KIRKKONUMMI

SUVIMÄEN JA MAJVIKIN ASEMAKAAVA

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
LUONNOS 31.5.2017

Asemakaavassa muodostuvat korttelit 2044, 2080-2094 ja 2139 sekä niihin rajoittuvat katu-, tie-, virkistys-, suojaviher-, maatalous-, vesi-, ja luonnonsuojelualueet

Asemakaavan muutos koskee Majvikin I asemakaavaa sekä Kartanonranta Sundet I ja II asemakaavan muutosta.

KYRKSLÄTT

DETALJPLAN FÖR SOLBACKA OCH MAJVIK

DETALJPLAN OCH DETALJPLANEFÖRÄNDRING
UTKAST 31.5.2017

Med detaljplanen bildas kvarteren 2044, 2080-2094 och 2139 samt till dem gränsande gatu-, väg-, rekreations-, skyddsgrön-, lantbruks-, vatten-, och natruskyddsområden.

Detaljplaneförändring gäller Majvik I detaljplan samt detaljplaneförändring av Herrgårdsstranden Sundet I och II.

Asuinrakennusten korttelialue.	A	Kvartersområde för bostadshus.
Asuinkerrostalojen korttelialue.	AK	Kvartersområde för flervåningsbostadshus.
Asuinpientalojen korttelialue.	AP	Kvartersområde för småhus.
Erillispientalojen korttelialue.	AO	Kvartersområde för fristående småhus.
Palvelurakennusten korttelialue.	P	Kvartersområde för servicebyggnader.
Liikerakennusten korttelialue.	KL	Kvartersområde för affärsbyggnader.
Lähivirkistysalue.	VL	Område för närrekreation.
Maantien alue.	LT	Landvägsområde.
Autopaikkojen korttelialue.	LPA	Kvartersområde för bilplatser.
Suojaviheralue.	EV	Skyddsgrönområde.
Luonnonsuojelualue.	SL	Naturskyddsområde.
Maatalousalue.	MT	Lantbruksområde.
Vesialue.	W	Vattenområde.
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.		Linje tre meter utanför planområdes gräns.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.		Kvarters-, kvartersdels-, och områdegräns.
Osa-alueen raja.		Gräns för delområde.
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.		Riktgivande gräns för område eller del av område.
Ohjeellinen tontin raja.		Riktgivande tomtgräns.
Korttelin numero.	2084	Kvartersnummer.
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	MAJVIKINTIE	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park elleri annat allmänt område.
Ohjeellisen tontin numero.	5	Nummer på riktgivande tomt.
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	23600	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
Lukusarja, jonka ensimmäinen luku ilmoittaa kerrosneliömetreinä asuintilan rakennusoikeuden enimmäismäärän ja toinen luku ilmoittaa asuin- / myymälätilaa palvelevien aputilojen, kuten teknisten tilojen, väestösuojien ja varastojen rakennusoikeuden enimmäismäärän.	200 +yht50	En talserie i vilken det första talet anger bostadsutrymmets maximala byggrätt i kvadratmeter våningsyta och det andra talet den maximala byggrätten för hjälputrymmen i bostads- och affärsutrymmen, t.ex. tekniska utrymmen, befolkningsskydd och förråd.
Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosneliömetriä rakennusalasta sallitusta kerrosalasta saa käyttää monikäyttötilaksi, joka voi olla liike-, toimisto-, palvelu-, työ- tai yhteisötilaa.	m100	Beteckningen anger hur många kvadratmeter av den tillåtna byggrätten som kan användas för allmänna utrymmen, som affärs-, kontors-, service-, arbets- eller mötesutrymmen.
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	II	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del av den.
Luku, joka osoittaa suurimman sallitun tontin tehokkuusluvun eli kerrosalan suhteen tontin pinta-alaan.	e=0,35	Tal som anger största tillåtna effektivitetstal för tomten eller högsta tillåtna våningsyta i förhållande till tomtens areal.
Rakennusala.		Byggnadsyta.
Ohjeellinen rakennusala.		Riktgivande byggnadsyta.
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	t	Byggnadsyta där det är tillåtet att bygga en ekonomibyggnad.
Saunan rakennusala. Rakennuksen korjaaminen on sallittu, mutta sen laajentaminen tai korvaaminen uudisrakennuksella on kielletty.	sa	Bastuns byggnadsyta. Det är tillåtet att reparera byggnaden, men inte att förstora den eller ersätta med en ny byggnad.

Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	le	Riktgivande del av område som reserverats för lek och utevistelse.
Istutettava alueen osa.		Del av område som ska förses med planteringar.
Katuaukio / tori.		Öppen plats / torg.
Katu.		Gata.
Ohjeellinen ajoyhteys.	ajo	Riktgivande körförbindelse.
Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.	jk	Riktgivande del av område som reserverats för intern gångtrafik.
Pysäköimispaikka.	p	Parkeringsplats.
Lähivenepaikka.	lvl	Närbåtsplats.
Ohjeellinen pallokentän paikka.	vu	Riktgivanden plats för bollplan.
Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu.	pp	Gata som reserverats för gång- och cykeltrafik.
Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.	pp/t	Gata som reserverats för gång- och cykeltrafki, och där infart till tomten är tillåten.
Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.		Riktgivande del av område som reserverats för allmän gång- och cykeltrafik.
Ohjeellinen puistopolku / ulkoilureitti.		Riktgivande parkstig / friluftsled.
Kadun tai liikennealueen ylittävä kevyen liikenteen yhteys, jonka sijainti on ohjeellinen.	e	Lättrafikled som går över gata eller trafikområde och vars placering är riktgivande.
Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	(2083, 2084)	Siffrorna inom parents betecknar de kvarter vars bilplatser får placeras på området.
Ohjeellinen vesialue.	w	Riktgivande vattenområde.
Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa ja niihin liittyvissä pihatiloissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennusten ja pihan kulttuurihistorialliset, maisemalliset ja kaupunkikuvalliset arvot säilyvät ja / tai tulevat aiempaa paremmin esiin (ulkoasun palauttaminen).	sr	Byggnad som ska skyddas. Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får rivas. Reparations- och ändringsarbeten på byggnaden eller den omgivande gårdsplanen ska utföras så att byggnadens och gårdplanens kulturhistoriska och landskapmässiga värdet samt inverkan på stadsbilden bevaras och / eller ytterligare lyfts fram (återställning av exteriören).
Merkintä osoittaa suurimman sallitun asuntojen lukumäärän rakennuspaikalla.	3as	Beteckningen anger högsta tillåtna antal bostäder på byggnadsplatsen.
Alueelle osa, joka on liito-oravan elinpiirin kannalta tärkeä. Alue on säilytettävä luonnonmukaisena, eikä sillä saa tehdä liito-oravan elinedellytyksiä heikentäviä toimenpiteitä.	s-1	Del av område som är viktigt för flygkorrens livsmiljö. Området ska bevaras i naturligt tillstånd och där får inte vidtas sådana åtgärder som kan försvåra flygekorrens levnadsvillkor.
Luonnonmukaisena hoidettava alueen osa. Suuret lehtipuut tulee säästää.	s-3	Del av område som ska bevaras i naturligt tillstånd. De stora lövträden ska bevaras.
Luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävä kohde.	luo	Plats som har betydelse för naturens biodiversitet.
Natura 2000 - verkostoon kuuluva alue.	nat	Natura 2000 - område.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Kastumiselle arkojen rakenteiden tulee sijoittua vähintään N2000 +3.2 m tasolle.

Kaavaan merkityn rakennusalan ulkopuolella sijaitsevan olemassa olevan saunarakennuksen korjaaminen on sallittu, mutta sen laajentaminen tai korvaaminen uudisrakennuksella on kielletty.

Pysäköintimitoitus perustuu rakennusten pääkäyttötarkoitukseen ja kerrosneliömetreinä rakennusoikeutta määrittävään lukusarjaan.

Autopaikkojen vähimmäismäärä:

A- ja AK-korttelit: 1 ap / 100 k-m², kuitenkin vähintään 0,6 ap /asunto.
AP-korttelit: 1,5 ap / asunto.
AO-korttelit: 2 ap / asunto.
P-kortteli: 1 ap / 120 k-m²
KL-kortteli:
elintarvikkeiden myymälätilat 1 ap / 20 k-m²
myymälätilat 1 ap / 40 k-m²
suojeltava rakennus (sr) 1 ap /50 k-m²

AK-korttelei ssa on sallittua sijoittaa liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja porrashuoneiden läheisyyteen mitoitusperiaatteella 1 ap / 30 asuntoa.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä
K-korttelialueilla on 1 pp / 30 k-m², vähintään 1 pp / asuinhuoneisto.

Sähköautojen latauspisteitä on sallittua sijoittaa LPA-korttelialueille.

A-, AK-, AP-, AO - ja P-korttelit

Rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä oleskeluun, leikkialueeksi, liikenteeseen tai pysäköintiin on säilytettävä ilmeeltään luonnontilaa vastaavana tai istutettava pensain ja puin.

Rakennusten, pihatoimintojen ja ajoyhteyksien sijoittamisessa tonteille on vältettävä tarpeettomia leikkauksia ja täyttöjä. Maastoluiskat on istutettava ympäristöön sopivin kasvein. Mikäli tilankäyttö ja korkeuserot sitä vaativat, tulee korkeuserot ratkaista tukimuurein.

Tontille saa rakentaa asemakaavakartassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi pyörä- ja jätekatoksia ja ne saa sijoittaa kaavakarttaan merkityn rakennusalan ulkopuolelle. Katoksia saa sijoittaa myös pysäköimispaikalle (p).

Maantasoon rakennettavat autopaikat on jäsennöitävä puu- ja pensaistutuksin.

AK-korttelit

Rakennuksen julkisivukäsittelyn on oltava kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen. Rakennuksen julkisivut on tehtävä korkealuokkaisista materiaaleista ja korttelikohtaisesti yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen. Julkisivupintojen tulee muodostaa eheä ja yhtenäinen vaikutelma.

Rakennuksen maantasokerroksen julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa pihalle tai kadulle.

Rakennuksissa on sallittua rakentaa ikkunallisten luonnonvaloisten porrashuoneiden 15 m² ylittävä osa kussakin kerroksessa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Asuintiloja palvelevia yhteistiloja saa rakentaa enintään 15 % asuinkerrosalasta kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Yhteistiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Ilmastointikonehuoneiden rakentaminen asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi on sallittua.

Rakennuksen ylimpään kerrokseen saa sijoittaa asukkaita palvelevia yhteistiloja, kuten sauna- ja kerhotiloja kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi ja kerrosluvusta välittämättä.

Tonttien piha-alueiden rajautuessa toisiinsa on leikki- ja oleskelualueet sekä niihin liittyvät istutusalueet suunniteltava ja rakennettava yhtenäisesti. Tonttien aitaaminen toisiinsa rajoittuvilla tontinosilla ei ole sallittua

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Byggnader som är känsliga för väta ska placeras på minst nivån N2000 +3,2 m.

De befintliga bastubyggnad som ligger utanför den i planen angivna byggytan får repareras, men inte utvidgas eller erättas med en ny byggnad.

Parkeringsplatsernas antal grundar sig på byggnadernas huvudsakliga användningsändamål och på den talserie som definierar byggnadsrätten i kvadratmeter våningsyta.

Minimiantalet bilplatser:

A- och AK-kvarteren: 1 bp / 100 k-m², dock minst 0,6 bp /bostad.
AP-kvarteren: 1,5 bp / bostad.
AO-kvarteren: 2 bp / bostad.
P-kvarteret: 1 bp / 120 k-m²
KL-kvarteret:
utrymmen för livsmedelbutiker 1 bp / 20 k-m²
butiksutrymmen 1 bp / 40 k-m²
byggnad som ska skyddas (sr) 1 bp / 50 k-m²

I AK-kvarteren är det tillåtet att placera bilplatser för rörelsehindrade i närheten av trapphusen enligt dimensioneringsprincipen 1 bp / 30 bostäder.

Minimiantalet cykelplatser på AK-kvartersområden är 1 cp / 30 k-m², minst 1 cp / bostadslägenhet.

På LPA-kvartersområdena är det tillåtet att placera laddningsstationer för elbilar.

A-, AK-, AP-, AO- och P-kvarteren

En obebyggd del av en tomt som inte används för utevistelse, lek, trafik, ska bevaras i ett tillstånd som motsvarar naturligt tillstånd eller planteras med buskar och träd.

Vid placering av byggnader, gårdsfunktioner och körförbindelser på tomterna ska onödiga skärningar och utfyllnader undvikas. Markslänterna ska planteras med växter som passar in i miljön. Ifall områdesanvändning och höjdskillnader kräver det, ska höjdskillnader lösas med stödmurar.

Utöver byggrätten som anges på detaljplanekartan är det tillåtet att bygga cykel- och avfallstak och dessa får placeras utanför det i plankartan angivna byggområdet. På parkeringsplats (p) får också byggas tak.

Bilplatser som byggs i markplanet ska struktureras med träd- och buskplanteringar.

AK-kvarteren

Byggnadens fasad ska passa in i stadsbilden och arkitekturmässigt vara av hög klass. Byggnaden ska ha fasadmaterial och byggas på ett sätt som är enhetligt för hela kvarteret. Fasadytorna ska ge ett jämnt och enhetligt intryck.

Fasaderna på byggnadens markvåning får inte ge ett slutet intryck mot gården eller gatan.

Utöver byggrätten som anges på detaljplanekartan får man i trapphus med fönster och naturlig belysning på varje våning bygga den del som överskrider 15 m.

Utöver den byggrätt som anges på detaljplanekartan är det tillåtet att bygga gemensamma utrymmen som omfattar högst 15 % av våningsytan. För de gemensamma utrymmena behöver inte byggas bilplatser.

Utöver byggrätten som anges i detaljplanekartan är det tillåtet att bygga maskinrum för ventilation

Utöver den byggrätt som anges på detaljplanekartar och oberoende av antalet våningar är det tillåtet att i byggnadens översta våning placera utrymmen som är gemensamma för alla invånare, som bastuutrymmen och klubbrum.

När tomternas gårdsplaner gränsar till varandra ska områden för lek- och utevistelse och tillhörande planteringsområden planeras och byggas på ett enhetligt sätt. Det är inte tillåtet att ingärda tomterna på tomtdelar som gränsar till varandra.

AO-korttelit

AO-korttelei ssa tontille saa sijoittaa yhden asunnon, mikäli kaavakartalla ei toisin osoiteta. Asunnosta enintään 40 k-m² saa kuitenkin erottaa sivuasunnoksi.

AO-korttelialueilla 2081, 2082, 2085, 2086, 2087, 2088 ja 2089 yhden tontin rakennusoikeus on enintään 250 k-m². Sallitun rakennusoikeuden lisäksi tontille saa rakentaa enintään 50 k-m² suuruisen autokatoksen, autotallin tai talousrakennuksen.

LPA-korttelit

Korttelin 2083 LPA-alueelle saa sijoittaa korttelin 2083 tontin 1 sekä korttelin 2084 autopaikkoja. Korttelin 2084 LPA-alueelle saa sijoittaa korttelin 2084 autopaikkoja sekä korttelin 2083 tontin 1 autopaikkoja. Korttelin 2044 LPA-alueelle saa sijoittaa korttelin 2044 sekä korttelin 2080 tontin 1autopaikkoja.

LPA-alueet toteutetaan rakennuttajan toimesta rakennusluvan yhteydessä laadittavan pysäköintisuunnitelman mukaisesti.

Korttelin 2044 tontilla 1 maantasoon rakennettavat autopaikat ja auton säilytyspaikat on jäsennöitävä puu- ja pensasistutuksin.

VL-alueet

Lähivirkistysaluetta (VL) on hoidettava siten, että alueen ominaispiirteet säilyvät ja puuston ikärakenne on monipuolinen. Puustoa saa harventaa harkitusti näkymien avaamiseksi Espoonlahdelle. Alueella tehtävään maisemaan muuttavaan maarakennustyöhön, puiden kaatamiseen ja muuhun näihin verrattavaan toimenpiteeseen tulee olla MRL 128 § mukainen maisematyölupa.

Lähivenepaikkaa (lvl) on sallittua käyttää ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan veneilyyn ja rantautumiseen. Alueella ei sallita veneiden säilyttämistä. Alueella sijaitsevan laiturin korjaaminen ja sen korvaaminen vastaavalla laiturilla on sallittua.

SL-alue

Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 47§ perusteella suojeltu uhanalaisen eliölajin esiintymisalue ja jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 10§, 24§ 3 mom. ja 77§ perusteella valtakunnallisesti arvokas lintuvesialue. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on kuultava alueellista ympäristökeskusta.

EV-alueet

Suojaviheralueet (EV) toimivat liikennehäiriöiden suojavyöhykeinä. Alueita tulee hoitaa puustoisena. Alueella tehtävään maisemaan muuttavaan maarakennustyöhön, puiden kaatamiseen ja muuhun näihin verrattavaan toimenpiteeseen tulee olla MRL 128 § mukainen maisematyölupa.

Hulevedet

Hulevesien käsittelyratkaisujen mitoitus ja menetelmät on tarkennettava rakennuslupavaiheessa esitettävässä hulevesien hallintasuunnitelmassa

AO-kvarteren

På tomterna i AO-kvarteren får byggas en bostad om inte annat anges på plankartan. Dessutom det är tillåtet att bygga högst 40 v-m². Dock en högst 40 k-m2 stor del av bostad får avskiljas som sidobostad.

På AO-kvartersområdena 2081, 2082, 2085, 2086, 2087, 2088 och 2089 är byggrätten för en tomt högst 250 k-m². Utöver den tillåtna byggrätten får man på tomten bygga ett biltak eller garage eller en ekonomibyggnad som är högst 50 k-m².

LPA-kvarteren

På LPA-området i kvarter 2083 får placeras bilplatser för tomt 1 i kvarter 2083 och för kvarter 2084. På LPA-området i kvarter 2084 får placeras bilplatser för kvarter 2084 samt för tomt 1 i kvarter 2083. På LPA-området i kvarter 2044 får placeras bilplatser för kvarter 2044 samt för tomt 1 i kvarter 2080.

LPA-områdena förverkligas enligt en separat parkeringsplan som utarbetas av byggaren i samband med bygglovet.

På tomt 1 i kvarter 2044 ska de parkeringsplatser och förvaringsplatser för bilar som byggs på marknivå struktureras med träd och buskar.

VL-kvarteren

Närrekreationsområdet (VL) ska skötas så att områdets karaktärsdrag bevaras och trädbeståndet har en mångsidig åldersstuktur. Trädbeståndet får gallras försiktigt för att öppna utsikten mot Esboviken. För eventuella markarbeten som förändrar landskapet, trädfällning eller övriga jämförbara åtgärder på området krävs tillstånd för miljöåtgärder enligt MRL 128§.

Närbåtplatsen (lvl) får användas för icke störande båttrafik och landstigning. Det är inte tillåtet att uppbevara båtar på området. Den brygga som finns på området får repareras eller ersättas med en motsvarande brygga.

SL-område

På området finns en plats där det förekommer utrotningshotade arter som är skyddade enligt Naturvårdslagen 47§. Där finns också ett fågelvattenområde som är nationellt värdefull enligt Naturvårdslagen 10§, 24§ 3 mom. och 77§. Den regionala miljöcentralen ska höras i frågor som gäller åtgärder och planer för området.

EV-område

Grönområdena (EV) fungerar som skyddszoner mot störande trafik. Området ska vara trädbevuxet. För eventuella markarbeten som förändrar landskapet, trädfällning eller övriga jämförbara åtgärder på området krävs tillstånd för miljöåtgärder enligt MRL 128§.

Dagvatten

De olika lösningarna för behandling av dagvattnen, dimensionering och metoder, ska specificeras i den dagvattenplan som presenteras i bygglovsskedet.

Nähtävillä / framlagd, MRL/MBL § 62, MRA/MBF § 30	14.8. - 15.9.2017
Yt. lautakunta / St. Nämden	31.5.2017

KIRKKONUMMEN KUNTA / KYRKSLÄTTS KOMMUN — Kaavoitus / Planläggning

Suvimäen ja Majvikin asemakaava
Detaljplan för Solbacka och Majvik

Mittakaava/Skala	1:2000
Piirtänyt/Ritad av	JT
Päiväys/Daterad	31.5.2017
Laatinut/Uppgjord av	Annika Pousi, Kaavoitusarkkitehti/Planläggningsarkitekt

Pohjakartta täyttää JHS 185 Asemakaavan pohjakartan laatimisen vaatimukset. Baskartan uppfyller kraven i förordningen om JHS 185 Upprättande av baskartor för detaljplaner. 00.00.2016 Mittauspäällikkö MARKKU KORHONEN

Hanke/Projekt	33500
Piirustus n:o/Ritning nr.	3305