Piirustus n:o 7100, 5.10.2021

# ESPOO

## ESPOON POHJOIS- JA KESKIOSIEN YLEISKAAVA

Strateginen yleiskaava
Mittakaava 1:30 000

0 500 m 2 km

### YLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Yleiskaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamassa oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Yleiskaavakartta, liitekartat ja selostuksen liitekartat toja täydentää yleiskaavaan sellaisa ja sen liitteet.

Oikeusvaikutteista kaavakarttaa täydentää seitsemän liitekarttaa, joista kaavakartan liitekartalla 3 Luontoarvojen verkosto 2050 ja liitekartalla 6 Yhdyskuntateknisen huollon ja ympäristöterveys 2050 on oikeusvaikutteisia merkintöjä ja määräyksiä.

1. Asuminen 2050
2. Liikenne 2050
3. Luontoarvojen verkosto 2050
4. Virkistysverkosto 2050
5. Kulttuuriympäristöt 2050
6. Yhdyskuntateknisen huollon ja ympäristöterveys 2050
7. Kestävä vesien hallinta 2050

Yleiskaavassa on määräyksen lisäksi laadittu kehittämissuosituksia jatkosuunnittelun tueksi. Oikeusvaikutteisiin suosituksiin on kirjattu toimenpiteitä, jotka tukevat yleiskaavan toteuttamista tarkemmin.

Kaavakartta muodostuu 100 m x 100 m:n ruuduista, joista muodostuvat alueet kuvaavat maankäytön pääkäyttötarkoitusta. Alueiden minimikoko on noin 4 hehtaaria eli neljä ruutua. Ruutuja tulee tarkastella aluekokonaisuutena, ei yksittäisinä ruutuina. Tarkemmat aluerajukset ratkaistaan maankäytön jatkosuunnitelussa. Pääkäyttötavaa ohuilla alueet sisältävät lisäksi, mikäli siinä ei oleheudu haittaa pääasiallisella käyttötarkoituksella, virkistykseen, liikenteeseen, yhdyskunnalliseen huoltoon, asumiseen sekä palvelujen liittyvä aluevarauksia.

### YLEISMÄÄRÄYKSET

Maankäytön jatkosuunnittelussa varmistetaan toimivat liikennehyteet ja mitoitusperusteiden mukaiset pysäköintipaikat sekä saavutettavuus joukkoliikenteellä, kävellen ja pyöräillen.

Maankäytön jatkosuunnittelussa tulee turvata julkisten palvelujen kehittäminen ja palveluverkon toimivuuden kannalta tärkeät alueet.

Suunnittelussa on seurattava yhteen kaavassa osoitettu maankäyttö ja maisemo- ja kulttuuriympäristönvaat.

Maankäytön jatkosuunnittelussa ja muissa toimenpiteissä on otettava huomioon muinaisjäännösrekisterin mukaiset muinaismuistoalueet sekä muinaisjäännökset. muinaisjäännökset sekä arvokkaiden maisemo- ja kulttuuriympäristöjen arvoihin kohdistuvat.

Maankäytön jatkosuunnittelussa ja muissa toimenpiteissä on arvioitava kulttuuriympäristöjä ja muinaismuistoja koskeva selvitystarve yhteistyössä museoviranomaisen kanssa.

Viheralueverkoston jatkuvuus sekä ekologinen ja virkistyskäytön toimivuus tulee turvata. Viheralueita tulee säilyttää yhtenäisinä aluekokonaisuuksina.

Virkistyspalveluita tulee kehittää hyvin saavutettavana verkostona.

Suunnittelussa tulee edistää rantojen yleistä virkistyskäyttöä ja saavutettavuutta.

Rakentamattomat rannat on asemakaavoissa ensisijaisesti varattava yleiseen virkistyskäyttöön.

Luonnon monimuotoisuuden ja luonnonsuojelun kannalta arvokkaat alueet, Natura 2000 -alueet, suojeluluokat ja maakunnalliset ekologiset yhteydet tulee ottaa huomioon maankäytön jatkosuunnittelussa sekä turvata arvojen säilyminen.

Kaavakartan liitekartalla 3 Luontoarvojen verkosto 2050 tulee lisäksi ottaa jatkosuunnittelussa huomioon valtakunnallisesti merkimät paikallisen ekologisen yhteyden sekä virkistyksen alueet.

Monipuolisel ekosysteemipalvelut ja ilmastonmutokseen varautuminen on turvattava luku- ja suunnittelutaloudellisilla kehittämällä ja soveltamalla kestävä osana kaupunkirakennetta.

Maankäytön jatkosuunnittelussa on huomioitava lentoliikenteen, liikenteen ja muiden toimintojen aiheuttama melu, pääosistä ja ominettomuuriskeistä johtuvat rajoitukset maankäytön käytölle. Alueille sekä lähelle liittyvät suojavyöhykkeet merkimät paikallisen ekologisen yhteyden sekä virkistyksen alueille.

Pilaantunut maat ja haapamien sulfaattimaiden esiintymät tulee tunnistaa ja ottaa huomioon maankäytön jatkosuunnittelussa.

Alueella tulee suunnitelmallisesti kierrättää ja hyödyntää rakentamisessa muodostuvia massoja.

Tulvavaara ja -riskit on otettava huomioon maankäytön jatkosuunnittelussa. Jäsivien ranta-alueilla ja jokien varsilla on selvitettävä tulvakorkeudet.

Riittävät aluevaraukset hulevesien luonnonmukaiseen hallintaan on otettava huomioon maankäytön jatkosuunnitelussa. Hulevesien hallinnan jatkosuunnittelussa tulee tehdä viiumu-alueittain laadittavien hulevesien vesitöjen erityisjoitteet. Maankäytön jatkosuunnitelussa tulee edistää vesien hyvän tilan säilyttämistä tai saavuttamista ja voimakkaasti kehittyville alueille luoita laatu tulevesien hallintaan.

Maankäytön jatkosuunnittelussa tulee edistää uusiutuvien energianlähteiden ja yhdyskanteegisen käyttöä sekä uusiutuvan energian tuotantomahdollisuuksia.

Toimintojen ja rakennusten sijoittamisessa tulee ottaa huomioon energiatehokkuus. Merkittävillä uusilla rakentamisalueilla sekä saneerauksilla on suositeltavaa, alueilla energiaratkaisuja tulee tarkastella alueellisesti maankäytön jatkosuunnittelussa yhteydessä.

Merkittävissä saneerauskorvirkkeissa tulee luoita tarkentava energiasuunnitelma.

Asuntovaltaisilla A1 ja A2-alueilla, joiba avat jo voimassa olevaan asemakaavaan perustuvia pientalovaltaisia alueita, yleiskaava mahdollistaa asemakaavamuutosten kautta niiden alueiden tiivistymisen palvelien muuttuva asuntotarjonta ja kaupunkirakenteen kehitystä. Muutos vaatii aina asemakaavan muutamisen.

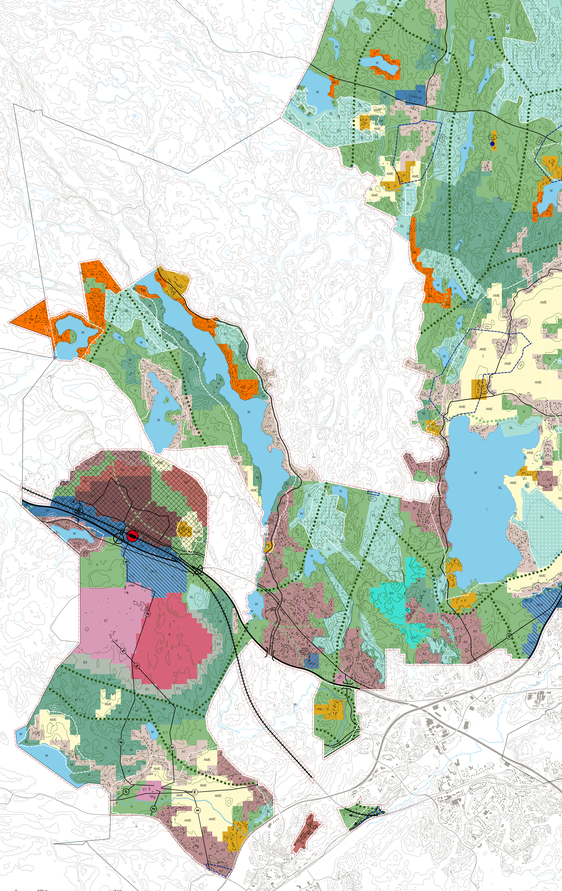
Mikäli yleiskaavan voimaantulleaa kiinteistöllä on asuntoa tai lomarakennus, se säilyttää rakennuksoikeutesa ja voidaan korvata uudella.

Yksityiskohtaisessa kaavoituksessa turvataan lähtökohtaisesti korkeintaan 300 metrin etäisyys asunnosta virkistysalueelle.

Maankäytön jatkosuunnittelussa tulee luoita torrittivuut luontaselvitykset sekä arvioida Natura-alueisiin kohdistuvat vaikutukset ja hyvälaysmiseldellykset siten kuin luonnonsuojelulaissa on edellytetty. Natura-arviointia kohdattaivia vaikutuksia arvioitaessa on otettava huomioon mahdolliset yhteisvaikutukset muiden suunnitelmien ja hankkeiden kanssa.

Asuntovaltaisille alueille, kyläalueille, asumisen ja virkistyksen alueille, virkistys-, matkailu- ja vapaa-ajan palvelujen alueille, elinkeinoelämän ja asumisen alueille sekä elinkeinoelämän alueille voidaan sijoittaa vähittäiskaupan seudullisuuden rajoja (4000 k-m²) ollitavan ja erikoistuneen tähtiluonteen asukkaita palvelevaa kauppaa.

Maakuntakaavan taajamatoimintojen ja työpaikka-alueiden seudullisuuden rajat ovat: päivittäistavarakauppa 5000 k-m², muu vähittäiskauppa 10 000 k-m² ja paljon tilaa vaativa kauppa 30 000 k-m². Maakuntakaavan vähittäiskaupalle asettamia seudullisuuden rajoja on 4000 k-m².




Riksing nr 7100, 5.10.2021

# ESBO

## GENERALPLAN FÖR NORRA OCH MELLERSTA ESBO

Strategisk generalplan
Skala 1:30 000

### BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER I GENERALPLANEN

Generalplanen har gjorts som en generalplan med rättsverkningar enligt markanvändnings- och bygglagen. Plankarten, bestämmelserna och plankartans kartbilagor kompletteras av generalplanens redogörelse och dess bilagor.

Generalplanekartan med rättsverkningar kompletteras av sju bilagade kartor, av vilka bilaga 3 Värdefull natur år 2050 och bilaga 6 Samhällsteknisk försörjning samt miljöoch hälsoskydd år 2050 innehåller beteckningar och bestämmelser med rättsverkningar.

1. Boende år 2050
2. Trafiken år 2050
3. Värdefull natur år 2050
4. Rekreationsområden år 2050
5. Kulturmiljöer år 2050
6. Samhällsteknisk försörjning samt miljö- och hälsoskydd år 2050
7. Hållbar kontroll av vattendragen år 2050

I generalplanen finns förutom bestämmelser också rekommendationer som stöd för den fortsatta planeringen. I rekommendationerna utan rättsföljder ingår åtgärder som stöder målen för generalplanen.

Plankartans minsta enheter är rutor som representerar 100 meter gånger 100 meter. Dessa rutor bildar områden, vars beteckning anger det huvudsakliga markanvändningsändamålet. Områdenas minimistorlek är cirka 4 hektar, det vill säga fyra rutor. Rutorna ska ses som delar av ett område, inte som enskilda rutor. De naggrannare gränserna för beteckna vid den fortsatta markanvändningsplaneringen. Utöver det huvudsakliga ändamålet förekommer sekundära reservmarker som inte får vara till förfång för det huvudsakliga användningsändamålet. Dessa reservmarker gäller rekreation, trafik, samhälleknisk försörjning, boende och tjänster.

### ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Vid den fortsatta markanvändningsplaneringen säkerställs tillräckliga trafikförbindelser och anslutningsparkering samt nödvändigt gemensamt gång och cykling.

Vid den fortsatta markanvändningsplaneringen ska en utredning av allmänna tjänster och områden som är viktiga för servicenätets funktion tryggas.

Vid planeringen ska generalplanens markanvändning samt områdets kvalitet beaktas och kulturmiljöer samordnas.

Vid den fortsatta markanvändningsplaneringen och andra åtgärder ska hänsyn tas till fasta fornlämningar i fornminnesregistret samt till de kulturhistoriskt kommunminnen och till värdefulla landskaps- och kulturmiljöområden.

Vid den fortsatta markanvändningsplaneringen och i andra åtgärder ska behovet av utredning om kulturmiljöer och fornminnen beaktnas i samarbete med museimyndigheten.

Ett enhetligt nätverk av grönområden och dess funktion för ekologin och friluftslivet ska tryggas. Grönområden ska tillhandahålla som enhetliga områdeshelheter.

Tjänster för friluftslivet ska utvecklas i ett nätverk med god nåbarhet.

Vid planeringen ska användning av stränderna för allmänt friluftsliv och dess nåbarhet tryggas.

Obebyggda stränder ska i detaljplaner i första hand reserveras för allmänt friluftsliv.

Vid den fortsatta markanvändningsplaneringen ska områden av är värdefulla för naturens mångfald, Natura-2000-områden, skyddsområden och regionalt viktiga ekologiska korridorer beaktas och bevarandet av den värdefulla naturen ska tryggas.

Ur bilaga 3 Luontoarvojen verkosto 2050 (Värdefull natur år 2050) ska det framgå vilken typ av naturområden som beaktas beteckningarna med rättsverkningar: lokal ekologisk korridor och vattendrag som ekologisk korridor.

Mångsidig nytta av naturen för oss (ekosystemtjänster) och beredskap för klimatförändringen ska tryggas på alla regioningsnivåer genom att områden för grön- och blåstrukturen som en integrerad del av stadsstrukturen.

Vid den fortsatta markanvändningsplaneringen ska de regioningsnivåer som beror på förutsättningar, den övriga trafikens och andra funktionens buller, utsläpp och olyckrisker samt dåtill eventuella åtgärder som behövs. I närheten av spårtrafikens ska dessutom eventuella olägenheter av elmotorer och vibrationer beaktas.

Vid den fortsatta markanvändningsplaneringen ska klimatnod mark och sur sulfatjord ska identifieras och beaktas.

På områdot ska schaktmassor som uppstår vid byggande återvinnas och nyttjas planmässigt.

Översvämningshot ska beaktas vid den fortsatta markanvändningsplaneringen. Vid sjöomas och ärnnas stränder ska högvattennivåer utredas.

Vid den fortsatta markanvändningsplaneringen ska tillräckliga områden reserveras för naturenlig dagvattenfastning. Dagvattenhanteringen ska planeras per avrinningsområde med hänsyn till vattendragens sårdrag. Vid de fortsatta markanvändningsåtgärderna ska bevarandet eller uppbindet av en god vattenstatus tryggas. För sjöar och åar som används kraftigt ska det utarbetas en plan för hantering av dagvatten.

Vid den fortsatta markanvändningsplaneringen ska användning av förnybar energi och överskottsenergi samt produktion av förnybar energi främjas.

Vid placeringen av funktioner och byggnader ska energieffektivitet beaktas. Vid den fortsatta markanvändningsplaneringen ska energilösningarna granskas som en helhet i stora nya byggområden och bortade bostadsområden.

Vid betydande detaljplaneprojekt ska en precisierande energiplan utarbetas.

I bostadsdominerade A1- och A2-områden, som redan är småhusdominerande områden med detaljplan, möjliggör generalplanen förtätning av befinggetlem genom detaljplaneändringar. Förtätningen gagnar förändarliga boendelösningar och utvecklings av stadsstrukturen. Andringar kräver alltid att detaljplanen ändras.

Om det finns bostads- eller fritidsbostadsbyggnader på fastighetens när gemensamhetens trädet i kraft, bevarar byggnadsplanen byggrätten för dess och de kan ersättas med nybyggnader.

I den detaljerade planläggningen tryggas i princip ett avstånd på högst 300 meter mellan bostaden och rekreationsområdet.

Vid den fortsatta markanvändningsplaneringen ska behövliga utredningar om naturen görss och planernas verkningar på Natura 2000-områdena samt kraven för dess godkännande beaktenas enligt naturvårdslagen. Vid bestämmelser av verkningarna på Natura 2000-områden ska även eventuell samverkan med andra planer och projekt beaktas.

I bostadsdominerade områden, byområden, bostads- och rekreationsområden samt områden för rekreations-, turism- och fritidsändamål, områden för näringsverksamhet och boende samt områden för näringsverksamhet kan det placeras lokaler för handel som understöder annan för detaljhandel av regional betydelse (4000 v-m²) och som i första hand betjänar invånarna i närområdet.

Enligt landskapsplanen är gränserna för lokaler för handel av regional betydelse i tätorts- och arbetsplatsområden dagligvaruhandel 5 000 v-m², övrig detaljhandel 10 000 v-m² och stormarknadsbrande handel 30 000 v-m². I de vita områdena i landskapsplanen är gränsen för lokaler för detaljhandel av regional betydelse 4000 v-m².

**Keskus**
Kohdemerkinnän alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa hallinto-, toimisto-, palvelu- ja liiketiloja sekä asumista.

Alueella kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena ympäristöstön tehokkaampaa alueena.

Seudullisuuden rajat ovat päivittäistavarakaupan osalta 5000 k-m², muun vähittäiskaupan osalta 10 000 k-m² ja paljon tilaa vaativan kaupan osalta 30 000 k-m².

Alueen suunnittelussa kiinnitetään erityisesti huomiota kävelyteyteen, laadukkaaseen kävely- ja pyöräily-ympäristöön, toimivaan liikennehyteyteyte