

ASEMAKAAVAMERKINNÄT- JA MÄÄRÄYKSET

Liikerakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Korttelialueen kerrosalasta saa käyttää enintään 7500 k-m² 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-m² 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.

Lähivirkistysalue, joka muodostaa reunavyöhykkeen valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Reunavyöhykkeen kasvillisuutta tulee kehittää kerroksellisenä ja monilajisena. Alueen toteuttamis- ja ylläpitovastuu kuuluu MRL 91 §:n nojalla maanomistajalle tai haltijalle.

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.

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

Katu.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Ohjeellinen ajoyhteys, jolla tontille ajo on sallittu.

Ohjeellinen pysäköimispaikka.

Ohjeellinen johtoa varten varattu alueen osa.

Liikennealueen ylittävä katu.

Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER



Kvartersområde för affärsbyggnader. På området får man uppföra kontorsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljöolägenheter. Högst 7500 k-m² av kvarterets våningsyta får användas för utrymmeskrävande specialhandel. Det är inte tillåtet att bygga dagligvaruaffärer eller centrumorienterade specialaffärer på området.



Kvartersområde för verksamhetsbyggnader. Det är inte tillåtet att bygga butikslokaler eller därmed jämförbara utrymmen på området.



Kvartersområde för verksamhetsbyggnader. Högst 2500 k-m² av kvarterets våningsyta får användas för utrymmeskrävande specialhandel. Det är inte tillåtet att bygga dagligvaruaffärer eller centrumorienterade specialaffärer på området.



Närrekreationsområde, som utgör en kantzon mot ett nationellt värdefullt landskapsområde. Vegetationen i kantzonen bör utvecklas så att den representerar olika åldrar och arter.



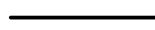
Närrekreationsområde, som utgör en kantzon mot ett nationellt värdefullt landskapsområde. Vegetationen i kantzonen bör utvecklas så att den representerar olika åldrar och arter. Ansvar för att förverkliga och underhålla området ligger hos markägaren eller innehavaren i enlighet med MBL 91 §.



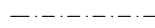
Område för allmän väg.



Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Gräns för delområde.



Riktgivande gräns för område eller del av område.

838

Kvartersnummer.

1

Nummer på riktgivande tomt.

LÄNSIVÄYLÄ

Namn på gata eller väg.

II

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

e=0.45

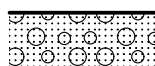
Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.

+5.0

Ungefärlig markhöjd. Den lägsta sprängningsnivån är 1,5 m under den planerade markhöjden.



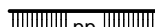
Byggnadsyta.



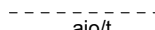
Del av område som ska planteras med träd och buskar och som bildar en naturlig kantzon. Kantzonens vegetation ska bestå av olika arter med olika höjder.



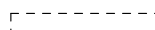
Gata.



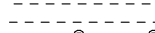
Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.



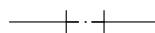
Riktgivande körförbindelse där körning till tomten är tillåten.



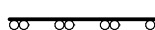
Riktgivande parkeringsplats.



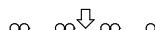
Riktgivande del av område reserverat för ledning.



Gata över trafikområde.



Ungefärligt läge för in- och utfart.



Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten kohdemerkintä.
Merkintä sallii enintään 20 k-m² suuruisen pumppaamon sekä sitä palvelevien laitteiden ja rakenteiden rakentamisen.

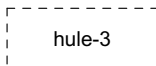


Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten kohdemerkintä.
Merkintä sallii enintään 20 k-m² suuruisen muuntamon rakentamisen.



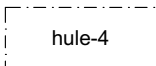
Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, kosteikon tai muun rakenteen.

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



Tulvareitti.

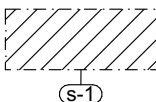
Alue on varattu tulvaveden johtamista varten.



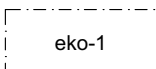
Hulevesien pääasiallinen purkautumissuunta.



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. Rakentamisaikana melua ja tärinää aiheuttavia toimenpiteitä tulee välttää alueen läheisyydessä liito-oravan pesimäaikana 1.3.–31.7. 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.



Melualue, jolla melutaso ylittää valtioneuvoston periaatepäätöksen (VNp 993/1992) suositukset. Alueen pääkäyttötarkoitus ei edellytä melusuojausten toteuttamista eikä alueelle saa sijoittaa melulle herkkiä toimintoja (esim. oleskelu- ja leikkialueita tai muuta vastaavaa toimintaa).

/me

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Kaikki korttelialueet

Korttelialueille ei saa sijoittaa varastohotellia. Rakennuksen huoneistoalan tulee olla vähintään 400 k-m² / huoneisto.

Rakennusten julkisivut on tehtävä yhtenäistä rakennustapaa ja värimaailmaa noudattaen. Julkisivujen päävärin tulee olla murrettu ja luonnonläheinen. Keskeisten lähestymissuuntien julkisivut tulee tehdä korkeatasoisista materiaaleista. Yhtäjaksoinen julkisivupinta tulee jäsentää ja jakaa selkeisiin osiin. Rakennuksen sisäänkäyntejä tulee korostaa ja niiden tulee olla selkeästi hahmottuvia.

Rakennusten räystäskorkeus saa olla enintään 15 metriä.

Rakennusten myymälätilojen sisäänkäynnit on sijoitettava asiakaspihan suuntaan. Sisäänkäynneiltä on järjestettävä esteettömät ja turvalliset kulkuyhteydet asiakaspihalle ja yleisille kevytliikenneväylille.

Tonteilla rakennusten ja asiakaspihan välisten kulkuyhteyksien pintamateriaali on luonnonkivi ja/tai betonikivi. Korttelialueille kulkuyhteyksien pintamateriaali ja katerakenne on toteutettava yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen.

Rakennusten jätehuoltotilat on sijoitettava maantasokerrokseen ja ensisijaisesti lastauspihan yhteyteen.

Rakennusten lastauspihat ja jätehuoltotilat on katettava ja näkösuojattava sekä niiltä syntyvän melun ja hajun leviäminen ympäristöön on estettävä rakenteilla ja muilla tarvittavilla toimenpiteillä.

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 suojaaminen.

Objektsbeteckning för byggnader och anläggningar som betjänar samhällsteknisk service.
Beteckningen tillåter byggandet av en pumpstation på högst 20 k-m² samt tillhörande utrustning och konstruktioner.

Objektsbeteckning för byggnader och anläggningar som betjänar samhällsteknisk service.
Beteckningen tillåter byggandet av en transformatorstation på högst 20 k-m² samt tillhörande utrustning och konstruktioner.

Riktgivande del av område där man får bygga bassänger, fördjupningar, våtmarker eller övriga konstruktioner för fördröjning och rening av dagvatten.

Området är avsett för kvantitativ och kvalitativ hantering av dagvatten, främst ovan jord i fördjupningar med växtlighet, framför vilka sedimenteringsbassänger ska placeras.

Översvämningsrutt.

Området är avsett för ledning av översvämningsvatten.

Dagvattnets huvudsakliga avrinningsriktning.

Del av område där det förekommer fortplantnings- och rastplatser för flygekorre och fladdermus. Inga åtgärder som försvagar eller förstör flygekorrens eller fladdermusens livsmiljö får utföras på området. Under byggnadstiden ska åtgärder som orsakar buller och vibrationer undvikas i närheten av området under flygekorrens fortplantningstid 1.3-31.7. Planer som rör området måste diskuteras med miljömyndigheten.

Del av område där det finns ett ekologiskt behov av förbindelse mellan flygekorrens livsmiljöer. Flygekorrens möjligheter att röra sig inom området ska säkerställas genom att vårda och stärka trädbeståndet så att en förbindelse mellan trädtopparna bibehålls. Förbindelsen kan kompletteras exempelvis med trädplanteringar och stolpar. Flygekorrens ekologiska förbindelse ska också säkerställas vid gatuplaneringen, vilket kräver ett utlåtande från miljöskyddsmyndigheten.

Bullerområde, där bullernivån överstiger rekommendationerna i statsrådets principbeslut (VNp 993/1992). Områdets huvudsakliga användningsändamål förutsätter inte att det förses med bullerskydd och på området får inte placeras funktioner som är känsliga för buller (t.ex. områden för vistelse och lek eller motsvarande funktioner).

ALLMÄNNA BESTÄMMLER

Alla kvartersområden

På kvartersområdet får inte placeras lagerhotell. Byggnadernas väningsyta ska vara minst 400 k-m²/lägenhet.

Fasaderna på byggnaderna ska utföras i en enhetlig byggstil och ha en enhetlig färgsättning. Fasadernas huvudfärg ska vara bruten och naturnära. Fasaderna mot huvudinfartsrutterna ska utföras i högklassiga material. Den sammanhängande fasadytan ska struktureras och delas in i tydliga delar. Byggnadens entréer ska betonas och vara tydligt synliga.

Byggnadernas takfotshöjd får vara högst 15 meter.

Affärsutrymmenas entréer ska placeras mot den gårdsplan där kunderna anländer. Entréerna ska vara tillgängliga och ha en trygg förbindelse från gårdsplan och allmänna leder för gång och cykling.

På tomtarna ska ytmaterial på gångarna mellan kundgårdsplanen och byggnaderna vara natursten och/eller betongsten. På kvartersområdena ska förbindelseledernas ytmaterial och täckningsstruktur genomföras på ett enhetligt sätt.

Byggnadernas utrymmen för avfallshantering ska placeras på marknivå och i första hand i samband med lastningsgården.

Byggnadernas lastningsgårdar och utrymmen för avfallshantering ska vara täckta och skyddade för insyn och med konstruktioner och andra nödvändiga åtgärder ska man förhindra att buller och lukt sprider sig till omgivningen.

Bygglovet ska omfatta en undersökning av möjligheterna att producera förnybar energi och utnyttja överskottsenergi vid byggandet. Vid byggandet ska möjligheterna att aktivt och passivt utnyttja solenergi samt skydd mot passiv överhettning i mån av möjlighet beaktas.

Rakentamisessa tulee suosia vähähiilisiä ratkaisuja.

Vähintään 50 % kattopinta-alasta tulee toteuttaa viherkattona ja/tai aurinkovoimalana.

Katurakenteita saa sijoittaa tontille.

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.

Melu

Liike- ja toimistohuoneiden rakentamisessa tulee huomioida Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) sekä asumisterveysasetuksen (545/2015) mukainen sisätilojen melutason ohjearvo (45 dB).

Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät KM- ja KTY-korttelialueilla:

- toimisto, liike- ja myymälätilat 1 ap / 40 k-m²
- teollisuustilat 1 ap / 85 k-m²
- varastotilat 1 ap / 150 k-m²

KTY-2-korttelialueella sovelletaan vähittäiskaupan myymälätilojen pysäköintimitoituksessa vuoropysäköintiperiaatetta siten, että laskennallisista pysäköimispaikoista vähintään 15 paikkaa tulee osoittaa vuoropysäköintiin.

Pysäköintialueet on jäsennöitävä enintään 20 autopaikan osiin matalin pensasistutuksin.

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

Aitaaminen

Korttelialueilla ulkovarastointiin käytettävät alueet on aidattava näkösuojan muodostavalla korkealaatuisella, korkeintaan 2,5 m korkeisella aidalla (esim. Legi-aita), joka muodostaa yhteneväisen ilmeen rakennuksen julkisivun kanssa.

Mainoslaitteet

Tonteille ei ole sallittua sijoittaa mainospylvästä. Korttelikohtaisesti on laadittava ulkomainossuunnitelma rakennusluvan yhteydessä rakennusten arkkitehtuuria vahvistavina aiheina.

Häikäisykaide

Maantien alueen ja Tolsankaaren sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varatun kadun väliin tulee toteuttaa häikäisykaide. Häikäisykaide tulee esittää katusuunnitelman laatimisen yhteydessä. Katusuunnitelmasta tulee pyytää tienpitöviranomaisen lausunto.

Hulevedet

Hulevesien hallinnan mitoituksessa noudatetaan Kirkkonummen kunnan ohjeistusta hulevesien hallinnan mitoitukselta. Vettä läpäisemättömillä pinnoilla tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella laaditun hulevesiselvityksen (2024) hulevesien hallintarakenteiden ohjeistuksen mukaisesti. Hulevesirakenteiden tulee tyhjäntä viivytystilavuuden osalta 24-36 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Tulvareitit tulee mitoittaa kerran sadassa vuodessa esiintyvän virtaaman mukaan.

Hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatuille alueen osille (hule-3) tai tulvareiteille (hule-4) ei saa rakentaa, sijoittaa tai varastoida massoja tai tonttien luiskia. Alueille ei saa sijoittaa irtoaineista, kemikaaleja tai jätteitä.

Hulevedet tulee käsitellä laadullisesti. Irtoaineen kiinni ottaminen suoritetaan tonttialueilla suodattimilla varustetuilla kaivoilla. Pysäköintialueiden hulevedet tulee johtaa viivytukseen öljynerotuskaivojen ja kaivoihin asennettujen hulevesisuodattimien 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. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatu parantavalla menetelmällä.

Vid byggandet ska man prioritera lågkoldioxidlösningar.

Minst 50 % av takytorna ska utföras som gröna tak och/eller solkraftverk.

Gatukonstruktioner får inte placeras på tomterna.

De oobebyggda delar av tomten som inte används för gångvägar, parkering eller andra huvudsakliga användningsområden ska bevaras i sitt naturliga tillstånd eller planteras med växter som är lämpliga för växtförhållandena, med en mångfald av lokala arter som är typiska för området.

Buller

Vid byggandet av affärs- och kontorslokaler ska riktvärdena för bullernivåer inomhus (45 dB) enligt Statsrådets beslut (993/1992) samt förordningen om boendehälsa (545/2015) beaktas.

Parkering

Minimiantal parkeringsplatser i KM- och KTY-kvartersområden:

- kontors, affärs- och butiksutrymmen 1 p-plats / 40 k-m²
- industrilokaler 1 p-plats / 85 k-m²
- lagerlokaler 1 p-plats / 150 k-m²

Vid dimensioneringen av parkeringen på KTY-2-kvartersområdet tillämpas principen för datumparkering så att av minst 15 platser av de kalkylerade parkeringsplatserna ska anvisas för datumparkering.

Parkeringsområdena ska med låga buskar delas in i områden med högst 20 bilplatser.

Tillräckligt med cykelparkeringar och parkeringsplatser för personer med rörelsehinder ska reserveras vid ingångarna till byggnadens butikslokaler.

Stängsel

I kvartersområdena ska områden som används för utomhuslagring avskämmas med högklassiga insynsskydd som är högst 2,5 meter höga (t.ex. Legi-stängsel) och som bildar ett enhetligt utseende med byggnadens fasad.

Reklamanordningar

Reklampelare får inte placeras på tomterna. För varje kvarter ska i samband med bygglovet uppgöras en utomhusreklamplan som stöder byggnadernas arkitektur.

Bländskydd

Mellan landsvägsområdet och Tollsåbågen samt den gatan som är reserverad för gång och cykling ska byggas ett bländskydd. Bländskyddet ska presenteras i samband med gatuplanen. Om gatulanen bör man be om utlåtande av väghållningsmyndigheten.

Dagvatten

Dimensioneringen av dagvattenhanteringen ska följa Kyrksläts kommuns riktlinjer för dagvattenhantering: Vatten från ogenomsläppliga ytor ska fördröjas enligt dagvattenutredningens direktiv för dagvattenkonstruktioner (2024). Dagvattenkonstruktionerna ska tömmas inom 24-36 timmar efter att de fyllts och ett kontrollerat överflöde ska planeras. Vid dimensioneringen ska kapaciteten hos trummorna under Västerleden beaktas. Kapaciteten för undergångarna ska dimensioneras för en strömning som inträffar en gång på hundra år. Översvämningstrutternas ska dimensioneras för samma strömning, som inträffar en gång på hundra år.

På de delar av områden som reserverats för dröjning och rening av dagvatten (hule-1, hule-2) får massor eller tomtrampor byggas, placeras eller lagras. På området får inte placeras löst material, kemikalier eller avfall.

Dagvattnet ska hanteras kvalitativt. Partikelfiltrering ska utföras på tomtområdena med hjälp av filterförsedda brunnar. Dagvattnet från parkeringsområdena ska ledas till fördröjning via oljeavskiljare och dagvattenfilter som installeras i brunnarna. Det får inte rinna grumligt vatten, farliga ämnen, skräp eller andra lösa partiklar från tomterna till vattendragen, och vattnet ska fördröjas tillräckligt länge i våtmarker eller fördjupningar med växtlighet. Dagvatten från trafikerade områden ska i första hand behandlas med metoder som förbättrar deras kvalitet.

