ASEMAKAAVAMERKINNÄT- JA MÄÄRÄYKSET

Liikerakennusten korttelialue.
Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Korttelialueen rakennuksista saa käyttää enintään 7500 k-m² paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloihin. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakauppaa tai keskustahakuista erikoistavarakauppaa.

Toimitilarakennusten korttelialue.
Korttelialueelle ei saa rakentaa myymälä- tai siihen verrattava tiloja.

Toimitilarakennusten korttelialue.
Korttelialueen kerrosalasta saa käyttää enintään 2500 k-m² paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloihin. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakauppaa tai keskustahakuista erikoistavarakauppaa.

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

Lähivirkistysalue, joka muodostaa reunavyöhykkeen valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Reunavyöhykkeen kasvillisuutta tulee kehittää kerroksellisena 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.

Ohjeellinen 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 luonnintakorko 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.

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

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

KM-1 — Kvartersområde för affärsbyggnader.
På området får man uppföra kontorsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljölägenheter. Högst 7500 k-m² av kvarterets våningsyta får användas för utrymmeskrävande specialhandel. Det är inte tillåtet att bygga dagligvarualfaller eller centrumorienterade specialaffärer på området.

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

KTY-2 — Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.
Högst 2500 k-m² av kvarterets våningsyta får användas för utrymmeskrävande specialhandel. Det är inte tillåtet att bygga dagligvarualfaller eller centrumorienterade specialaffärer på området.

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

VL-1 — Närrekreationsområde, som utgör en kantzon mot ett nationellt värdefullt landskapsområde.
Vegetationen i kantzonen bör utvecklas så att den representerar olika åldrar och arter. Ansvaret för att förverkliga och underhålla området ligger hos markägaren eller innehavaren i enlighet med MBL 91 §.

LT — 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 höjd.

Gata.

Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.

ajo/t — Riktgivande körförbindelse där körning till tomten är tillåten.

p — Riktgivande parkeringsplats.

Riktgivande del av område reserverat för ledning.

y — Gata över trafikområde.

Ungefärligt läge för in- och utfart.

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

ekp — 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 salli enintään 20 k-m² suuruisen muuntamon rakentamisen.

Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämisen ja puhdistamisen varatun altaan, painanteen, kosteikon tai muun rakenteen.
Alue on tarkoitettu hulevesien määrällisen ja laadullisen 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. Alueella 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 melusuojauksen toteuttamista eikä alueelle saa sijoittaa melulle herkkiä toimintoja (esim. oleskelu- ja leikkialueita tai muuta vastaavaa toimintaa).

YLEISET MÄÄRÄYKSET

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

Rakennusten julkisivut on tehtävä yhtenäistä rakennustapaa ja värimaailmaa noudattaen. Julkisivujen päävärin tulee olla murretu ja luonnonläheinen. Keskeisten lähiesitymissuuntien julkisivut tulee tehdä korkeastaatoista materiaalveista. 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 estettömät ja turvalliset kulkuyhteydet asiakaspihalle ja yleisille kevyttliikenneväylille.

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 maantasokerroksen ja ensisijaisesti lastausphan yhteyteen.

Rakennusten lastauspihat ja jätehuoltotilat on kaiteltava ja ne on varustettava sekä valo- kynttylät melun ja hajun leviämisen ympäristöön on estettävä rakenteilla ja muilla tarvittavilla toimenpiteillä.

Rakennusluvan yhteydessä tulee selvittää uusiutuvan energian tuotannon ja ylijäämäenergian hyödyntäminen mahdollisuudet rakentamisessa. Rakentamisessa tulee mahdollisuuksien mukaan huomioida aurinkoenergian aktiivinen ja passiivinen hyödyntäminen sekä passiivisella ylilämmöllä suojaturinen.

Rakentamisessa tulee suosia vähähiilisiä ratkaisuja.

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

ekp — 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.

hule-3 — Riktgivande del av område där man får bygga bassänger, fördjupningar, vattmarker 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 vika sedimenteringsbassänger ska placeras.

hule-4 — Översvämningsrutt.
Området är avsett för ledning av översvämningsvatten.

Dagvattnets huvudsakliga avrinningsriktning.

s-1 — 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.

eko-1 — 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 värda och stärka trädbestånden så att en förbindelse mellan trädtopparna bibehålls. Förbindelsen kan kompleteras exempelvis med trädplanteringar och stolpar. Flygekorrens ekologiska förbindelse ska också säkerställas vid gatuplaneringen, vilket kräver ett utlåtande från miljökyddsmyndigheten.

/me — 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 BESTÄMMELSER

Alla kvartersområden
På kvartersområdet får inte placeras lagerhotell.
Byggnadernas våningsyta 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 brunen och naturnära. Fasaderna mot huvudinfartsleden ska utföras i hållbarssiga material. Den sammanhängande fasadytan ska struktureras och delas in i tydliga delar. Byggnadens entrémer ska betonas och vara tydligt synliga.

Byggnadernas takfotshöjd får vara högst 15 meter.

Affärsrutymmenas entrémer ska placeras mot den gårdsplan där kunderna anländer. Entrémna ska vara tillgängliga och ha en trygg förbindelse från gårdsplan och allmänna leder för gång och cykling.

På tomterna ska ytmaterialet på gångarna mellan kundgårdsplanen och byggnaderna vara natursten och/eller betongsten. På kvartersområdena ska förbindelsedemas 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.

Vid byggandet ska man prioritera lågkoldioxidlösningar.

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

Katurakenteita saa sijoittaa tontille.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuväylinä, pysäkointiin tai vastaaviin pääkäyttötarkoituksen mukaisiin toimintoihin tulee säilyttää luonnontilaisina tai istutettava kasvuolosuhteisiin sopivakki ja monipuolisekki 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 pensaistutuksin.

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 korkuisella aidalla (esim. Legi-aita), joka muodostaa yhteneväisen ilmeen rakennuksen julkisivun kanssa.

Mainoslaitteet
Tontelle ei ole sallittua sijoittaa mainospylväistä. Korttelikohtaisesti on laadittava ulkomainossuunnitelma rakennusluvan yhteydessä rakennusten arkkitehtuuria vahvistavina aiheina.

Hääkäsiykaide
Maantien alueen ja Tolsankaaren sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varatun kadun väliin tulee toteuttaa hääkäsiykaide. Hääkäsiykaide tulee esittää katusuunnitelman laatimisen yhteydessä. Katusuunnitelmasta tulee pyytää tienpitoviranomaisen lausunto.

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

Hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatuille alueille osille (hule-3) tai tulvareitille (hule-4) ei saa rakentaa, sijoittaa tai varastoida massoja tai tontteen tuskia. Alueille ei saa sijoittaa irtoaineista, kemikaaleja tai jätteitä.

Hulevedet tulee käsitellä laadullisesti. Irtoaineen kiinni ottaminen suoritetaan tontillaueilla suodattimilla varustetuilla kaivoilla. Pysäköintialueiden hulevedet tulee johtaa viivytyksen 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 kosteikossa tai painanteissa, joissa kasvaa kasvillisuutta. Liikennöidyilla alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla menetelmällä.

Hulevesien hallintarakenteiden yhteyteen istutettavien kasvilajien tulee olla kasvupaikalle tyypillisiä.

Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee viivyttää ja käsitellä korttelialueella siten, ettei tontilta virtaava vesi heikennä vastaanottavan vesistön vedenlaatua.

Gatukonstruktioner får inte placeras på tomterna.

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.

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 läga 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 avskärmas med höglkassiga insynsskydd som är högst 2,5 meter höga (t.ex. Legi-stängsel) och som bildar ett enhetligt utseende med byggnadens fasad.

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

Bländskydd.
Mellan landsvägsområdet och Tollsbågen 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 våghållningsmyndigheten.

Dagvatten
Dimensioneringen av dagvattenhanteringen ska följa Kyrkslätts 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. Översvämningsrutterna 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 tomtramper 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 vätmarker eller fördjupningar med växtlighet. Dagvatten från trafikerade områden ska i första hand behandlas med metoder som förbättrar deras kvalitet.

De växtarter som planteras vid dagvattenhanteringskonstruktioner ska vara typiska för växtplatsen.

Byggtidens dagvatten ska fördröjas och behandlas på kvartersområdet, så att vattnet som rinner bort från tomten inte försämrar vattenkvaliteten i mottagande vattendrag.

Asemakaavalla muodostuvat kortteli 838, 839 ja 840 sekä nihin liittyvät lähenv.-katu- ja lähivirkistysalueet.
Med detaljplanen bildas kvarteren 838, 839 och 840 samt till dessa hörande trafik- gata- och närrekreationsområden.

Kaavoituksen vireilletulo	
Ehdotus nähtävillä	27.1.2023
Mielipiteet / Tiedoksi (MRL/MRA 62 §, MRA/MRF 27 §)	13 - 15.2.2023
Kaavoituksen / kaavamuutoksen hyväksyminen	24.4.2024
Valitus (Hallinto-oikeus / KHO)	6 - 7.6.2024
Valitusten Ylimpänä oikeutena ratkaisu (KHO / KAO)	6 - 7.6.2024
Kaavan voimaantulo	24.7.2024

KIRKKONUMMEN KUNTA / KYRKSLÄTTS KOMMUN — Kaavoitus / Planläggning
Mittakaava: 1:1000
Piirustuksen nro: LJ
Päivämäärä: 27.2.2025

Tiiviysperä ekäkiven, asemakaava
Täydyanen sisäs, detaljplan

Laatimispäivämäärä: 27.2.2025
Laatija: Annina Lehtinen
Kaavoitusarkkitehti

Kaavan numero: 14201 | Karttalehti: 3513

Kaavan laatija: KR-TM Kartanpaan yksityinen kartanmittaritoimisto
Kaavan ajantasa-kuvan: JHS 180 ajantasa-ja rasterin N-tietojärjestelmä