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 kortteli 43002

Kaupunginosan rajan muutos

MUUTETAAN VAHVISTETTUJA ASEMAKAAVOJA:
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

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

A-1 Asuinrakennusten korttelialue. Maantasokerrokseen voidaan sijoittaa myös asumista häiritsemättömiä liike-, lähipalvelu-, toimisto- ja työtiloja. (1-4, 6-7, 9-15, 17-19, 21, 24, 26 §)

AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue. Maantasokerrokseen voidaan sijoittaa myös asumista häiritsemättömiä liike-, lähipalvelu-, toimisto- ja työtiloja. (1-4, 6-7, 8-15, 17-21, 24, 26 §)

AK-2 Asuinkerrostalojen korttelialue. Maantasokerrokseen voidaan sijoittaa myös asumista häiritsemättömiä liike-, lähipalvelu-, toimisto- ja työtiloja. (1-4, 6-7, 9-15, 17-19, 21, 24, 26 §)

K-1/s Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jonka pihapiirin ja ympäristön kulttuurihistorialliset arvot tulee säilyttää. Mahdolliset uudet piha-aidat ja muut rakenteet ja rakennelmat tulee sovittaa huolellisesti ympäristöönsä alueen kulttuurihistorialliset arvot huomioiden. Korttelialueelta on säilytettävä liittyminen julkiseen tilaan. (1-2, 6-7, 14, 18, 23-24, 26 §)

YL-1 Julkisten palvelurakennusten korttelialue päiväkotia varten. (1-2, 4, 6-7, 9, 11-15, 17-19, 21, 24, 26 §)

C-1 Keskustatoimintojen korttelialue, jolle saa sijoittaa asunto- ja liiketiloja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja. (1-4, 6-7, 9-15, 17-21, 24, 26 §)

VP-1 Puisto, joka toimii osana ekologista yhteyttä. Alueen suunnittelussa, toteutuksessa ja hoidossa tulee ottaa huomioon alueen merkitys ekologisten yhteyksien kannalta. Alueelle rakennetaan sisällöllisesti monipuolinen kaupunginosapuisto, joka palvelee eri käyttäjäryhmiä oleskelu- ja leikkipuistona. (6, 9, 14-15, 18, 20-22, 24-26 §)

VP-2 Puisto, joka toimii osana ekologista yhteyttä. Alueen suunnittelussa, toteutuksessa ja hoidossa tulee ottaa huomioon alueen merkitys ekologisten yhteyksien kannalta. Alueelle ei saa melun takia sijoittaa herkkiä toimintoja. (9, 14-15, 18, 20-22, 24-26 §)

VL-1 Lähivirkistysalue, jota tulee hoitaa ja uudistaa siten, että sen kulttuurihistorialliset arvot, vaihtelevat maastonmuodot, luonne suurmaisemassa ja pitkät avoimet näkymät säilyvät. Alueella tulee käyttää perinteisiä kulttuuriympäristön kasvilajeja ja luonnonmukaista kasvillisuutta. Alueen läpi kulkeva, Espoonjokea myötäilevä ekologinen yhteys tulee turvata. (9, 14-15, 18, 21-22, 24-26 §)

VU-1 Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue. Alueelle saa sijoittaa melontakeskuksen ja siihen liittyviä liike- ja saunatiloja. Aluetta tulee hoitaa ja uudistaa siten, että sen kulttuurihistorialliset arvot, maastonmuodot, luonne suurmaisemassa ja pitkät avoimet näkymät säilyvät. (1, 9, 14, 17-18, 21-22, 25-26 §)

LR Rautatiealue. (9, 17-18, 20-21, 25-26 §)

LA Joukkoliikenneterminaalin alue. (9, 14, 17-18, 20-21, 24-26 §)

LP Yleinen pysäköintialue. (9, 14, 17-18, 21, 24-26 §)

LPY-1 Yleisten pysäköintilaitosten korttelialue. Alueelle voidaan sijoittaa myös asumista häiritsemättömiä liike-, lähipalvelu-, toimisto- ja työtiloja. Alueelle saa sijoittaa myös muita pysäköintipaikkoja. (1-3, 5-7, 9-15, 17-18, 20-21, 23-26 §)

LPA-1 (ALUE) Keskitetyn aluepysäköinnin korttelialue, jolle tulee sijoittaa pysäköintilaitos. Kortteliin voidaan sijoittaa myös asuinkortteleiden liikkumista palvelevia yhteistiloja kiinteistöjen välisin sopimuksin. Maantasokerrokseen voidaan sijoittaa myös asumista häiritsemättömiä liike-, lähipalvelu-, toimisto- ja työtiloja. (1-3, 5-7, 9-15, 17-18, 20-21, 24, 26 §)

LPA-2 (ALUE) Keskitetyn aluepysäköinnin korttelialue, jolle tulee sijoittaa pysäköintilaitos. Kortteliin voidaan sijoittaa myös yleistä pysäköintiä palvelevia autopaikkoja. Kortteliin voidaan sijoittaa myös asuinkortteleiden liikkumista palvelevia yhteistiloja kiinteistöjen välisin sopimuksin. Maantasokerrokseen voidaan sijoittaa myös asumista häiritsemättömiä liike-, lähipalvelu-, toimisto- ja työtiloja. (2-3, 5-7, 9-15, 17-18, 20-21, 24, 26 §)

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. (14, 18, 20-21 §)

EV Suojaviheralue. (14, 17-18, 20-21 §)

W/k Vesialue, joka toimii osana ekologista yhteyttä. Alue on varattu kunnan tarpeisiin. (22 §)

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

43 Kaupunginosan numero.

VAN Kaupunginosan nimi.

43130 Korttelin numero.

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

16430 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

(m140) Merkintä osoittaa, kuinka paljon rakennusaloille sallitusta kerrosalasta tulee vähintään rakentaa liiketiloina. Tilojen tulee sijoittua katutason kerrokseen ja avautua kadun tai aukion suuntaan. Tilat on suunniteltava niin, että niihin on suora kulku kadulta tai aukiolta. Tilojen kohdalla maantasokerroksen kerroskorkeuden on oltava riittävä, jotta erilaisten liiketilojen edellyttämät tekniset asennukset ovat mahdollisia.

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

+24.2 Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

+15.5 Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

I Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.

Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala

9800 Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.

pk Rakennusala, jolle saa sijoittaa vain päiväkodin tai liike- tai palvelutiloja. Katto on toteutettava viherkattona.

pk500 Merkinnän luku osoittaa, kuinka paljon rakennusaloille sallitusta kerrosalasta saa ensimmäisessä kerroksessa käyttää päiväkotitiloiksi tai liike- tai palvelutiloiksi. Merkinnän osoittaman rakennusoikeuden saa rakentaa kortteliin osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

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

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

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

t Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. Rakennusten tulee olla pienimittakaavaisia ja ensisijaisesti rajata pihatiloja 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 taukotilaksi.

m-1 Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa myymälän, kunnes alue tarvitaan raitiotieliikenteen tarpeisiin.

ark Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa arkadin.

rv Rakennusten väliin ehdottomasti jätettävä vähintään 6 metriä leveä aukko. Sijainti ohjeellinen. Korttelissa 43128 Katkaisijankadun puoleisella rakennusalalla aukon on oltava koko rakennuksen korkuinen ja erottaa toisistaan kaksi erillistä rakennusta.

pu Ohjeellinen pumppaamon rakennusala.

vm Ohjeellinen muuntamon rakennusala. Muuntamon suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomioita sen sovittamiseen kaupunkikuvaan. Muuntamotilat tulee sijoittaa siten, että niihin on helppo pääsy.

vm-1 Ohjeellinen muuntamon rakennusala. Kaupunkikuvallisesti näkyvän sijainnin takia suunnittelussa ja julkisivumateriaalien ja -värien valinnassa on kiinnitettävä erityistä huomioita sen sovittamiseen kaupunkikuvaan esimerkiksi taiteen keinoin. Muuntamotilat 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 kyseisen rakennusalan sivun puoleisten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja asuinhuoneissa havaittavan äänitason A-painotettu erotus on vähintään numeroarvon mukainen.

Puilla ja pensailla istutettava alueen osa.

Puilla ja pensailla istutettava alueen osa. Sijainti ohjeellinen.

r Puilla ja pensailla istutettava alueen osa, joka muodostaa maisemallisen reunavyöhykkeen. Reunavyöhykkeen kasvillisuuden tulee olla kerroksellista ja monilajista.

r Puilla ja pensailla istutettava alueen osa, joka muodostaa maisemallisen reunavyöhykkeen. Reunavyöhykkeen kasvillisuuden tulee olla kerroksellista ja monilajista. Sijainti ohjeellinen.

⊗ Kaupunkikuvallisesti merkittävä säilytettävä puu, jonka kasvuolosuhteet tulee turvata. Puu juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla.

○ ○ ○ Istutettava puurivi.

le-1 Sijainniltaan ohjeellinen kortteliin 43128 sijoittuvan päiväkodin leikkipiha. Aluetta saa käyttää myös korttelin yhteisenä leikki- ja oleskelualueena.

w Ohjeellinen kosteikolle varattu alueen osa. Aluetta käytetään alueellisten hulevesien laadulliseen hallintaan.

hu Hulevesipainanne. Sijainniltaan ohjeellinen hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen 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. Palstat tulee rajata yleisestä alueesta pensasaidalla. Sijainti ohjeellinen.

sä Kulttuurihistoriallisesti merkittävä säilytettävä vesiallas, jonka muotoa ei saa muuttaa. Altaan korjauksissa on käytettävä alkuperäistä vastaavia materiaaleja.

si Ohjeellinen vesialueen ylittävä silta, joka on varattu yleiselle jalankululle ja pyöräilylle.

si-1 Ohjeellinen vesialueen ylittävä silta, joka on varattu yleiselle jalankululle ja pyöräilylle. Paikalle tulee mahdollisuuksien mukaan palauttaa siinä aiemmin sijainnut vanha historiallinen silta.

Katu. (6, 8-9, 16, 18, 20-22, 24-26 §)

Katuaukio/Tori. (9, 14, 16, 18, 20-21, 24-26 §)

Jalankululle varattu katu. (9, 14, 16, 18, 20-21, 24-26 §)

jk/h Jalankululle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu. (9, 14, 16, 18, 20-21, 24-26 §)

pp Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu. (9, 14, 16, 18, 20-21, 24-26 §)

pp/h Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu. (9, 14, 16, 18, 20-21, 24-26 §)

pp/t Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu. (9, 14, 16, 18, 20-21, 24-26 §)

jl Sijainniltaan ohjeellinen joukkoliikenteelle varattu alueen osa.

Pihakatu. (9, 14, 16, 18, 20-21, 24-26 §)

pp Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.

pp/h Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla alueen sisäinen huoltoliikenne on sallittu. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.

pp/t Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.

jk/t Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.

jk/le Yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen. Kulkuyhteyttä ei tarvitse toteuttaa, jos alueelle sijoittuu päiväkodin leikkipiha.

pe Reitti tulee rakentaa niin, että sille voidaan osoittaa korttelin 43137 pelastusreitti. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.

Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti.

ajo Ajoyhteys.

ajo Ajoyhteys. Sijainti ohjeellinen.

ajo-1 Ajoyhteys kortteliin 44134. Sijainti ohjeellinen.

h Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen.

p Pysäköimispaikka. Sijainti ohjeellinen.

p-1 Pysäköintialue, jolle saa sijoittaa viereisen asunto-osakeyhtiön autopaikat.

p-2 Pysäköimispaikka vieraspysäköintiä varten. Sijainti ohjeellinen.

p-3 Pysäköimispaikka. Pysäköintipaikat ja niihin liittyvät ajoyhteydet on toteutettava sorapintaisina. Sijainti ohjeellinen.

nä Näkemäalue.

a Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.

a-1 Kadun tai liikennealueen alittava jalankulun yhteys. Sijainti ohjeellinen.

a-2 Kadun tai liikennealueen alittava katu.

au-1 Aukio. Tilan suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkuun ja sen sujuvuuteen. Kalusteiden, varusteiden, opasteiden, pintamateriaalien ja valaistuksen tulee ilmeeltään ja kooltaan sopeutua kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen asemarakennukseen. Pysäköintiä ei sallita.

au-2 Aukio. Tilan suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkuun, pyöräilyyn ja niiden sujuvuuteen. Alueelle saa sijoittaa myymälätiloja ja muita alueelle soveltuvia toimintoja, kunnes alue tarvitaan raitiotieliikenteen tarpeisiin. Sijainti ohjeellinen.

au-3 Aukiomainen korttelialueen osa, joka liittyy viereisiin liiketiloihin. Alue on toteutettava laadukkaasti ja sen on liityttävä luontevasti viereisiin yleisiin alueisiin. Sijainti ohjeellinen.

ka-a Kadun osa, joka tulee toteuttaa aukiomaisena ja hitaasti ajettavana. Alue tulee käsitellä korkealuokkaisesti, laadukkain materiaalein ja istutuksin. Jalankulkuliikenteen turvallisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

+4.0 Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen yläreunan likimääräisen korkeuden laskettuna viereisen kadun/tontin tasauksesta. Piharakennusten ja meluaidan tulee muodostaa yhtenäinen liikennemelulta suojaava rakenne ennen kortteleiden asuinrakennusten tai ulko-oleskelualueiden käyttöönottoa. Melun leviäminen piha- tai ulko-oleskelualueelle kulkuaukon kohdalla on tarvittaessa estettävä.

sr Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä on säilytettävä rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja ominaispiirteet. Suojelumääräys koskee julkisivuja ja vesikattoja. Muutos- ja korjaustöistä on neuvoteltava rakennussuojeluviranomaisen kanssa.

sm-1 Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

va Voimajohtoa varten varattu alueen osa.

eko-1 Kadun alittava ekologinen yhteys. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova. Ekologisen yhteyden tulee sisältää sekä vesiuoma että maaeläinten kulun mahdollistava maakannas.

PYSÄKÖINTI

1 § Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot C-1- ja AK-1-korttelialueilla 1 ap / 110 k-m^2, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto
- asunnot AK-2- ja A-1-korttelialueilla 1 ap / 95 k-m^2, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto
- K-1/s-korttelialueella yhteensä 2 ap
- toimistot ja työtilat C-1-, AK-1-, AK-2-, A-1-, LPY-1 ja LPA-1-korttelialueilla 1 ap / 75 k-m^2

- liike- ja palvelutilat C-1-, AK-1-, VU-1-, AK-2-, A-1-, LPY-1- ja LPA-1-korttelialueilla 1 ap / 100 k-m^2

- päiväkodit 1 ap / 100 k-m^2
- urheilutilat 1 ap / 200 k-m^2

Kevennykset pysäköintimitoitukseen:

Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %. Jos tontille rakennetaan valtion tukemia opiskelija-asuntoja, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 40 %.

Edellä mainittujen vähennysten lisäksi autopaikkojen kokonaismäärää voidaan vähentää pysäköintitarvetta vähentävien toimenpiteiden perusteella enintään 30 %. Vähennysten määrä määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Muiden toimintojen kuin asumisen osalta vaadituista autopaikoista on rakennettava vähintään kaksi liikkumisesteisten autopaikkaa ensimmäistä 50 autopaikkaa kohden, sen jälkeen yksi paikka lisää kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohden.

Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset autopaikat tulee osoittaa pysäköintilaitoksesta. Tästä poiketen:
- autopaikkoja saa sijoittaa kortteleissa maantasoon p-merkityille alueille
- korttelissa 43129 saa sijoittaa korkeintaan 8 autopaikkaa asuinrakennuksen ensimmäiseen kerrokseen
- korttelissa 44134 tontille maantasoon saa sijoittaa enintään 3 autopaikkaa
- kaikille korttelialueille saa sijoittaa lisäksi liikkumisesteisten autopaikkoja ja taloyhtiön vieraspaikkoja

Maantasoon sijoitettavat autopaikat tulee jäsennellä puu- tai pensasistutuksin.

Liikkumisesteisten autopaikat tulee sijoittaa niiden käytettävyyden kannalta tarkoituksenmukaisesti.

Pysäköintilaitoksessa tulee mahdollistaa sähköautojen latauspisteiden sijoittaminen.

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 pp / 30 k-m^2, kuitenkin vähintään 2 pp / vähintään 2 huoneen asunnot ja 1,5 pp / 1 huoneen asunnot
- toimistot 1 pp / 50 k-m^2
- liiketilat 1 pp / 40 k-m^2
- päiväkodit 1 pp / 100 k-m^2

Rakennusoikeuden lisäksi sallittuja tiloja 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 runkolukittavina.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

2 § Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- viherhuoneet, jotka liikenteen melualueella korvaavat parvekkeet
- umpinaiseksi rakennettavat luhtikäytävätilat liikenteen melualueella
- porrashuoneiden 20 m^2 ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat, kun ne on erikseen kaavamääräyksin sallittu sijoitettavaksi asuinrakennukseen
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat

- maantasokerrokseen sijoittuvat kadulle tai aukiolle avautuvat liike-, lähipalvelu-, toimisto- ja palvelutilat, joita ei ole kaavamääräyksin erikseen määrätty rakennettavaksi

Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.

RAKENNUSALA

3 § LPA-1- ja LPA-2-kortteleissa pysäköintilaitokseen liittyvät porrashuoneet saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.

AK-1-, AK-2-, C-1- ja A-1-kortteleissa ulokeparvekkeet saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle.

LPY-1-korttelissa ajorampin saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.

KAUPUNKIKUVA JA JULKISIVUT

4 § Kunkin korttelin tai osa-alueen tulee muodostaa toisista kortteleista erottuva kokonaisuus. Rakennusten tulee kortteleittain sopia toisiinsa sisältäen kuitenkin yksilöllisiä piirteitä ja vaihtelua.

Alueen arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja detaljoinnin viimeisteltyä. Rakentamisessa käytettävien materiaalien, värien ja julkisivukäsittelyiden tulee muodostaa hallittu kokonaisuus olevan ja rakentuvan ympäristön kanssa ja niillä tulee myös tuoda esille alueen paikallista historiaa ja maisemaa. Kaduille, aukioille tai puistoihin avautuvien julkisivujen tulee olla materiaaliltaan pääosin muurattua tiiltä, rapattuja tai puuta. Erottuvia elementtisaumoja ei sallita.

Julkisivut tulee jäsentää enintään yhden porrashuoneen mittaisiin osiin, jotka poikkeavat toisistaan värin, materiaalin tai 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 samalle rakennusalalle on osoitettu useampia suurimpia sallittuja kerroslukuja.

Kattojen tulee muodostaa kattokaltevuuksiltaan vaihtelevaa kaupunkikuvaa.

AK-1-, AK-2- ja A-1-korttelialueille voidaan rakentaa rakennusoikeuden lisäksi talousrakennuksia rakennusalan ulkopuolelle. Talousrakennusten tulee olla pienimittakaavaisia ja ensisijaisesti rajata pihatiloja katualueeseen tai puistoalueisiin päin. Talousrakennuksia saa sijoittaa tarvittaessa myös piha-alueen keskelle.

Jalankulkutaso:

Sisäänkäyntejä ja niiden ympäristöä on korostettava arkkitehtuurin keinoin korostamalla maantasokerrosta muusta rakennuksesta erottuvilla materiaaleilla ja/tai väreillä, tekemällä sisäänvetoja tai ulokkeita maantasokerrokseen sekä aukottamalla maantasokerrosta ikkunoin ja kulkuaukoin.

Maantasokerrosten julkisivuissa ei sallita pitkiä ikkunattomia pintoja, ellei niitä toteuteta viherrakentein tai taiteen keinoin.

5 § Pysäköintilaitokset:

Pysäköintilaitosten julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti ja korttelikokonaisuuteen sovittaen.

Maantasokerroksen julkisivukäsittelyssä on huomioitava jalankulkutason mittakaava, materiaalin tuntu, viihtyisyys ja valaistus. Sisäänkäyntejä ja niiden ympäristöä on korostettava arkkitehtuurin keinoin.

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

Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin.

LPY-1-korttelin 44135 pysäköintilaitoksen kaakkoisjulkisivu tulee toteuttaa viherseinänä tai sen kaakkoispuolelle tulee istuttaa puita ja muuta kasvillisuutta.

MELU JA ILMANLAATU

6 § Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai meluesteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

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

Kortteleissa 43122 ja 43123 on rakennusten väleihin rautatien puolelle rakennettava melu-esteet ennen korttelin käyttöönottoa siten, että asuinkortteleiden leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot eivät ylity.

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

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

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

7 § Tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Tuloilman puhdistamiseen tulee käyttää tarkoituksenmukaisia ja riittävän tehokkaita suodattimia tai ottaa korvausilma riittävän korkealta tai korttelipihan puolelta.

TÄRINÄ JA RUNKOMELU

8 § Raitiotieyhteyttä suunniteltaessa tulee sen rakenteissa huomioida raideliikenteen aiheuttama melu ja tärinä. Asuinrakennuksen tärinä ei saa ylittää värähtelyluokan C arvoa Vw,95 ≤ 0,30 mm/s.

Kortteli 43122 ja 43123 ovat runkomeluhaitan riskialuetta. Alueen raideliikenteen maaperään aiheuttama runkomelu tulee huomioida alueen rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa.

RAKENTAMISEN VAIHEISTUS

9 § Korttelialueen 43122 asuinrakennuksia ei saa ottaa käyttöön ennen kuin alueella sijaitsevan jätteenkäsittelylaitoksen toiminta on päättynyt alueella.

Alueen toteutuessa vaiheittain pysäköintilaitoksiin sijoitettavat autopaikat voidaan sopimuksin sijoittaa rakentamattomille katu- ja korttelialueille väliaikaisena, maanvaraisena kenttäpysäköintinä.

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

Kortteleiden 43122, 43123, 43129, 43130, 43131, 43139 ja 43143 junaradan puoleiset rakennukset torjuvat raideliikenteen melua korttelialueella. Kortteleiden rakentaminen tulee toteuttaa siten, etteivät valtioneuvoston asettamat melutason ohjearvot ylity ulkotiloissa. Tämä tulee huomioida myös vaiheittain rakentaessa.

JÄTEHUOLTO

10 § Jätetilat on sijoitettava rakennuksen maantasokerrokseen tai pysäköintilaitokseen sijoittuvaan jätehuoneeseen tai erilliseen talousrakennukseen.

Jätetiloja ei saa sijoittaa Hyttimestarintien puolelle.

YHTEISJÄRJESTELYT

11 § Tontin jätehuoltotilat, väestönsuojat sekä leikki- ja oleskelualueet voidaan sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin. Asumiseen 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.

VIHERKATOT

12 § Piharakennuksiin ja -katoksiin tulee toteuttaa viherkatto.

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

Pysäköintilaitosten kattotasanteita saa hyödyntää oleskelu-, leikki- ja pelialueina ulko-oleskelualueiden ohjearvot huomioiden. Muutoin ne tulee kattaa kokonaan viherkatolla ja/tai kattoa tulee hyödyntää aurinkoenergian tuotannossa.

PIHA-ALUEET JA KANSIPIHAT

13 § Pihan ja kansipihan ilmeen tulee olla vehreä.

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

Maantasossa sijaitsevien asuinhuoneiden yksityisyys tulee turvata esim. istutuksilla tai sisäänvedetyillä terasseilla.

Maantasokerroksen asuntoihin tulee rakentaa asuntoihin liittyvät sisäänkäynnit ja pihat tai terassi, jolta pääsee pihalle, paitsi jos korkoero asunnon lattiapinnan ja ympäröivän pihan pinnan välillä on yli 0,5 m. Katualueen puolelle avautuvat pihat tulee rajata pensasaidoin ja/tai rakennuksen arkkitehtuuriin sopivin, korkeintaan 120 cm korkuisin aidoin tai tukimuurein. Maantasoasunnon pihan puoleisen kulkuyhteyden ei tarvitse olla esteetön, jos asuntoon on toinen sisäänkäynti.

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

Tontteja ei saa aidata toisista asuintonttia vastaan. Tukimuurien tulee olla samaa laatutasoa rakennusten kanssa. Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla. Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, on istutettava.

HULEVEDET

14 § Korttelialueilla:

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

Liikennöidyillä alueilla ja pysäköintilaitosten pysäköintitasoilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä tai vaihtoehtoisesti liikennöityjen alueiden hulevedet tulee käsitellä öljynerottimella.

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma. Rakentamisen aikaiset vedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m^3 jokaista 100 m^2 kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta viimeistään 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee viivyttää ja käsitellä korttelialueella siten, että tontilta purettava vesi ei heikennä vastaanottavan vesistön vedenlaatua.

Hulevesien hallinnan ratkaisut tulee tehdä korttelikohtaisesti yhtenäisenä. Hulevesiä saa hallitusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella viivytyksen jälkeen. Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta.

Yleisillä alueilla:

Yleisten alueiden hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla menetelmällä ennen Espoonjokeen johtamista. Velvoite koskee myös työmaa-aikaisia järjestelyitä.

RAKENTAMISEN TAPA JA KORTTELEIDEN LIITTYMINEN YLEISIIN ALUEISIIN

15 § Rakennuksissa on huomioitava aktiivisen ja passiivisen aurinkoenergian hyödyntäminen sekä ylilämmöltä suojautuminen passiivisin keinoin.

Rakennukset tulee sovittaa maastoon maastonmuotoja seuraten, välttäen leikkauksia ja pengerryksiä ja mahdollisimman paljon luontoa säästäen.

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

Rakennusten ja katualueiden väliin jäävät tontin osat, joita ei käytetä asuntoihin liittyvinä sisäänkäyntipihoina, on käsiteltävä niin, että ne liittyvät luontevasti katualueeseen.

Rakennuksen ja katualueen välinen istuttamaton korttelialueen osa tulee kivetä tai istuttaa.

Virkistysalueisiin rajautuvien tonttien ja tontinosien istutukset tulee suunnitella siten, että korttelialue liittyy mahdollisimman luontevasti viereiseen viheralueeseen.

Puistoihin ei saa osoittaa asuinkortteleiden pelastusteitä, ellei pelastusajoa ole kaavamerkinnöin erikseen sallittu.

KADUT, KATUAUKIOT JA AUKIOMAISET KORTTELIALUEEN OSAT

16 § Rata-alueen tarvitsema huoltoajo on sallittu Paavo Bruunin kujalla, Tamara Bruunin kadulla, Kauppamäenkäytävällä sekä Lillbassinreitillä.

Lillbassinaukio, Päällikönaukio sekä Katkaisijan ja Lasilaiturin aukiot tulee jäsennellä puu- ja pensasistutuksin. Aukion kulkupinnan pintamateriaalina tulee käyttää kiveystä, laatoitusta tai muuta vastaavaa laadukasta julkiseen ulkotilaan soveltuvaa materiaalia.

MAANALAISET JOHDOT

17 § Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää alueella olevien johtojen siirtämistä. Siirrosta on sovittava johtojen omistajan kanssa.

TULVA

18 § Uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariski. Kauklahdenväylän ja Lasihytin välillä ylin tulvakorko on +4,1 mpy (N2000), Lasihytin ja Kantajankadun välillä ylin tulvakorko on +4,2 mpy (N2000), Kantajankadun ja Vantinportin välillä ylin tulvakorko on +4,3 mpy (N2000) ja Vantinportin ja Storbassinsillan välillä ylin tulvakorko on +4,4 mpy (N2000). Tulvakoron alle rakennettavaessa vesi voi vaurioittaa rakenteita. Sen alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita ilman asianmukaista vesieristystä. Kadut ja pelastustiet tulee rakentaa tulvakoron +4,1 - + 4,4 mpy yläpuolelle (N2000).

VIHERKERROIN

19 § Tonttien riittävän viherpinta-alan takaamiseksi, hulevesien hallitsemiseksi ja kaupunkikuvan parantamiseksi tulee esittää viherkerrointyökalulla laadittu laskelma alueen vihertehokkuudesta. Viherkertoimen tavoiteluku on
- A-korttelialueilla 1,0
- AK- ja YL-korttelialueilla 0,9
- C-korttelialueilla 0,8.

PILAANTUNEET MAAT

20 § Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuus on tarvittaessa tutkittava ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava.

MAAMASSAT JA PURKUMATERIAALIT

21 § Alueella tulee pyrkiä kierrättämään kaava-alueen rakentamisessa muodostuvia ja käytettäviä massoja ja materiaaleja mahdollisimman tehokkaasti. Kaava-alueella on sallittu rakentamisen aikaisten massojen välivarastointi- ja käsittelytoiminta rakentamisen etenemisen mahdollistamissa puitteissa huomioiden toiminnan ympäristövaikutukset, tarvittavat viranomaisluvat ja -ilmoitukset sekä rakentamisen vaiheistus.

KIINTEÄT MUINAISJÄÄNNÖKSET

22 § Jokiuomassa tai joenpenkassa voi sijaita kiinteitä muinaisjäännöksiä. Jos jokipenkan lähistöllä tai uomassa tehdään maanmuokkaustöitä, on otettava huomioon mahdollisuus tavata muinaismuistolain (1963/295) rauhoittamia rakenteita.

SUOJELTUJEN RAKENNUSTEN KÄYTTÖTARKOITUS

23 § Korttelissa 43129 sijaitsevaan suojeltuun rakennukseen saa sijoittaa vain liike-, palvelu-, toimisto-, työ-, kerho- tai asukkaiden yhteistiloja.

Korttelissa 44135 sijaitsevaan suojeltuun rakennukseen saa sijoittaa pyöräsäilytystä, varasto- ja muita säilytystiloja.

RADAN LÄHELLE RAKENTAMINEN

24 § Radan läheisyyteen rakentamisesta ei saa aiheutua turvallisuusriskiä tai haittaa radan stabiliteetille eikä muuta haittaa rautatielle tai junaliikenteelle. Rakenteet tulee suunnitella huomioiden radasta aiheutuvat vaakakuormat (mahdolliset lisäraiteet huomioiden). Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää rata-aluetta hallinnoivan tahon hyväksyntä edellä mainittujen asioiden huomioimisesta.

Määräys koskee kaikkia Espoonjoen pohjoispuolelle sijoittuvia alueita.

TAIDE YLEISILLÄ ALUEILLA

25 § Alueella tulee huomioida julkisen taiteen toteutus Lasihytin alueellisen taideohjelman mukaisesti.

TÄYDENTÄVÄT ASIAKIRJAT

26 § Alueelle on laadittu korttelisuunnitelmia.

Kaava-alueelle on laadittu Lasihytin alueellinen taideohjelma.

/b	Ksl, muutettu	Sonja Sahlsten	
	Nähtävillä MRA 27 §		1.-30.11.2021
1662/2021 /a	Ksl (Kaavaehdotus)	Sonja Sahlsten	30.9.-13.10.2021
	Nähtävillä MRA 30 §		29.4.-29.5.2019
4792/2017	Ksj (OAS)	Torsti Hokkanen	23.4.2019

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 522400	Piir.nro 7362
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 1662/10.02.03/2021
Lasihytti	Piirtäjä SR	Päiväys 30.9.2021
Asemakaava ja asemakaavan muutos	Suunnittelija SSa	Arkistotunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000