

ASEMAKAAVAMERKINNÄT- JA MÄÄRÄYKSET

Liikerakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Korttelialueen tontilla 1 tontin kerrosalasta enintään 2 000 k-m² ja tontilla 2 tontin kerrosalasta enintään 4 000 k-m² saa osoittaa moottorijoneuvojen kaupan, rengaskaupan, venekaupan, veneilytarvikkeiden kaupan tai matkailuvaunujen kaupan tiloiksi. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavaraa, keskustahakuista erikoistavaraa tai muunlaista paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa.

Toimitilarakennusten korttelialue.

Korttelialueella tontin kerrosalasta enintään 3 000 k-m² saa osoittaa moottorijoneuvojen kaupan, rengaskaupan, venekaupan, veneilytarvikkeiden kaupan tai matkailuvaunujen kaupan tiloiksi. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavaraa, keskustahakuista erikoistavaraa tai muunlaista paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa.

Maantien alue.

Rautatiealue.

Suojaviheralue.

Aluetta tulee hoitaa puistomaisesti. Alueen toteuttamis- ja ylläpitovastuu kuuluu MRL 91 §:n nojalla maanomistajalle tai -haltijalle.

Suojaviheralue.

Aluetta tulee hoitaa puistomaisesti. Alueella tulee turvata radanpidonhuollon toimivuus ja siihen liittyvät ajoyhteydet. Alueen toteuttamis- ja ylläpitovastuu kuuluu MRL 91 §:n nojalla maanomistajalle tai -haltijalle.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelin osan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan 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.

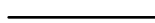
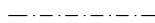
Istutettava puurivi.

Puuriviin tulee istuttaa havu- ja lehtipuita, jotka muodostavat korttelialueen maisemallisen reunavyöhykkeen. Puut tulee istuttaa 5-7 metrin etäisyydelle toisistaan ja puiden istuttamisessa sekä hoidossa tulee huomioida rataturvallisuus. Puulle tulee varata riittävä kasvualusta.

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

Katu.

Ohjeellinen pysäköimispaikka.



841

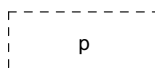
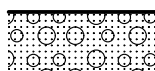
1

LÄNSIVÄYLÄ

II

e=0.4

+13.0



DETALJPLANEKETTINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för affärsbyggnader.

På området får man bygga kontorsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljölägenheter. På kvartersområdets tomt 1 får högst 2 000 m² och på tomt 2 högst 4 000 m² av våningsytan användas för lokaler för försäljning av motorfordon, däck, båtar, båtillbehör eller husvagnar. På området är det inte tillåtet att bygga dagligvaruaffärer, centrumorienterade specialaffärer eller övriga utrymmeskrävande specialaffärer.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

På kvartersområdet får högst 3 000 k-m² användas för lokaler för försäljning av motorfordon, däck, båtar, båtillbehör eller husvagnar. På området är det inte tillåtet att bygga dagligvaruaffärer, centrumorienterade specialaffärer eller övriga utrymmeskrävande specialaffärer.

Område för allmän väg.

Järnvägsområde.

Skyddsgrönområde.

Området ska skötas som en park. Ansvaret för att förverkliga och underhålla området ligger hos markägaren eller innehavaren i enlighet med MBL 91 §.

Skyddsgrönområde.

Området ska skötas som en park. På området ska järnvägsunderhållets funktionalitet och tillhörande körförbindelser säkerställas. Ansvaret för att förverkliga och underhålla området ligger hos markägaren eller innehavaren i enlighet med MBL 91 §.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Namn på gata eller väg.

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

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

Ungefärlig markhöjd.

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

Byggnadsyta.

Trädrad som skall planteras.

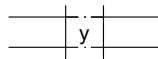
Trädraden ska bestå av barr- och lövträd som bildar en naturlig kantzon för kvartersområdet. Träden ska planteras med 5-7 meters mellanrum och vid plantering och skötsel av träden ska man beakta säkerheten längs järnvägsbanan. Det ska reserveras tillräckligt med odlingsunderlag för träden.

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 höjd.

Gata.

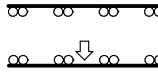
Riktgivande parkeringsplats.

Liikennealueen ylittävä katu.



Gata över trafikområde.

Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



Ungefärligt läge för in- och utfart.

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

et/d



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.

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

et/m



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.

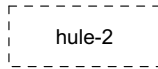
Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, kosteikon tai muun rakenteen.



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, i första hand med växtäckta fördjupningar ovan jord, framför vilka sedimenteringsbassänger ska placeras. Vid dimensionering ska man efterfölja de flöden som tillåts av NTM-centralen, så att trummorna under motorvägen inte svämmar över.

Allue on tarkoitettu hulevesien määrälliseen ja laadulliseen hallintaan ensisijaisesti maan päällä olevilla kasvipeitteisillä painanteilla, joiden eteen tulee sijoittaa laskeutusaltaita. Mitoituksessa tulee noudattaa ELY:n sallimia virtaamia, jotta moottoritien rummut eivät tulvisi.

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



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, i första hand med växtäckta fördjupningar ovan jord, framför vilka sedimenteringsbassänger ska placeras. Vid dimensionering ska man efterfölja de flöden som tillåts av NTM-centralen, så att trummorna under motorvägen inte svämmar över. Dessutom ska man beakta mängden dagvatten som leds till området från järnvägens norra sida, så att trumman under Västerleden inte överbelastas.

Allue on tarkoitettu hulevesien määrälliseen ja laadulliseen hallintaan ensisijaisesti maan päällä olevilla kasvipeitteisillä painanteilla, joiden eteen tulee sijoittaa laskeutusaltaita. Mitoituksessa noudatetaan ELY:n sallimia virtaamia, jotta moottoritien rummut eivät tulvisi. Lisäksi alueelle johdetaan radan pohjoispuolelta hulevesiä, joiden määrä tulee huomioida, jotta Länsiväylän ali johtavan rummun kapasiteetti ei ylittyisi.

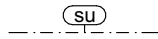
Hulevesien pääasiallinen purkautumissuunta.



Dagvattnets huvudsakliga avrinningsriktning.

Rautatien suoja-alue.

Ratalain (110/2007) 37 §:n (998/2018) mukaan rautatien suoja-alueella ei saa pitää sellaista rakennusta, varastoa, aitaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa tie- tai rautatieliikenteen turvallisuudelle taikka haittaa radanpidolle. Merkintää koskee myös ratalain (110/2007) 39 §:n (567/2016) mukaiset toimenpiderajoitukset, joiden mukaan rautatien suoja-alueella ei saa muuttaa maanpinnan muotoa eikä tehdä ojitusta tai muuta kaivuutyötä siten, että muutoksesta voi aiheutua vaaraa tie- tai rautatieliikenteen turvallisuudelle taikka haittaa radanpidolle.



Järnvägens skyddsområde.

Enligt banlagen (110/2007) 37 § (998/2018) får det på järnvägens skyddsområde inte finnas byggnader, utplag, stängsel eller andra anläggningar eller anordningar, om de eller användningen av dem kan äventyra väg- eller järnvägstrafikens säkerhet eller medföra olägenhet för banhållningen. Beteckningen omfattas också av åtgärdsbegränsningarna i banlagen (110/2007) 39 § (567/2016) enligt vilka man inte får ändra markytan eller utföra dränerings- eller grävarbeten inom järnvägens skyddszon på ett sätt som kan innebära en risk för väg- eller järnvägssäkerheten eller hindra järnvägsunderhållet.

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.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

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 naturmåra. 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 gatustruktur 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.

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

Rakentamisessa tulee suosia vähähiilisiä ratkaisuja.

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

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-2 -korttelialue

Rakennusluvan yhteydessä tontilla 2 tulee turvata radanpidonhuollon toimivuus ja siihen liittyvät ajoyhteydet.

Rakentaminen rautatien läheisyyteen

Rautatien läheisten alueiden rakentamisen sisältäessä radan stabiliteettiin vaikuttavia massojen siirtoja (kaivamista, pengertämistä) tai maaperän kuivatusta, tulee niistä tehdä jatkosuunnittelun yhteydessä riittävät, pohjatutkimuksiin perustuvat selvitykset radan rakenteiden paikallaan pysymisen varmistamiseksi. Radan stabiliteetti on tällöin huomioitava alueen jatkosuunnittelussa Väyläviraston geoteknisten ohjeiden mukaisesti.

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

Pysäköintialueet on jäsenöitävä enintään 20 autopaikan osiin matalin pensasistutuksin.

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

Ulkovarastointi ja aitaaminen

Korttelialueilla ulkovarastointi on kielletty, lukuun ottamatta myytäviä autoja, veneitä tai vastaavia kulkuneuvoja.

Korttelialueilla ulkovarastointiin käytettävät alueet on aidattava näkösuojan muodostavalla korkealaatuisella, korkeintaan 2,5 m korkuisella 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. Ulkomainossuunnitelmassa on pyrittävä vähentämään mainoslaitteiden maisemavaikutuksia asutuksen suuntaan esim. vähentämällä valotehoa sekä vaikuttamalla mainoslaitteen kokoon ja sijoitteluun.

Luontoarvot

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää luontoselvityksen mukaiselle ketoneilikan esiintymälle soveltuva siirtoistutuspaikka.

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.

Vid byggandet ska man prioritera lågkoldioxidlösningar.

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

De obebyggda 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.

KM-2 kvartersområde

I samband med bygglovet för tomt 2 ska järnvägsunderhållets funktionalitet och tillhörande körförbindelser säkerställas.

Byggande i närheten av järnvägen

När byggandet nära järnvägen innebär förflyttning av jordmassor (grävning, utfyllning) eller dränering av marken som påverkar järnvägens stabilitet, ska tillräckliga, geotekniska undersökningar genomföras i samband med vidare planering för att säkerställa järnvägens konstruktioners stabilitet. Järnvägens stabilitet ska beaktas vid vidare planering enligt Trafikledsverkets geotekniska riktlinjer.

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

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.

Utomhuslager och stängsel

På kvartersområdena är utomhuslagring förbjuden, förutom när det gäller bilar, båtar eller motsvarande fordon som är till salu.

I kvartersområdena ska områden som används för utomhuslagring avskärmas 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. Utomhusreklamplanen ska sträva till att minska reklamanordningarnas inverkan på landskapet i riktning mot bostadsområden, genom att till exempel minska ljusstyrkan och påverka storleken och placeringen av reklamanordningarna.

Naturvärden

I samband med bygglovet ska en lämplig omplaneringsplats för backnejlika enligt naturundersökningen presenteras.

