KIRKKONUMMI

MASALANPORTTI

Asemakaavan muutos koskee Masalan keskustan asemakaavoja: Masalan keskusta asemakaavan muutos (kortteli 2034 ja siihen liittyvät lähivirkistys-, suojaviher-, luonnonsuojelu-, vesi-, katu-, rautatie- ja yleisen tien alueet) ja Masalan keskusta k2054 ja k2055 (luonnonsuojelu- ja lähivirkistysalueet).

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 2034 ja 2064-2066 sekä niihin rajautuvat katu-, tie-, puisto-, lähivirkistys-, luonnonsuojelu- ja erityisalueet.

KYRKSLÄTT

MASABYPORTEN

Detaljplaneändringen berör detaljplanerna för Masaby centrum: Masaby centrum, ändring av detaljplan (kvarter 2034 och därtill anslutna närrekreationsområden, skyddsgrönområden, naturskyddsområden samt vatten-, gatu-, järnvägs- och almänna vägområden) och Masaby centrum k2054 och k2055 (naturskydds- och närrekreationsområde).

Genom detaljplaneändringen bildas kvarteren 2034 och 2064-2066 samt gatu-, väg-, park-, närrekreations-, naturskydds- och specialområden som gränsar till dem.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:		DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
Asuinkerrostalojen korttelialue.	AK	Kvartersområde för flervåningshus.
Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.	AH	Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet.
Palvelurakennusten korttelialue. Kortteliin 2034 tontille 5 saa rakentaa palvelu- ja erityisasumista sekä hoiva- ja päiväkotipalveluja. Päiväkodin rakennusoikeus saa olla enintään 1000 k-m². Kortteliin 2034 tontille 4 ja kortteliin 2064 tontille 1 saa rakentaa erityisryhmien asumista sekä em. toiminnan edellyttämiä oleskelu- ja työtiloja. Kortteliin 2066 saa rakentaa paloaseman.	P	Kvartersområde för servicebyggnader. I kvarter 2034 på tomt 5 får byggas service- och specialboende samt vård- och dagvårdsservice. Daghemmets byggrätt får uppgå till högst 1000 v-m². I kvarter 2034 på tomt 4 och kvarter 2064 på tomt 1 får byggas boende för specialgrupper samt vistelse- och arbetsutrymmen för denna verksamhet. I kvarter 2066 får byggas en brandstation.
Toimitilarakennusten korttelialue.	KTY	Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.
Lähivirkistysalue.	VL	Område för närrekreation.
Rautatiealue.	LR	Järnvägsområde.
Huoltoaseman korttelialue. Alueelle saa sijoittaa polttoaineen jakelun kylmäaseman.	LH	Kvartersområde för servicestation. I området är det tillåtet att placera en bränsleautomatstation.
Autopaikkojen korttelialue.	LPA	Kvartersområde för bilplatser.
Suojaviheralue.	EV	Skyddsgrönområde.
Luonnonsuojelualue.	SL	Naturskyddsområde.
Melualue, jolla melutaso ylittää valtioneuvoston periaatepäätöksen (VNp 993/1992) suositukset. Alueen pääkäyttötarkoitus ei edellytä melusuojauksen toteuttamista eikä alueelle saa sijoittaa melulle herkkiä toimintoja (esim. oleskelu- ja leikkialueita tai muuta vastaavaa toimintaa).	/me	Bullerområde där bullernivån överskrider rekommendationerna i statsrådets principbeslut (VNp 993/1992) Områdets huvudanvändningsändamål förutsätter inte förverkligande av bullerskydd och det får inte placeras bullerkänsliga funktioner på området (t.ex. vistelse- och lekutrymmen eller annan motsvarande verksamhet).
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.		Linje 3 m utanför planområdets gräns.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.		Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
Osa-alueen raja.		Gräns för delområde.
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.		Riktgivande gräns för område eller del av område.
Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.		Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.
Korttelin numero.	2034	Kvartersnummer.
Ohjeellisen tontin numero.	3	Nummer på riktgivande tomt.
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	SALMITIE SUNDSVÄGEN	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	3800	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
Lukusarja, jonka ensimmäinen numero ilmoittaa kerrosneliömetreinä asuintilan rakennusoikeuden ja toinen luku asuintilaa palvelevien aputilojen kuten teknisten tilojen, väestösuojien ja varastojen rakennusoikeuden enimmäismäärän.	3200+yht320	Nummerserie, vars första tal anger bostadsutrymmets byggnadsrätt i våningskvadratmeter. Det andra talet anger högsta tillåtna byggnadsrätt för hjälputrymmen som betjänar bostadsutrymmen, så som t.ex. tekniska utrymmen, befolkningsskydd och lagerutrymmen.
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.	IV u½	Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	III	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
Korttelitalon rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	kt80	Byggrätten i våningskvadratmeter för ekonomibyggnad.
Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosneliömetriä rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saa käyttää myymälätiloja varten.	m100	Beteckningen anger hur många kvadratmeter våningsytan av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som får användas för affärsutrymmen.
Rakennusala.		Byggnadsyta.
Ehdottomasti toteuttava auton säilytyspaikan rakennusala melusuojauksen takia.	a (underlined)	Byggnadsyta för bilförvaringsplats som absolut skall genomföras för att skydda mot buller.
Ohjeellinen autosuojan rakennusala. Autosuojan suurin sallittu rakennusoikeus on enintään 420 k-m².	a	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil. Den största tillåtna byggrätten för bilskyddet är högst 420 v-m².
Ohjeellinen polttoaineen jakelukatoksen rakennusala. Jakelukatoksen suurin sallittu rakennusoikeus on enintään 200 k-m².	pj	Riktgivande byggnadsyta för ett tak för en bränslestation. Den största tillåtna byggrätten för taket är högst 200 v-m².
Ohjeellinen ajoneuvojen itsepalvelupesulan rakennusala. Pesulan suurin sallittu rakennusoikeus on enintään 100 k-m².	pe	Riktgivande byggnadsyta för automatbiltvätt. Den största tillåtna byggrätten för tvätten är högst 100 v-m².
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa korttelia palvelevan yhteistila- ja huoltorakennuksen.	kt	Riktgivande byggnadsyta på vilken får placeras en byggnad med gemensamma samt serviceutrymmen som betjänar kvarteret.
Nuoli osoittaa rakennuksen katteen päälappeen nousuusuunnan.		Pilen visar i vilken riktning byggnadens tak stiger.
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan muuntamon kohdemerkintä. Merkintä sallii enintään 20 k-m² suuruisen muuntamon sekä sitä palvelevien laitteiden ja rakenteiden rakentamisen.	et/m	Objektbeteckning för transformator för samhällsteknisk försörjning. Beteckningen tillåter byggande av en högst 20 v-m² stor transformator samt maskiner och konstruktioner som betjänar denna.
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan pumppaamon kohdemerkintä.	et/p	Objektsbeteckning för en pumpsstation som betjänar kommunalteknisk försörjning.
Ekopisteen kohdemerkintä. Merkintä sallii jätteidenkeräyspisteen rakentamisen. Alue on aidalla tai istutuksilla erotettava muusta alueesta.	eko	Objektsbeteckning för ekopunkt. Beteckningen tillåter byggande av en avfallsinsamlingpunkt. Området bör avskiljas från det övriga området med staket eller planteringar.
Istutettava alueen osa.		Del av område som skall planteras.
Alueen osa, jonka pintamateriaalin tulee olla vettä läpäisevää.	hv	Del av område där ytmaterial ska släppa igenom vatten.
Ohjeellinen vesialue.	w	Riktgivande vattenområde.
Ohjeellinen huleveden viivytykseen tarkoitettu alueen osa. Alueelle tulee tehdä allas, ojanne tai suodatin viivyttämään huleveden kulkeutumista valuma-alueelle ja parantamaan veden laatua. Viivytysalue tulee toteuttaa painanteena siten, että veden lammikoituminen on mahdollista.	hule-2	Riktgivande del av område avsett för fördröjning av dagvatten. På området bör anläggas en bassäng, rännil eller filter för att fördröja dagvattnets rinning till avrinningsområdet och för att förbättra kvaliteten på vattnet. Fördröjningsområdet bör genomföras som en sänka så att det är möjligt för vattnet att bilda en pöl.
Katu.		Gata.
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	pp	Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.	pp/h	Gata reserverad för gång- och cykeltrafik, där servicetrafik är tillåten.
Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.	pp	Riktgivande del av område reserverat för gång och cykling.
Ohjeellinen puistopolku.		Riktgivande stig.
Likimääräinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Aukon on ulotuttava vesikaton korkeuteen. Vesikaton on jatkuttava aukon yli. Kulkuaukon vesikattoon saa tehdä aukkoja enintään puolet kulkuaukon alasta.		Ungefärlig genomfartsöppning i byggnad. Öppningen skall nå vattentakets höjd. Vattentaket skall sträcka sig över öppningen. Genomfartsöppningens vattentak får förses med öppningar omfattande högst hälften av genomfarts öppningens areal.
Johtoa varten varattu alueen osa.		För ledning reserverad del av område.
Eritasoristeys.	e	Planskild korsning.
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.		Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten julkisivujen ääneneristävyyden on oltava sellainen, että sillä saavutetaan lukuarvon ilmoittama äänitasoero.	30dBA	Med beteckningen anvisas en sida av byggnadsytan där ljudisoleringen i byggnadernas fasader skall vara sådan att det uppnås en sådan ljudnivåskillnad som siffran anger.
Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	(2034, 2064)	Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Tämän asemakaavan alueella oleville tonteille on laadittava erillinen sitova tonttijako.

Asemakaavan toteuttamisessa on noudatettava Masalan laatu- ja ympäristösuunnitelmaa sekä Masalanportin lähiympäristö- ja rakentamistapaohjetta.

Elintarvikekaupan myymälätilan sijoittaminen korttelialueelle ei ole sallittua.

Junanradan korttelialueeseen rajoittuvien kortteleiden junaradan puoleinen korttelin sivu on aidattava, ellei pääsyä radalle ole muulla esteellä estetty.

Rakentaminen ei saa aiheuttaa haittaa junaradan rakenteille tai stabiliteetille.

Radonriskit tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa.

Pilaantuneet maat on selvitettävä ja kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Kastuessaan vaurioituvat rakenteet tulee sijoittaa vähintään N2000 +2,75 m korkeuteen merenpinnasta.

Asemakaavan toteuttamisjärjestys ja meluntorjunta

Kortteleiden rakentamisjärjestys on toteutettava niin, ettei AK- ja P-korttelialueiden asuinpihoilla ulko-oleskelualueiden melutaso ylitä valtioneuvoston asettamia ohjearvoja missään toteuttamisvaiheessa. Rakennuslupavaiheessa on esitettävä selvitys siitä, että ulko-oleskelualueet on suojattu liikennemelulta rakennusten ja rakennelmien sijoittelulla sekä niiden rakenteilla.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää luotettava selvitys tärinän ja runkomelun vaimennuksesta. Tärinä ei saisi ylittää asuinhuoneissa VTT tiedotteen 2425 suositusta luokka C: vw,95 ≤ 0,3 mm/s eikä runkomelu julkaisun VTT2468 suositusta Lprm ≤ 35 dB.

AK- ja P-kortteleissa kaikki oleskeluparvekkeet on lasitettava.

Rakennuslupaa haettaessa on akustisin laskelmin osoitettava, että suunnitellulla rakenteella parvekkeilla äänitaso ei ylitä asetuksen 796/2017 päiväajan ohjearvoa 55 dB.

Asuinrakennuksen julkisivuun kohdistuvan keskiäänitason ollessa päivällä yli 55 dB (LAeq) tulee sillä olla tuuletusmahdollisuus sellaiselle julkisivulle, jossa valtioneuvoston päätöksen (VNp 993/1992) mukaiset meluohjearvot toteutuvat. Makuuhuoneet on suositeltavaa sijoittaa rakennuksen hiljaisemmalle puolelle.

Julkisivuille, joilla ylittyy päiväajan keskiäänitaso 60 dB, ei tule sijoittaa parvekkeita.

Autopaikkojen vähimmäismäärät

Pysäköintimitoitus perustuu rakennusten pääkäyttötarkoitukseen ja kerrosneliömetreinä rakennusoikeutta määrittävän lukusarjan ensimmäiseen lukuun.

AK-korttelit:	1 ap./100 k-m², vähintään 0,6 ap./asunto
KTY-kortteli:	1 ap./45 k-m² toimistotilaa 1 ap./200 k-m² teollisuus- ja varastokerrosalaa 1 ap./40 k-m² liiketilaa
LH-kortteli:	1 ap./50 k-m²
P-korttelialueiden myymälätilat:	1 ap./40 k-m²
P-kortteli:	1 ap./120 k-m²
P-kortteli 2034 tontti 5:	1 ap./140 k-m²

Myymälätilalla tarkoitetaan liike- ja toimistotilaa.

AK-kortteleissa on sallittua sijoittaa liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja porrashuoneiden läheisyyteen mitoitusperiaatteella 1 ap./30 asuntoa.

Sähköautojen latauspisteitä on sallittua sijoittaa LPA- ja LH-korttelialueille.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät

AK-korttelit: 1 pp./30 k-m², vähintään 1 pp./asuinhuone

AK-korttelialueen polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärästä vähintään 75 % on katettava ja vähintään 50 % on sijoitettava säältä suojattuun tilaan.

AK- ja P-korttelialueet

Tontille toteutettavien asuntojen huoneistoalasta (h-m2) yhden asuinhuoneen asuntojen yhteenlaskettu huoneistoala saa olla enintään 40 % ja neljän asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan on oltava vähintään 10 %. Asuinrakennuksen yhden asuinhuoneen asuntojen keskimääräisen huoneistoalan (h-m2) on oltava vähintään 27,5 h-m2. Määräyksen eivät koske erityisryhmien asumista tai palveluasumista eikä valtion tukemaa asuntotuotantoa.

Korttelin 2034 tonteilla 3 ja 4 asunnot, joiden asuinhuoneet avautuvat ainoastaan Kehä III:n suuntaan, eivät ole sallittuja. Muissa kortteleissa asuntojen avaaminen vain julkisivun osalle, jonka päiväajan keskiäänitaso ylittää 60 dB ei ole sallittua.

Korttelin 2034 tontit 2, 3 ja 4 on liitettävä toisiinsa rakennusten korkuisella lasitetulla parvekevyöhykkeellä tai muulla rakenteella, paitsi siinä missä on kaavamääräyksellä osoitettu kulkuaukko. Korttelin 2034 tontin 7 rakennukset on yhdistettävä toisiinsa 4 metriä korkealla meluaidalla.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

För tomter på detta detaljplaneområde skall en separat bindande tomtindelning göras.

I genomförandet av detaljplanen bör kvalitets- och miljöplanen för Masaby samt närmiljö- och byggnadsanvisningar för Masabyporten efterföljas.

Det är inte tillåtet att placera butikutrymme för livsmedel på kvartersområdet.

I de kvarter som gränsar till kvartersområdet för järnvägen skall den sida av kvarteret som vetter mot järnvägen inhägnas om tillträde till banan inte har förhindrats på annat sätt.

Byggandet får inte orsaka skador för järnvägens konstruktioner eller stabilitet.

Radonrisker skall beaktas i planeringen och byggandet.

Förorenade markområden skall utredas och saneras innan byggandet inleds.

Konstruktioner som skadas då de blir våta skall placeras minst N2000 +2,75 meter över havet.

Schema för genomförandet av detaljplanen samt bullerbekämpning

Byggnadsordningen i kvarteren bör genomföras så att bullernivån på gårdsplanerna till bostäderna i AK- och P-kvartersområdena inte överskrider statsrådets riktvärden i något skede av byggandet. I bygglovsskedet ska det presenteras en utredning över att vistelseområden utomhus har skyddats från trafikbuller genom placeringen av byggnader och strukturer samt genom konstruktioner i anslutning till dem.

I samband med bygglovet skall det presenteras en tillförlitlig utredning över hur vibrationer och stombuller kan dämpas. Vibrationerna i bostadsutrymmen borde inte få överskrida rekommendationen för klass C i VTT:s meddelande 2425 (vw,95 & 0,3 mm/s) och rekommendationen i VTT:s publikation 2468 (Lprm & 35 dB).

I AK- och P-kvarteren bör alla vistelsebalkonger inglasas.

Vid ansökan om bygglov bör det med hjälp av akustiska beräkningar påvisas att ljudnivån på balkongerna enligt den planerade konstruktionen inte överskrider riktvärdet 55 dB för buller dagtid i förordningen 796/2017.

Då den mot bostadsbyggnadens fasad riktade medelbullernivån på dagen överskrider 55 dB (LAeq) ska för bostad ordnas vädringsmöjlighet från en sådan fasad där bullernivån inte överskrider rekommendationerna i statsrådets principbeslut (VNp 993/1992). Sovrummen rekommenderas att placeras på byggnadens tystare sida.

Balkonger ska inte placeras på fasader där medelbullernivån överskrider 60 dB på dagen.

Minimiantalet bilplatser

Parkeringsdimensioneringen baserar sig på byggnadernas huvudsakliga användningsändamål och på det första talet i sifferserien som anger byggrätten i våningskvadratmeter.

AK-kvarter:	1 bp/100 v-m², minst 0,6 bp/lägenhet
KTY-kvarteret:	1 bp/45 v-m² kontrosutrymme 1 bp/200 v-m² industri- och lagervåningsyta 1 bp/40 v-m² affärsutrymme
LH-kvarteret:	1 bp/50 v-m²
Affärssutrymmen i P-kvartersområdena:	1 bp/40 v-m²
P-kvarteret:	1 bp/120 v-m²
P-kvarter 2034 tomt 5:	1 bp/140 v-m²

Med affärsutrymme avses affärs- och kontorsutrymme.

I AK-kvarteren är det tillåtet att placera bilplatser som är avsedda för personer med funktionsnedsättning i närheten av trapphusen enligt dimensioneringsprincipen 1 bp/30 bostäder.

I LPA- och LH-kvartersområdena är det tillåtet att placera laddningspunkter för elbilar.

Minimiantalet cykelplatser

AK-kvarter: 1 cp/30 v-m², minst 1 cp/bostadsrum

Av cykelplatserna i AK-kvartersområdet bör minst 75 % av minimiantalet cykelplatser förses med tak och minst 50 % placeras i ett utrymme som är skyddat för väder.

AK- och P-kvartersområden

Av bostadsytan (b-m2) för de lägenheter som byggs på tomten får den sammanlagda bostadsytan för lägenheter med ett bostadsrum vara högst 40 %. Den sammanlagda bostadsytan för lägenheter med fyra bostadsrum och familjelägenheter som är större än detta skall vara minst 10 %. Av bostäderna i byggnaden skall den genomsnittliga bostadsytan (b-m2) för lägenheter med ett bostadsrum vara minst 27,5 b-m2. Bestämmelserna berör inte boende för specialgrupper eller serviceboende eller stödd bostadsproduktion.

Bostäder där bostadsrummen öppnas endast i riktning mot Ring III är inte tillåtna på tomten 3 och 4 i kvarter 2034. I övriga kvarter är det inte tillåtet att bygga öppningar i bostäderna endast på den del av fasaden där medelljudnivån dagtid överskrider 60 dB.

Tomterna 2, 3 och 4 i kvarter 2034 bör anslutas till varandra genom en inglasad balkongzon som är lika hög som byggnaderna eller genom en annan konstruktion, med undantag av platser med öppningar. Byggnaderna på tomt 7 i kvarter 2034 skall anslutas till varandra genom ett 4 meter högt bullerstängsel.

Korttelin 2034 LPA-alueelta on järjestettävä Salmipolulle ulottuva jalankulkua, polkupyöräilyä ja huoltoajoa palveleva yhteys korttelin 2034 tonttien 2, 3 ja 7 kautta.

Rakennuksen julkisivukäsittelyn on oltava kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen. Rakennuksen julkisivut on tehtävä korkealuokkaisista materiaaleista ja korttelikohtaisesti yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen. Julkisivupintojen tulee muodostaa eheä ja yhtenäinen vaikutelma. Näkyviä elementtisaumoja ei rakennuksissa sallita. Pääasiallinen julkisivumateriaali on rappaus. Puiset julkisivupinnat tulee toteuttaa yhtenäisinä. Tiilipintaiset julkisivut on oltava paikalla muurattuja.

Rakennuksen maantasokerroksen julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa pihalle tai kadulle.

Kortteleiden myymälätilat on sijoitettava palvelurakennusten alimpaan kerrokseen. Myymälätilojen tulee avautua Salmipolun puoleiselle julkisivulle. Elintarvikemyymälän sijoittaminen myymälätiloihin ei ole sallittua.

Ulkovarastointi ei ole sallittua.

Ikkunallisten luonnonvaloisten porrashuoneiden 15 k-m² ylittävä osa on sallittua rakentaa kussakin kerroksessa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Hissikonehuone on sijoitettava ensisijaisesti maantasokerrokseen.

Ilmanvaihtokonehuone on sallittua rakentaa asemakaavakartassa esitetyn rakennusoikeuden lisäksi. Katolle sijoitettavat ilmanvaihtokonehuone ja muut tekniset laitteet on sovitettava rakennusten arkkitehtuuriin niin, etteivät ne korostu kaupunkikuvassa.

Jätehuoltotila on sijoitettava rakennuksen maantasokerrokseen tai LPA-alueelle autosuojan yhteyteen jätehuoltokatoksena.

Tontille saa rakentaa asemakaavakartassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi pyöräkatoksia enintään 20 k-m² ja ne saa sijoittaa kaavakarttaan merkityn rakennusalan ulkopuolelle.

Rakennusten raitisilman ottoaukot tulee sijoittaa sisäpihalle poispäin valtaväylistä.

Tontin sekä siihen liittyvän AH-korttelialueen viherrakentaminen toteutetaan rakentajan toimesta rakennusluvan yhteydessä laadittavan erillisen pihasuunnitelman mukaisesti. Tonttien piha-alueiden rajautuessa toisiinsa tai AH-korttelialueeseen on leikki- ja oleskelualueet sekä niihin liittyvät istutusalueet suunniteltava ja rakennettava yhtenäisesti. Korttelin 2034 tontille 5 on sallittua rakentaa aidattu ulko-oleskelualue. Aita on sovitettava päärakennuksen arkkitehtuuriin. Muutoin tonttien aitaaminen ei ole sallittua. Rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä oleskeluun, leikkialueeksi tai liikenteeseen, on istutettava pensain ja puin niin, että niistä muodostuu reheviä pensas- ja puuryhmiä.

Korttelissa 2034 tonteilla 2, 3, 4 ja 7 sekä korttelissa 2064 tontilla 1 rakennuksissa on oltava lapekatto. Kattokulman on oltava välillä 6-10 %

P-kortteli 2066

Korttelin 2066 tontille 1 saa rakentaa paloaseman ja hätäkeskuksen. Tontin rakennusalan ja luonnonsuojelualueen (SL) välinen vyöhyke on hoidettava korkeusasemaltaan ja kasvillisuudeltaan luonnonmukaisena.

Rakennusten, pihatoimintojen ja ajoyhteyksien sijoittamisessa tontille on vältettävä tarpeettomia leikkauksia ja täyttöjä. Maastoluiskat on istutettava ympäristöön sopivin kasvein.

Pihan tarkemmassa suunnittelussa tulee estää kielteiset vaikutukset Sundetin luonnonsuojelualueeseen.

Autopaikat on jäsennöitävä enintään 12 autopaikan osiin puu- ja pensasistutuksin. Pysäköintialueelle on istutettava vähintään 1 puu jokaista 12 autopaikkaa kohti.

AH- ja LH-korttelialueet

Alueelle saa sijoittaa korttelialueen käyttöä palvelevia katoksia.

Lähivirkistysalueet (VL)

Lähivirkistysalueet toteutetaan erikseen laadittavien puistosuunnitelman mukaisesti.

Lähivirkistysaluetta (VL) on hoidettava siten, että alueen ominaispiirteet säilyvät ja puuston ikärakenne on monipuolinen.

LPA-korttelialueet

LPA-korttelialueet toteutetaan rakennuttajan toimesta rakennusluvan yhteydessä laadittavan pysäköintisuunnitelman mukaisesti. Korttelialueelle on rakennettava autosuojia (a) kaavakartassa esitetyille rakennusaloille melusuojauksen vuoksi. Kyseiset autosuojat on yhdistettävä toisiinsa 4 metrin korkuisella aidalla tai seinäkkeellä piha-alueiden suojaamiseksi melulta.

Autosuojiin on sallittua sijoittaa varasto-, jätehuolto- ja teknisiä laitetiloja (esim. muuntamo).

LPA-alueilla auton säilytyspaikat sekä autokatoksissa (a, a) että muilla säilytyspaikoilla on jäsennöitävä enintään 12 autopaikan osiin, joiden väliin on jätettävä vähintään 3 metriä vapaata tilaa puu- ja pensasistutuksia varten. Pysäköintialueelle on istutettava vähintään 1 puu jokaista 10 autopaikkaa kohti.

Katualueet

Salmitielle tulee toteuttaa Kehä III:n suuntaan näkemäeste, jonka korkeus Salmitien pinnasta on vähintään +1.5 metriä.

Från LPA-området i kvarter 2034 ska en förbindelse som betjänar fotgängare, cyklister och servicekörning till Sundstigen ordnas via tomten 2, 3 och 7 i kvarter 2034.

Byggnadernas fasadbehandling bör vara högklassig med tanke på stadsbilden och arkitekturen. Högklassiga material bör användas i byggnadernas fasader och de bör följa ett kvartersspecifikt enhetligt byggnadssätt. Fasadytorna bör ge ett sammanhållet och enhetligt intryck. Synliga elementfogar är inte tillåtna för byggnaderna. Det huvudsakliga fasadmaterialet för byggnader är puts. Fasader av trä bör förverkligas som enhetliga. Fasader av tegel bör vara murade på plats.

Fasaderna på byggnadens våning på markplanet får inte ge ett kompakt intryck mot gård eller gata.

Affärsutrymmena i kvarteren bör placeras i servicebyggnadernas nedersta våning. Affärsutrymmen ska öppnas mot den fasad som vetter mot Sundsstigen. Det är inte tillåtet att placera en livsmedelsbutik i affärsutrymmena.

Upplagring utomhus är inte tillåten.

Den del av de fönsterförsedda trapphusen med naturljus som överskrider 15 v-m² får byggas på varje våning utöver den byggrätt som anges på plankartan.

Hissens maskinrum bör i första hand placeras på våningen i markplanet.

Utöver den byggrätt som anvisas på detaljplanekartan är det tillåtet att bygga ett ventilationsmaskinrum. Ventilationsmaskinrum och andra tekniska anordningar som placeras på taket bör anpassas till byggnadernas arkitektur så att de inte framträder i stadsbilden.

Avfallsserviceutrymmen bör placeras i byggnadernas våningar på markplanet eller som ett avfallsskjul i anslutning till bilskyddet på LPA-området.

Utöver den byggrätt som anvisas på detaljplanekartan är det tillåtet att bygga cykelskydd på högst 20 v-m² på tomten. Cykelskydden får placeras utanför den byggnadsyta som anges på plankartan.

Byggnadernas intagsöppningar för ersättningsluft skall placeras mot innergården, bort från huvudlederna.

Tomtens och det anslutande AH-kvartersområdets grönområden förverkligas av byggaren enligt en separat gårdsplanering som görs i samband med bygglovet. Då tomternas gårdsområden gränsar till varandra eller till ett AH-kvartersområde bör lekplatser och vistelseområden samt planteringsområden i anslutning till dem planeras och byggas på ett enhetligt sätt. På tomt 5 i kvarter 2034 är det tillåtet att bygga ett inhägnat område för utevistelse. Staketet bör anpassas till huvudbyggnadens arkitektur. I övrigt är det inte tillåtet att inhägna tomterna. En sådan del av tomten som inte bebyggs och som inte används för vistelse, som lekområde eller för trafik bör planteras med buskar och träd så att det bildas frodiga busk- och trädgrupper.

På tomterna 2, 3, 4 och 7 i kvarter 2034 och på tomt 1 i kvarter 2064 bör taken vara sluttande. Takvinkeln skall vara mellan 6 och 10 %.

P-kvarter 2066

På tomt 1 i kvarter 2066 är det tillåtet att bygga en brandstation och en nödcentral. Zonen mellan byggnadsytan på tomten och naturskyddsområdet (SL) bör skötas som ett område i naturtillstånd när det gäller höjd och vegetation.

Vid placering av byggnader, gårdsfunktioner och körförbindelser till tomten bör onödiga skärningar och utfyllningar undvikas. Markslänter ska planteras med växter som är lämpliga för omgivningen.

I den noggrannare planeringen av gårdsplanen ska negativa konsekvenser för Sundets naturskyddsområde förhindras.

Bilplatser bör disponeras som delar med högst 12 bilplatser genom träd- och buskplanteringar. På parkeringsområdet ska det planteras minst 1 träd för varje 12 bilplatser.

AH- och LH-kvartersområden

I området är det tillåtet att placera tak som betjänar kvartersområdet.

Områden för närrekreation (VL)

Områdena för närrekreation genomförs enligt separat utarbetad parkplanering.

Området för närrekreation (VL) ska skötas så att områdets karaktäristiska drag bevaras och så att trädbeståndets åldersstruktur är mångsidig.

LPA-kvartersområden

LPA-kvartersområdena förverkligas enligt en separat parkeringsplan som utarbetas av byggaren i samband med bygglovet. I kvartersområdet ska det byggas bilskydd (a) som skydd mot buller på de byggnadsytor som anvisas på plankartan. Bilskydden i fråga bör anslutas till varandra med ett 4 meter högt staket eller en vägg för att skydda gårdsområdena mot buller.

I bilskydden är det tillåtet att placera förråds- och avfallsserviceutrymmen och utrymmen för teknisk utrustning (t.ex. transformatorstation).

I LPA-områdena skall förvaringsplatserna för bilar (a,a) både i carportar och på andra förvaringsplatser disponeras som delar med högst 12 bilplatser. Mellan delarna bör det finnas minst 3 meter fritt utrymme för träd- och buskplanteringar. På parkeringsområdet ska det planteras minst 1 träd för varje 10 bilplatser.

Gatuområden

Ett synlighetshinder bör förverkligas vid Sundsvägen mot Ring III. Hindrets höjd från Sundsvägens yta är minst +1.5 meter.

Hulevedet

Korttelialueilla syntyvät hulevedet on imeytettävä tai suodatettava korttelialueilla. Korttelialueilla päällystetyistä piha-alueista vähintään 70 % on oltava vettä läpäisevää pintamateriaalia.

Kortteleiden 2034 ja 2064 hulevedet saa käsitellä VL/me-alueella.

Korttelialueilla syntyviä hulevesiä on viivytettävä korttelialueilla siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden. AK-, AH- ja P-korttelialueilla mitoitustilavuus tulee olla vähintään 0,25 m³/100 m². Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

P-korttelin 2066 tontin 1 kestopäällystetyillä piha-alueilla hulevedet on kerättävä sadevesiviemäröinnillä, joka on varustettu suljettavilla öljyn- ja hiekanerotuskaivoilla. Öljynerottimien tulee täyttää EN-standardin 858 I-luokan vaatimukset. Hulevesien käsittelyssä voidaan käyttää myös ohivirtausjärjestelmää, joka täyttää edellä mainitut vaatimukset.

Rakennusluvan yhteydessä on laadittava hulevesisuunnitelma. Suunnitelmassa on esitettävä myös rakentamisaikaiset hulevesien hallintajärjestelyt.

Lähivirkistysalueelle (VL), P-korttelin 2066 tontille 1, korttelialueiden istutettavalle alueen osalle sekä alueen osalle, jonne on istutettava puita ja pensaita, voidaan sijoittaa rakenteita, joilla imeytetään hulevesiä ja viivytetään niiden kulkeutumista alueelliseen sadevesijärjestelmään ja purkuvesistöön sekä parannetaan veden laatua.

Hulevesien hallinta ei saa aiheuttaa haittaa rautatiealueen kuivatukselle.

Energia

Rakennusten katoille ja julkisivuille saa sijoittaa aurinkoenergiaa sekä muita uusiutuvia energiamuotoja hyödyntäviä järjestelmiä ja asuntojen ylilämpenemistä estäviä ratkaisuja. Niiden on sovelluttava rakennuksen arkkitehtuuriin.

Vesialueet

Ohjeellinen vesialue on säilytettävä luonnontilaisena.

Dagvatten

Dagvatten som uppkommer på kvartersområdena ska absorberas eller filtreras på kvartersområdena. Minst 70 % av belagda gårdsområden på kvartersområdet ska vara av ytmaterial som släpper igenom vatten.

Dagvattnet från kvarter 2034 och 2064 får behandlas i VL/me-området.

Dagvatten som uppkommer på kvartersområdena ska fördröjas på kvartersområdena så att fördröjningssänkornas, -bassängernas eller behållarnas dimensioneringsvolym är minst 1 m³/100 m² per opermeabelt ytmaterial. På AK-, AH- och P-kvartersområden dimensioneringsvolym är minst 0,25 m³/100 m². Fördröjningssänkorna, -bassängerna eller behållarna ska dräneras inom 12 timmar från det att de har fyllts och de bör vara planerade med överflöde.

I gårdsområden med permanent beläggning på tomt 1 i P-kvarteret 2066 ska dagvattnet uppsamlas genom regnvattenavlopp som utrustats med slutbara olje- och sandavskiljningsbrunnar. Oljeavskiljarna ska uppfylla kraven för EN-standard 858 I klass. I hanteringen av dagvattnet kan även avledningssystem som uppfyller ovannämnda krav användas.

I samband med bygglovet ska uppgöras en agvattenplan. I planen ska även presenteras hanteringsarrangemang för dagvatten under byggnadstiden.

På området för närrekreation (VL), tomt 1 i P-kvarter 2066, på den del av kvartersområdena som ska planteras samt den del av området som ska planteras med träd och buskar kan det placeras konstruktioner med hjälp av vilka dagvattnet infiltreras och fördröjs så att det inte leds till områdets regnvattensystem och recipient och med hjälp av vilka vattnets kvalitet förbättras.

Hanteringen av dagvatten får inte orsaka olägenheter för dräneringen av järnvägsområdet.

Energi

På taken och fasaderna till byggnaderna är det tillåtet att placera system som utnyttjar solenergi och andra förnybara energiformer samt lösningar som förhindrar att bostäder blir för varma. Sådana ska passa in i byggnadernas arkitektur.

Vattenområden

Riktgivande vattenområdet bör bevaras i naturtillstånd.

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	
Kt. lautakunta / Kt. nämnden	23.5.2019
Nähtävänä / framlagd, MRL/MBL § 65, MRA/MBF § 27	10.12.2018-25.1.2019
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	19.11.2018 § 366
Kt. lautakunta / Kt. nämnden	18.10.2018 § 137
Nähtävänä / framlagd, MRL/MBL § 62, MRA/MBF § 30	18.12.2017-24.1.2018
Kt. lautakunta / Kt. nämnden	20.4.2017, 23.11.2017
KIRKKONUMMEN KUNTA Kaavoitus KYRKSLÄTTS KOMMUN Planläggning	Mittakaava/Skala 1:2000 Piirtänyt/Ritad av M. Rusanen/R. Ala-aho / FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy
MASALANPORTTI MASABYPORTEN Asemakaavan muutos Detaljplaneändring	Päiväys/Daterad 23.5.2019 Laatinut/Uppgjord av Anniina Lehtonen Kaavoitusarkkitehti/Planläggningsarkitekt
Pohjakartta täyttää JHS 185 Asemakaavan pohjakartan laatimisen vaatimukset. Baskartan uppfyller kraven i förordningen om JHS 185 Upprättande av baskartor för detaljplaner. PVM:6.5.2019 Mittauspäällikkö MARKKU KORHONEN	Hanke/Projekt 33111 — Piirustus n:o/Ritning nr. 3372