


Espoo <p>Kera</p>
Osayleiskaava
<p>Kaupunginosat:</p> <p>17. Laajalahti, 26. Mankkaa, 54. Kilo</p>
Mittakaava 1:5000


OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

Osayleiskaavakarttaa ja -määräyksiä täydentää selostus ja sen liitteet.

Osayleiskaava osoittaa kunkin alueen pääasiallisen käyttötarkoituksen. Pääkäyttötarkoituksen ohella alueella sallitaan myös muuta maankäyttöä, mikäli se ei aiheuta haittaa alueen pääkäyttötarkoitukseen.

Yleismääräykset

Autopysäköinti tulee lähtökohtaisesti ratkaista keskitetyisi alueellisiin pysäköintilaitoksiin lukuun ottamatta liikuntarajotteisten pysäköintiä ja lyhytaikaista kadunvarspysäköintiä.

Aseman lähistölle tulee sijoittaa riittävästi ja keskitetyisi liiitytäpysäköintiä auto- ja polkupyöräliikennettä varten. Polkupyöräpysäköintiä tulee sijoittaa asemalatureiden sisäänkäyntien läheisyyteen.

Alueen rakentamisen vaiheistuksessa tulee huomioida alueella toimivien direktiivin 2012/18/EU mukaisten laitosten poistumisaikataulu.

Osayleiskaavan suunnittelualaueella on selvítettävä asemakaavoituksen yhteydessä mahdollisuuksia hyödyntää ylijäämämassoja sekä vanhoja rakenteita, rakennuksia ja niiden materiaaleja.

Asemakaavoituksen yhteydessä tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma. Hulevesien hallinnan tavoitteena on vesien määrällinen ja laadullinen hallinta. Kaava-alueella syntyvät hulevedet tulee pääsääntöisesti käsitellä paikallisesti. Osayleiskaavan mukaiset pääkäyttötarkoituksmerkinnät sallivat alueellisten hulevedenkäsittelymenetelimen edellyttämät aluevaraukset.

Seudullisesti merkittävien joukkoliikenteen vaihtopaikkojen tulee palvella pääkaupunkiseudun poikkittaisen joukkoliikenteen yhteysvälin kehittämistä.

Asemakaavoituksessa tulee selvittää mahdollisuudet uusituvien energialähteiden ja hukkaenergian hyödyntämiseen. Toimintoja sijoitettaessa tulee huomioida energiataloudellisuus ja mahdollistaa paikallinen energiantuotanto. Asemakaavoituksessa tulee ottaa huomioon mahdollisen maanalaisten suurjännitejohdon tilantarve.

Asuinrakennuksille ja muille häiriöalttiita toimintoja sisältäville rakennuksille, jotka sijoittuvat kokonaan tai osittain alle 80 metrin etäisyydelle radasta edellytetään tonttikohtaisen tärinän- ja runkomeluselytyksen laatimista viimeistään rakennuslupavaiheessa.

Kaavoituksessa, muissa suunnitelmissa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista.

Liikenneväylien varsilla tulee ottaa huomioon ilmanlaatuvuohyökkeit asutuksen ja ilmanalaadun kannalta herkkien toimintojen suunnittelussa.

Alueen maaperän pilaantuneisuus on tutkittava asemakaavoituksen yhteydessä ja kunnostettava käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Uudisrakentaminen tulee sovittaa niihin rajautuviin pientaloalueisiin.

C

Keskustatoimintojen alue

Tehokas ja kävelypainotteinen palvelukeskus, johon saa sijoittaa keskusta- ja palvelu- asumista, hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja sekä julkisia palveluja. Keskustatoimintojen alue tulee toteuttaa kaupunkikuvalleisesti laadukkaasti radan molemmin puolin. Alueelta tulee varmistaa hyvät yhteydet toiminnallisille virkistysalueille. Alueelle on sijoitettava keskitetyisi liiitytäpysäköintiä.

Päivittäistavarakaupan miloittuksen lähtökohtana tulee olla paikallinen kysyntä ja kaupallisten toimintojen tulee olla mahdollisimman helposti saavutettavissa asemalta. Liike- ja palvelutilojen tulee avautua pääsääntöisesti kävely- ja pyöräilypainotteiselle alueelle.

A1

Asuinalue

Kaupunkimainen asuinalue, jolle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn ehdoilla. Keskusta-alueiden lisäksi rautatieliikenteen alueeseen rajautuvat A1-aluevaraukset ovat kaupunkirakenteeltaan osayleiskaava-alueen tehokkaimmat. Alueelle voidaan sijoittaa lähipalveluja. Alueelle tulee varata toiminnallisia virkistysalueita ja -palveluja. Alueelta tulee varmistaa toimivat yhteydet muille virkistysalueille.

A3

Pientaloalue

Asuinalue, jonne voidaan sijoittaa julkisia palveluja ja niitä tukevia toimintoja. Alueella tulee säilyttää virkistysalueita ja -palveluja. Alueelta tulee varmistaa toimivat yhteydet muille virkistysalueille.

A1/TP

Asuin- ja työpaikka-alue

Toiminnallisesti monipuolinen alue, jossa asuminen, palvelut ja työpaikkatoiminnot sekoittuvat. Alueelle tulee osoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimintoja. Alueelle tulee varata toiminnallisia virkistysalueita ja -palveluja. Alueelta tulee varmistaa toimivat yhteydet muille virkistysalueille.

Määräyksen pääkäyttötarkoitusten järjestys ja raitoituksen paksuus osoittavat alueen toimintojen painoarvon:
A1/TP: Asumisen toiminnot painottuvat Karaportin eteläosassa sekä Kutojantien ja junaradan välisellä alueella. Muualla Kutojassa painoarvo on tasapuolinen.
TP/A1: Työpaikkatoiminnot painottuvat Karaportin pohjoisosassa.

A1/PY

Asumisen, julkisten palvelujen ja hallinnon alue

Asuinalue, jonne saa sijoittaa julkisia palveluja ja niitä tukevia toimintoja. Alueelle tulee varata toiminnallisia virkistysalueita ja -palveluja. Alueelta tulee varmistaa toimivat yhteydet muille virkistysalueille.

Määräyksen pääkäyttötarkoitusten järjestys ja raitoituksen paksuus osoittavat alueen toimintojen painoarvon:
A1/PY: Karanitiyssä toimintojen painoarvo on tasapuolinen asumisen ja julkisten palvelujen suhteen.

Alueen osa, jolla sijaitsee julkisia palveluja ja hallintoa
Asemakaavoituksessa tutkittava opetukseen soveltuva alueen osa, jonka tulee olla vähintään 1,4 hehtaaria. Alueen osan tulee rajautua virkistykseen kohdealueet ja virkistysyhteystarve -kaavamerkinnässä osoitettujen puistoalueiden liikuntakenttiin. Sijainti ohjeellinen.

P

Palvelujen ja hallinnon alue

Alue varataan työpaikka- ja palvelutiloja varten. Alueen kehittämässä tulee ottaa huomioon alueella sijaitsevat kulttuurihistoralliset arvot. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa.

Esbo <p>Kera</p>
Delgeneralplan
<p>Stadsdelarna:</p> <p>17. Bredvik, 26. Mankans, 54. Kilo</p>
Skala 1:5000

DELGENERALPLANENS BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER

Delgeneralplanen och bestämmelserna kompletteras av delgeneralplanens beskrivning med bilagor.

Delgeneralplanen visar områdenas huvudsakliga användningsändamål. Vid sidan av det huvudsakliga ändamålet tillåts också annan markanvändning, om den inte förorsakar olägenhet för det huvudsakliga ändamålet.

Allmänna bestämmelser

Bilparkering planläggs i princip i områdesparkeringsanläggningar, med undantag av invaldifordon och kortvarig gatuparkering.

Nära stationen ska centraliserad infartsparkering för bilar och cyklar med tillräckligt många platser placeras. Cykelparkeringen ska placeras nära entréerna till perrongerna.

Vid byggandet i etapper ska tidtabellen för avlägsnande av anläggningar enligt direktivet 2012/18/EU om åtgärder för att förebygga och begränsa faran för allvarliga olyckshändelser där farliga ämnen ingår beaktas.

Pädelgeneralplanens område ska möjliggöra att återvinna överskottsjord samt gamla konstruktioner, byggnader och material utredas vid detaljplaneringen.

Vid detaljplaneringen ska en plan för dagvattenkontrollen göras. Målet med dagvattenhanteringen är kontroll av vattnets mängd och kvalitet. Det dagvatten som uppkommer påplanområdet ska i regel hanteras lokalt. Beteckningarna över huvudandamålen tillåter behövliga reserveringar för lokal dagvattenhantering.

Omstigningsplatserna av regional betydelse ska tjäna utvecklingen av tvärtrafiken i huvudstadsregionen.

Vid detaljplaneringen ska möjliggheterna att använda förnybara energikällor och spillenergi utredas. Vid placeringen av markanvändningsändamål ska energiekonomin beaktas och lokal energiproduktion möjliggöras. Vid detaljplaneringen ska plats reserveras för en eventuellt underjordisk högsämningskabel.

Innan bostadshus och andra byggnader med känslig verksamhet byggs helt eller delvis inom 80 meter från banan ska vibrationer och stömljud utredas tomtvis senast i bygglovskedet.

Vid markanvändningsplanering, övrig planering och byggande ska statsrådets beslut om riktvärden för bullernivå följas.

Vid planering av boende och annan verksamhet som är känslig för luftförläten vid trafiklederna ska luftkvalitetszonerna beaktas.

Innan byggande inleds ska marken ska undersökas vid detaljplaneringen och islandsätas enligt vad markanvändningsändamålet kräver.

Byggandet ska passa ihop med de angränsande småhusområdena.

sm

Muinaismuistotalue
Muinaismuistolain (295/1963) nojalla rauhoitettu kiinteä muinaiäännös. Alueella sijaitsee keskeiaikainen kylätontti. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaiismuistolain nojalla kielletty. Alueelta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa.

TP

Työpaikka-alue
Työpaikka-alue, jonne voidaan sijoittaa toimittiloja ja palveluja. Alueelle tulee osoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimintoja. Alueelle voidaan sijoittaa liikuntapalveluja ja teknistä huoltoa palvelevia rakennuksia.

TP/km

Työpaikka- ja kaupallisten palvelujen alue

Työpaikka-alue, jonne voidaan osoittaa toimittilojen ja palvelujen lisäksi sellaisia seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Lisäksi alueelle voidaan sijoittaa sellaista kauppaa, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka tyypillinen asiointiyhteys on pient. Alueelle ei saa sijoittaa uusia päivittäistavaramyymälöitä eikä päivittäistavaramyymäliä vähittäiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskitymiä. Alueen osuus maakuntakaavassa osoitetusta merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoituksesta on Nihtsillassa vähintään 1/3 ja enintään 1/2 ja Turvesoimussa vähintään 1/3 ja enintään 1/2.

Määräyksen pääkäyttötarkoitusten järjestys ja raitoituksen paksuus osoittavat alueen toimintojen painotuksen:

TP/km: Turunväylän varren alueilla on mahdollista sijoittaa työpaikkatoimintoja ja tilaa vievää kauppaa. Alueella työpaikkatoiminnot painottuvat.

ca

V

V

Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

Virkestysalue
Alue on varattava luonnonmukaiseksi virkistysalueeksi.

Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

Virkestysen kohdealueet ja virkestysyhteystarve
Kohdealueet varataan monipuolisille ja laadukkaalle puistoalueille. Puistoalueiden kautta osoitetaan radan yli/alla jatkuva virkestysyhteys. Radan pohjoispuolella korttelipuiston tulee olla pinta-alaltaan vähintään 2 hehtaania. Radan eteläpuolen kaupunginosaustien tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3 hehtaaria. Karaportissa sijaitsevan teknologiapuiston tulee olla pinta-alaltaan vähintään 1,5 hehtaaria. Puistojen ja virkestysyhteyden sijainnit ohjeelliset.

PY-alueen osaan liittyvät puistoalueet sisältävät koulujen edellyttämät liikuntakentät. Puistojen ja virkestysyhteyden tulee kyteä kkeskustatoimintojen alueeseen sekä sen jalankulun ja pyöräilyn reitteihin. Virkestysyhteyden tulee toteutua laadukkaana, puistomaisena ja sen tulee mahdollistaa sujuva pyöräilijänsä.

Liito-oravan kulkuyhteys
Viheralueiden sarja, jonka tulee jatkuu lajille soveltuvana ja yhtenäisenä kulkuyhteytenä liito-oravan ydinalueiden välillä. Liito-oravan kulkuyhteydet tulee säilyttää ja toteuttaa puustoisina ja riittävän leveinä. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty. Sijainti ohjeellinen.

S-1

Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojellun liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja
Alueen jatkosuunnittelun yhteydessä on tutkittava lisääntymis- ja levähdyspaikkojen sijainti, laajuus ja suojelun tarve yksityiskohtaisesti lajin suotuisan suojelutason säilyttämiseksi. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että lajin lisääntymis- tai levähdyspaikka heikentyä tai häviää. Lajin liikkumisen kannalta riittävä puusto tulee säilyttää. Puusto tulee säilyttää ikäraakenteeltaan ja puujäsuhteiltaan liito-oravalle soveltuvana.

L

Liikennealue

Kaksiajoratainen pääkatu

Asemakaavoituksessa tulee osoittaa pääkadun yhteyteen riittävä tilavaraus rinnakkaiselle ja laadukkaalle kävelyn ja pyöräilyn reitille.

Kokoojakatu

Asemakaavoituksessa tulee osoittaa kokoojakatujen yhteyteen riittävä tilavaraus rinnakkaisille ja laadukkaalle kävelyn ja pyöräilyn reitille. Pikaraitiotien varukseen liittyvin osin katu tulee osoittaa puistokatuaisena.

Vaihtoehtoinen kokoojakatu

Kokoojakadun mahdollisten siirtäminen pohjoisemmaksi tulee ratkaista Kilonväylän suunnittelun yhteydessä.

Liikennetunneli

Rautatieliikenteen alue

Rautatieasema

Eritasoristeys

Merkinnällä mahdollistetaan ali- ja/tai ylikulun rakentaminen rautatieliikenteen alueella. Sijainti ohjeellinen.

Meluntorjuntatarve

Pikaraitiotie
Pikaraitiotien varrella tulee huomioida meluntorjuntatarve. Yhteys sitova. Sijainti ohjeellinen.

Pikaraitiotien yhteystarve

Pyöräilyn laatureitti
Yhteys sitova. Sijainti ohjeellinen.

Kävely- ja pyöräreitti
Yhteys sitova. Sijainti ohjeellinen.

Ulkoultreitti
Yhteys sitova. Sijainti ohjeellinen.

Päävoimansiirtolinja
Yhteys varataan 110 kV sähkönsiirtolinjalle.

Yleiskaava-alueen raja

Alueen raja

Forminnesområde

Fast fornlämning som fredats enligt forminneslagen (295/1963). På området finns en medeltida bytomt. Enligt lagen om forminnen är det förbjudet att överhölja, utgräva eller på annat sätt rubba området. Åtgärder och planer som berör området ska förhandlas med museimyndigheten.

Arbetsplatsområde

Arbetsplatsområde där lokaler och tjänster kan placeras. På området ska anvisas verksamhet som inte stör miljön. På området kan byggnader för idrottsfjänster och tekniskt underhåll placeras.

Område för arbetsplatser och kommersiell service

Arbetsplatsområde där det utöver lokaler och tjänster kan placeras sådana stora detaljhandelsenheter av regional betydelse som med hänsyn till handelsart även kan placeras utanför centrumområdet, såsom bil-, järn-, möbel-, trädgårds- och lanbrukshandel. På området kan dessutom placeras skrymmande handel som inte konkurrerar med handeln i centrum och där den typiska besöksfrekvensen är låg. På området får inte placeras nya dagligvaruaffärer eller stora detaljhandelsenheter eller grupper av affärer med dagligvaruandel. Områdets andel av maximistorleken på en detaljhandelsenhet av regional betydelse som anges i landskapsplanen är i Knektbro minst ½ och högst ¾ och vid Torvknuten minst ⅓ och högst ½.

Huvudändamålets ordning i bestämmelsen och rändernas tjocklek anger funktionernas vikt:

TP/km: På områdena vid Aboloden kan arbetsplatsfunktioner och skrymmande handel placeras med vikten lägd på de förra.

Sekundärcentrum för centrumfunktioner
Platsen är huvudsakligen reserverad för dagligvaruhandel. På området får inte placeras en sådan stor detaljhandelsenhet som avses i 71 a § i markanvändnings- och bygglagen.

Rekreationsområde

Området ska reserveras till ett naturlenligt rekreationsområde. Jordbyggnad, avverkning eller dylik åtgärd som förändrar landskapet får inte vidtas utan tillstånd för miljöåtgärder enligt 128 § i markanvändnings- och bygglagen.

Rekreationsplatser och behov av rekreationsförbindelse

Platserna reserveras för mångsidiga, högklassiga parkområden. Via parkområdena anvisas en rekreationsförbindelse som försätter överlunden banan. Kvartsparken norr om banan ska vara minst 2 hektar stor. Stadsdelsparken söder om banan ska vara minst 3 hektar stor. Teknologiparken i Karaporten ska vara minst 1,5 hektar stor. Placeringen av parkerna och rekreationsförbindelsen är vägledande.

Parkområdena som ansluter till PY-områdets del inkluderar de idrottsplaner som skolorna behöver. Parkerna och rekreationsförbindelsen ska kopplas till området för centrumfunktioner och till gång- och cykelvägarna därstädes. Rekreationsförbindelsen ska vara högklassig, parkliik och möjliggöra smidig cykeltrafik.

Förbindelseled för flygekorren

En serie grönområden, som ska utgöra en lämplig och enhetlig förbindelseled mellan flygekorrens kärnområden. Flygekorrens förbindelseleder ska bevaras och genomföras skogbevuxna och tillräckligt breda. Jordbyggnad, avverkning eller dylik åtgärd som förändrar landskapet får inte vidtas utan tillstånd för miljöåtgärder enligt 128 § i markanvändnings- och bygglagen. Placeringen är vägledande.

Områdesdel med platser där flygekorren förökar sig och rastar som är fredade enligt 49 § i naturvårdslagen
Vid den fortsatta planeringen av området ska förekomsten och omfattningen av platser där flygekorren förökar sig och rastar samt behovet av skydd undersökas detaljerat för att fortlevnaden av ett gynnsamt bestånd ska tryggas. På området är det förbjudet att utföra sådana åtgärder som kan försämra eller förstöra platser där flygekorren förökar sig och rastar. Ett tillräckligt trädbestånd ska bevaras för att flygekorren ska kunna förflytta sig. Trädbeståndets åldersstruktur och förhållandet mellan olika trädarter ska bevaras så att det lämpar sig för flygekorren.

Trafikområde

Huvudgata med två körbanor

Vid planläggningen ska tillräcklig plats anvisas vid huvudgatan för en parallell, högklassig gång- och cykelväg.

Matargata

Vid planläggningen ska tillräcklig plats anvisas vid matargatorna för parallella, högklassiga gång- och cykelvägar. De delar av gatan som ansluter till reserveringen för en snabbspärväg ska anvisas i allestilt.

Alternativ matargata

En eventuellt flyttning norrut av den planerade matargatan ska avgräns vid planeringen av Kiloleden.

Trafiktunnel

Område för järnvägstrafik

Järnvägsstation

Planskild korsning

Beteckningen anvisar en underfart och/eller överfart på området för järnvägstrafik. Placeringen är vägledande.

Behov av bullerbekämpning

Snabbspärväg
Vid snabbspärvägen ska behov av bullerbekämpning beaktas. Förbindelsen är bindande. Placeringen är vägledande.

Behov av förbindelse för snabbspärväg

Kvalitetscykelväg
Förbindelsen är bindande. Placeringen är vägledande.

Gång- och cykelväg
Förbindelsen är bindande. Placeringen är vägledande.

Friluftsled
Förbindelsen är bindande. Placeringen är vägledande.

Högsämningsledning
Området reserveras för en kraftledning på 110 kV.

Generalplaneområdes gräns

Områdesgräns