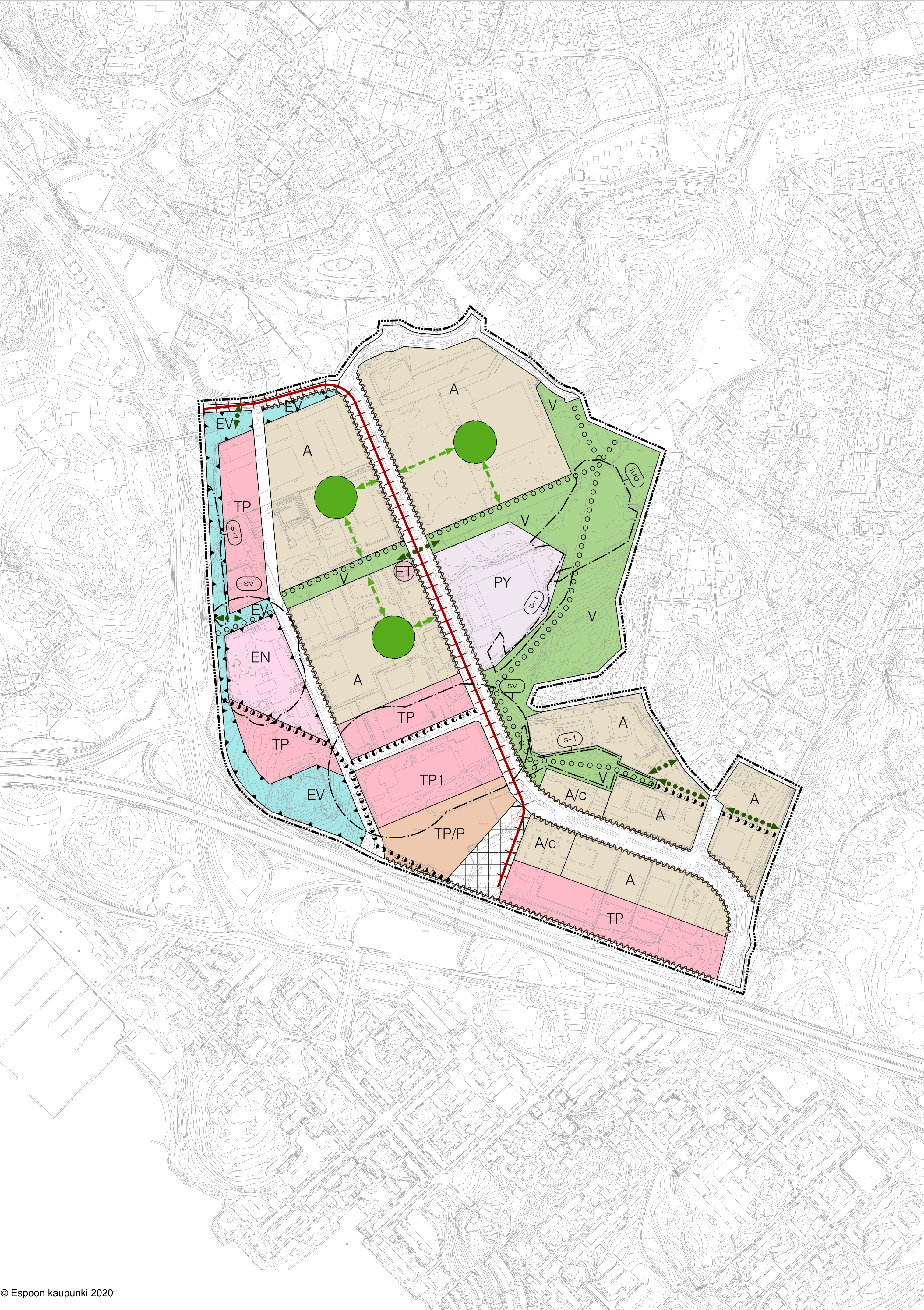




Piirustus n:o 7214

**Espoo**  
**Kiviruukki**

Osayleiskaava

Kaupunginosa:  
42. Saunalahti

Mittakaava 1:4000



OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

YLEISTÄ

Osayleiskaava osoittaa kunkin alueen pääasiallisen käyttötarkoituksen. Osayleiskaavan pääasiallinen tarkoitus on ohjata alueen asemakaavoitusta. Aluekohtaisten määräysten ohella rakentamiseen tarkoitettua aluetta sallitaan lisäksi, mikäli siitä ei aiheudu haittaa alueen pääasialliselle käyttötarkoitukselle.

1. Tontti- ja kokoojakatujen sekä pysäköintipaikkojen rakentaminen,
2. kevyen liikenteen väylien, torien, puistojen, leikki- ja pallotukienttien sekä muiden vastaavien paikallistarvetta palvelevien alueiden rakentaminen,
3. julkisten lähipalvelujen rakentaminen,
4. päivittäistavaramyymälöiden ja muiden kaupallisten lähipalvelujen rakentaminen,
5. yhdyskuntateknisen huollon rakennusten ja laitteiden rakentaminen,
6. väestönsuojien rakentaminen
7. asumista palvelevien talousrakennusten rakentaminen,
8. rakennusten ja rakenteiden kunnostus,
9. melusteiden rakentaminen ja maisemanhoidolliset toimenpiteet.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Osayleiskaavakarttaa ja –määräyksiä täydentävät osayleiskaavan selitys ja sen liitteet.

Kaikki alueet on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Pientaloalueisiin rajautuvilla A –alueilla tulee jatkosuunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeuttamiseen ympäröivään maankäyttöön ja olevaan rakennuskantaan.

Asemakaavoituksessa tulee edistää laadukasta kävely- ja pyöräily-ympäristöä paljuttaen erityisesti sujuvia yhteyksiä palveluihin ja metroasemalle.

Maaperän pilaantuneisuus on tarvittaessa tutkittava ja pilaantunut maaperä on puhdistettava viimeistään rakentamisen yhteydessä tai käyttötarkoituksen muuttuessa.

Jatkosuunnittelussa ja rakentamisen vaiheistuksessa tulee ottaa huomioon ajantasaiset onnettomuusriskit ja suojavyöhykkeiden laajuudet.

Kaavoituksessa, muissa suunnitelmissa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon valtiotason päätös melustusta ohjearvoista.

Liikenneväylien varsilla tulee ottaa huomioon ilmanlaatuvohyökkeet asutuksen ja ilmanlaadun kannalta herkkien toimintojen suunnittelussa.

Asemakaavoituksen yhteydessä tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma. Hulevesisuunnittelussa tulee ottaa huomioon sekä laadullisen että määrällisen hallinnan tavoitteet ja turvata riittävät aluevaraukset hulevesien luonnontilaisessa hallinnassa. Hulevesisuunnittelussa on huomioitava luhtaneuvokoren vestaaspäino ja luontoarvot. Lamnrobäcken-puron luontisavot, Mäntisataman meripuskuoraisiesitymä, Espoonlahi-Saunalahi Natura-alue ja lähenen umarantä. Rakentamisen aikaiset hulevedet on käsiteltävä ja järjestelmien oltava valmiina jo maarakentamisen aikassa.

Tulvareitit on varmistettava maankäytön suunnittelun tarkentuessa.

Maankäytön jatkosuunnittelussa tulee edistää uusiutuvien energia-laitoiden ja ylijäämäenergian hyödyntämistä sekä uusiutuvan energian tuotantomahdollisuuksia. Toimintojen sijoittelussa tulee huomioida energiataloudellisuus. Massoitteluissa tulee huomioida passiivisen ja aktiivisen aurinkoenergian hyödyntäminen sekä ylijäämältä suojautuminen passiivisin keinoin. Alueella tulee pyrkiä alueellisiin tai korttelikohtaisiin jäähdytys- ja viilennysojakaasuuihin.

Ilmastomuutokseen varautuminen ja ekosysteempipalvelut (luonnon ihmisille tuottamat hyödyt) on turvattava hyödyntämällä luontokohtaisia ratkaisuja niin julkisilla alueilla kuin kortteleissakin.

**A**

**Asuntoalue**  
Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueelle voidaan lisäksi sijoittaa liike-, ja työskentely- ja palvelutiloja.

**A/c**

**Asuin- ja liikealue**  
Alue varataan asumiselle ja liiketoiminnalle sekä keskus-toimintojen laajenemislueeksi. Alueelle ei saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:n mukaista vähittäiskaupan suuryksikköä.

**PY**

**Julkisten palvelujen ja hallinnon alue**  
Alue varataan julkisia lähipalveluja varten.

**TP**

**Työpaikka-alue**  
Alue varataan ympäristöohjeita aiheuttamattomille työpaikoille.

**TP1**

**Työpaikka-alue**  
Alueella sallitaan bio- ja kiertotalouteen liittyvää tutkimus-, kehitys- ja koe-toimintaa. Alueella sijaitsee vaarallisia kemikaaleja laajamittaisesti käsittelevä ja varastoiva laitos. Toiminnan kehittämisessä tulee ottaa huomioon kaavassa osoitettu ympäröivä maankäyttö.

**TP/P**

**Työpaikka-alue sekä palvelujen ja hallinnon alue**  
Alueelle voidaan sijoittaa koulu- ja opetus-toimintaa sekä ympäristöohjeita aiheuttamattomia tulkimustoimintoja.

Piirustus nr 7214

**Esbo**  
**Stenbruket**

Delgeneralplan

Stadsdelarna:  
42. Bastvik

Skala 1:4000

DELGENERALPLANEN STENBRUKET  
DELGENERALPLANENS BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER

ALLMÄNT

Delgeneralplanen visar områdenas huvudsakliga användningsändamål. Delgeneralplanens huvudsakliga ändamål är att styra detaljplaneringen. Utöver bestämmelserna om områdena är det dessutom i byggområdena tilläget, ifall det inte är till förläng för det huvudsakliga användningsändamålet, att:

1. bygga tomtgator, matargator och bilplatser,
2. bygga gång- och cykelvägar, torg, parker, lekplatser och bollplaner samt andra liknande områden som tjänar lokala behov,
3. bygga lokaler för offentlig närservice,
4. bygga lokaler för dagligvarubutiker och annan kommersiell närservice,
5. bygga byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning,
6. bygga skyddsrum,
7. bygga ekonomibyggnader som tjänar boendet,
8. bygga om byggnader och konstruktioner,
9. bygga bullerhinder och vidta landskapsvårdande åtgärder.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Delgeneralplanen och bestämmelserna kompletteras av delgeneralplanens beskrivning med bilagor.

Alla områden är avsedda att detaljplaneras.

I den fortsatta planeringen av A-områdena som gränsar till småhusområden ska särskild uppmärksamhet ägnas anpassningen av byggandet till den omgivande markanvändningen och det befintliga byggnadsbeståndet.

I detaljplaneringen ska en högklassig gång- och cykelmiljö främjas i området med betoning på smidiga förbindelser till järnvägs- och metrostationer.

Vid behov ska marken undersökas och förorenad mark rengöras senast vid byggande eller när användningsändamålet ändras.

Vid den fortsatta planeringen och de olika byggetapparna ska aktuella olycksrisker och skyddszonernas omfattning beaktas.

Vid planläggning, övrig planering och byggande ska statsrådets beslut om riktvärden för bullernivån följas.

Vid planering av boende och annan verksamhet som är känslig för luftvalletern vid trafiklederna ska luftkvalitetszonerna beaktas.

Vid detaljplaneringen ska en plan för hantering av dagvatnen göras. Vid planeringen av dagvattenhanteringen ska målen för både kvalitativt och kvantitativt hantering beaktas och dessutom ska tillräckliga områdesreserveringar för naturerlig hantering av dagvatnen tryggas. Vid planeringen av dagvattenhanteringen ska vattenförhållandena och naturvärdena i mad-fattigkämet, naturvärdena i Lamnrobäckens, förekomsten av stora natebooken i Marshamnen, Naturaområdet i Esboviken-Bastvik och den närliggande bäddstranden beaktas. Byggnadens dagvatten ska hanteras och systemen ska vara färdiga redan när jordbyggnaden inleds.

Översvämningsrutterna ska säkerställas när markanvändningen preciseras.

Vid den fortsatta markanvändningsplaneringen ska utnyttjande av förnybara energikällor och spillenergi samt produktion av förnybar energi främjas. Vid placeringen av funktioner ska energiekonomi beaktas. I disponeringen av byggnadskropparna ska passivit och aktivt tillvaragande av solenergi samt skydd mot överhettning med passiva medel beaktas. På området ska, per delområdet eller kvarter, lösningar för avkyllning och avsvakning eftersträvas.

Beredskap för klimatförändringen och ekosystemtjänster (mångsidig nytta av naturen för oss) ska tryggas med naturbaserade lösningar såväl i allmänna områden som i kvarteren.

**Bostadsområde**

I området får det i första hand byggas flerbostadshus för boende. I området får det dessutom byggas affärs-, arbets- och service-lokaler.

**Område för boende och affärsverksamhet**

Området reserveras för boende och affärsverksamhet samt för en utredning av centrumfunktionerna. På området får inte placeras en sådan stor detaljhandelsenhet som avses i 71 a § i markanvändnings- och bygglagen.

**Område för offentlig service och förvaltning**

Området reserveras för offentlig närservice.

**Arbetsplatsområde**

Området reserveras för arbetsplatser som inte stör miljön.

**Arbetsplatsområde**

I området tillåts forsknings-, utvecklings- och försöksverksamhet inom bioekonomi och cirkulär ekonomi. I området finns en anläggning för omfattande hantering och upplagring av farliga kemikalier. Vid utvecklingen av verksamheten ska den i planen avsedda omgivande markanvändningen beaktas.

**Arbetsplatsområde samt område för service och förvaltning**

På området får dessutom placeras skol- och undervisningsverksamhet samt forskningsverksamhet som inte stör miljön.

**V**

**Virkistysalue**

Alueella voidaan yksityiskohtaisemman suunnitelman pohjalta toteuttaa virkistystä palvelevia rakennuksia ja rakentelua. Alueella tulee turvata liito-oravalle soveltuvat keskeiset kulkuyhteydet sekä arvokkaan lehtilöyrytyyppien säilyminen. Alueella on määriteltävä muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen ja muu näihin verrattavissa oleva toimenpide luvanvaraista siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

**Virkistysen kohdealue**

Varataan toiminnallista monipuolisille ja laadukkaalle puistotiloille. Aluevarusteen tulee olla riittävän suurista ja yhtenäisiä, jotta niille voidaan toteuttaa osittain palvelevat korttelipuistot sekä pohjoisimmalle kohdealueelle laajamman kaupunginosapuiston toiminnot. Puistojen tarkempi sijainti ja koko määräytyy asemakaavoituksessa.

**EV**

**Suojavyheralue**

Alueella tulee turvata liito-oravalle soveltuvat keskeiset kulkuyhteydet sekä arvokkaan lehtilöyrytyyppien säilyminen. Alueella on määriteltävä muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen ja muu näihin verrattavissa oleva toimenpide luvanvaraista siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

**Katuaukio/tori**

Puistomaisena ja vehreänä toteutettava aukio.

**EN**

**Energiahuollon alue**

**ET**

**Yhdyskuntateknisen huollon alue**

**Liito-oravan yhteystarve**  
Yhteys on toteutettava puustoisena ja riittävän leveänä. Sijainti ohjeellinen.

**Viheryhteystarve**  
Alueen ekologista verkostoa täydentävä viheryhteys

**Meluntorjuntatarve**

**Joukkoliikenteen runko-yhteyks**

Yhteys voidaan toteuttaa myös raideyhteydenä. Sijainti ohjeellinen yhteys sitova

**Ulkoilureitti**

Sijainti ohjeellinen

**Jalan- ja pyöräilyreitti**

Sijainti ohjeellinen

**Katualue**

**Suojavyöhyke**

Onnettomuusteknisen vaikutusalue.

**S-1**

**UO**

**Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelullisilla suojelluilla liito-oravan lisääntymis- ja levhäyspaikkoja.**  
Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että lisääntymis- ja levhäyspaikka heikentyy tai häviää. Alueen puusto tulee säilyttää ikärakenteeltaan ja puolaajuusaltaan liito-oravalle soveltuvana. Alueen asemakaavoituksen yhteydessä on tutkittava lisääntymis- ja levhäyspaikkojen sijainti, laajuus ja suojelun tarve yksityiskohtaisesti.

**Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäalue**  
Alueella sijaitsee metsäalun 10 §:n mukainen erityisen tärkeä elinympäristö (luhtoneuvokorpi). Alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee turvata alueen sisältämien erityisten luonnonarvojen säilyminen.

**Alueen raja**  
**Yleiskaava-alueen raja**