

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT- JA MÄÄRÄYKSET

Liikerakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Korttelialueen kerrosalasta saa käyttää enintään 7500 k-m<sup>2</sup> paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloihin. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavaraa kaupaa tai keskustahakuista erikoistavaraa kaupaa.

Toimitilarakennusten korttelialue.

Korttelialueelle ei saa rakentaa myymälä- tai siihen verrattavia tiloja.

Toimitilarakennusten korttelialue.

Korttelialueen kerrosalasta saa käyttää enintään 2500 k-m<sup>2</sup> paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloihin. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavaraa kaupaa tai keskustahakuista erikoistavaraa kaupaa.

Lähivirkistysalue, joka muodostaa reunavyöhykkeen valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Reunavyöhykkeen kasvillisuutta tulee kehittää kerroksellisenä ja monilajisena.

Maantien alue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelin osan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin numero.

Kadun tai tien nimi.

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

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema. Maanpinnan alin louhintakorko on 1,5 m suunniteltua maanpinnan korkeusasemaa alempana.

Rakennusala.

Katu.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Ajoyhteys, jolla tontille ajo on sallittu.

Ohjeellinen johtoa varten varattu alueen osa.

Eritasoristeys.

Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten kohdemerkintä. Merkintä sallii enintään 20 k-m<sup>2</sup> suuruisen pumppaamon sekä sitä palvelevien laitteiden ja rakenteiden rakentamisen.

Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten kohdemerkintä. Merkintä sallii enintään 20 k-m<sup>2</sup> suuruisen muuntamon rakentamisen.

## DETALJPLANEMÄRKNINGAR OCH BESTÄMMELSER



Kvarter för affärsbyggnader. På området får man bygga kontorsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader som inte förorsakar miljöolägenheter. På kvarterområdet kan uppföras utrymmen på högst 7500 m<sup>2</sup> för övrig mycket utrymme krävande specialhandel. På kvartersområdet får inte uppföras utrymmen för detaljhandel eller specialhandel för stadskärnor.



Kvarter för affärslokaler. På kvartersområdet får inte uppföras butiks- eller motsvarande utrymmen.



Kvarter för affärslokaler. På kvarterområdet kan uppföras utrymmen på högst 2500 m<sup>2</sup> för övrig mycket utrymme krävande specialhandel. På kvartersområdet får inte uppföras utrymmen för detaljhandel eller specialhandel för stadskärnor.



Område för närrekreation, som utgör en gränsszon till ett riksomfattande värdefullt landskapsområde. Gränsszonens vegetation skall utvecklas i olika lager och som flerartad.



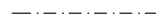
Vägområde.



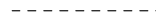
En 3 m linje utanför planområdets gräns.



Kvarters-, kvartersdel- och områdesgränser.



Delområdesgränser.



Riktlinje för området eller delområdets gräns.

838

Kvartersnummer.

1

Riktlinje för tomtnummer.

LÄNSIVÄYLÄ

Väg- eller gatunamn.

II

Ett romerskt nummer anger den största tillåtna våningssiffran för byggnader, byggnader eller delar av dessa.

e=0.45

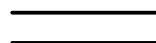
Exploateringstal, det vill säga förhållandet mellan byggnadsarealen och tomtens/byggplatsens yta.

+5.0

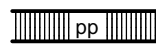
Närmaste uppskattade höjd över marken.



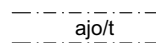
Byggnadsområde.



Gata.

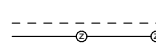


pp



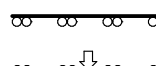
ajo/t

Fordonsåtkomstväg där service är tillåten.



e

Närmaste ungefärliga plats för fordonstillfart.



e

Del av gatuumrådets gräns där ingen fordonsinfart får anordnas.



e/v/p



e/v/m



Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, ojan säiliön, kosteikon tai muun rakenteen.

Alue on tarkoitettu hulevesien määrälliseen ja laadulliseen hallintaan ensisijaisesti maan päällä olevilla kasvipeitteisillä painanteilla, joiden eteen tulee sijoittaa laskeutusaltaita.

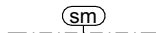
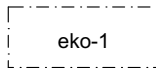
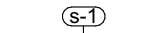
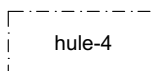
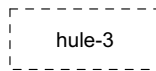
Tulvareitti.

Alue on varattu tulvaveden johtamista varten ja siihen ei saa rakentaa eikä sijoittaa tai varastoida muitakaan massoja tai tonttien luiskia. Alueelle ei saa sijoittaa mitään irtoainesta, kemikaaleja tai jätteitä.

Alueen osa, jolla sijaitsee liito-oravan ja lepakon lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan tai lepakon elinympäristöä. Aluetta koskevista suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

Alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueella tulee turvata liito-oravan liikkuminen hoitamalla ja vahvistamalla puustoa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Yhteyttä voidaan täydentää esim. puuistutuksin ja hyppytolpilla. Liito-oravan ekologinen yhteys tulee turvata myös katusuunnittelussa, jonka yhteydessä on pyydettävä ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto.

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös.



Riktlinje för en del av området där det är tillåtet att bygga en damm, en fördjupning, en dikesbehållare, ett kärl, en våtmark eller annan struktur.

Området är avsett för kvantitativ och kvalitativ hantering av dagvatten huvudsakligen genom ytvattenavledning planteringar där sedimenteringsbassänger ska placeras framför dem.

Översvämningssled.

Området är avsett för avledning av översvämningssvatten och inga byggnader, strukturer eller lager av material får placeras där. Inget löst material, kemikalier eller avfall får placeras på området.

Del av området där det finns flygekorrars fortplantnings- och viloområden. Åtgärder som försämrar eller förstör flygekorrarnas livsmiljö får inte genomföras på området. Planer för området måste diskuteras med miljömyndigheten.

Del av området där det finns ett ekologiskt korridorbehov mellan flygekorrarnas livsmiljöer. Träd i området måste vårdas och förnyas så att det finns en trädtoppskorridor genom hela området.

## YLEISET MÄÄRÄYKSET

### Kaikki korttelialueet

Rakennusten julkisivut on tehtävä yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Keskeisten lähestymysuuntien julkisivut tulee tehdä korkeatasoisista materiaaleista. Yhtäjaksoinen julkisivupinta tulee jäsentää ja jakaa selkeisiin osiin. Rakennuksen sisäänkäyntejä tulee korostaa ja niiden tulee olla selkeästi hahmottuvia.

Rakennusluvan yhteydessä tulee selvittää uusiutuvan energian tuotannon ja ylijäämäenergian hyödyntämisen mahdollisuudet rakentamisessa. Rakentamisessa tulee mahdollisuuksien mukaan huomioida aurinkoenergian aktiivinen ja passiivinen hyödyntäminen sekä passiiviselta ylijäämältä suojautuminen.

Rakentamisessa tulee suosia vähähiilisiä ratkaisuja.

Kattopinnat tulee toteuttaa viherkattoina tai vaihtoehtoisesti kattopinnat tulee varustaa aurinkopaneeleihin.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuväylinä, pysäköintiin tai vastaaviin pääkäyttötarkoituksen mukaisiin toimintoihin tulee säilyttää luonnontilaisina tai istutettava kasvuolosuhteisiin sopivaksi ja monipuoliseksi alueelle ominaisia paikallisia lajeja suosien.

### KM-1-korttelialue

Tonttia ei saa aidata katua vastaan siten, että kääntyminen Tolsankaaren päässä estyy. Kääntöpaikka voi sijaita katu- ja korttelialueilla.

### Melu

Liike- ja toimistohuoneiden rakentamisessa tulee huomioida Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukainen sisätilojen melutason ohjearvo (45 dB).

### Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät KM- ja KTY-korttelialueilla:

- toimisto, liike- ja myymälätilat 1 ap / 40 k-m<sup>2</sup>
- teollisuustilat 1 ap / 85 k-m<sup>2</sup>
- varastotilat 1 ap / 150 k-m<sup>2</sup>

Rakennuksen myymälätilojen sisäänkäyntien yhteyteen on varattava riittävästi polkupyöräpaikkoja ja liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja.

### Aitaaminen

Korttelialueilla ulkoarastointiin käytettävät alueet on aidattava näkösuojan muodostavalla korkealaatuisella, korkeintaan 2,5 m korkuisella aidalla, joka muodostaa yhteneväisen ilmeen rakennuksen julkisivun kanssa.

## ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Minimiantal parkeringsplatser på KM- och KTY-kvarter:

- kontor, affärs- och butikslokaler 1 plats / 40 m<sup>2</sup>
- industrilokaler 1 plats / 85 m<sup>2</sup>
- lagerlokaler 1 plats / 150 m<sup>2</sup>

### Alla kvarter

Byggnadernas fasader måste utföras i enhetlig byggstil. Fasader mot viktiga ankomsträckningar ska göras av högkvalitativa material. Fasadytan ska struktureras och delas in i tydliga delar. Byggnadens ingångar ska betonas och vara tydligt synliga.

Områden för utomhusförvaring inom kvarteren måste inhägnas med ett staket som skyddar mot insyn.

### KM-1-kvarter

Tomten får inte stängas av mot gatan så att svängning vid slutet av Tomtgatan 1 förhindras. Svängpunkten kan vara på gatu- och kvarterområden.

### Reklam

Ett externt reklamplan måste utarbetas på kvartersnivå i samband med bygglov med arkitektur som stärkande ämnen.

### Dagvatten

Vid dimensionering av dagvattenhantering följs Kyrkslätt kommuns riktlinjer för dimensionering av dagvattenhantering. Dagvatten från icke-permeabla ytor måste fördröjas på platsen så att volymen av förseningstankar motsvarar det behov som uppstår i samband med områdets byggande. Avloppstankarna måste tömmas vad gäller förseningstankens volym inom 24-36 timmar efter att de fyllts och de måste planeras med kontrollerat översvämningsslut. Översvämningsslederna måste dimensioneras enligt en flödes hastighet som inträffar en gång på hundra år.

Dagvatten måste behandlas kvalitativt. Avskiljning av lösa ämnen på tomterna görs med brunnar utrustade med filter. Dagvatten från parkeringsplatser ska ledas till försening genom oljeavskiljningsbrunnar. Från tomten får inget grumligt vatten, farliga ämnen, skräp eller annat löst material rinna till vattendragen och vattnet måste fördröjas tillräckligt länge i våtmarker eller fördjupningar där vegetation växer. Dagvatten som genereras på trafikerade områden ska i första hand behandlas med en metod som förbättrar deras kvalitet.

De växter som ska planteras i samband med dagvattenhanteringsstrukturerna måste vara inhemska.

### Mainoslaitteet

Korttelikohtaisesti on laadittava ulkomainossuunnitelma rakennusluvan yhteydessä rakennusten arkkitehtuuria vahvistavina aiheina.

### Hulevedet

Hulevesien hallinnan mitoituksessa noudatetaan Kirkkonummen kunnan ohjeistusta hulevesien hallinnan mitoituksesta. Vettä läpäisemättömillä pinnoilla tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että hulevesirakenteiden viivytystilavuuden tulee vastata alueen rakentamisen myötä syntynyttä viivytystarvetta. Hulevesirakenteiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 24-36 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Tulvaretit tulee mitoittaa kerran sadassa vuodessa esiintyvän virtaaman mukaan.

Hulevedet tulee käsitellä laadullisesti. Irtoaineen kiinni ottaminen suoritetaan tonttialueilla suodattimilla varustetuilla kaivoilla. Pysäköintialueiden hulevedet tulee johtaa viivytykseen öljynerotuskaivojen kautta. Tontilta ei saa valua vesistöön sameaa vettä, vaarallisia aineita, roskia tai muuta irtoainetta ja vesi on viivytettävä riittävän pitkään kosteikoissa tai painanteissa, joissa kasvaa kasvillisuutta. Liikennödyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla menetelmällä.

Hulevesien hallintarakenteiden yhteyteen istutettavien kasvilajien tulee olla kotoperäisiä.

Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee viivyttaa ja käsitellä korttelialueella siten, että tontilta purettava vesi ei heikennä vastaanottavan vesistön vedenlaatua.



### Muinaisjäänökset

Kaavaprosessin aikana järjestetään muinaismuistolain (295/1963) 13 §:n mukainen viranomaisneuvottelu, koska kaava-alueella sijaitsevan muinaismuistolain rauhoittaman kiinteän muinaisjäänöksen Storåkern (tunnus: 1000039180) alueelle osoitetaan muuttuvaa maankäyttöä. Kaavan toteuttaminen edellyttää muinaisjäänökseen kajoamista.

13 §:n mukaisesti viranomaisneuvottelussa selvitetään, onko muinaisjäänökseen kajoaminen mahdollista, määritellään kajoamista edellyttävän hankkeen toteuttamisen ehdot kuten kohteella tehtävien arkeologisten tutkimusten laajuus sekä sovitaan tutkimusten toteuttamisesta.

Mikäli neuvottelussa todetaan kaavan toteuttamisen edellyttävän muinaisjäänökseen kajoamista, tulee muinaisjäänöskohteessa suorittaa neuvottelussa sovitut riittävät arkeologiset tutkimukset ja raportoida tutkimukset. Vasta tämän jälkeen kaava voidaan toteuttaa ja rakentaminen aloittaa myös kiinteän muinaisjäänöksen osa-alueen osalta. Tutkimuksissa tulee huomioida myös läheinen mahdollinen muinaisjäänös Storåkern 2 (tunnus: 1000051496).

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 838, 839 ja 840 sekä niihin liittyvät liikenne-, katu- ja lähivirkistysalueet. Detaljplanen består av kvarteren 838, 839 och 840 samt till dessa hörande trafik- gatue- och närreklamationsområden.

Yt. lautakunta / st. nämnden			18.6.2024	
Nähtävänä / Framlagd MRL/MBL 62 §, MRA/MBF 30 §			2. - 31.5.2024	
Yt. lautakunta / st. nämnden			25.4.2024	
	KIRKKONUMMEN KUNTA KYRKSLÄTTS KOMMUN	Kaavoitus Planläggning	Mittakaava/Scale 1:1000 Pääty/Ritad av L.J	
Tolsanportti eteläinen, asemakaava Tollsporten södra, detaljplan			Päiväys/Daterad 18.6.2024	
			Laatu/Upplagd av <b>Annina Lehtonen</b> Kaavotusarkkitehti/Planläggningsarkitekt	
Pohjakartta täyttää JHS 185 Asemakaavan pohjakartan laatimisvaatimukset. Beskriften uppfyller kraven i JHS 185 Upprättande av beskriften för detaljplaner.			8.5.2024 Paikallinen päällikkö	 MARKKU KORHONEN
			Hanke/Projekt 14201	Perustus n:o/Rättning nr. 3508