



Piirustus nro 7214

**Espoo**  
**Kiviruukki**

Osayleiskaava

Kaupunginosaat:  
42. Saunalohi

Mittakaava 1:4000



OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

**YLEISTÄ**

Osayleiskaava osoittaa kunkin alueen pääasiallisen käyttötarkoituksen. Osayleiskaavan pääasiallisen tarkoitus on ohjata alueen asemakaavotusta. Aluekohtaisten määräysten ohella rakentamiseen tarkoitettua alueella 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 pallotukenttien 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 sinit liitit.

Kaikki alueet on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

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

Asemakaavotuksessa 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.

Kaavotuksessa, muissa suunnitelmissa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston päätös melustalon ajateltavista.

Liikenneväylien varrella tulee ottaa huomioon ilmajärviolosuhteet asutuksen ja ilmajälteen kannalta herkkien toimintojen suunnittelussa.

Asemakaavotuksen yhteydessä tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma. Hulevesisuunnittelussa tulee ottaa huomioon sekä laadullisen että määrällisen hallinnan tavoitteet ja turvata riittävät aluevaraukset hulevesien luonnolliseen hallintaan. Hulevesisuunnittelussa on huomioitava luhtaneuvoston vastausaineisto ja luontoarvio. Luhtaneuvoston puolesta luhtaneuvoston menettelykäsikirjan mukaisesti. Esiintymään Saurialleluu-alue ja lähtien ympärillä. Rakentamisen aikaiset hulevedet on käsiteltävä ja järjestelminen otettava valmiina jo maarakentamisen alkua.

Tulvareitit on varmistettava maankäytön suunnitelun tarkoituksella.

Maankäytön jatkosuunnittelussa tulee edistää uusiutuvien energia- ja viijämääräenergian hyödyntämistä sekä uusiutuvan energian tuotantomahdollisuuksia. Toimintojen sijoittelussa tulee huomioida energiataloudellisuus. Massoiteluissa tulee huomioida passiivisen ja aktiivisen aurinkoenergian hyödyntämisen sekä viijämäärä suojautuminen passiivisen kiinnin. Alueella tulee pyrkiä alueellisiin tai korttelikohtaisiin jäähyys- ja viijämääräsuorituksiin.

Ilmasto- ja ilmajärviolosuhteiden varautuminen ja ekosysteemi- ja ilmajärviolosuhteiden (luonnon ihmisille luottamat hyödyt) on turvattava hyödyntämällä luontopohjaisia ratkaisuja niin julkisilla alueilla kuin kortteleissa.

**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 laajentamiseksi. Alueella ei saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:n mukaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

**PY**

**Julkisten palvelujen ja hallinnon alue**  
Alue varataan julkisiin lähipalveluihin varten. Alueella voidaan lisäksi sijoittaa asumista.

**TP**

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

**TP1**

**Työpaikka-alue**  
Alueella sallitaan bio- ja kiertotalouteen liittyviä tutkimus-, kehitys- ja koeimintaa. 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 opetustoimintaa sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia tukkimustoimintoja.

Riittäminen nr 7214

**Esbo**  
**Stenbruket**

Delgeneraalplan

Stadsdelarna:  
42. Bastvik

Mittakaava 1:4000

DELGENERALPLANEN STENBRUKET  
DELGENERALPLANENS BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER

ALLMÄNT

Delgeneraalplanen visar områdenas huvudsakliga användningsändamål. Delgeneraalplanens huvudsakliga ändamål är att styra detaljplaneringen. Övriga bestämmelserna om områdena är det dessutom i byggområdena tilläget, fall det inte är till förläggning 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 lokal 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 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 tjänsterna och metrostationen.

Vid behov ska marken undersökas och förorenad mark rengöras senast vid byggnade 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 bullerriklar följä.

Vid detaljplaneringen ska en plan för hantering av dagvatten göras. Vid planeringen av dagvattenhanteringen ska målen för både kvalitativt och kvantitativ hantering beaktas och dessutom ska tillräckliga områdesreserveringar för naturell hantering av dagvatten byggas. Vid planeringen av dagvattenhanteringen ska vattenförhållandena och naturvärdena i mad-fattigkäret, naturvärdena i Lambröcken, förekomsten av stora näleboeken i Marshammen, Naturaområdet i Esboviken-Bastvik och den närliggande badstranden beaktas. Byggtidens dagvatten ska hanteras och systemen ska vara färdiga redan när jorbyggnaden inleds.

Översvämningsskottena ska säkerställas när markanvändningen preciseras.

Vid den fortsatta markanvändningsplaneringen ska utnyttjande av förnybara energikällor och spillenergi samt produktion av förnybar energi främjas. Vid planeringen av funktioner ska energieffektivitet 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 avskalning 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**

Området får det i första hand byggas flerbolningshus 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 centralfunktionsområde. 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. Dessutom kan det byggas bostäder i området.

**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 virkistysalueella rakentamista ja rakentaa. Alueella tulee turvata liito-oravalle soveltuvat keskeiset kulkuyhteydet sekä arvokkaan lehtoluontotyypin säilyminen. Alueella on muuten muuttava maarakennustyö, puiden kaataminen ja muu näihin vertoitavissa oleva toimintatapa luonvaraisista sieni kuin maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

**Virkistysalueen kohdealue**

Varataan toiminnalliaan monipuoliselle ja laadukalle puustoalueelle. Aluevarustan tulee olla riittävästi suuria ja yhtenäisiä, jotta niille voidaan toteuttaa osuuskäyttöä palvelevat korttelipuustot ja pohjoisimmalla kohdealueella laajamman kaupunginosapuiton toiminnot. Puustojen tarkempi sijaointi ja koko määräytyy asemakaavotuksessa.

**EV**

**Suojaviheralue**

Alueella tulee turvata liito-oravalle soveltuvat keskeiset kulkuyhteydet sekä arvokkaan lehtoluontotyypin säilyminen. Alueella on muuten muuttava maarakennustyö, puiden kaataminen ja muu näihin vertoitavissa oleva toimintatapa luonvaraisista sieni kuin maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

**Katuaukiokortti**

Puistomaisena ja vehreänä toteutettava aukio.

**EN**

**Energiahuollon alue**

**ET**

**Yhdyskuntateknisen huollon alue**

**Liito-oravan yhteystarve**

Yhteys on toteutettava puustoisena ja riittävän leveänä. Sijainti ohjeellinen.

**Viheryhteydet**

Alueen ekologista verkostoa ja virkistysverkostoa täydentävä viheryhteys.

**Meluntorjuntatarve**

**Joukkoliikenteen runkoyleis**

Yhteys voidaan toteuttaa myös raideliikenteen. Sijainti ohjeellinen yhteys sitova.

**Ulkoilureitti**

Sijainti ohjeellinen.

**Jalan- ja pyöräilyreitti**

Sijainti ohjeellinen.

**Katualue**

**Suojavyöhyke**

Onnettomuusriskien vaikutusalue.

**S-1**

**Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelun 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 asemakaavotuksessa yhteydessä on tutkittava lisääntymis- ja levhäyspaikkojen sijainti, laajuus ja suojelun tarve yksityiskohtaisesti.

**Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue**

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

**Alueen raja**

Yleiskaava-alueen raja

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus yleiskaavayksikkö

Esbo stadsplaneringscentral generalplaneenheten

**Torsti Hokkanen**

Kaupunkisuunnittelujohtaja  
Stadsplaneringsdirektör

fb	Ksi, muutettu	Anu Yliiälo	9.12.2021
	Nähtävillä MRA 19§		22.2.2021-23.3.2021
	Kh		11.1.2021
5103/2020	Ksi	Anu Yliiälo	2.12.2020
	Nähtävillä MRA 30§		20.4.2020-22.5.2020
673/2018/a	Ksi, muutettu	Anu Yliiälo	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
	Mittakaava 1:4000	Yleiskaavayksikkö Generalplaneenheten	Asiainumero 5103/10.02.02/2020
	Piirtäjä TS	Suunnittelija AY	Päiväys 4.3.2020
			Arkiastotunnus 10 02
<b>Kiviruukin osayleiskaava</b>			
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinaattijärjestelmä ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			