Espoo	Esbo
Olarinluoma	**Olarsbäcken**
Asemakaavan muutos	Detaljplaneändring
22. kaupunginosa, Olari Osa korttelia 22006 ja 22007	Stadsdel 22, Olars Del av kvarter 22006 och 22007
MUUTETAAN VAHVISTETTUJA ASEMAKAAVOJA: Aluenro 321500 Hyväksytty 16.5.1975 Aluenro 321515 Hyväksytty 7.6.1994	DE FASTSTÄLLDA DETALJPLANERNA ÄNDRAS: Områdesnr 321500 Godkänd 16.5.1975 Områdesnr 321515 Godkänd 7.6.1994
Mittakaava 1:1000	Skala 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ: / DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Merkintä	Selitys	Förklaring
KL	Liikerakennusten korttelialue. (1-5, 8 §)	Kvartersområde för affärsbyggnader. (1-5, 8 §)
TKL-1	Teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätiloja. (1-5, 8 §)	Kvartersområde för industri-, lager- och affärsbyggnader. På området får placeras butiksutrymmen för handel med specialartiklar som kräver mycket utrymme. (1-5, 8 §)
LH-1	Huoltoaseman korttelialue. Alueelle saa sijoittaa kylmän huoltoaseman ja 5 m² varastotilan. (1, 2, 4-8 §)	Kvartersområde för bränslestation . På området får det placeras en obemannad bränslestation och en lagerlokal på 5 m². (1, 2, 4-8 §)
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
22	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
OLA	Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
22006	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
3100	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
e=0.60	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.	Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
vm	Muuntamon rakennusala.	Byggnadsyta för transformator.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras.
	Puilla istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras med träd .
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä tai raskaita rakenteita eikä istuttaa puita.	För underjordisk ledning reserverad del av område. På området som reserverats för underjordisk ledning får inte fasta eller tunga konstruktioner placeras eller träd planteras.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

PYSÄKÖINTI / PARKERING

1 § Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- teollisuus- ja varastotilat 1 ap / 200 k-m²,
- liiketilat 1 ap / 50 k-m².

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:
- teollisuus- ja varastotilat 1 pp / 200 k-m²,
- liiketilat 1 pp / 200 k-m².

Vaadituista autopaikoista on rakennettava vähintään kaksi liikkumisesteisen autopaikkaa ensimmäistä 50 autopaikkaa kohden, sen jälkeen yksi paikka lisää kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohden.

Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa tilassa.

Minsta antalet bilplatser (bp) som ska byggas:

- industri- och lagerutrymmen 1 bp / 200 v-m²,
- affärsutrymmen 1 bp / 50 v-m².

Minsta antalet cykelplatser (cp) som ska byggas:

- industri- och lagerutrymmen 1 cp / 200 v-m²,
- affärsutrymmen 1 cp / 200 v-m².

Av de 50 första obligatoriska bilplatserna ska minst två reserveras för invalidfordon, och därefter en plats per påbörjade 50 bilplatser.

Minst hälften av alla cykelplatserna enligt minimikravet ska placeras i låsbara utrymmen med tak.

HULEVEDET / DAGVATTNET

2 § Hulevedet tulee viivyttää ja käsitellä siten että Gräsanojan luonnonarvot eivät vaarannu. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Polttoaineiden jakelupaikan aluetta ei lasketa mukaan viivytystilavuutta määritteleväksi pinta-alaksi. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä tai vaihtoehtoisesti liikennöityjen alueiden hulevedet tulee käsitellä öljynerottimella. Hulevesiä saa hallitusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella.

Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta.

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma. Rakentamisen aikaiset vedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä ja Espoon työmaavesioppaan ohjeita noudattaen.

Dagvatten ska fördröjas och behandlas så att Gräsaåns naturvärden inte äventyras. Dagvattnet från ogenomträngliga ytor ska fördröjas i planområdet i sänkor, bassänger eller magasin med en sammanlagd kapacitet på 1 m³ per 100 m² ogenomtränglig yta. Platsen för bränsledistribution inräknas inte i den areal som det behövs fördröjningskapacitet för. Dessa sänkor, bassänger eller magasin ska tömmas 12-24 timmar efter att de fyllts och de ska ha planerat bräddavlopp. Skyldigheterna gäller även dagvattnet under byggnadstiden.

Dagvatten från trafikområden ska i första hand behandlas med kvalitetsförbättrande filtreringsmetoder. Alternativt ska de trafikerade områdenas dagvatten behandlas med oljeavskiljare. Dagvatten får med markägarens godkännande kontrollerat ledas till rekreationsområdena.

För gröna tak krävs 2/3 av den fördröjningskapacitet som krävs för ogenomträngliga ytor.

Vid ansökan om bygglov ska en plan för dagvattenkontroll under byggtiden presenteras. Byggtidens dagvatten ska behandlas med en filtreringsmetod som förbättrar vattenkvaliteten och stadens anvisningar för vattnet på en byggplats ska följas.

MAANALAISET JOHDOT / UNDERJORDISKA LEDNINGAR

3 § Korttelialueella olevien maanalaisten johtojen päälle ei saa rakentaa. Rakentamiseen ryhtyvän on selvitettävä maanalaisten johtojen tarkka sijainti ja huomioitava ne suunnittelussa tai sopia johtojen siirrosta johtojen omistajan kanssa.

Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää alueella olevien maanalaisten johtojen siirtämistä. Siirrosta on sovittava johtojen omistajan kanssa.

Ovanpå de i kvartersområdet förefintliga underjordiska ledningarna får inte byggas. Den som börjar bygga ska utreda de underjordiska ledningarnas exakta läge och beakta dessa vid planeringen eller avtala om flyttning av ledningarna med dessas ägare.

Byggande enligt detaljplanen kräver att underjordiska ledningar flyttas. En flyttning ska avtalas med ledningarnas ägare.

SULFIDISAVI / SULFIDLERA

4 § Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee todentaa maaperänäyttein ennen rakentamisen aloittamista. Maamassat tulee käsitellä niin, ettei happamia valumavesiä tai kiintoainesta joudu vesistöihin. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää sulfidisaviesiintymien huomioimisesta erillinen suunnitelma. Lisätietoja valvovalta ympäristöviranomaiselta.

Eventuell förekomst av sulfidlera ska fastställas med jordmånsprover innan byggandet inleds. Jordmassorna ska behandlas så att surt dagvatten eller sediment inte rinner ner i vattendragen. Vid ansökan av bygglov ska en plan på beaktandet av förekomsten av sulfidlera presenteras. Ytterligare uppgifter fås av den övervakande miljömyndigheten.

TULVA / ÖVERSVÄMNING

5 § Uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariski. Ylin tulvakorko alueella on + 2,95. Korkeustason +2,95 (N2000) alle rakennettaessa merivesi voi vaurioittaa rakenteita. Sen alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita ilman asianmukaista vesieristystä. Kadut ja pelastustiet tulee rakentaa vähintään korkeustasolle +2,95 (N2000).

Vid nybyggnad ska översvämningsrisken beaktas. Det högsta högvattenståndet är +2,95 m.ö.h. Havsvattnet kan skada konstruktioner som ligger under +2,95 m.ö.h. (N2000). Konstruktioner som tar skada när de blir fuktiga får inte placeras under denna höjdnivå utan ändamålsenlig isolering mot vatten. Gator och räddningsvägar ska byggas minst +2,95 m.ö.h. (N2000).

ÖLJYNEROTIN / OLJEAVSKILJARE

6 § Alueen osat, jolla käsitellään nestemäisiä polttoaineita, tulee viemäröidä öljynerottimeen. Öljynerotin tulee liittää jätevesijärjestelmään.

De områdesdelar där flytande bränslen hanteras ska anslutas till allmänt avlopp via en oljeavskiljare. Systemet för avloppsvatten ska utrustas med oljeavskiljare.

PILAANTUNEET MAAT / FÖRORENAD MARK

7 § Maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava.

Förekomsten av förorenad mark ska undersökas före byggande och grävning och förorenad mark ska iståndsättas vid behov.

8 § Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

Det är inte tillåtet att placera dagligvaruhandel i området.

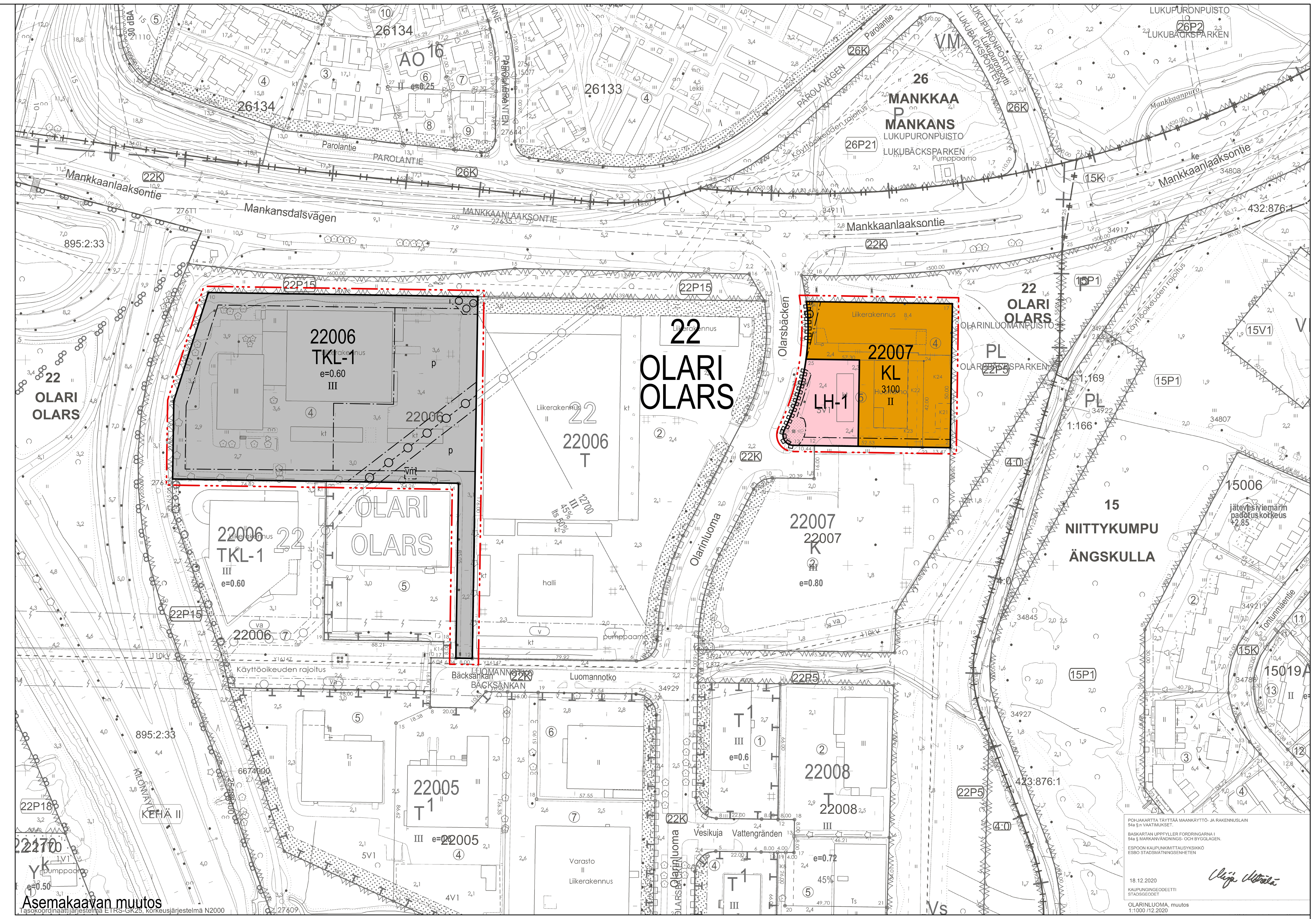
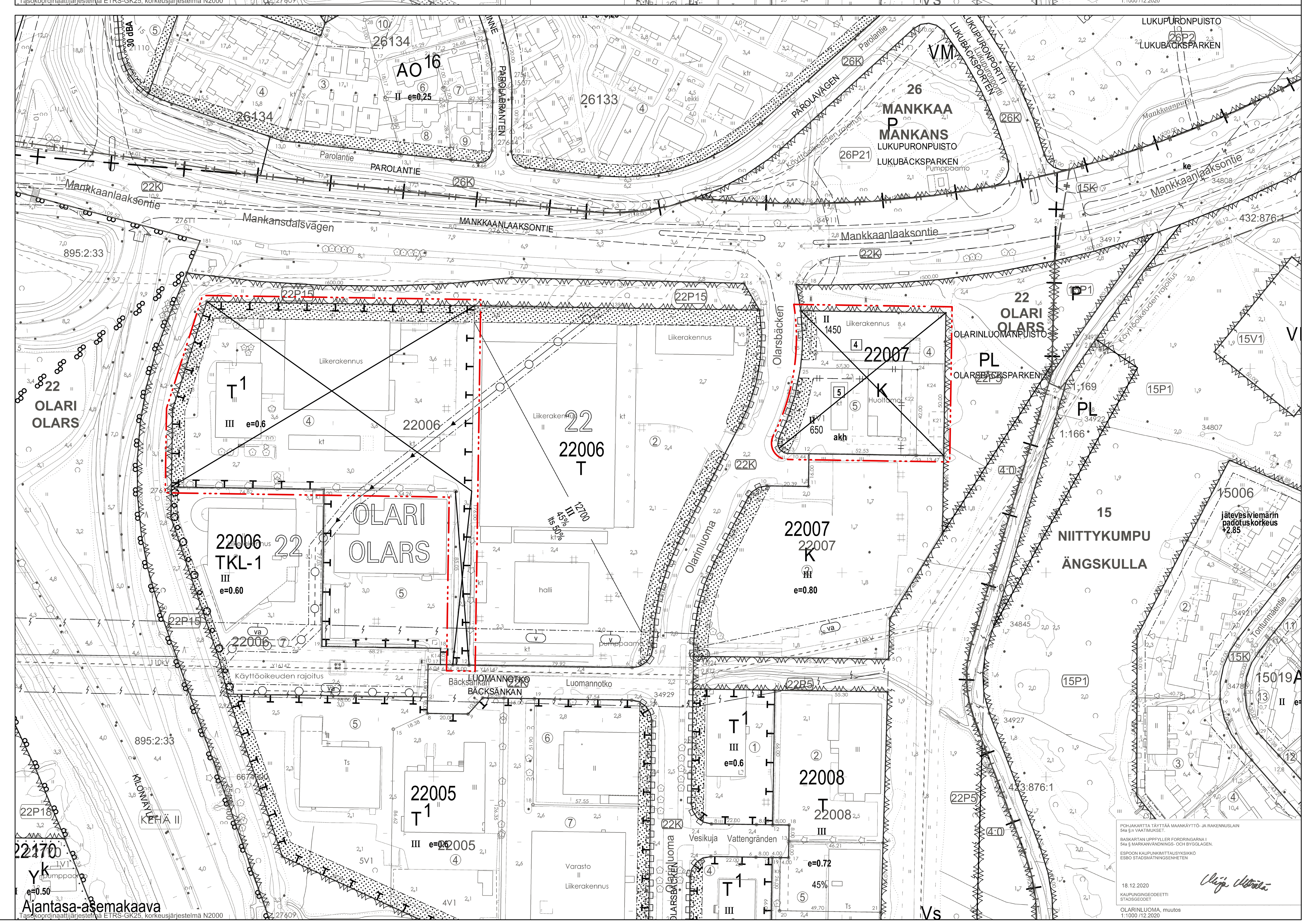
Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen tonttijako.

På detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgöras separat tomtindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus
Esbo stadsplaneringscentral

Torsti Hokkanen
kaupunkisuunnittelujohtaja
stadsplaneringsdirektör

Hyväksytty kaupunginhallituksessa . . (pöytäkirjan §).
Godkänd i stadsstyrelsen den . . (§ i protokollet).

/b	Ksl, muutettu	*Liisa Rouhiainen*	14.9.2022
	Nähtävillä MRA 27 §		30.5.-28.6.2022
/a	Ksl (Kaavaehdotus)	*Liisa Rouhiainen*	27.4.2022
	Nähtävillä MRA 30 §		22.2.-8.3.2021
214/2021	Ksj (OAS)	*Torsti Hokkanen*	8.2.2021
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 321525	Piir.nro 7366
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 214/10.02.03/2021
	Olarinluoma	Piirtäjä MHy	Päiväys 27.4.2022
	Asemakaavan muutos	Suunnittelija LRo	Arkistotunnus 10 02

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000