



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
DETALJPLANEKETEKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

- TV** Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja enintään 10 % kerrosalasta. Rakennusten korkeus saa olla enintään 15 m. Korttelialueen rakennusmäärä saa sijoittaa rakenteellista pysäköintä. Rakennuksiin ei saa sijoittaa asuntoja. Kvarterksområde för industri- och lagerbyggnader. I kvarterksområdet är det tillåtet att placera affärs- och kontorsutrymmen som motsvarar högst 10 % av våningsytan. Byggnadernas höjd får vara högst 15 m. Det är tillåtet att placera strukturell parkering på våningsytan i kvarterksområdet. Det är inte tillåtet att placera bostäder i byggnaderna.
- LP** Yleinen pysäköintialue. Alueelle voidaan toteuttaa lähialueiden virkistyskäyttöä palvelevia polkupyöräkatoksia. Område för allmän parkering. I området kan byggas cykelskydd som betjänar rekreativ användningen i närheten.
- LPA** Autopaikkojen korttelialue. Alueelle voidaan toteuttaa lähialueiden virkistyskäyttöä palvelevia polkupyöräkatoksia. Kvarterksområde för bilplatser. I området kan byggas cykelskydd som betjänar rekreativ användningen i närheten.
- EJ** Jätteenkäsittelyalue. Område för avfallshantering.
- EJ-1** Jätteenkäsittelyä palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. Alueella sijaitsee suljetun kaatopaikan suolovesiin liittyvä puhdistusjärjestelmä. Kvarterksområde för byggnader och anläggningar som betjänar avfallshantering. I området finns ett reningssystem för lakvattnet från den slängda avstjälpningsplatsen.
- ET** Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Alueella saa sijoittaa muuntamon. Område för byggnader och anläggningar som betjänar samhällsteknisk försörjning. Det är tillåtet att placera en transformatorstation i området.
- ET-1** Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. Alueella sijaitsee kaasupumppaamolaite. Kvarterksområde för byggnader och anläggningar som betjänar samhällsteknisk försörjning. I området finns en gaspumpanläggning.
- EV** Suojaviheralue. Alueella saa kehittää pyöräilyreittejä pilaantuneisiin alueisiin liittyvät riskienhallintatoimenpiteet huomioiden. Skyddsgrönområde. I området är det tillåtet att utveckla cykelleder med beaktande av riskhanteringsåtgärder som anknyter till förenade områden.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Linje 3 m utanför planområdets grän.
- Kaupunginosan raja. Stadsdelsgrän.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Kvarter-, kvartersdels- och områdesgrän.

- Osa-alueen raja. Gräns för delområde.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja. Riktgivande grän för område eller del av område.
- Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja. Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgrän.
- 25
124
LEKATIE
200
e = 0.4
- Kaupunginosan numero. Stadsdelsnummer.
- Korttelin numero. Kvartersnummer.
- Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
- Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
- Tehokkuusluku eli tontille rakennettavaksi sallittun kerrosalan suhde tontin pinta-alaan. Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan tillåtna våningsytan för byggande på tomten och tomtens yta.
- Rakennusala. Byggnadsyta.
- Istutettava alueen osa. Områdesdel som ska planteras.
- Säilytettävä/istutettava puurivi. Trädrad som skall bevaras/planteras.
- Katu. Gata.
- Ajoyhteys. Körförbindelse.
- Johtoa varten varattu alueen osa. v=vesi, h=hulevesi, j=viemäri, l=kaukolämpö, b=biokaasu, t=tietoliikenne. För ledning reserverad del av område. v=vatten, h= dagvatten, j=avlopp, l=fjärrvärme, b=biogas, t=datatrafik.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Del av gatuområdes grän där in- och utfart är förbjuden.

YLEISMAÄRÄYKSIÄ

Ennen alueella tapahtuvaa rakentamista maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ja maaperä on tarvittavilla osin puhdistettava ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla. Lisäksi riskien hallitsemiseksi mahdollisesti pilaantuneilla alueilla:

- Korttelialueille ei saa sijoittaa asumista.
- Piha-alueet, jotka on tarkoitettu liikennöintiin, on pinnoitettava. Pintamaat on vaihdettava riittävältä syvyydeltä. Vaihtoehtoisesti nykyisen pintamaan päälle on tuotava riittävä määrä pilaantumattomia massoja. Massanvaihtojen ja täyttöjen määrä tarkentuu pilaantuneiden maiden tutkimuksilla.
- Rakennerrakaisut suunniteltava niin, ettei mahdolliset maaperässä olevat haitta-aineet kulkeudu rakennuksen sisäilmaan.
- Uudisrakennusten alta ja riittävältä etäisyydeltä rakennuksista tulee poistaa jäteväyryt kokonaan ja tuoda tilalle pilaantumattomia massoja. Pilaantumattomat täyttömasset tulee erottaa jäteväyryydestä esimerkiksi huomiovierolla. Massanvaihtojen ja täyttöjen määrä tarkentuu pilaantuneiden maiden tutkimuksilla.
- Rakennusten ilmanvaihto tulee velvoittaa toteuttamaan siten, että ilmanvaihtokerroin on riittävä ja siten, ettei ilmanvaihto ime korvausilmaa maanvastaisten rakenteiden tai haitta-ainetta sisältävän tuolantotilan kautta.
- Jos alueella tehdään kaivutöitä, on työtekijöiden turvallisuudesta tällöin huolehdittava ja esitettävä allistuminen maan polyamiselle.
- Rakennusten ilmanvaihto ja paine-erot tulee toteuttaa siten, että ilmavirtaus on puhtaammista tiloista liikkeeseen, eikä maaperästä potentiaalisesti kulkeudu huokoskaasua sisäilmaan eikä seinärakenteiden läpi kulkeudu ilmaa.

Ellei rakennusalan tontilla osoitavain merkinnöin tontinrajoista toisin osoiteta, tulee rakennukset sijoittaa vähintään 4 m etäisyydelle tontin rajoista ja vähintään kahdeksan metrin etäisyydeltä toisistaan, mikäli alueella paloturvallisuutta ei muilla keinoin erikseen varmisteta. Mikäli rakennuksen julkisivun korkeus on yli 4 metriä, tulee etäisyyden tonttien välisestä rajasta olla vähintään yhtä suuri kuin ko. rakennus.

Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi korttelialueille voidaan sijoittaa sisäkäyntikatoksia, ympäristöön soveltuvia polkupyörä- ja jättekätköitä, sekä vähäisessä määrin muita toimintaa ja teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (kuten esim. muuntamo). Ennen tämän kaavan lainvoimaisuutta rakennusluvan saaneelle rakennukselle voidaan myöntää muutos- ja korjaustöiden rakennuslupa sen estämättä, mitä asemakaavassa on määrätty tontin rakennusalaista, kun olemassa oleva rakennus sijaitsee sen alueen ulkopuolella, joka on kaavassa merkitty rakennusalaiksi.

Rakentamattomat rakennuspaikan osat, joita ei käytetä ajotelineä, huolto-/lastauspöydä tai pysäköintiin, on pidettävä huolittuina kunnossa ja istutettava soveltuvin osin.

Piha- ja pysäköintialueiden hulevedet sekä rakennusten kattojen hulevedet tulee johtaa öljyn- tai hiekanerotuksen tai suodatuksen kautta sadevesiviemäriin. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tehdä hulevesien hallintasuunnitelma.

Tämän asemakaavan alueella oleville tontille on laadittava erillinen sitova tonttijako.

Autopaikkojen ja polkupyörien vähimmäismäärät

Liike- ja toimistotilat 1 ap / 50 kem² sekä 1 polkupyörä / 50 kem², joista puolet pitää toteuttaa runkolukittavina tai säältä suojattuna.

Teollisuus- ja varastotilat 1 ap / 100 kem² sekä 1 polkupyörä / 200 kem², joista puolet pitää toteuttaa runkolukittavina tai säältä suojattuna.

ALLMÄNNÄ BESTÄMMELSER

Innan byggandet i området inledd ska föroreningar i marken undersökas och marken ska saneras till de delar som är nödvändigt och på ett sätt som godkänts av miljömyndigheten.

För att hantera riskerna i eventuellt förorenade områden ska följande beaktas:

- Bostäder får inte placeras i kvarterksområdena.
- Gårdsområden som är avsedda för trafik ska beläggas. Ytjorden ska bytas ut på ett tillräckligt djup. Alternativt ska den nuvarande ytjorden täckas med ett tillräckligt tjockt lager med ren jord. Mangden av massa som ska bytas ut eller fyllas preciseras genom undersökningar av föroreningar i marken.
- Konstruktionslösningar ska planeras så att eventuella skadliga ämnen i marken inte sprids till inomhusluften i byggnaderna.
- Avfallsfyllnaden ska avlägsnas helt under nya byggnader och på ett tillräckligt avstånd från byggnaderna och ersättas med rena förmassor. Rena fyllnadsmassor ska avskiljas från avfallsfyllnaden till exempel genom varselnät. Mangden av massa som ska bytas ut eller fyllas preciseras genom undersökningar av föroreningar i marken.
- Ventilationen i byggnaderna måste ske på ett sådant sätt att ventilationskoefficienten är tillräcklig och så att ventilationen inte suger in ersättande luft via konstruktioner vid marken eller produktionsutrymmen som innehåller skadliga ämnen.
- Om gravarbeten utförs i området ska arbetarna säkerhet garanteras och deras exponering för damm från marken förhindras.
- Ventilationen och tryckskillnaderna i byggnaderna ska genomföras så att luftströmmen sker från renare mot smutsigare utrymmen och så att potentiellt porgas inte kan spridas till inomhusluften från marken samt så att luft inte sprids genom väggkonstruktionerna.

Om inget annat anvisas genom beteckningar för tomtens gränser på byggnadsytan i fråga ska byggnaderna placeras på minst 4 meters avstånd från tomtens gränser och på minst 8 meters avstånd från varandra, om den områdespecifika brandsäkerheten inte kan säkerställas separat på annat sätt. Om en byggnads fasad är över 4 meter hög ska avståndet från gränsen mellan tomterna vara minst lika stort som höjden för byggnaden i fråga.

Förutom den på plankartan fastställda byggytan och byggrätten kan i kvarterksområdena placeras angångstak till omgivningen anpassade cykel- och avfallstak samt i mindre utsträckning andra konstruktioner som betjänar verksamheten och den tekniska försörjningen (t.ex. transformatorer). Bygglov för ändringar och reparationer kan beviljas för en byggnad för vilken bygglov har beviljats innan denna plan har vunnit laga kraft utan hinder av vad som bestäms i detaljplanen om tomtens byggnadsyta, om den befintliga byggnaden ligger utanför det område som planen är angivet som byggnadsyta.

Obebyggda delar av byggnadsplatsen som inte används som körvägar, service-/lastgårdar eller för parkering ska hållas i ett snyggt skick och planteras i lämpliga delar.

Gårds- och parkeringsområdena dagvatten samt dagvattnet från byggnadernas tak bör ledas via olje- eller sandavskiljning eller filtrering till dagvattenavlopp. Den som inleder ett byggprojekt bör göra upp en plan för hanteringen av dagvattnet.

En separat bindande tomindelning ska göras för tomterna på detta detaljplaneområde.

Minimimängd bilplatser och cykelplatser

Affärs- och kontorsutrymmen 1 bilplats / 50 m²vy samt 1 cykelplats / 50 m²vy, av vilka hälften ska anläggas för ramläs eller skyddade mot väder.

Kvarterksområde för industri- och lagerbyggnader: 1 bilplats / 100 m²vy och 1 cykelplats / 200 m²vy, av vilka hälften ska anläggas för ramläs eller skyddade mot väder.



ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

ASEMAKAAVA KOSKEE osaa kiinteistöistä 905-416-1-68

ASEMAKAAVAN MUUTOS 25. kaupunginosa kortteitit 76, 77, 93 ja 96 sekä kotu- ja erityisalueet

ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU kortteitit 76, 77, 93, 122, 123 ja 124 sekä kotu-, liikenne- ja erityisalueet

DETALJPLAN OCH DETALJPLANEÄNDRING

DETALJPLANEN BERÖR en del av fastighet 905-416-1-68

DETALJPLANEÄNDRING stadsdel 25 kvarter 76, 77, 93 och 96 samt gatu- och specialområden

GENOM DETALJPLANEN OCH DETALJPLANEÄNDRINGEN BILDAS kvarter 76, 77, 93, 122, 123 och 124 samt gatu-, trafik- och specialområden



KÄSITTELYT BEHANDLINGAR

Kaavoitusjohtaja / Planläggningsdirektör 08.06.2021
OAS nähtävillä MRL §63 / PDB till påseende 16.06.2021
Vireilletulo / Aktueli 16.06.2021
Kaavoitusjohtaja / Planläggningsdirektör 26.10.2021
Valmistusvaiheen kuuleminen MRA §30 / Hörande i beredningskedet 03.11.2021
Kaupunkiympäristölautakunta / Stadsmiljönämnden 12.01.2022

KAAVOITUS PLANLÄGGNING	
Kaava Stadsplan nr	1104
Mittakaava Skala	1/2000
Laatuun Uppgjord av	kons/ EKO
Piirtänyt Ritad av	BVI
Pvm Datum	04.01.2022

Päivi Korkealaakso
kaavoitusjohtaja
planläggningsdirektör