

Piirustus n:o 7214

### Espoo Kiviruukki

Osayleiskaava

Kaupunginosat:  
42. Saunalahdi

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 pallonkenttien 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 selostus ja 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 painottaen erityisesti sujuvia yhteyksiä palveluihin ja metroasemalle.

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

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

Kaavoituksessa, muissa suunnitelmissa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston päätös melustalon ajoneuvoista.

Liikenneväylien varsilla tulee ottaa huomioon ilmakehävaihykkeet 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 luonnontekniseen hallintaan. Hulevesisuunnittelussa on huomioitava luhtaneurokoren vastasaapaino ja luontoarvot. Lambrocken-puron luontotarvot, Mäntsätaman menijösuojauksiesitymä, Espoonlahti-Saunalahdi Natura-alue ja läheinen umariita. Rakentamisen aikaiset hulevedet on käsiteltävä ja järjesteltävä ottaen huomioon maarakentamisen aikaiset.

Tulvareitit on varmistettava maankäytön suunnitelun tarkentuksessa.

Maankäytön jatkosuunnittelussa tulee edistää uusiutuvien energia-aiheiden ja vihjäenergian hyödyntämistä sekä uusiutuvan energian luontomahdollisuuksia. Toimintojen sijoittelussa tulee huomioida energiataloudellisuus. Massoittuissa tulee huomioida passiivisen ja aktiivisen aurinkoenergian hyödyntämisen sekä ylläpitämisen suojautuminen passiivisn keinoin. Alueella tulee pyrkiä alueellisiin tai korttelikohtaisiin jäähdytys- ja viilennysratkaisuihin.

Ilmastonmuutoksen varautuminen ja ekosysteempipalvelut (luonnon ihmisille tuottamat hyödyt) on turvattava hyödyntämällä luontopohjaisia ratkaisuja niin julkisilla alueilla kuin kortteleissaakin.

**A**

#### Asuntoalue

Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti asuinrakennuksia. Alueella voidaan lisäksi sijoittaa liike- ja työskentely- ja palvelutiloja.

**A/c**

#### Asuin- ja liikealue

Alue varataan asumiselle ja liiketoiminnalle sekä keskustelutoimintojen laajenemisalueeksi. Alueella ei saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:n mukaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

**PY**

#### Julkisten palvelujen ja hallinnon alue

Alue varataan julkisia lähipalveluja varten.

**TP**

#### Työpaikka-alue

Alue varataan ympäristöaiheita aiheuttamattomille työpaikoille.

**TP1**

#### Työpaikka-alue

Alueella sallitaan bio- ja kiertotalouteen liittyvä tutkimus-, kehitys- ja koeoimintaa. Alueella sijaitsee vaarallisia kemikaaleja laajamittaisesti käsiteltävä ja varastoitava laitos. Toiminnan kehittämisessä tulee ottaa huomioon kaavassa osoitettu ympäröivä maankäyttö.

**TP/P**

#### Työpaikka-alue sekä palvelujen ja hallinnon alue

Alueella voidaan sijoittaa koulu- ja opetuslaitoksia sekä ympäristöaiheita aiheuttamattomia tutkimustoimintoja.

Piirustus n:o 7214

### Esbo Stenbruket

Delgeneraalplan

Stadsdelarna:  
42. Bastvik

Skala 1:4000

#### DELGENERALPLANEN STENBRUKET DELGENERALPLANENS BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER

##### ALLMÄNT

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

1. bygga tomgator, matargator och bilplatser,
2. bygga gång- och cykelvägar, torg, parker, lekplatser och bilplatser 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 ekonomibygnader som tjänar boendet,
8. bygga om byggnader och konstruktioner,
9. bygga bullerhinder och vidta landskapsvårdande åtgärder.

##### ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Delgeneraalplanen och bestämmelserna kompletteras av delgeneraalplanens beskrivning med bilagor.

Alla områden är avsedda att detaljplaneras.

I den fortsatta planeringen av A-områden som gränsar till småhusområden ska särskild uppmärksamhet ägnas anpassningen av byggnad 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 tjänsterna och metrostationen.

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

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

Vid planläggning, övrig planering och byggande ska stadsrådets beslut om riktvärden för bullerminskning följas.

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

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

Översvämningsruterna 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 passivt och aktivt tillrättalagande av solenergi samt skydd mot överhettning med passiva medel beaktas. På området ska, per delområden eller kvarter, lösningar för avkyllning och avskallning 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 servicelokaler.

#### Område för boende och affärsverksamhet

Området reserveras för boende och affärsverksamhet samt för en utredning av centralfunktioner. 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 rakenteita. Alueella tulee turvata liito-oravalle soveltavat keskeiset kulkuyhteydet sekä arvokkaan lehtoluontotyypin säilyminen. Alueella on muutama muutama maarakennustyö, puiden kaataminen ja muu näihin verrattavissa oleva toimenpide luvanvaraisista sieni kuin maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

**Virkistysalueen kohdealue**

Varataan toiminnolliaan monipuolisille ja laadukaille puustaloille. Aluevarusteen tulee olla riittävänsuuria ja yhtenäisiä, jotta niille voidaan toteuttaa osuuskäyttöä palvelevat korttelipuistot sekä pohjoisimmalla kohdealueella laajamman kaupunginosapuiston toiminnot. Puistojen tarkempi sijainti ja koko määräytyy asemakaavoituksessa.

**EV**

#### Suojavyheralue

Alueella tulee turvata liito-oravalle soveltavat keskeiset kulkuyhteydet sekä arvokkaan lehtoluontotyypin säilyminen. Alueella on muutama muutama maarakennustyö, puiden kaataminen ja muu näihin verrattavissa oleva toimenpide luvanvaraisista sieni kuin maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

**Katuakioitori**

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 ja virkistysverkostoa täydentävä viheryhteys.

**Meluntorjuntatarve**

**Joukkoliikenteen runkoysteys**

Yhteys voidaan toteuttaa myös raideyhteyden. Sijainti ohjeellinen yhteys sitova.

**Ulkoilureitti**

Sijainti ohjeellinen.

**Jalankulku- ja pyöräilyreitti**

Sijainti ohjeellinen.

**Katualue**

**Suojavyöhyke**

Onnettomuusriskien vaikutusalue.

**S-1**

#### Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelutason suojeltu liito-oravan lisääntymis- ja levhäyspaikkoja.

Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että lisääntymis- ja levhäyspaikka heikentyy tai häviää. Alueen puusto tulee säilyttää ikärakenteeltaan ja puulajisuhteiltaan liito-oravalle soveltuvana. Alueen asemakaavoituksen yhteydessä on tutkittava lisääntymis- ja levhäyspaikkojen sijainti, laajuus ja suojelun tarve yksityiskohtaisesti.

**Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäalue**

Alueella sijaitsee metsäalain 10 §:n mukainen erityisen tärkeä elinympäristö (luhteneurokori). Alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee turvata alueen sisältämien erityisten luonnonvarojen säilyminen.

**Alueen raja**

#### Yleiskaava-alueen raja

#### Rekreatiosområde

I området tillåts utföra en mera detaljerad plan byggnader och konstruktioner som betjänar rekreationen. På området ska för flygekorrens lämpliga, centrala förbindelseleder tryggas och värdefull lundnatur bevaras. Jordbyggnad, övervinning eller dylika åtgärder som förändrar landskapet får inte vidtas utan tillstånd enligt 128 § i markanvändnings- och bygglagen.

#### Rekreationsplats

Platsena reserveras för högklassiga parkområden med mångsidiga funktioner. Reserveringarna ska vara tillräckligt stora och enhetliga för att rymma kvartersparker som betjänar invånarna. Den nordligaste reserveringen ska rymma funktioner för en stadsdelspark. Parkernas noggrannare läge och storlek bestäms i detaljplanen.

#### Skyddsgrönområde

På området ska för flygekorrens lämpliga, centrala förbindelseleder tryggas och värdefull lundnatur bevaras. Jordbyggnad, övervinning eller dylika åtgärder som förändrar landskapet får inte vidtas utan tillstånd enligt 128 § i markanvändnings- och bygglagen.

#### Torg

Torg som ska byggas parklik och grönskande.

#### Område för energiförsörjning

#### Område för samhällsteknisk försörjning

#### Förbindelseled för flygekorren

Förbindelseleden ska vara trädbevuxen och tillräckligt bred. Placeringen är ungefärlig.

#### Behov av grönförbindelse

Grönförbindelse som kompletterar områdets ekologiska korridorer och trilitussleder.

#### Behov av bullerbekämpning

#### Stomförbindelse för kollektivtrafiken

Förbindelsen kan genomföras också som spårförbindelse. Placeringen är ungefärlig, förbindelsen är bindande.

#### Frlitussled

Placeringen är ungefärlig.

#### Gång- och cykelväg

Placeringen är ungefärlig.

#### Gatuområde

#### Skyddszon

Riskområde.

#### Områdesdel med platser där flygekorren förökar sig och rastar som är fredade enligt naturvårdslagen.

I området får det förbjudas att utföra sådana åtgärder som kan försämra eller förstöra en plats där flygekorren förökar sig och rastar. Trädbeståndets ålderstruktur och förhållandet mellan olika trädarter ska bevaras så långt det lämpar sig för flygekorren. Vid detaljplaneringen av området ska förekomsten och omfattningen av platser där flygekorren förökar sig och rastar samt behovet av skydd undersökas detaljerat.

#### Område som är särskilt viktigt för naturens mångfald

I området finns en särskilt viktig livsmiljö enligt 10 § i skogslagen (mad-fatigkärr). Vid planering, bruk och skötsel av området ska områdets särskilda naturvärden tryggas. Luonnonvarojen säilyminen.

#### Områdesgräns

#### Generalplaneområdets gräns

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus yleiskaavayksikkö Esbo stadsplaneringscentral generalplaneenhetten

#### Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja Stadsplaneringsdirektör

ic	Kv, muutettu	Anu Yliäalo	24.1 - 28.2.2022
	Kh		10.1.2022
	Kh	Anu Yliäalo	9.12.2021
	fb		22.2.2021-23.3.2021
	Kh		11.1.2021
5103/2020	Ksl	Anu Yliäalo	2.12.2020
	Nähtävillä MRA 30§		20.4.2020-22.5.2020
673/2018/a	Ksl, muutettu	Anu Yliäalo	4.3.2020 - 1.4.2020
	Tavoitteet, KH		14.1.2019
	Tavoitteet, KSL	Torsti Hokkanen	12.12.2018
673/10.02.02/2018			
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	840400	Piirinumero 7214
	Yleiskaavayksikkö Generalplaneenhetten	Mittakaava 1:4000	Asemakavonumero 5103/10.02.02/2020
		Piirittäjä TS	Päiväys 4.3.2020
		Suunnittelija AY	Arkkistotunnus 10 02
<b>Kiviruukin osayleiskaava</b>			
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			