

ASEMAKAAVAMERKINNÄT- JA MÄÄRÄYKSET

Liikerakennusten korttelialue.
Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhaiirioita aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Korttelialueen kerrosalasta 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 verrattavia tiloja.

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

Lähiivirkistysalue, 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 liikimääräinen korkeusasema.
Maanpinnan aini louhintakorko on 1,5 m suunnitellua maanpinnan korkeusasemaa alempana.

Rakennusala.

Katu.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Ajoyhteys, jolla tontille ajo on sallittu.

Ohjeellinen johtoa varten varattu alueen osa.

Eritasoristeys.

Ajoneuvoliittymän liikimääräinen sijainti.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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

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

DETALJPLANEMÄRKINNÄT OCH BESTÄMMELSER

KM-1
Kvarter för affärsbyggnader.
På området får man bygga kontorsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader som inte förorsakar miljölagenheter. På kvarterområdet får inte uppföras utrymmen på högst 7500 m² för övrig mycket utrymme krävande specialhandel. På kvarterområdet får inte uppföras utrymmen för detaljhandel eller specialhandel för stadskärnor.

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

KTY-2
Kvarter för affärslokaler.
På kvarterområdet kan uppföras utrymmen på högst 2500 m² för övrig mycket utrymme krävande specialhandel. På kvarterområdet får inte uppföras utrymmen för detaljhandel eller specialhandel för stadskärnor.

VL
Område för närekreation, som utgör en gränzon till ett riksomfattande värdefullt landskapsområde. Gränzonens vegetation skall utvecklas i olika lager och som flerartad.

LT
Vägområde.

En 3 m linje utanför planområdets gräns.

Kvarter-, kvartersdel- och områdesgräns.

Delområdesgräns.

Riktlinje för området eller delområdets gräns.

Kvarternummer.

Riktlinje för tomtnummer.

Väg- eller gatunamn.

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

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

Närmaste uppskattade höjd över marken.

Byggnadsområde.

Gata.

ajoy/t

Fordonsåtkomstväg där service är tillåten.

Närmaste ungefärliga plats för fordonstillfart.

Del av gatuumrådets gräns där ingen fordonsinfart får anordnas.

etp

etm

Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivytämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, ojan säiliön, kosteikon tai muun rakenteen.
Alue on tarkoitettu hulevesien määrälliseen ja laadulliseen hallintaan ensisijaisesti maan päällä olevilla kasvipiteisillä 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 luisia. 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. Alueelta 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. puustutuksin ja puyppotilla. Liito-oravan ekologinen yhteys tulee turvata myös katusuunnittelussa, jonka yhteydessä on pyydettävä ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto.

Alueen osa, jolla sijaitsee mainaismuistolaila rauhoitettu kiinteä mainaisjäännös.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Kaikki korttelialueet

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

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

Rakentamisessa tulee suosia vähähiilisiä ratkaisuja.

Kattopinnot tulee toteuttaa viherkattoina tai vaihtoehtoisesti kattopinnot tulee varustaa aurinkopaneelien.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuväylinä, pysäköintiin tai vastaaviin pääkäyttöarokituksen 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 Meluunionin päätöksen (993/1992) 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

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

Aitaaminen

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

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 ytventanledande planteringar där sedimenteringsbassänger ska placeras framför dem.

Översvämningsled.
Området är avsett för avledning av översvämningsvatten 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 flygekorrens förtplantnings- och vilområden. Åtgärder som försämrar eller förstör flygekorrens livsmiljö får inte genomföras på området. Planer för området måste diskuteras med miljövindigheten.

Del av området där det finns ett ekologisk korridorbehov mellan flygekorrens livsmiljöer. Träd i området måste värdas och förnyas så att det finns en trädtoppskorridor genom hela området.

sm

hule-3

hule-4

s-1

eko-1

sm

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Minimiantal parkeringsplatser på KM- och KTY-kvarter:
- kontor, affärs- och butikslokaler 1 plats / 40 m²
- industrilokaler 1 plats / 85 m²
- lagerlokaler 1 plats / 150 m²

Alla kvarter

Byggnadernas fasader måste utföras i enhetlig byggstil. Fasader mot viktiga ankomstriktningar 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 översvämningsutlopp. Översvämningsledningarna måste dimensioneras enligt en flödeshastighet som inträffar en gång på hundra år.

Dagvatten måste behandlas kvalitativt. Avskiljning av lösa ämnen på tomlerna görs med brunnar utrustade med filter. Dagvatten från parkeringsplatser ska ledas till försening genom oljeavskiljningsbrunnar. Från tomten får inget grumligt vatten, färliga 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 dagvattenhanteringsstrukturen måste vara inhemska.

Mainoslaitteet
Korttelikohtaisesti on laadittava ulkomainossuunnitelma rakennusluvun 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 syntyneitä viivytstarvetta. Hulevesirakenteiden tulee yhtenäy viivytystilavuuden osalta 24-36 lunnin kuluessa täyttymisestäään ja niihin tulee suunnitella hallittu viivutus. Tulvareitti tulee mitoitaa kerran sadassa vuodessa esiintyvän tulvareitin mukaan.

Hulevedet tulee käsitellä laadullisesti. Irtoaineen kiinni ottaminen suoritetaan tonttialueilla suodattamalla varustetuilla kaivoilla. Pysäköintialueiden hulevedet tulee johtaa viivytukseen öljynerotuskaivojen kautta. Tontilla ei saa valua vesistöön samaa vettä, vaarallisia aineita, roskia tai muita irtoainetta ja vesi on viivytettävä riittävän pitkään kosteikkoissa tai painanteissa, joissa kasvaa kasvillisuutta. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatu parantavalla menetelmällä.

Hulevesien hallintarakenteiden yhteyteen istutettavien kasvilajien tulee olla kotoperäisiä.

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

Muinisjäännökset

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

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

Mikäli neuvottelussa todetaan kaavan toteuttamisen edellyttävän muinisuistolain kajoamista, tulee muinisuistolain kajoamista suositella neuvottelussa sovitut riittävät arkeologiset tutkimukset ja raportoida tutkimukset. Vasta tämän jälkeen kaava voidaan toteuttaa ja rakentaminen aloittaa myös kiinteän muinisuistolain kajoamisen osalta. Tutkimuksissa tulee huomioida myös läheinen mahdollinen muinisuistolain Storåren 2 (tunnus: 1000051496).

Asemakaavalla muodostuvat kortellit 838, 839 ja 840 sekä niihin liittyvät liikenne-, katu- ja lähiivirkistysalueet.

Detaljplanen består av kvarteren 838, 839 och 840 samt till dessa hörande trafik- gatu- och närekekreationsområden.

Nuortana / Framtid MRL, MRL 45 §, NRIAR 27 §	7.8. - 9.9.2024
Kuntaliikenne / Kuntaliikenne	24.6.2024
Ti. tarkastus / Ti. tarkastus	18.6.2024
Nuortana / Framtid MRL, MRL 45 §, NRIAR 27 §	2. - 31.5.2024
Ti. tarkastus / Ti. tarkastus	25.4.2024
Kirjasto / Kirjasto	1.10.2024
KIRKKONUMMEN KUNTA KYRKSÄTTÄS KOMMUN	Kaavoitus Planläggning
Tönsportin eteläinen, asemakaava Tönsportens södra, detaljplan	18.6.2024
Projekti / Projekt	Annika Lehtonen Kaavoitus / Planläggning
Projekti / Projekt	14201
Projekti / Projekt	3508