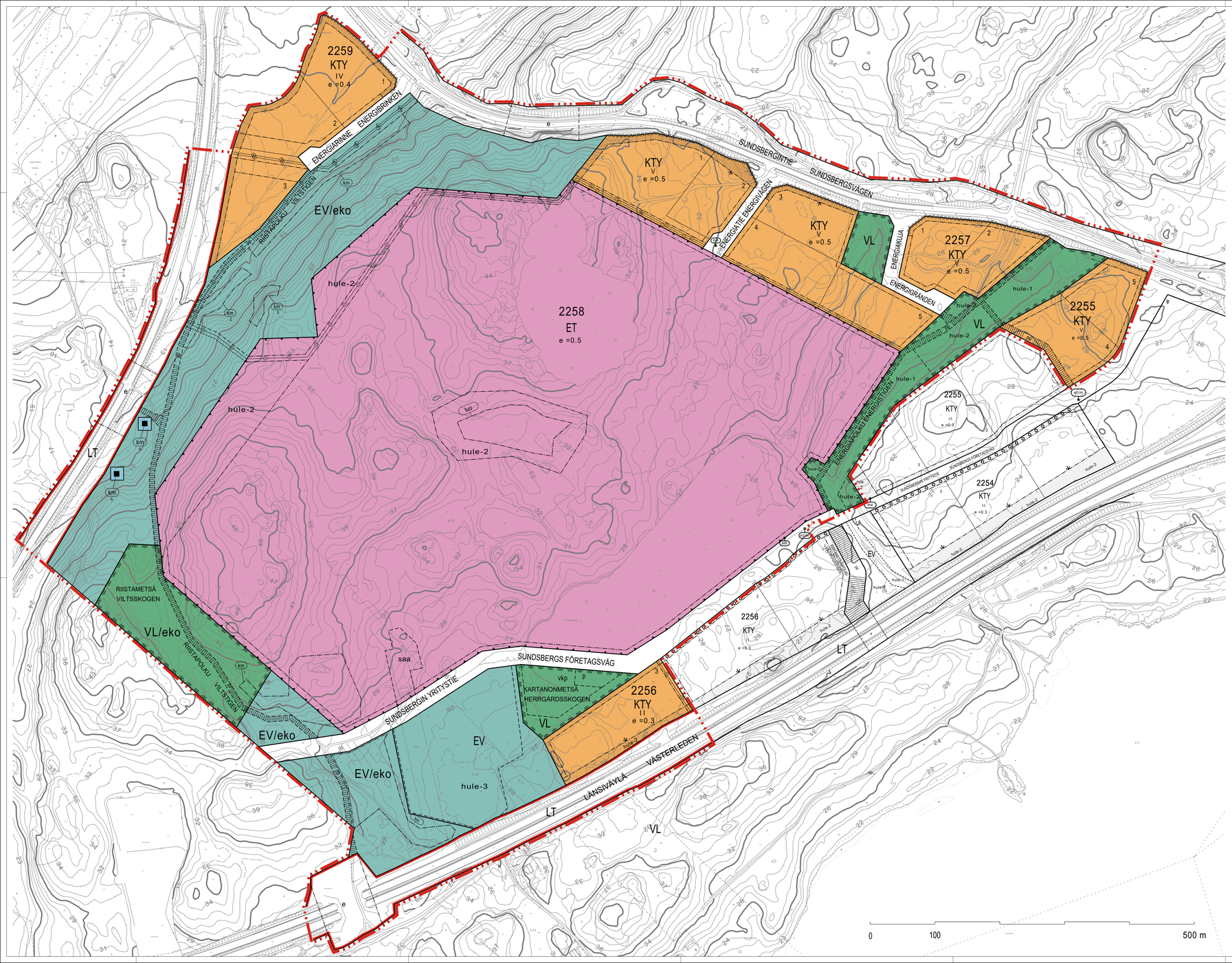


# KIRKKONUMMI
# KOLABACKEN
## ASEMAKAAVA JA RIISTAMETSÄN ASEMAKAAVAMUUTOS

# KYRKSLÄTT
# KOLABACKEN
## DETALJPLAN OCH VILTSKOGEN DETALJPLANEÄNDRING

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

## DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Toimitilarakennusten korttelialue. — KTY — Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

Lähivirkistysalue. — VL — Område för närrekreation.

Maantien alue. — LT — Landsvägsområde.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. — ET — Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.

Suojavihera-alue. — EV — Skyddsgrönområde.

Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueen kautta kulkevan maakunnallisesti merkittävän ekologisen väylän osa. Alueen kasvillisuutta ja maastoa tulee käsitellä hoitotoimenpiteiden yhteydessä siten, että se vahvistaa ekologisen väylän toimivuutta. Alueen puustoa on kehittävä eri-ikäisenä metsän sisällä, eliöi luontaorvojen säilyttäminen edellytä muunlaista käsittelyä. — /eko — Område där miljön bevaras. Del av en ekologisk korridor som går genom området och är betydelsefull på landskapsnivå. Områdets vackrhet och terräng ska i samband med underhållsåtgärder hanteras så att det förstärker funktionen för den ekologiska korridoren. Områdets trädbestånd ska utvecklas med olika åldrar inom skogen, såvida inte bevarandet av naturvärden kräver någon annan hantering.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. — 1 — Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. — Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Osa-alueen raja. — Gräns för delområde.

Ohjeellinen osa-alueen raja. — Riktgivande gräns för delområde.

Ohjeellinen tontin raja. — Riktgivande tomtgräns.

Korttelin numero. — 2256 — Kvartersnummer.

Ohjeellinen tontin numero. — 1 — Nummer på riktgivande tomt.

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. — SUNDSB — Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. — IV — Romersk siffra som anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan. — e =0.5 — Effektivitetstal eller förhållandet mellan våningsyta och tomtens/byggplatsens areal.

Rakennusala. — Byggnadsyta.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. — Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alue on säilytettävä luonnonmukaisena, eikä sillä saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentävät alueella olevien luonnonarvojen elinedellytyksiä. — luo — Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald. Området ska bevaras i naturtillstånd och åtgärder som försvagar förutsättningarna för naturvärdena i området får inte vidtas.

Muu kulttuuriperintökohde/-osa-alue Alueella olevat historialliset rakenteet on pyrittävä säilyttämään. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella museovirranomaisen kanssa. — km — Annat kulturarvsobjekt. Historiska strukturerna i området eftersträvas att bevara. Om planer som berör området ska utlåtande begäras från museimyndigheten.

Istutettava alueen osa. — Del av områden som skall planteras.

Istutettava puurivi. — Trädrad som ska planteras.

Ohjeellinen koirapuisto varten varattu alueen osa. — vkp — Riktgivande del av område som reserveras för hundpark.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan muuntamon kohdemerkintä. Merkintä sallii enintään 20 m² suuruisen muuntamon sekä siitä palvelevien laitteiden ja rakenteiden rakentamisen. — sähk — Objektsbeteckning för transformator som betjänar samhällsteknisk försörjning. Beteckningen tillåter byggande av en högst 20 m² stor transformator samt anläggningar och konstruktioner som betjänar den.

Sammutusvesiaseman kohdemerkintä. Merkintä sallii sammutusvesi- ja/tai vesiaseman rakentamisen erikseen laadittavan suunnitelman mukaisesti. — vpa — Objektsbeteckning för släckvattenstation. Beteckningen tillåter byggande av en släckvatten- och/eller vattenstation i enlighet med en separat upprättad plan.

Katu. — Gata.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. — Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Ohjeellinen jalankulkulle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. — Riktgivande del av område, reserverat för gång och cykling.

Eritasoristeys, riistasilta. — 6 — Planskild korsning för djur.

Ohjeellinen pysäköimispaikka. — p — Riktgivande parkeringsplats.

Puhdistettavaksi/kunnostettava maa-alue. Alueen maaperä on tutkittava ja puhdistettava ennen rakennus-, purku- tai kaivuuluvan myöntämistä. — saa — Markområde som skall saneras/ändsdättas. Områdets jordmån bör undersökas och rengöras innan bygg-, rivnings- eller grävlov kan beviljas.

Ohjeellinen alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa. — hule-1 — Riktgivande del av område som reserveras för områdets dagvattensystem.

Ohjeellinen huleveden viivytykseen varattu alueen osa. Alueelle tulee tehdä allas, ojanne tai suodatin viivyttämään huleveden kulkeutumista valuma-alueelle ja parantamaan veden laatua. Viivytysalue tulee toteuttaa painanteena siten, että veden lammikoituminen on mahdollista. — hule-2 — Riktgivande del av område, reserverad för fördröjning av dagvatten. På området ska det byggas en bassäng, ett diksessystem eller ett filter för att fördröja dagvattnets rörelse till avrinningsområdet och för att förbättra vattnets kvalitet. Fördröjningsområdet ska utföras som en sänka så att vattnet kan bilda pölar.

Ohjeellinen erityisesti korttelin 2258 hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa. — hule-3 — Riktgivande del av område som reserveras för kvarters 2258 dagvattensystem.

Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. — Riktgivande del av område som reserveras för underjordisk ledning.

k=maakaasuputki — k — k=naturgasledning

Maakaasuputken tarkistaminen, kunnossapito ja korjaaminen on sallittu. Maakaasuputken rajoittuvalla alueella ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka saattaa vahingoittaa maakaasujuoksistoja. Korttelissa 2259 maakaasuputkiston suojaetäisyydet rakennuksiin ja rakenteisiin määräytyvät kauppa- ja teollisuusministeriön päätöksen 3.12.1993 (as.kok nro 1059/1993) mukaisesti. Maankäivauksyötä lähempänä kuin 5 m ja räjäytystyötä lähempänä kuin 30 m maakaasuputkesta edellyttävät putken omistajan luvan. — Granskning, underhåll och reparation av naturgasledningen är tillåten. På området får inte idkas sådan verksamhet som kan skada naturgasledningen. I kvarteren 2259 bestäms naturgasledningens skyddsavstånd till byggnader och konstruktioner enligt handels- och industriministeriets beslut 3.12.1993 (förfs. nr. 1059/1993). Grävningsarbeten närmare än 5 m och sprängningsarbeten närmare än 30 m från naturgasledningen förutsätter tillstånd av ledningens ägare.

z=sähköilmajohtoa, 400 kV — z — z=kraftledning, 400 kV

h=hulevesiviemäri — h — h=dagvattenledning

## YLEISMÄÄRÄYKSET

### Asemakaavan toteuttamisjärjestys

Ennen korttelialueiden (KTY 2256) käyttöönottoa on toteutettava kehtojen (Sundsbergintie ja Sundsbergin yritystie) risteysalueen liikennejärjestelyt ja varmistettava niiden toimivuus.

### Autopaikkojen vähimmäismäärä

Pysäköintimitoitus perustuu rakennusten pääkäyttötarkoitukseen. Inva-autopaikkoja on toteutettava tontilla riittävästi. Autopaikkojen vähimmäismäärä:

KTY-korttelissa 1 ap. / 100 k-m².
Myymälätilat 1 ap. / 40 k-m²

### ET-kortteli 2258

Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevä melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Alueelle rakennettavissa laitoksissa on käytettävä parasta käytettävissä olevaa tekniikkaa.

### KTY-korttelit 2255-2259

Ilmastointikonehuoneet, vss- ja tekniset tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Pääkäyttötarkoituksen lisäksi korttelissa 2255 sallitaan toimintaan liittyvät myymälätilat. Kerrosalasta enintään 5 % saa käyttää myymälä- tai muita siihen verrattavia tiloja varten. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää.

Korttelieissa 2258 ja 2259 sallitaan energiatuotantorakentaminen.

Rakennusten julkisivukäsittelyn ja rakentamistavan on olava korttelieittäin yhtenäinen. Julkisivupintojen on muodostettava eheä ja yhtenäinen vaikutelma. Rakennusten ja niiden välisten alta- ja katosrakennelmien pääjulkisivumateriaali on metalli- tai muu julkisivulevy.

Rakennusten kattomuoto on tasakatto tai loiva lapekatto. Yhden korttelin räystäskorkeus pyritään toteuttamaan yhdenmukaisena. Asemakaavan kerrosluvun lisäksi saa katolle rakentaa ilmastointikonehuoneita ym. tekniisä rakenteita, joiden julkisivuissa on noudatettava pääjulkisivujen materiaaleja.

Rakennusten päätyjulkisivut on suunnattava kohti Sundsbergin yritystietä (2255, 2256) ja Sundsbergintietä (2255, 2257, 2258, 2259). Julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa Sundsbergin yritystielle (2255-2256) ja Sundsbergintielle (2257-2259). Rakennuksen pääty-julkisivut ovat väritykseltään neutraaleja. Rakennusten pitkät julkisivut ovat värikkäämpiä. Rakennusten julkisivukäsittelyn on oltava kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuritaan korkeassinen (2259).

Korttelissa 2256 rakennusten päätyjen väliset osuudet Länsiväylän suuntaan on rajattava vähintään yhden kerroksen korkuisella aitarakenteella tai yhden kerroksen korkuisilla katoksilla. Aitojen ja / tai katosten ulkonäkö on sovitettava niihin liittyvien rakennusten arkkitehtuuriin. Aitoihin ja / tai katoksiin saa jättää kulkuaukon huoltoajoa varten.

Ulkomainos- ja valaistussuunnitelma on laadittava rakennuksivan yhteydessä rakennuksen arkkitehtuuria vahvistana aiheena.

Rakennusten huolto- ja lastausqpihat sekä ulkovarastointiin käytettävät alueet on aidattava näkösesteen muodostavalla aidalla ja istutuksin sekä rakennuksen julkisivukäsittelyyn liittyvin aidoin ja katoksin. Huolto- ja varastointipihojen sijoittaminen Sundsbergin yritystien, Sundsbergintien sekä Kehä III:n suuntaan on kielletty.

Tontilla maantasoon rakennettavat pysäköintialueet on jäsennöitävä enintään 25 autopaikan suuruisiin osiin puu- ja pensasistutuksin.

Länsiväylän puolella ensisijaisesti hulevesien viivyttämiseen varattuja alueita (hule) saa käyttää huoltoajoreittien järjestämiseen.

Tontilla maastoluiskat on istutettava ympäristöön sopivin kasvein (esim. maanpeitekasveilla, pensaisilla ja puilla). Tontin maankäytön ja / tai korkeusrojen edellyttäessä on korkeuserot ratkaistava tukimuurein.

Korttelissa 2256 on rakennusten ja Länsiväylän välinen vyöhyke istutettava puin ja pensain hulevesien viivytys huomioiden.

Pääkäyttötarkoituksen liittyvät toimistotilat on suojattava liikennemeluilta siten, että melutaso on enintään 45 dB.

Kadunrakentamisluiskat saa tehdä joko katualueella tai tontilla.

### EV- ja VL-alueet

EV- ja VL- alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida lahokaivosammaiden esiintymät alueella. Luoteisrinteen suuntainen liito-oravalle soveltuva kulkuyhteys on toteutettava puustoisena ja riittävän leveänä.

### Hulevedet

Korttelialueella syntyvä hulevesiä on viivytettävä tontella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1 m3 / 100 m2 ja ET-korttelialueilla 2 m3 / 100 m2 vettä läpäisemättömä pintamateriaalia. Viherkaton pinta-alasta vain kolmannes lasketaan läpäisemättömäksi. Viivytysrakenteiden, -altaiden tai säiliöiden tulee lyhjentyä 24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu yliuoto.
Hulevesiä saa hallitusti ohjata VL- ja EV-alueille alueen hulevesien hallintasuunnitelman mukaisesti. Rakennusluvan yhteydessä on laadittava hulevesisuunnitelma. Suunnitelmassa on esitettävä myös rakentamisaikaiset hulevesien hallintajärjestelyt. Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, puistomaisena ratkaisuna. Korttelialueiden hulevesien hallinta tulee toteuttaa siten, että Finntrask -järven vedenlaatu ei huononnu nykyisestä.

### Energia

Rakennusten katoille ja julkisivuille saa sijoittaa auringonsegrigia sekä muita uusiutuvia energiamuotoja hyödyntävä järjestelmiä ja rakennusten ylläpenemistä estävä ratkaisuja. Niiden on soveltuttava rakennuksen arkkitehtuuriin.

## ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

### Genomförandeordning för detaljplanen

Innan kvartersområden (KTY 2256) tas i bruk ska trafikarrangemangen i gatorna (Sundsbergsvägen och Sundsbergs företagsvägen) korsningsområde genomföras och funktionen säkerställas.

### Minimiantal bilplatser

Parkeringsdimensionering baseras på byggnadernas huvudsakliga användningsändamål. Tillräckligt med handikapparkeringar ska byggas på tomten. Minimiantal bilplatser:

KTY-kvarter 1 bp. /100 v-m².
Butikslokaler 1 bp. /40 k-m².

### ET-kvarteret 2258

På kvartersområdet får inte placeras en anläggning som föroreskar buller, skakning, förorening av luften eller annan störning för omgivningen. I de anläggningar som byggas på området skall användas bästa tillgängliga teknik.

### KTY-kvarteren 2255–2259

Maskinrum för ventilation, vvs- och tekniska utrymmen får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna byggrätten.

Utöver det huvudsakliga användningsändamålet tillåts butikslokaler som sammanhänger med verksamheten i kvarteret 2255. Av våningsytan får högst 5 % användas till butikslokaler eller motsvarande. På området får det inte placeras dagligvarubutik.

I kvarteren 2258 och 2259 tillåter byggande av energiproduktion.

Byggnadernas fasadbehandling och byggsätt ska vara enhetligt inom varje kvarter. Fasadytorna ska ge ett helt och enhetligt intryck. Materialet i byggnaderna och staket- och takkonstruktionernas huvudfasader är metall- eller annan fasadskiva.

Byggnadernas takform är platt tak eller pulpettak med liten lutning. Inom ett kvarter eftersträvas en enhetlig takfotshöjd. Utöver detaljplanens våningstal får maskinrum för ventilation m.fl. tekniska konstruktioner placeras på taket, fasader ska följa huvudfasaderna när det gäller material.

Byggnadernas gavlar ska riktas mot Sundsbergs företagsvägen (2255, 2256) och mot Sundsbergsvägen (2255, 2257, 2258, 2259). Fasaderna får inte ge ett slutet intryck mot undsbergs företagsvägen (2257-2259). Byggnaders gavelfasader har en neutral färgsättning. Byggnadernas långa fasader har starkare färger. Byggnadernas fasadbehandling ska vara stadsbildsmässigt och arkitektoniskt höglassig (2259).

I kvarteren 2256 ska avsnitten mellan byggnadernas gavlar i riktning mot Västerleden avgränsas med en minst en våning hög staketkonstruktion eller en våning höga tak. Staketens och/eller takens utseende ska anpassas till arkitekturen i anslutande byggnader. Staketen och/eller taken får ha portar för servicetrafik.

En plan för utomhusreklam och belysning ska upprättas i samband med bygglovet som ett tema som förstärker byggnadens arkitektur.

Byggnadernas service- och lastgårdar samt områden för utomhuslager ska inhägnas med staket som utgör insynsskydd samt planteringar och staket och tak som ansluter till byggnadens fasadbehandling. Det är inte tillåtet att placera service- och lagergårdar i riktning mot Sundsbergs företagsvägen, Sundsbergs vägen och Ring III.

Bilplatser som byggs i markplanet på tomter ska disponeras om sektioner med högst 25 bilplatser genom träd- och buskplanteringar.

De områden på Västerledssidan som i första hand är reserverade för fördröjning av dagvatten (hule) får användas för att ordna serviceställeder.

På tomterna ska marklänter planteras med växter som passar i miljön (t.ex. marktäckande växter, buskar och träd). När tomtens markanvändning och/eller höjdskillnader kräver det ska höjdskillnader lösas genom stödmurar.

I kvarteren 2256 ska zonen mellan byggnaderna och Västerleden planteras med träd och buskar med hänsyn tagen till fördröjning av dagvatten.

Kontorslokaler i anslutning till huvudanvändningsändamålet ska skyddas mot trafikbuller så att bullernivån är högst 45 dB.

Gatuslänter får byggas antingen på gatuområde eller tomt.

### VL- och EV-områden

Vid planeringen och genomförandet av EV- och VL-områden ska föreskomsterna av grön skördmossa beaktas i området. Den för flygekorre lämpliga förbindelsen som sträcker sig längs med den nordvästra slutningen ska vara trädbevuxen och tillräckligt bred.

### Dagvatten

Dagvatten som uppstår på kvartersområden ska fördröjas på tomterna så, att dimensioneringsvolymen för fördröjningsanläkorna, -bassängerna eller -cisternerna är minst 1 m3 / 100 m2 och på ET-kvarteret 2 m3 / 100 m2 ickevattengenomsläppande ytmaterial. Av arealen för ett gröntak räknas endast en tredjedel som ickegenomsläppande. Fördröjningsanläkorna, -bassängerna eller -cisternerna ska tömma sig inom 24 timmar efter att de fyllts och de ska ha ett planerat överfall. Dagvatten får kontrolleras ledas till VL- och EV-områden enligt områdets hanteringsplan för dagvatten. I samband med bygglov ska en dagvattenplan uppgöras. I planen ska även visas hanteringen av dagvatten under byggnadsskedet. Behandlingen av dagvatten ska förverkligas av hög kvalitet stadsbildsmässigt, som en parkaktig lösning. Hanteringen av dagvatten från kvartersområden ska utformas så att vattenkvaliteten i Finntrask inte försämras från nuläget.

### Energi

På taken och fasaderna till byggnaderna är det tillåtet att placera system som utnyttjar solenergi och andra förnybara energiformer samt lösningar som förhindrar att byggnaderna blir för varma. Sådana ska passa in i byggnadernas arkitektur.

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 2255-2259 ja niihin rajoittuvat katu- ja virkistysalueet.

Med detaljplanen bildas kvarteren 2255-2259 och till dem gränsande gatu- och rekreationsområden.

| | |
|---|---|
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| Nähtävillä/Framlagt MRL/MBL § 65 MRA/MBP 27 | 8.3 - 9.4.2021 |
| Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen | 8.2.2021 |
| Yl.lautakunta/St nämden | 26.1.2021 |
| Nähtävillä/Framlagt MRL/MBL § 62 MRA/MBP §30 | 25.6-4.8.2020 |
| Yt. lautakunta / St nämden | 28.5.2020 |

| | |
|---|---|
| Mittakaava/Skala | 1:2000 |
| Piirtäjä/Ritad av | Sanukka Lehtö YKS-446 |
| Päivätty/Daterad | 19.1.2021 |

Laatija/Upprättad av
Teppo Mäkinen
Kaupunkisuunnittelupäällikkö/Planläggningschef

KIRKKONUMMEN KUNTA
KYRKSLÄTTS KOMMUN

Kaavoitus
Planläggning

Kolabackerin asemakaava ja Riistametsän asemakaavan muutos

Detaljplan för Kolabacken och Viltskogen detaljplaneändring

Pöytäkirjaote löytää kaavoituksen/taksaselvitysten 1284/1999 vaatimukset.
Basarkan uppfyller kraven i förordningen om planläggningsmedlen 1284/1999.

Mittakaavaltaan

MARKKU HUSTONIEMI

| Kartan numero/Kartbladsnummer | Tonttien numerot/Tomtnummer |
|---|---|
| 34700 | 3415 |