuoneet saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.

AK-1-, AK-2-, C-1- ja A-1-korttelelissa ulokeparvekeet saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle.

KAUPUNKIKUVA JA JULKISIVUT

5 § Kunkin korttelin tai osa-alueen tulee muodostaa toisista korttelelista erottuva kokonaisuus. Rakennusten tulee korttelelitain sopia toisiinsa sisältäen kuitenkin yksilöllisiä piirteitä ja vaihteluta.

Alueen arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja detaljoimin viimeistelty. Rakentamisessa käytettävien materiaalien, värien ja julkisivuksiköitteiydeen tulee muodostaa hyllöntyksiä, ovenkynnyksiä ja rakentuvan ympäristön kanssa ja niillä tulee myös tuoda esille alueen paikallista historiaa ja maisemaa. Julkisivujen tulee olla materiaalitaan pääosin muurattua tiilitä, rapattuja tai puuta. Näkyviä elementtisaumoja ei saliita.

Julkisivut tulee jäsentää eniintään yhden porrashuoneen mittaisiin osiin, jotka poikkeavat toisistaan värin, materiaalin ja sommittelun suhteen.

Tekniset laitteet tulee integroida arkkitehtuuriin. Ilmanvaihtokonehuoneet sekä aidat ja muurit on sovitettava talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

Rakennusten massat, katot ja piharakennukset:

Rakennuksen korkeuden ja räystäslinjojen on vaihdeltava, jos samalla asuinhuoneiden osoitettu usearpa suurinpia sallittuja kerroskuloja.

Kattojen tulee muodostaa kattokokatteivuoksiillaan vaihtelevaa kaupunkikuvaa.

AK-1-, AK-2- ja A-1-korttelelisiille voidaan rakentaa rakennusoikeuden lisäksi talousrakennusta rakennusalan ulkopuolelle. Talousrakennusten tulee olla pienimittakaavaisia ja ensisijaisesti rajata pihaittoja katualueeseen tai puistoalueisiin päin. Talousrakennuksia saa sijoittaa tarvittaessa myös piha-alueen lukumuoriin. Maantasuunnon pihan puoleisen kulkuyhteyden ei tarvitse olla esteetön, jos asuntoon on toinen sisäänkäyntä.

Jalankulkutaso:

Sisäänkäyntejä ja niiden ympäristöä on korostettava arkkitehtuurin keinoin korostamalla materiaalisella ja/tai värellä, tekemällä sisäänvetoja tai ulokkeita maantasokerokseen sekä aukottamalla maantasokerrosta ikkunoin ja kulkuaukoin.

Maantasokerrosten julkisivulissa ei saliita pitkiä ikkunattomia pintoja, ellei niitä tee tässä tehdyt rakenteiden tai talteen keinoin.

6 § Pysäköintilaitokset:

Pysäköintilaitosten julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti ja korttelikohtaisuuteen sovittaen.

Maantasokerroksen julkisivulisäsittelyssä on huomioitava jalankulkutason mittakaava, materiaalin tuntu, viihtyisyys ja valaistus. Sisäänkäytäviä ja -aukkoja ei saa sijoittaa korostettava arkkitehtuurin keinoin.

Pysäköintilaitosten julkisivuissa, jotka ovat kohtisuoraan asuinrakennuksiin nähden, tulee valaistukseen ja ajovalojen suuntauturmiseen kiinnittää erityistä huomiota siten, että valo ei häiritse asuinhuoneistoja.

Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin.

Liikkumisteisten autopaikat tulee sijoittaa niiden käytettävyyden kannalta tarkoituksenmukaisesti.

Muiden tolmintojen kuin asumisen osalta vaadutuista autopaikoista on rakennettava vähintään kaksi liikkumisteisten autopaikkaa ensimmäistä 50 autopaikkaa kohden, sen jälkeen yksi paikka lisää kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohden.

Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset autopaikat tulee osoittaa pysäköintilaitoksesta. Autopaikkoja saa sijoittaa korttelissa maantasoon vain p-merkinnällä osoitetulla alueella. Korttelialueelle saa sijoittaa lisäksi liikkumisteisten autopaikkoja ja takyyhtön vieraspaikoja. Vieraspaikkojen sijoittaminen maantasoon on sallitu vain p-2 -merkinnällä osoitetulla alueella. Maantasoon sijoitettavat autopaikat tulee jäsennellä puu- tai pensaaistutuksin.

Korttelissa 43129 saa sijoittaa korkeintaan 8 autopaikkaa asuinrakennuksen ensimmäiseen kerrokseen.

Korttelissa 44134 asuntöjen edellytyksiä autopaikat saa sijoittaa tontille maantasoon.

Pysäköintilaitoksessa tulee mahdollistaa sähköautojen latausjaisteiden sijoittaminen.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / vähintään 2 huoneen asunnot ja 1,5 pp / 1 huoneen asunnot
- toimistot 1 pp / 50 k-m²
- liikelitlat 1 pp / 40 k-m²
- päiväkodit 1 pp / 100 k-m²

Rakennusoikeuden käytöstä riippuen tiöja varten ei tarvitse rakentaa polkupyöräpaikkoja.

Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa.

Pyöräpaikat tulee toteuttaa runkoluokittavna.

EXTRA BYGGRÄTT

Utöver den byggrätt som antecknats i detaljplanen får det byggas:

- bostadsvisa förråd utanför bostäderna
- gemensamma lokaler för invånarna
- vinterträdgårdar som ersätter balkonger i områden som utsätts för trafikbuller
- inslutna loftgånger på områden som utsätts för trafikbuller
- ytä i trapphuset utöver 20 m² per våning om det ökar trivseln och dagsljuset i trapphuset

- lokaler för återvinning och fastighetsskötsel
- parkeringslokaler, när det särskilt genom planbestämmelser är tillåtet att placera dem i bostadshus
- transformatorrum som krävs för eldistributionen i området
- affärs- , närservice-, service- och servicelokaler på markplanet mot en gata eller öppen plats som inte särskilt är obligatoriska enligt planbestämmelserna

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

LÄGENHETSFÖRDELNING OCH BOSTÄDERNAS MEDELYTA

Av bostäderna i ett bostadsprojekt får högst 30 % vara enrummare.

Samtliga bostäders medelyta i ett bostadsprojekt ska vara minst 50 m² lägenhetsyta.

Mäten för lägenhetsfördelningen och medelytan ska nås bostadsprojektvis. Ett bostadsprojekt är antingen en bostadsbyggnad eller ett bostadsområdeläg eller en fastighetsakiebolag som bestär av flera byggnader. Avvikelse från kraven kan göras om det redan har byggts eller håller på att byggas bostäder i kvartersmark som är större än kraven och hela kvartetet uppfyller kraven. Medelytan ska uppnås i alla bostadsprojekt oberoende av produktions- och finansieringsmodell.

JÄTTEHUOLTO

11 § Jätetilat on sijoitettava asuinrakennukseen tai pysäkörtilaksen sijoittuvaan jätehuoneeseen tai erillisseen talousrakennukseen.

Jätetiloja ei saa sijoittaa Hyttimestarintien puolelle.

YHTEISJÄRJESTELYT

12 § Tontin jätehuoltotilat, väestönsuojat sekä leikki- ja oleskelualueet voidaan sijoittaa toisella tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin. Ainoastaan liittyvät apu- ja yhteistilat voidaan sijoittaa myös toisen tontille ja keskitetysti kiinteistöjen välisin sopimuksin.

Palomuurin tai muun saman turvallisuustason takaavan ratkaisun ei tarvitse sijaita tontin rajalla vaan se voidaan sijoittaa rakenteellisesti ja toiminnallisesti tarkoituksenmukaisesti.

STADSBILD OCH FASADER

Varje kvarter eller delområde ska bilda en helhet som skiljer sig från de andra kvarteren. Byggnaderna inom ett kvarter ska harmoniera med varandra, dock med individuella drag och variationer.

Arkitekturen ska vara högklassigt och detaljerintgen finslipad. Fasadera, färgerna och materialen ska utgöra en behärskad och harmonisk helhet ihop med den befintliga och kommande omgivningen och lyfta fram lokalhistoria och landskapet. Fasaderna ska huvudsakligen bestå av murad tegel, puts eller trä. Synliga elementsömmar är inte tillåtna.

Fasaderna ska bestå av delar som omfattar höjst ett traphus med avvikande färg, material och komposition.

Tekniska anordningar ska integreras i arkitekturen. Ventilationsmaskinrum samt staket och murar ska anpassas till husets arkitektur och stadsbilden.

Byggnadernas kroppar, tak och gårdsbyggnader:

På en byggnadsyta för vilken flera vårdnjstal har anvisats ska en byggnads höjd och taksklägg variera.

Takens lutningar ska variera så att stadsbilden berikas.

På AK-1-, AK-2- och A-1-kvartersområdena får det utöver byggrätten byggas ekonomibyggnader utanför byggnadsytan. Ekonomibyggnaderna ska vara smäskälga och i första hand avgränsa gårdsrum mot gatu- eller parkområden. Ekonombyggnadar får vid behov också placeras mitt på gården.

Fotgångarplanet:

Entréer och deras omgivning ska betonas med arkitektoniska medel. Markplanet ska betonas med material och/eller färger som skiljer sig från den övriga fasaden, med nischer eller utsprång, med passager genom byggnaderna och med fönster.

Fasaderna på markplanet får inte ha tånga, fönsterlösa ytor, om inte dessa förses med vårdfönster eller konst.

Parkeringsanläggningarna:

Parkeringsanläggningens fasader ska vara höglkassiga och anpassas till kvartersheltelen.

Fasaderna på markplanet ska vara trivsamma för gångfarande beträffande skala, materialkänsla och belysning. Entréer och deras omgivning ska betonas med arkitektoniska medel.

Parkeringsanläggningarna ska laddplatser för elbilar möjliggöras

Minsta antalet cykelplatser (cp) som ska byggas:

- 1 cp / 30 v-m² för bostäder, dock minst 2 cp / hvås och 1,5 cp / etta.

- 1 cp / 50 v-m² för kontorslokaler
- 1 cp / 40 v-m² för affärslokaler
- 1 cp / 100 v-m² för daghem

För de lokaler som byggs utöver byggrätten krävs inte cykelplatser.

Alla cykelplatserna enligt minimikravet ska placeras i låsbara utrymmen med tak. Dessutom ska det anvisas platser för kortvarig cykelparkering utomhus.

Det ska gå att täsa cykelramen vid en ställning.

TÄRINÄ JA RUNKOMELU

9 § Raideyhteyttä suunnittelaessa tulee sen rakentelissa huomioida raideliikenteen aiheuttama melu ja tärinä. Asuinrakennuksen tärinä ei saa ylittää värähtelytuokan C arvoa Vw,95 ≤ 0,30mm/s.

Korttelit 43122 on runkomelunhaitan riskialueita. Alueen raideliikenteen maaperään aiheutuva runkomelu tulee huomioida alueen rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa.

RAKENTAMISEN VAIHEISTUS

10 § Alueen toteutuessa vähäiseltä osalta korttelelisiä sijoitettavat autopaikat voidaan sopimuksin sijoittaa rakentamattomalle kadun tai korttelialueille väliaikaisena, maanvaraisen tontin, contes- ovi servicelokaler pä markplanet mot en gata eller öppen plats som inte särskilt är obligatoriska enligt planbestämmelserna

Mikäli asemakaavan mukainen kokonaisuus rakentuu vaiheittain, tulee mahdolliset väliaikaiset ratkaisut toteuttaa laadukkaasti ja kaupunkikuvaa ehyeltäen.

Korttelelden 43122, 43123, 43129, 43130, 43131, 43139 ja 43143 junaradan puoleiset rakennukset torjuvat raideliikenteen melua hulevesiltä. Korttelelden rakentamisen tulee toteutuma siten, ettelvät valtioneuvoston asettamat melutason ohjearvot ylity ukoilloissa. Tämä tulee huomioida myös vaiheittain rakentaessa.

JÄTEVIRTA

12 § Jätetilat on sijoitettava asuinrakennukseen tai pysäkörtilaksen sijoittuvaan jätehuoneeseen tai erillisseen talousrakennukseen.

Jätetiloja ei saa sijoittaa Hyttimestarintien puolelle.

TÄRINÖIDEN JA RUNKOMELUN

13 § Raideyhteyttä suunnittelaessa tulee sen rakentelissa huomioida raideliikenteen aiheuttama melu ja tärinä. Asuinrakennuksen tärinä ei saa ylittää värähtelytuokan C arvoa Vw,95 ≤ 0,30mm/s.

Korttelit 43122 on runkomelunhaitan riskialueita. Alueen raideliikenteen maaperään aiheutuva runkomelu tulee huomioida alueen rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa.

RAKENTAMISEN VAIHEISTUS

14 § Alueen toteutuessa vähäiseltä osalta korttelelisiä sijoitettavat autopaikat voidaan sopimuksin sijoittaa rakentamattomalle kadun tai korttelialueille väliaikaisena, maanvaraisen tontin, contes- ovi servicelokaler pä markplanet mot en gata eller öppen plats som inte särskilt är obligatoriska enligt planbestämmelserna

Mikäli asemakaavan mukainen kokonaisuus rakentuu vaiheittain, tulee mahdolliset väliaikaiset ratkaisut toteuttaa laadukkaasti ja kaupunkikuvaa ehyeltäen.

Korttelelden 43122, 43123, 43129, 43130, 43131, 43139 ja 43143 junaradan puoleiset rakennukset torjuvat raideliikenteen melua hulevesiltä. Korttelelden rakentamisen tulee toteutuma siten, ettelvät valtioneuvoston asettamat melutason ohjearvot ylity ukoilloissa. Tämä tulee huomioida myös vaiheittain rakentaessa.

HULEVEDET

15 § Piha- ja kansipiha-alueilla sekä aukioilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille, hulevesiä viivyttäville viherkatoille tai kaupunkikuvallisesti korkealaatuisiin hulevesirakenteisiin.

Likennöitävillä alueilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä tai vaihtoehtoisesti liikennöitävien alueiden hulevedet tulee käsitellä öljyneteä vihreällä.

Rakennuksupavalheessa tulee esittää työmaaaikainen hulevesien hallintasuunnitelma. Rakentamisen aikaiset vedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

MELU JA ILMANLAATU

7 § Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai meluesteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että alueet ovat ohjearvoja ja ovat ylittämättä.

Oleskelun tarkoitetut parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

Korttelissa 43122 on rakennusten väleihin junaradan puolelle rakennettava meluesteet ennen korttelin käyttöönottoa siten, että asuinkorttelien leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot eivät ylity.

Korttelissa 43122 on rakennusten väliin Kaukilahdenväylän puolelle rakennettava melueste ennen korttelin käyttöönottoa siten, että asuinkorttelien leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot eivät ylity.

Kaukilahdenväylällä on rakennettava melueste ennen korttelin 43122 käyttöönottoa siten, että asuinkorttelien leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot eivät ylity.

Pumppuasemanpuiston juurelaisen puoleisille reunalle on rakennettava melueste ennen Pumppuasemanpuiston oleskelualueiden käyttöönottoa siten, että leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot eivät ylity.

Tuloilman suodatuksen ja sijoittelun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Tuloilman puhdistamiseen tulee käyttää tarkoituksenmukaisia ja riittävän tehokkaita suodattimia tai ottaa korvausilma riittävän korkeasta ja puhtaasta vyöhykeestä.

Korttelit 44134 sijaitsee melualueella. Asuintoihin liittyvät ulko-oleskelualueet tulee mahdollisuuksien mukaan suojata melulta siten, että asuinalueiden leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot eivät ylity.

Asemarakennuksen asuinkäyttö on mahdollista, mikäli pystytään osoittamaan, että asunnon sisätiloissa melu ei ylitä valtioneuvoston ohjearvoja.

VIBRATION OCH STOMLJUD

Vid planeringen av spårförbindelsen ska bullret och vibrationerna av spårtrafiken i konstruktionerna beaktas. Vibrationerna i en bostadsbyggnad får inte överstiga värdet Vw,95 ≤ 0,30 mm/s i vibrationsklass C.

Kortteli 43122 on runkomelunhaitan riskialueita. Alueilla on raideliikenteen maaperään aiheutuma runkomelu tulee huomioida alueen rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa.

BYGGANDE I ETAPPER

Vid byggandet av området i etapper kan de bilplatser som ska placeras i parkeringsanläggningen genom avtal placeras på fält i obebyggda gatu- och kvartersområden.

Om helheten enligt detaljplanen byggs i etapper, ska eventuella tillfälliga lösningar vara högklassiga och bära till en enhetlig stadsbild.

I kvarter 43122, 43123, 43129, 43130, 43131, 43139 ja 43143 stoppar byggnadema mot järnvägen buller från spårtrafiken. Byggandet av kvarteren ska genomföras så att bostadsrätterds riktvärden för bullernivån utomhus inte överskrids. Detta ska beaktas även vid byggandet i etappen.

SAMFÄLLIGA ARRANGEMANG

Tomtens återvinningsutrymmen, skyddsrum samt lek- och vistelseområden kan placeras på en annan tomt enligt avtal mellan fastighetsägarna. Hjälputrymmen och gemensksapslokaler för boendet kan också placeras på en annan tomt och centralisera genom avtal mellan fastighetserna.

Brandmuren eller någon annan lösning som garanterar samma säkerhetsnivå behöver inte vara belägen på tomtgränsen utan den kan placeras där det är strukturellt och funktionellt ändamålsenligt.

VIHERKATOT

13 § Piharakennuksiin ja -katoksiin tulee toteuttaa viherkatto.

Rakennuksissa, joiden kattokulma on 1:10 tai kolvempi, katot tulee toteuttaa viherkattorakenteina, jolla sallitaan puurakenteiset oleskelupatiot.

Pysäköintilaitosten kattotasanteita saa hyödyntää oleskelu-, leikki- ja pellaulueina tai ulko-oleskelualueiden ohjearvot huomioiden, että leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot eivät ylity.

Filtrering av fiskkulften och placeringen av luftintaget ska ägnas särskild uppmärksamhet med anledning av luftförorening från trafiken. För att fiskkulften ska vararen ska ändamålsenliga, tillräckligt effektiva filter användas eller så ska fiskluftsintagen placeras tillräckligt högt eller på gårdsidan.

Korttelt 44134 sijaitsee melualueella. Asuintoihin liittyvät ulko-oleskelualueet tulee mahdollisuuksien mukaan suojata melulta siten, että asuinalueiden leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot eivät ylity.

Stationsbyggnaden får användas som bostad om det kan visas att bullret i bostaden inte överstiger statsrådets riktvärden.

GRÖNA TAK

Byggnaderna och skärmtaken på gården ska ha gröna tak.

Om takfallets lutning är högst 1:10 ska taken vara växtbar där en takterrass i trä är tillåten.

PIHA-ALUEET JA KANSIPIHAT

14 § Pihan ja kansipihan ilmeen tulee olla vehreä.

Kansipihan rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määritettäessä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan istuuksian tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä pelastustoiminnan vaatimukset.

Maantasossa sijaitsevien asuinhuoneiden yksityisyys tulee turvata esim. istuuksilla tai sisäänvedetyillä terassella.

Maantasokerroksen asuntoihin tulee rakentaa asuntöihin liittyvät sisäänkäynnit ja pihat tai terassi, jotka pääsee pihalle paitsi, jos korkeero asunnon lattiapinnan ja ympäröivän pihan pinnan välillä on yli 0,5 m. Katualueen puolella avautuvat pihat tulee rajata pensasaidoin ja/tai rankenteisen arkkitehtuurin sopivin, korkeintaan 120 cm korkuisin aidoin tai tukimuurein. Maantasounnon pihan puoleisen kulkuyhteyden ei tarvitse olla esteetön, jos asuntoon on toinen sisäänkäyntä.

Piha- ja kansipiha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tontijaosta riippumatta. Kansipihalle tulee istuttaa puita ja pensaita. Kansipihalle tulee olla ulkoilitassa kulkeva yhteys.

Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan. Tukimuurien tulee olla samaa laatutasoa rakennusten kanssa. Asuntohakeet pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuurin sopivalla tavalla. Rakentamatta jäävät tontinosat, jolta ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiä on istutettava.

HULEVEDET

15 § Piha- ja kansipiha-alueilla sekä aukioilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istuksille, biosuodatusalueille, hulevesiä viivyttäv