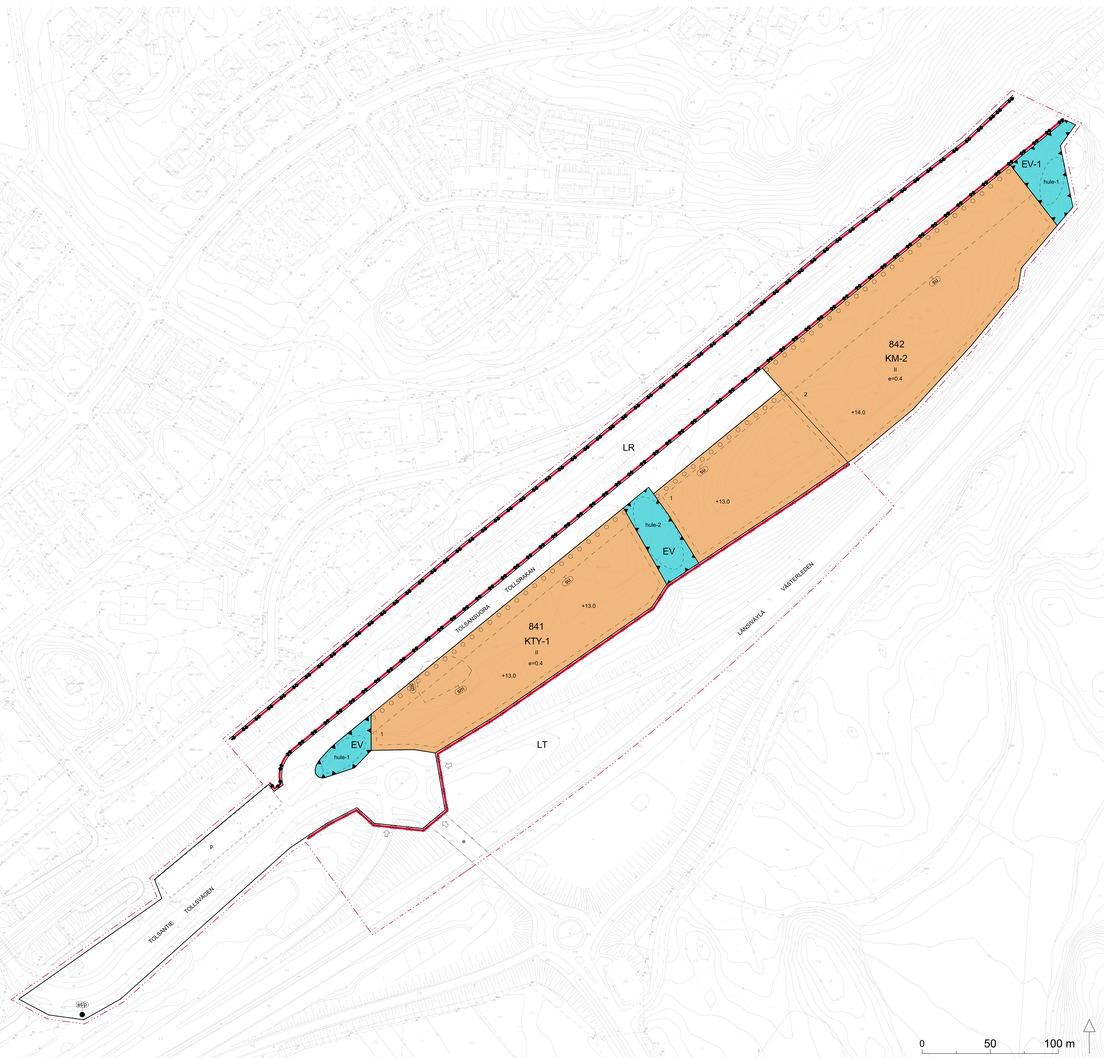

ASEMAKAAVAMERKINNÄT- JA MÄÄRÄYKSET

Liikerakennusten korttelialue.
Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristönäkiöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Korttelialueen tontilla 1 tontin kerrosalasta enintään 2 000 k-m^2 ja tontilla 2 tontin kerrosalasta enintään 4 000 k-m^2 saa osoittaa moottorijaonoeuvojen kaupan, rengaskaupan, venekaupan, venetyntarvikkeiden kaupan tai matkailuvaunujen kaupan tiloiksi. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakauppaa, keskustahakuista erikoistavarakauppaa tai muunlaista paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa.

Toimitilarakennusten korttelialue.
Korttelialueella tontin kerrosalasta enintään 3 000 k-m^2 saa osoittaa moottorijaonoeuvojen kaupan, rengaskaupan, venekaupan, venetyntarvikkeiden kaupan tai matkailuvaunujen kaupan tiloiksi. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakauppaa, keskustahakuista erikoistavarakauppaa tai muunlaista paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa.

Maantien alue.

Rautatiealue.

Suojaviheralue.

Suojaviheralue.

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 reunasyöhykkeen. Puut tulee istuttaa 5-7 metrin etäisyydelle toisistaan ja puiden istuttamisessa sekä hoidossa tulee huomioida rataturvallisuus. Puille tulee varata riittävä kasvualusta.

Katu.

Ohjeellinen pysäköimispaikka.

Eritasoristeys.

Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

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

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.
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, 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.
Mitoituksessa noudatetaan ELY:n sallimat virtaamat, jotta moottoritien rummut eivät tulvisi. Lisäksi alueelle johdetaan radan pohjoispuolelta hulevesiä, joiden määrä tulee huomioida, jotta Länsiväylän ali johtavan rummun kapasiteetti ei ylittyisi.

DETALJPLANEMÄRKNINGAR OCH BESTÄMMELSER

Kvarter för affärsbyggnader.
På området får man bygga kontorsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader som inte förorsakar miljöolägenheter. På kvartersområdets tomt 1 får man uppföra utrymmen på högst 2 000 m^2, och på tomt 2 högst 4 000 m^2 för försäljning av motorfordon, däck, båtar, båttillbehör eller husvagnar. På området får inte uppföras utrymmen för detaljhandel, specialhandel för stadskärnor eller övrig mycket utrymme krävande specialhandel.

Kvarter för affärslokaler.
På kvartersområdet får uppföras högst 3000k-m2 av tomtens areal för försäljning av motorfordon, däck, båtar, båttillbehör eller husvagnar. På området får inte uppföras utrymmen för detaljhandel, specialhandel för stadskärnor eller övrig mycket utrymme krävande specialhandel.

Vägområde.

Järnvägsområde.

Skyddat grönområde.

En 3 m linje utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdel- och områdesgränser.

Delområdesgränser.

Riktlinje för områdets eller delområdets gräns.

Riktlinje för tomten/byggplatsens gräns.

Kvartersnummer.

Riktlinje för tomtnummer.

Väg- eller gatunamn.

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

Exploateringstal, det vil säga förhållandet mellan byggnadsarealen och tomten/byggplatsens yta.

Närmaste uppskattade höjd över marken.

Byggnadsområde.

Gata.

Riktlinje för parkeringsplats.

Närmaste ungefärliga plats för fordonstillfart.

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 för att fördröja och rena dagvatten.
Området är avsett för kvantitativ och kvalitativ hantering av dagvatten huvudsakligen genom utvattenledande planteringar där sedimenteringsbassänger ska placeras framför dem. I dimensioneringen ska man följa de flöden som ELY tillåter så att motorvägstrummorna inte översvämmas.

En 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 för att fördröja och rena dagvatten. Området är avsett för kvantitativ och kvalitativ hantering av dagvatten huvudsakligen genom utvattenledande planteringar där sedimenteringsbassänger ska placeras framför dem. I dimensioneringen ska man följa de flöden som ELY tillåter så att kapaciteten för den trumma som går under Västerleden inte överskrids. Dessutom leds dagvatten från norr om järnvägen till området, och dess mängd måste beaktas för att kapaciteten hos röret som går under Västerleden inte ska överskridas.

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 toimenpideraja-aitoukset, joiden mukaan rautatien suoja-alueella ei saa muuttaa maanpinnan muotoa eikä tehdä ojitusta tai muuta kaivutyötä siten, että muutoksesta voi aiheutua vaaraa tie- tai rautatieliikenteen turvallisuudelle taikka haittaa radanpidolle.

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Kaikki korttelialueet
Rakennusten julkisivut on tehtävä yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Keskeisten lähestymissuuntien julkisivut tulee tehdä korkeataosoisista 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 ylilämmöltä suojautuminen.

Rakentamisessa tulee suosia vähähiilisiä ratkaisuja.

Kattopinnat tulee toteuttaa viherkattoina tai vaihtoehtoisesti kattopinnat tulee varustaa aurinkopaneelein.

Rakentamatta jäävät tontinosat, jotta 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
Tontilla 2 ei saa aidata katua vastaan siten, että kääntyminen Tollasmuseon päässä estyy. Kääntöpaikka voi sijaita katu- ja korttelialueilla.

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

EV-1-alue
Alueella tulee turvata radanpidonhuollon toimivuus ja siihen liittyvät ajoyhteydet.

Rakentaminen rautatien läheisyyteen
Rautatien läheisten alueiden rakentamisen sisältäessä radan stabiliteettiin vaikuttavia massojen siirtoja (kaivamista, pengartäyttöä) 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 geotekniisten ohjeiden mukaisesti.

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^2
- teollisuustilat 1 ap / 85 k-m^2
- varastotilat 1 ap / 150 k-m^2

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, joka muodostaa yhtenevän ilmeen rakennuksen julkisivun kanssa.

Mainoslaitteet
Korttelikohtaisesti on laadittava ulkomainonassuunnitelma 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 ketoneliikan esiintymälle soveltuva siirtoistutuspaikka.

Järnvägens skyddsområde.
Enligt järnvägslagen (998/2018) får man inom järnvägens skyddsområde inte upprätthålla en byggnad, förråd, stängsel eller annan struktur eller anordning som kan utgöra fara för trafiksäkerheten eller störa järnvägsdriften.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Minimiantal parkeringsplatser på KM- och KTY-kvarter:
- kontor, affärs- och butikslokaler 1 plats / 40 m^2
- industrilokaler 1 plats / 85 m^2
- lagerlokaler 1 plats / 150 m^2

Alla kvarter
Byggnadernas fasader ska utföras i enhetlig byggstil. Fasader mot viktiga ankomstriktningar ska göras av högkvalitativa material. Enheter i fasaderna bör struktureras och delas in i tydliga delar. Byggnadens ingångar ska betonas och vara tydligt identifierbara.

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

KM-2-kvarter
Tomten 2 får inte stängas av mot gatan så att svängning förhindras vid änden av Torntgatan 1. Svängpunkten kan vara på gatu- och kvarterområden.

Reklam
En extern 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 utformas med en kontrollerad överströmning. Vid dimensioneringen måste kapaciteten hos tunnlar som korsar motorvägen beaktas. Kapaciteten hos korsningarna måste dimensioneras enligt en flödeshändelse som inträffar en gång per hundra år. Översvämningsledorna måste dimensioneras enligt samma flödeshändelse som inträffar en gång per hundra år.

Dagvatten måste hanteras kvalitativt. Upptagning av partiklar utförs på tomterna med brunnar utrustade med filter. Dagvatten från parkeringsområden måste ledas till fördröjning genom oljeavskiljare. Ingen smutsigt vatten, farliga ämnen, skräp eller annat löst material får rinna från tomten till vattendraget, och vattnet måste fördröjas tillräckligt länge i vårmarker eller fördjupningar där växtlighet växer. Dagvatten från trafikerade områden måste primärt behandlas med en metod som förbättrar deras kvalitet.

Växtarter som planteras tillsammans med dagvattenhanteringsstrukturerna måste vara inhemska.

Hulevedet
Hulevesien hallinnan mitoituksessa noudatetaan Kirkkonummen kunnan ohjeistusta hulevesien hallinnan mitoituksesta. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää 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. Mitoituksessa tulee huomioida Länsiväylää alittavien rumpujen kapasiteetti. Alitusten välityskyky tulee mitoittaa kerran sadassa vuodessa esiintyvän virtaamatilanteen mukaan. Tulvareitit tulee mitoittaa saman, kerran 100 vuodessa esiintyvän virtaaman mukaan.

Hulevedet tulee käsitellä laadullisesti. Irtoaineen kiinni ottaminen suoritetaan tonttialueilla suodattimilla varusteuilla 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 pitkän kosketoissa tai painanteissa, joissa kasvaa kasvillisuutta. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla menetelmällä.

Hulevesien hallintarakenteiden yhteyteen istutettavien kasvilajien tulee olla kotoperäisiä.

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

Muinaisjäännökset
Kaavaprosessin aikana järjestetään muinaismuistolain (295/1963) 13 §:n mukainen viranomaisneuvottelu, koska kaava-alueella sijaitsevan muinaismuistolain rauhoittaman kiinteän muinaisjäännöksen Tolsa-Övergård (tunnus: 257010017) alueelle osoitetaan muuttuva maankäyttöä. Kaavan toteuttaminen edellyttää muinaisjäännökseen kajoamista.

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

Mikäli neuvottelussa todetaan kaavan toteuttamisen edellyttävän muinaisjäännökseen kajoamista, tulee muinaisjäännöskohteessa suorittaa neuvottelussa sovitut riittävät arkeologiset tutkimukset ja raportoida tutkimukset. Vasta tämän jälkeen kaava voidaan toteuttaa ja rakentaminen aloittaa myös kiinteän muinaisjäännöksen osa-alueen osalta.

Asemakaavan muutos koskee Tolsan asemanseudun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen rautatiealueet ja maantien alueen osia.

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 841 ja 842 sekä niihin liittyvät liikenne-, katu- ja suojaviheralueet.

Ändringen av detaljplan berör detaljplanen för Tolls stationsområde, järnvägsområdet samt delar av landsvägsområden.

Detaljplanen består av kvarteren 841 och 842 samt till dessa hörande trafik- gatu- och skyddsgrönområden.

Nähtävänä / Framlagt MRL/MBL 63 §, MRA/MBF 27 §	7.9 - 7.9.2024
Kunnanhallitus / kommunstyrelsen	24.9.2024
Tek.lautakunta / nämnden	9.9.2024
Nähtävänä / Framlagt MRL 65 §, MRA/MBF 30 §	2. - 7.9.2025
Kh./Kvtk/Tk. ja MRA/MBL	15.9.2025

KIRKKONUMMEN KUNTA / KYRKSLÄTTS KOMMUN — Kaavoitus / Planläggning

Mittakaava / Skala: 1:1000
Koko/Storlek: A1
Päiväys/Datum: 18.9.2024

Tilauksen/Tyo/työnnro, asemakaava ja asemakaavan muutos
Tollsjorten runs, detaljplan och detaljplaneändring

Laatija/Upprättad av: Annina Lehtonen, Arkkitehti/Arkitekt, Kaavoitus/Planläggning

Kaavoitus/Planläggning: Kaavoitusinsinööri/Planläggningsingenjör

Työnro/Tyo/Projektnr	Kartta/Karta/Map
14200	3506