Piirrustus n:o 6911, päivätty 1.6.2015, muutettu 27.3.2018

Ritning nr 6911, daterad 1.6.2015, ändrad 27.3.2018

Espoo
Kaitaa-Iivisniemi

Osayleiskaava
Kaupunginosat:
31. Kaitaa

Mittakaava 1:5000

0 100 200 300 400 500 m

Esbo
Kaitans-Ivisnäs

Delgeneralplan
Stadsdelarna:
31. Kaitans

Skala 1:5000

OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

YLEISTÄ
Osayleiskaava osoittaa kunkin alueen pääasiallisen käyttötarkoituksen. Osayleiskaavan pääasiallinen tarkoitus on ohjata alueen asemakaavoitusta. Aluekohtaisten määräysten ohella rakentamiseen tarkoitetulla alueella sallitaan lisäksi, mikäli siitä ei aiheudu haittaa alueen pääasialliselle käyttötarkoitukselle:

1. tontti- ja kokoojakatujen sekä pysäköintipaikkojen rakentaminen,
2. kevyen liikenteen väylien, torien, pulstojen, leikki- ja paikoituskenttien sekä muiden vastaavien paikallistasoretta palvelevien alueiden rakentaminen,
3. julkisten lähipalvelujen rakentaminen,
4. pälvittälstarjoamyymälöiden ja mulden kaupallisten lähipalvelujen rakentaminen,
5. alueen toimintoja palvelevan huoltohenkilöstön asuntojen rakentaminen,
6. yhdyskuntateknisen huollon rakennusten ja laitteiden rakentaminen,
7. väestönsuojien rakentaminen,
8. asumista palvelevien taloustarkoitusten rakentaminen,
9. rakennusten ja rakenteiden kunnostus,
10. meluisteiden rakentaminen ja maisemanhoidolliset toimenpiteet.

YLEISET MÄÄRÄYKSET
Alueella on otettava huomioon tulvavaara ja -riskit sekä huolehdittava tulvasuojelusta riittävällä rakentamiskorkeudella.

Asemakaavoituksen yhteydessä tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma. Hulevedet tulee käsitellä mahdollisuuksien mukaan sekä paikallisessa että alueellisessa hallintamenetelmässä.

Hannusjärven valuma-alueella yleisille alueille sijoitettavien huleveden hallintamenetelmien tulee olla 3-5 % niiden valuma-alueiden pinta-alasta. Hannusjärven vedenlaatu ei saa merkittävästi huonontua rakentamisen aikana.

Liito-oravan ydinalueiden lähelsyydessä tulee asemakaavoituksessa säilyttää lajin elinkelpolsuuden turvaamiseksi tarkoitukseen soveltuvaa metsää.

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

Liikennevälyllen varsilla tulee ottaa huomioon ilmanlaatuvyöhykkeet asutuksen ja ilmanlaadun kannalta herkkien toimintojen suunnittelussa.

Jatkosuunnittelussa tulee mahdollistaa uusiutuvien energialähteiden ja hukkaenerglan hyödyntäminen. Toimintojen sijoittelussa tulee huomioida energiataloudellisuus. Massoittelussa tulee huomioida passiivisen ja aktiivisen aurinkoenergian hyödyntäminen sekä ylläpmmöltä suojautuminen passiivisin keinoin. Alueella tulee pyrkiä alueellisiin tai kortteikohtaisiin jäähdytys- ja vilkennysratkaisuihin.

Osayleiskaavakarttaa ja -määräyksiä täydentävä osayleiskaavan selostus sekä sen liitteet.

A1 — **Uusi kaupunkimainen asuntoalue**
Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueelle voidaan lisäksi sijoittaa liike-, työskentely- ja palvelutiloja. Asuinalueiden piha- ja viheralueilla tulee säilyttää metsäluontoa ja kalliolta osana kaupunkikuvaa. (1§)

A1-c — **Asuin- ja liikealue**
Alue varataan asumiselle ja liiketolminnalle sekä keskustatolminnoljen laajenemisalueeksi. Alueelle ei saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:n mukaista vähittäiskaupan suuryksikköä. (1§)

AK — **Kerrostalovaltainen asuntoalue**
Alueen täydennysrakentaminen on toteutettava siten, että kaupunkikuvan kannalta arvokas kokonaisuus säilyy. Alueen suojelukysymykset ratkaistaan asemakaavalla. (1§)

A2 — **Kehitettävä asuntoalue**
Alueen kehittäminen kaupunkimaiseksi asuntoalueeksi tutkitaan asemakaavalla. Alueelle voidaan lisäksi sijoittaa työskentely- ja palvelutiloja sekä pienlä liiketiloja. (1§)

A3 — **Tiivistyvä asuntoalue**
Alueen tiivistämismahdollisuudet tutkitaan asemakaavalla. Aluetta kehitetään pientaloalueena. Alueella voidaan sallia ympäristöön soveltuvia työtiloja. (1§)

C — **Keskustatoimintojen alue**
Palkallskeskus. Alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, tolmisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Kaupallisten palvelulden mitoituksen lähtökohtana tulee olla paikallinen kysyntä. (1§)

P — **Palvelujen ja hallinnon alue**
Alue varataan yksityisille ja julkisille palvelutiloille. Alueella sallitaan virkistys- ja vapaa-ajanpalveluihin liittyvä kulttuurimaisemaan soveltuva sen arvokkaan luonteen säilyttävä rakentaminen. (1§)

PY — **Julkisten palvelujen ja hallinnon alue**
Alue varataan julkisia lähipalveluja varten. (1§)

TP/km — **Työpaikka-alue sekä kaupallisten palvelulden alue**
Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikön, joka kaupan lastu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, puutarha- ja huonekalukaupan. Alueiden osuus maakuntakaavassa osoitetusta merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön enimmälsmitoituksesta on yhteensä enintään ½. Alueelle voidaan sijoittaa enintään 400 k-m² päivittälstavarakaupan myymälätiloja. (1§)

TP/A — **Kehitettävä työpaikkojen ja asumisen sekoittunut alue** (1§)

V — **Virkistysalue**
Alueella voidaan yksityiskohtaisemman suunnitelman pohjalta toteuttaa virkistystä palvelevia rakennuksia ja rakenteita. Alueella tulee turvata liito-oravalle soveltuvat keskeiset kulkuyhteydet. Alueella olevat asuin- ja lomarakennukset voidaan säilyttää.

Alueella on maisemaa muuttava maanrakennustyö, pulden kaatlaminen ja muu nälhln verrattavissa oleva toimenpide luvanvaralsta siten kuln maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

sm — **Virkistyksen kohdealue**
Sijainti ja laajuus ratkaistaan asemakaavalla.

LS — **Satama-alue**

DELGENERALPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

ALLMÄNT
Delgeneralplanen visar områdenas huvudsakliga användningsändamål. Delgeneralplanens huvudsakliga ändamål är att styra detaljplaneringen. Utöver bestämmelserna om områdena är det dessutom i byggområden tillåtet, ifall det inte är till förfång för det huvudsakliga användningsändamålet att bygga

1 tomt- och matargator samt parkeringsplatser,
2 gång- och cykelvägar, torg, parker, lekplatser och bollplaner samt andra dylika områden som tjänar lokala behov,
3 allmänna närtjänster,
4 dagligvarubutiker ovh andra kommersiella närtjänster,
5 bostäder för personal som underhåller verksamhet i området,
6 byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning,
7 skyddsrum,
8 ekonomibyggnader som tjänar boende och
9 att renovera byggnader och konstruktioner samt
10 att bygga bullerhinder och vidta landskapsvårdande åtgärder.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER
På området ska översvämningsrisken beaktas och golvhöjden vara tillräcklig med tanke på översvämningsskyddet.

Vid detaljplaneringen ska en plan för dagvattenkontrollen göras. Dagvattnet ska i mån av möjlighet hanteras både lokalt och områdesvis.

Anläggningarna för dagvattenhantering som placeras på allmänna platser i Hannusträsket s avrinningsområde ska täcka 3-5 % av avrinningsområdets areal. Vattenkvaliteten i Hannusträsket får inte församras betydligt under byggtiden.

Nära flygkorrens kärnområden ska skog som tryggar artens livsduglighet bevaras i detaljplanen.

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 luftkvaliteten vid trafiklederna ska luftkvalitetszonerna beaktas.

Vid den fortsatta planeringen ska utnyttjande av förnybara energikällor och spillenergi möjliggöras. Vid placeringen av funktioner ska energiekonomin beaktas. I disponeringen av byggnadsmassor ska utnyttjande av passiv och aktiv solenergi samt skydd mot överhettning med passiva medel beaktas. På området ska lösningar för olika grader av avkylning eftersträvas för hela området eller per kvarter.

Delgeneralplanen och bestämmelserna kompletteras av delgeneralplanens beskrivning med bilagor.

Nytt stadsmässigt bostadsområde
I området får det i första hand byggas flervåningshus för boende. I området får det dessutom byggas affärs-, arbets- och servicelokaler. På bostadsområdenas gårdar och grönområden ska skogsnatur och berg bevaras som en del av stadsbilden. (1§)

Område för boende och affärsverksamhet
Området reserveras för boende och affärsverksamhet samt för en utbredning av centrumfunktionerna. På området får inte placeras en sådan stor detaljhandelsenhet som avses i 71 a § i markanvändnings- och bygglagen. (1§)

Bostadsområde som domineras av flervåningshus
Det kompletterande byggandet i området ska genomföras så att den helhet som är värdefull för stadsbilden bevaras. Skydd i området bestäms i detaljplanen. (1§)

Bostadsområde som ska utvecklas
Området planläggs i detaljplanen till ett stadsmässigt bostadsområde. I området får dessutom placeras arbets- och servicelokaler samt små affärslokaler. (1§)

Bostadsområde där bebyggelsen tätnar
Möjligheterna att förtäta bebyggelsen studeras i detaljplanen. Området utvecklas som ett småhusområde. I området kan arbetslokaler som passar in i omgivningen tillåtas. (1§)

Område för centrumfunktioner
Lokalcentrum. På området får boende som passar i centrum samt förvaltnings-, kontors-, service-, utbildnings- och butikslokaler anvisas. Dimensioneringen av de kommersiella tjänsterna ska bygga på den lokala efterfrågan. (1§)

Område för service och förvaltning
Området reserveras för privat och offentlig service. I området kan byggnader som ankrylter till rekreations- och fritidstjänster och harmonlerar med kulturlandskapet och bevarar dess årevördiga natur tillåtas. (1§)

Område för offentlig service och förvaltning
Området reserveras för offentlig närservice. (1§)

Område för arbetsplatser och kommersiell service
I området får en storenhet för skrymmande handel med specialartiklar placeras. Av vägande skäl kan denna med hänsyn till handelns art, såsom bil-, järn-, trädgårds- och möbelhandel, också placeras utanför centrumområdet. Områdenas andel av maximistorleken på en detaljhandelsenhet av regional betydelse som anges i landskapsplanen är sammanlagt högst ½. I området får högst 400 v-m² butikslokaler för dagligvaruhandel placeras. (1§)

Område som ska utvecklas där arbetsplatser och boende blandas (1§)

Rekreationsområde
I området tillåts utifrån en mera detaljerad plan byggnader och konstruktioner som betjänar rekreationen. På området ska för flygekorren lämpliga, centrala förbindelseleder tryggas. Bostads- och fritidshusen i området kan bevaras.

Jordbyggnad, avverkning eller dylika åtgärder som förändrar landskapet får inte vidtas utan tillstånd för miljötåtgärder enligt 128 § i markanvändnings- och bygglagen.

Rekreationsplats
Områdets läge och storlek bestäms i detaljplanen.

Hamnområde

EV — **SuojavlheraIue**
Alueella on maisemaa muuttava maanrakennustyö, pulden kaatlaminen ja muu nälhln verrattavissa oleva tolmenpide luvanvaralsta siten kuln maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

SL — **Luonnonsuojelualue**
Maakunnallisesti arvokas lintuvesi.

Alueella on maisemaa muuttava maanrakennustyö, pulden kaatlaminen ja muu nälhln verrattavissa oleva tolmenpide luvanvaralsta siten kuln maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

Kyllkuvallisesti tai maisemakuvallisesti arvokas alue
Kulttuurimaisema, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallsia arvoja sekä maisemakuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia, vaan kohdistuu alueen ominaispiirteiden vaalimiseen. Alueella sijaitsee rakennussuojelualialla suojeltu Villa Rulludd ympäristöineen.

Maisemaa muuttava maanrakennustyö, pulden kaatlaminen tai muu nälhln verrattavissa oleva tolmenpide on luvanvaralsta siten kuln maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

W — **Vesialue**
Kalvamls-, täyttämls-, ruoppaus- tai muu nälhln verrattavissa oleva tolmenpide on luvanvaralsta siten kuln MRL 128 §:ssä on säädetty.

Ulmaranta
Sijainti ohjeellinen.

V — Rakentamattomana säilytettävä alueen osa, joka on holdettava nln ettei maisemakuva olennaisesti muutu. Alueella olevat asuin- ja lomarakennukset voidaan säilyttää.

S-1 — **Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja**
Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että lajin lisääntymis- ja levähdyspaikka heikentuy tai hävlää.

Alueella tulee asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimlsen yhteydessä selvittää liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen ajantasainen tilanne.

Liito-oravan kulkuyhteys
Yhteys on toteutettava puustolsena ja riittävän leveänä. Sijainti ohjeellinen.

Jalankulun ja pyöräillyn yhteystarve

Viheryhteystarve
Alueen ekologista verkostoa ja virkistysverkostoa täydentävä viheryhteys.

Meluntorjuntatarve

Mulnalsmuistokohde
Alueen kaivaminen, peittämlnen, muuttaminen ja muu sllnen kajoaminen on mulnaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä museovlranomaiselle lausuntoa varten.

sm — **Mulnalsmuistoalue**
Mulnalsmuistolain (295/1963) nojalla rauhoitettu kiinteä mulnaisjäännös. Alueella sijaitsee keskiaikainen kylätontti. Alueen kaivamlnen, peittämlnen, muuttamlnen ja muu sllnen kajoaminen on mulnaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tolmenpiteistä ja suunnitelmista tulee neuvotella museovlranomaisen kanssa.

Maanalainen raide asemineen

Metroaseman sisäänkäynti
Sijainti ohjeellinen.

Ulkoilureitti

Jalankulku- ja pyöräilyreitti

Pyöräillyn laatureitti

Katualue

Merkittävä seudullinen/alueellinen siirtovlemäri tai jätevesitunneli

Yleiskaava-alueen raja

Alueen raja

1§ — Alue on tarkoltettu asemakaavoltettavaksi.

Skyddsgrönområde
Jordbyggnad, avverkning eller dylika åtgärder som förändrar landskapet får inte vidtas utan tillstånd för miljötåtgärder enligt 128 § i markanvändnings- och bygglagen.

Naturskyddsområde
Regionalt värdefullt fågelvatten.

Jordbyggnad, avverkning eller dylika åtgärder som förändrar landskapet får inte vidtas utan tillstånd för miljötåtgärder enligt 128 § i markanvändnings- och bygglagen.

Område med värdefullt bylandskap eller annat värdefullt landskap
Kulturlandskap vars byggnads- och kulturhistoriska värde samt landskapsbild ska skyddas. Skyddet gäller inte enskilda byggnader utan områdets särdrag. I området ligger Villa Rulludd med omgivning, som är skyddad med stöd av byggnadsskyddslagen.

Jordbyggnad, avverkning eller dylik åtgärd som förändrar landskapet får inte vidtas utan tillstånd för miljötåtgärder enligt 128 § i markanvändnings- och bygglagen.

Vattenområde
Grävning, jordfyllnad, muddring eller dylika åtgärder som förändrar landskapet får inte vidtas utan tillstånd för miljötåtgärder enligt 128 § i markanvändnings- och bygglagen.

Badstrand
Placeringen är vägledande.

Del av område som ska förbli obebyggt och som ska skötas så att områdets landskapsbild inte ändras väsentligt. Bostads- och fritidshusen i området kan bevaras.

Områdesdel med platser där flygekorren förökar sig och rastar som är fredade enligt 49 § i naturvårdslagen
I området är det förbjudet att utföra sådana åtgärder som kan försämra eller förstöra platser där flygekorren förökar sig och rastar.

Vid beredningen av en detaljplan eller detaljplaneändring ska kartan över platserna där flygekorren förökar sig och rastar uppdateras.

Förbindelseled för flygekorren
Förbindelseleden ska vara trädbevuxen och tillräckligt bred. Placeringen är vägledande.

Behov av förbindelse för gång och cykelåkning

Behov av grönförbindelse
Grönförbindelse som kompletterar områdets ekologiska nätverk och rekreationsnätverk.

Behov av bullerbekämpning

Formminnesobjekt
Enligt lagen om fornminnen är det förbjudet att överhölja, utgräva eller på annat sätt rubba området. Markanvändningsplaner över området ska tillställas museimyndigheten för uttalande.

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

Tunnelbana med stationer

Metrostationens entré
Placeringen är vägledande.

Friluftsled

Gång- och cykelväg

Kvalitetscykelväg

Gatuområde

Betydande regional eller lokal huvudavloppsledning eller avloppsvattentunnel

Generalplaneområdets gräns

Områdesgräns
Området är avsett att detaljplaneras.

Osayleiskaava koskee valtion ylläpitämässä kiinteistörekisterissä sekä Espoon kaupungin ylläpitämässä kiinteistörekisterissä olevaa aluetta. Delgeneralplanen gäller område som är införl i statens fastighetsregister samt område som är införl i Esbo stads fastighetsregister.

Espoon kaupunkisuunnltelukeskus, yleiskaavayksikkö
Esbo stadsplaneringscentral, generalplaneenheten

Torsti Hokkanen
kaupunkisuunnittelujohtaja
stadsplaneringsdirektör

Tätän todistan, että osayleiskaavakarta on Espoon kaupunginvaltuuston pöytäkirjan 82 §:n kohdalla tekemän päätöksen mukainen.
Härmed intygar jag, att delgeneralplanekartan överensstämmer med stadsfullmäktiges i Esbo beslut under 82 §i protokollet.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.6.2018
Godkänd i stadsfullmäktige den 11.6.2018

	Kv		11.6.2018
	Kh		14.5.-28.5.2018
/c	Ksl, muutettu		14.3.-27.3.2018
	Nähtävillä MRA 19§		9.1.-7.2.2017
	Kh		28.11.2016
/b	Ksl, muutettu	Anu Ylitalo	5.10.-2.11.2016
	Nähtävillä MRA 30§		17.8.-15.9.2015
184/2015 /a	Ksl, muutettu	Anu Ylitalo	10.06.2015
	Tavoltteet, Kh		25.3.2013
4587/10.02.02/2011	Tavoltteet, Ksl	Torsti Hokkanen	31.10.2012

	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 840300	Piirt.nro 6911
	Yleiskaavayksikkö Generalplaneenheten	Mittakaava 1:5000	Asianumero 184/10.02.02/2015
Kaitaa-Iivisniemi osayleiskaava		Piirtäjä MS	Päiväys 1.6.2015
		Suunnittelija AY	Arkistotunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000