

Espoo

Luomanportti

Asemakaavan muutos

22. kaupunginosa, Olari

Osa korttelia 22003

MUUTETAAN ASEMAKAAVAA:

Aluenro 321517

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANEKORTTEJEN OCH -BESTÄMMELSER:

KTY-1

Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Teollisuus- ja varastotiloja saa olla enintään 50 % rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta. Korttelialueelle ei sallita päivittäistavarakaupan eikä vähittäiskaupan suuryksikön rakentamista. (1–6 §)

— . . . —

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

————

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

XXXX

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

22
OLA
22003

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

6200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

m40%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää näyttely- ja myymälätiloja varten.

III

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

Esbo

Bäckporten

Detaljplaneändring

Stadsdel 22, Olars

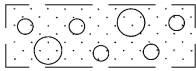
Del av kvarter 22003

DETALJPLANEN ÄNDRAS:

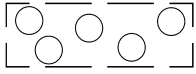
Områdesnr 321517



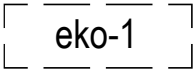
Rakennusala.



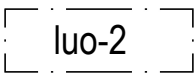
Puilla ja pensailla istutettava alueen osa. Sijainti ohjeellinen, laajuus sitova.



Alueen osa, jonka oleva puusto, avokalliot ja luonnontilainen luonne tulee säilyttää. Sijainti ohjeellinen, laajuus sitova.



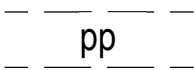
Alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen liito-oravien kulkuyhteys. Puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla. Puiden kaadot tulee ajoittaa liito-oravan lisääntymisajan 15.3.–31.7. ulkopuolelle. Liito-oravan kannalta merkittävä puusto tulee suojata rakentamisen aikana.



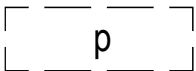
Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jonka karun kalliokedon ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueella sallitaan vain luonnon- ja maisemanhoidon kannalta välttämättömät toimenpiteet.



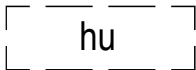
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.



Pysäköimispaikka. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.



Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, ojan, säiliön, kosteikon tai muun rakenteen.

PYSÄKÖINTI

1 §

Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- toimistot 1 ap / 75 k-m²
- liiketilat 1 ap / 100 k-m²

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- toimistot 1 pp / 50 k-m²
- liiketilat 1 pp / 50 k-m²

Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista (pp) tulee sijaita katetussa / lukittavissa olevassa tilassa.

Vähintään puolet pyöräpaikoista (pp) tulee toteuttaa runkolukittavina.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

2 §

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- saunoja aputiloineen enintään 120 m² sekä teknisiä tiloja rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle. Mainittujen tilojen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa.
- sisäänkäynti-, hissi-, varasto-, väestönsuoja-, koulutus-, autosuoja-, henkilöstö- ja teknillisiä sekä niihin verrattavia tiloja rakennuksen kellarikerrokseen.
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat.
- valopihoja enintään 8 % kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi oleskelua, näyttelytoimintaa ja talvipuutarhaa varten.
- ikkunattomia, osittain rinteeseen sijoituvia varastotiloja maantasokerrokseen vanhan rakennusmassan sisälle enintään 300 m².

RAKENTAMISEN TAPA JA KAUPUNKIKUVA

3 §

Rakennuksen julkisivujen ja julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeisteltyä.

Valopihat tulee kattaa läpinäkyvällä katteella.

Korttelialueelle saa rakentaa asuntoja ainoastaan kiinteistönhoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten.

Avoin varastointi alueella on kielletty.

Pihalla kasvava puusto tulee säilyttää.

Rakentamatta jäävillä tontinosilla, joita ei käytetä kulkuteinä, oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee olla puita ja pensaita.

VIHERKERROIN

4 §

Riittävän viherpinta-alan takaamiseksi ja luonnon monimuotoisuuden tukemiseksi tulee tontin täyttää Espoon viherkerrointyökalun ja luontolaskurin tavoitetasot. Viherkerroimen tavoitetaso kaava-alueella on 0,8.

HULEVEDET

5 §

Hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja / tai hulevesirakenteisiin. Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12–24 tunnin

