

Espoo

Olarinluoma

Asemakaavan muutos

22. kaupunginosa, Olari
Osa korttelia 22006 ja 22007

MUUTETAAN VAHVISTETTUJA
ASEMAKAAVOJA:
Aluenro 321500 Hyväksytty 16.5.1975
Aluenro 321515 Hyväksytty 7.6.1994

Mittakaava 1:1000



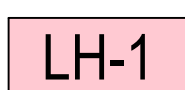
ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ
JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



Liikerakennusten korttelialue.
(1-5, 8 §)



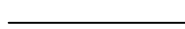
Teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätiloja.
(1-5, 8 §)



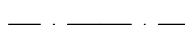
Huoltoaseman korttelialue. Alueelle saa sijoittaa kylmän huoltoaseman ja 5 m² varastotilan.
(1, 2, 4-8 §)



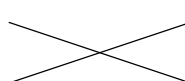
3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

22

OLA

22006

3100

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

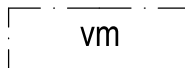
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.60

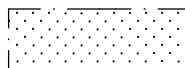
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



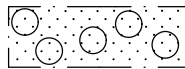
Rakennusala.



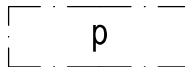
Muuntamon rakennusala.



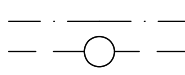
Istutettava alueen osa.



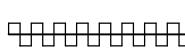
Puilla istutettava alueen osa.



Pysäköimispaikka.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä tai raskaita rakenteita eikä istuttaa puita.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

PYSÄKÖINTI

1 § Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- teollisuus- ja varastotilat 1 ap / 200 k-m²,
- liiketilat 1 ap / 50 k-m².

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:
- teollisuus- ja varastotilat 1 pp / 200 k-m²,
- liiketilat 1 pp / 200 k-m².

Vaadituista autopaikoista on rakennettava vähintään kaksi liikkumisesteisen autopaikkaa ensimmäistä 50 autopaikkaa kohden, sen jälkeen yksi paikka lisää kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohden.

Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijaita kate-tussa tilassa.

HULEVEDET

2 §

Hulevedet tulee viivyttaa ja käsitellä siten että Gräsanojan luonnonarvot eivät vaarannu. Vettä läpäisemättömmiltä pinnolta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytys-painanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitus-tilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Polttoaineiden jakelupaikan aluetta ei las-keta mukaan viivytystilavuutta määritteleväksi pinta-alaksi. Viivytyspaineiteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentami-sen aikaisia hulevesiä.

Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä tai vaihtoehtoisesti liikennöityjen alueiden hulevedet tulee käsitellä öljynerottimella. Hulevesiä saa hallitusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella.

Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäise-mättömän pinnan viivytystarpeesta.

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma. Raken-tamisen aikaiset vedet tulee käsitellä niiden laa-tua parantavalla suodattavalla menetelmällä ja Espoon työmaavesioppaan ohjeita noudattaen.

Esbo

Olarsbäcken

Detaljplaneändring

Stadsdel 22, Olars
Del av kvarter 22006 och 22007

DE FASTSTÄLLDA
DETALJPLANERNA ÄNDRAS:
Områdesnr 321500 Godkänd 16.5.1975
Områdesnr 321515 Godkänd 7.6.1994

Skala 1:1000

DETALJPLANE BETECKNINGAR
OCH -BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för affärsbyggnader.
(1-5, 8 §)

Kvartersområde för industri-, lager- och affärs-byggnader. På området får placeras butiksut-rymmen för handel med specialartiklar som kräver mycket utrymme.
(1-5, 8 §)

Kvartersområde för bränslestation . På området får det placeras en obemannad bränslestation och en lagerlokal på 5 m².
(1, 2, 4-8 §)

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Namn på stadsdel.

Kvartersnummer.

Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta för transformator.

Del av område som ska planteras.

Del av område som ska planteras med träd .

Parkeringsplats.

För underjordisk ledning reserverad del av område. På området som reserverats för under-jordisk ledning får inte fasta eller tunga konstruk-tioner placeras eller träd planteras.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

PARKERING

Minsta antalet bilplatser (bp) som ska byggas:

- industri- och lagerutrymmen 1 bp / 200 v-m²,
- affärsutrymmen 1 bp / 50 v-m².

Minsta antalet cykelplatser (cp) som ska byggas:
- industri- och lagerutrymmen 1 cp / 200 v-m²,
- affärsutrymmen 1 cp / 200 v-m².

Av de 50 första obligatoriska bilplatserna ska minst två reserveras för invalidfordon, och därefter en plats per påbörjade 50 bilplatser.

Minst hälften av alla cykelplatserna enligt mini-kravet ska placeras i läsbara utrymmen med tak.

DAGVATTNET

Dagvatten ska fördröjas och behandlas så att Gräsåns naturvärden inte äventyras. Dagvattnet från ogenomträngliga ytor ska för-dröjas i planområdet i sänkor, bassänger eller magasin med en sammanlagd kapacitet på 1 m³ per 100 m² ogenomtränglig yta. Platsen för bränsledistribution inräknas inte i den areal som det behövs fördröjningskapacitet för. Dessa sänkor, bassänger eller magasin ska tömmas 12-24 timmar efter att de är fyllda och de ska ha planerat bräddavlopp. Skyldigheterna gäller även dagvattnet under byggnadstiden.

Dagvatten från trafikområden ska i första hand behandlas med kvalitetsförbättrande filtrerings-metoder. Alternativt ska de trafikerade områdenas dagvatten behandlas med oljeavskiljare. Dagvatten får med markägarens godkännande kontrollerat ledas till rekreationsområdena.

För gröna tak krävs 2/3 av den fördröjnings-kapacitet som krävs för ogenomträngliga ytor.

Vid ansökan om bygglov ska en plan för dag-vattenkontroll under byggtiden presenteras. Byggtidens dagvatten ska behandlas med en filtreringsmetod som förbättrar vattenkvaliteten och stadens anvisningar för vattnet på en bygg-plats ska följas.

MAANALAISET JOHDOT

3 §

Korttelialueella olevien maanalaisten johtojen päälle ei saa rakentaa. Rakentamiseen ryhty-vän on selvitettävä maanalaisten johtojen tarkka sijainti ja huomioitava ne suunnittelussa tai sopia johtojen siirrosta johtojen omistajan kanssa.

Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää alueella olevien maanalaisten johtojen siirtä-mistä. Siirrosta on sovittava johtojen omista-jan kanssa.

SULFIDISAVI

4 §

Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee todentaa maaperänäyttein ennen rakentamisen aloitta-mista. Maamassat tulee käsitellä niin, ettei hap-pamia valumavesiä tai kiintoainesta joudu vesis-töihin. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää sul-fidisaviesiintymien huomioimisesta erillinen suun-nitelma. Lisätietoja valvovalta ympäristöviran-omaiselta.

TULVA

5 §

Uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariski. Ylin tulvakorko alueella on + 2,95. Korkeustason +2,95 (N2000) alle rakennettaessa merivesi voi vaurioittaa rakenteita. Sen alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita ilman asianmukaista vesieristystä. Kadut ja pelastusliet tulee rakentaa vähintään korkeus-tasolle +2,95 (N2000).

ÖLJYNEROTIN

6 §

Alueen osat, jolla käsitellään nestemäisiä polt-toaineita, tulee viemäroidä öljynerottimeen. Öljynerotin tulee liittää jätevesijärjestelmään.

PILAANTUNEET MAAT

7 §

Maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimen-piteitä ja tarvittaessa kunnostettava.

8 §

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavara kauppaa.

UNDERJORDISKA LEDNINGAR

Ovanpå de i kvartersområdet förefintliga under-jordiska ledningarna får inte byggas. Den som börjar bygga ska utreda de underjordiska led-ningarnas exakta läge och beakta dessa vid planeringen eller avtala om flyttning av lednin-garna med dessas ägare.

Byggnade enligt detaljplanen kräver att under-jordiska ledningar flyttas. En flyttning ska av-talas med ledningarnas ägare.

SULFIDLERA

Eventuell förekomst av sulfidlera ska fastställas med jordmänsprover innan byggandet inleds. Jordmassorna ska behandlas så att surt dag-vatten eller sediment inte rinner ner i vattendra-gen. Vid ansökan av bygglov ska en plan på beaktandet av förekomsten av sulfidlera presen-teras. Ytterligare uppgifter fås av den över-vakande miljömyndigheten.

ÖVERSVÄMNING

Vid nybyggnad ska översvämningsrisken beak-tas. Det högsta högvattenståndet är +2,95 m.ö.h. Havsvattnet kan skada konstruktioner som ligger under +2,95 m.ö.h. (N2000). Konstruktioner som tar skada när de blir fuktiga får inte placeras under denna höjdnivå utan ändamålsenlig isoler-ing mot vatten. Gator och räddningsvägar ska byggas minst +2,95 m.ö.h. (N2000).

OLJEAVSKILJARE

De områdesdelar där flytande bränslen hanteras ska anslutas till allmänt avlopp via en oljeav-skiljare. Systemet för avloppsvatten ska utrustas med oljeavskiljare.

FÖRORENAD MARK

Förekomsten av förorenad mark ska under-sökas före byggande och grävning och för-orenad mark ska istandsättas vid behov.

Det är inte tillåtet att placera dagligvaruhandel i området.

	Kh		5.2.2024
/b	Ksl, muutettu	<i>Liisa Rouhiainen</i>	14.9.2022
	Nähtävillä MRA 27 §		30.5.-28.6.2022
/a	Ksl (Kaavaehdotus)	<i>Liisa Rouhiainen</i>	27.4.2022
	Nähtävillä MRA 30 §		22.2.-8.3.2021
214/2021	Ksj (OAS)	<i>Torsti Hokkanen</i>	8.2.2021
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 321525	Piir.nro 7366
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 214/10.02.03/2021
Olarinluoma Asemakaavan muutos		Piirijä MHY	Päiväys 27.4.2022
		Suunnittelija LRO	Arkistotunnus 10 02
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinaatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			