Kirkkonummi

MASALAN OSAYLEISKAAVA

OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET.

ASUNTOALUE.

Alueelle saa sijoittaa kerrostaloja, rivitaloja, kytkettyjä asuinrakennuksia ja erillispientaloja. Aluemerkintä sisältää myös asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluita, alueen sisäisiä liikenneväyliä, pysäköintialueita, alueen asukkaita palvelevia virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita.

Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen ja muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä säädetään.

PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.

Alueelle saa sijoittaa rivitaloja, kytkettyjä asuinrakennuksia ja erillispientaloja. Aluemerkintä sisältää myös asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluita, alueen sisäisiä liikenneväyliä, pysäköintialueita, alueen asukkaita palvelevia virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita.

Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen ja muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä säädetään.

ERILLISPIENTALOJEN ASUNTOALUE.

Alueelle saa sijoittaa erillispientaloja. Merkinnän numero (/nro) ilmoittaa laskennallisten rakennuspaikkojen ohjeellisen enimmäislukumäärän alueella (kaavaselostuksen liite 11).

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksiasuntoisen erillispientalon sekä siihen liittyviä talousrakennuksia. Erillispientalon rakennuksoikeus on enintään 300 k-m2 ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Erillispientalon toinen asunto voi olla enintään 40 m2. Alueella ei sallita erillisten sivuasuntojen rakentamista. Muilta osin noudatetaan rakennusjärjestyksen määräyksiä.

RESERVIALUE.

Alueen käyttöönoton edellytyksenä on, että sen lähialueen samalla käyttötarkoituksella osoitettujen alueiden asuinrakennusoikeudesta vähintään 75 % on toteutunut ja alueella on järjestettävissä turvalliset kävelyn ja pyöräilyn yhteydet alueen pääväylille ja palvelujen alueille.

MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE.

Alueelle saa sijoittaa maatilan asuin- ja talouskrakennuksia sekä maatilatalouttta palvelevia rakennuksia sekä näihin liittyviä sivuelinkeinoja palvelevia rakennuksia.

Osayleiskaavan hyväksymisajankohdan mukaista tilaa kohden saa sijoittaa kaksi asuinrakennustusten rakennuosikeus on enintään 300 k-m2 ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Uudisrakentaminen on sijoitettava pihapiiriä täydentäen ja ympäristö huomioon ottaen. Muilta osin noudatetaan rakennusjärjestyksen määräyksiä.

KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE.

Alueelle saa sijoittaa pääasiassa toimintoja, jotka ovat palvelut ja hallinto, keskustaan soveltuva asuminen, keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot sekä näihin liittyvät liikenne-, virkistys- ja yhdyskuntateknisen huollon alueet.

PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.

Alueelle saa sijoittaa julkisia ja/tai yksityisten palveluja ja hallintoa. Lisäksi alueelle saa sijoittaa asumista ensisijaisesti palvelun tuottajan omaan tarpeeseen tai tarkemmassa suunnittelussa tehdyn selvityksen perusteella

TYÖPAIKKA-ALUE.

Alueelle saa sijoittaa työ- ja yritystiloja sekä toimisto- ja palvelutiloja, jotka eivät aiheuta ympäristöhäiriöitä. Lisäksi alueelle saa sijoittaa em. toimintaan liittyvät myymälä-, huolto- ja varastotilat.

MATKAILUPALVELUJEN ALUE.

Alueelle saa sijoittaa matkailupalveluja kuten majoitus-, ravitsemus-, kokous-, kylpylä- ja virkistyspalveluja sekä lomakylän ja leirikeskuksen. Lisäksi alueelle saa sijoittaa lukuun ottamatta vesistöön rajoittuvaa matkailupalvelujen aluetta matkailutoiminnan ja/tai kiinteistön hoidon ja valvonnan henkilöstön käyttöön kaksi asuntoa, rakennusoikeus on enintään 125 k-m2.

YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE.

SUOJAVIHERALUE

Maisemaa muuttava maanrakennustyö puiden kaataminen ja muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä säädetään.

RAKENNUSSUOJELUALUE.

Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti, puutarhataiteellisesti ja maisemakuvallisesti arvokas alue.

Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museovironanomaisen (Museovirasto) lausunto.

ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN.

Alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset, rakenteet ja vihery-ympäristö on säilytettävä.

Alueen ympäristön maisemallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo on otettava huomioon rakentamisessa.

Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto.

LUONNONSUOJELUALUE.

Luonnonsuojelulain nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu alue.

Alueelle saa rakentaa ulkoilureittejä ja virkistystoimintoja sekä yhdyskunnan teknisen huollon edellyttämiä rakennuksia ja rakenteita ympäristöministeriön tai Uudenmaan ELY-keskuksen hyväksymän suunnitelman mukaisesti.

Alueella on kielletty toimenpiteet, jotka vaarantavat tai heikentävät niitä luonto- ja ympäristöarvoja, joiden perusteella alueesta on muodostettu suojelualue tai tavoitteena perustaa sellainen.

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

NATURA 2000-VERKOSTOON KUULUVA ALUE.

SEUDULLISESTI MERKITTÄVÄ EKOLOGINEN KÄYTÄVÄ.

Merkinnällä on osoitettu ekologinen käytävä, jonka toimivuus on turvattava. Se on toteutettava tavalla, joka turvaa eläinten liikkumismahdollisuudet.

LÄHIVIRKISTYSALUE.

Alueen käyttötarkoitus on ulkoilu ja virkistys.

Aluetta on hoidettava niin, että sen luonto- ja virkistysarvojen säilyminen turvataan. Alueelle saa rakentaa virkistystä palvelevia pieniä rakennuksia ja rakennelmia.

Alueen puustoa on kehittävä eri-ikäisenä metsikön sisällä, elinympäristöjen säilyttäminen edellytä muita toimenpiteitä.

Alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa on otettava huomioon alueen sisältämien erityisten luontoarvojen säilyttäminen sekä maakunnallisen tai paikallisen ekologisen yhteyden toimivuus.

Alueella on säilytettävä ja toteutettava liitoravalle soveltuvia paustoisia ja riittävän leveitä kulkuyhteyksiä.

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

URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE.

Alueelle saa sijoittaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE.

Alueella saa harjoittaa maatalouttta sekä maa- ja hevostalouteen liittyviä sivuelinkeinoja siten, että alueen maisemakuvallisesti arvokkaat viljelyalueet ja niihin liittyvät metsäsaarekkeet säilyvät. Peltoalueet on säilytettävä avoimina.

Alue on säilytettävä rakentamattomana lukuun ottamatta maatalouttta palvelevaa rakentamista. Maatalouteen liittyvä rakentaminen on sijoitettava siten, että rakennukset eivät sulje avoimia näkymiä.

Maisemaa muuttava maanrakennustyö tai muu tähän verrattava toimenpide lukuun ottamatta puidenkaatoa on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä on säädetty.

MAA- JA METSÄTALOUSALUE.

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA.

Alueelle saa rakentaa ulkoilu- ja virkistystarpeet huomioon ottaen ulkoilureittejä sekä maa- ja metsätalouttta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

Maisemaa muuttava maanrakennustyö tai muu tähän verrattava toimenpide lukuun ottamatta puidenkaatoa on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä on säädetty.

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ YMPÄRISTÖARVOJA.

Alueelle saa rakentaa ympäristöarvot huomioon ottaen ulkoilureittejä, Muu rakentaminen alueelle on kielletty.

Maisemaa muuttava maanrakennustyö tai muu tähän verrattava toimenpide lukuun ottamatta puidenkaatoa on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä on säädetty.

VESIALUE.

Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen ja muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä säädetään.

RAUTATIELIIKENTEEN ALUE.

KATU- TAI TIEALUE.

KATU- TAI TIELIIKENTEEN YHETYSTARVE.

ALI- /YLIKULKU.

OHJEELLINEN PÄÄULKOILUREITTI/ PYÖRÄILYN JA JALANKULUN REITTI.

Pääulkoilureitin / pyöräily- ja jalankulkun reitin sijainti määritellään tarkemmin jatkosuunnittelussa.

OHJEELLINEN ULKOILUREITTI.

Ulkoilureitistön sijainti määritellään tarkemmin jatkosuunnittelussa.

JOHTO TAI LINJA.

Merkinnällä on osoitettu 110 kV voimajohdon linja.

Johtokäytävään on sallittua sijoittaa useita voimajohtoja. Voimajohtoalueelle on kiellettyä sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman voimajohdon omistajan lupaa. Rakentamisrajoitus koskee voimajohdon keskilinjasta 14 m etäisyydellä olevaa aluetta.

Voimajohtoalueella puuston kasvua on rajoitettu. Laadittaessa alueen asemakaavaa on huomioitava lisäksi Säteilyturvakeskuksen suositukset.

Kyrkslätt

MASABY DELGENERALPLAN

DELGENERALPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER.

A — BOSTADSOMRÅDE.

På området är det tillåtet att bygga våningshus, radhus, kopplade bostadshus och fristående småhus. Områdesbestecknningen omfattar även offentlig och privat service som behövs för boende, interna trafikleder, parkeringsområden, rekreations- och parkområden för områdets invånare samt området för samhällsteknisk försörjning.

Landskapsförändrande jordbyggnadsarbete, trädfällning och andra åtgärder som kan jämföras med dessa kräver tillstånd på så sätt som stadgas i MBL 128 §.

AP — SMÅHUSDOMINERAT BOSTADSOMRÅDE.

På området är det tillåtet att bygga radhus, kopplade bostadshus och fristående småhus. Områdesbetecknningen omfattar även offentlig och privat service som behövs för boende, interna trafikleder, parkeringsområden, rekreations- och parkområden för områdets invånare samt områden för samhällsteknisk försörjning.

Landskapsförändrande jordbyggnadsarbete, trädfällning och andra åtgärder som kan jämföras med dessa kräver tillstånd på så sätt som stadgas i MBL 128 §.

AO/nro — BOSTADSOMRÅDE MED FRISTÅENDE SMÅHUS.

På området är det tillåtet att bygga fristående småhus. Beteckningens nummer (/nr) meddelar det riktgivande maximiantalet kalkylerade byggplatser på området (planbeskrivningens bilaga 11).

På byggplatsen får uppföras ett fristående småhus med högst två bostäder samt tillhörande ekonomibyggnader. Byggrätten för ett fristående småhus är högst 300 x-m2 och det största tillåtna antalet våningar är två. Den andra bostaden i ett fristående småhus får vara högst 40 m2. Det är inte tillåtet att bygga separata sidobostäder på området. I övrigt beaktas bestämmelserna i byggnadsordningen.

/res — RESERVOMRÅDE.

Förutsättningen för ibruktagande av området är att minst 75 % av bostadsbyggrätten som anvisats på områden med samma användningsändamål i dess närområde har använts och att man från området kan ordna trygga gång- och cykelförbindelser till huvudlederna på området och områden med service.

AM — OMRÅDE FÖR LANTBRUKSLÄGENHETS DRIFTSCENTRUM.

På området är det tillåtet att placera bostads- och ekonomibyggnader på lantbruksägenhet samt byggnader som tjänar lantbruk och byggnader för ankryntande binäringar.

På lägenhet vid tidpunkten då delgeneralplanen godkänns får placeras två bostadsbyggnader. Bostadsbyggnadernas byggrätt är högst 300 v-m2 och det största tillåtna antalet våningar är två.

Nybyggandet ska placeras så, att det kompletterar gårdsplanen och med beaktande av miljön. I övrigt beaktas bestämmelserna i byggnadsordningen.

C — OMRÅDE FÖR CENTRUMFUNKTIONER.

På området får man huvudsakligen placera funktioner som är service och förvaltning, centrumanpassat boende, centrumanpassade ickemiljöförstörande arbetsplatsfunktioner och till dem anslutande områden för trafik, rekreation och samhällsteknisk försörjning.

P — SERVICE- OCH FÖRVALTNINGSOMRÅDE.

På området får placeras offentlig och/eller privat service och förvaltning. På området kan dessutom byggas bostäder i huvudsak för serviceproducentens eget behov eller enligt en utredning i samband med en mera detaljerad planering.

TP — ARBETSPLATSOMRÅDE.

På området är det tillåtet att bygga arbets- och företagslokaler samt kontors- och servicelokaler som inte medför miljöstörningar. På området är det tillåtet att bygga även butiks-, service- och lagerlokaler som anknyter till ovannämnda verksamhet.

RM — OMRÅDE FÖR TURISTANLÄGGNINGAR.

På området får placeras turisttjänster så som inkvarterings-, närings-, mötes-, spa- och rekreationstjänster samt en semesterby och lägergård. Dessutom får man på området, med undantag av området för turistanläggningar som gränsar till vattendraget, placera två bostäder för personalen som sköter turistverksamheten och/eller fastighetens skötsel och övervakning, byggrätt högst 125 v-m2.

ET — OMRÅDE FÖR SAMHÄLLSTEKNISK FÖRSÖRJNING.

EV — SKYDDSGRÖNOMRÅDE

Landskapsförändrande jordbyggnadsarbete, trädfällning och andra åtgärder som kan jämföras med dessa kräver tillstånd på så sätt som stadgas i MBL 128 §.

SR — BYGGNADSSKYDDSOMRÅDE.

Kulturhistoriskt, arkitektoniskt, trädgårdsarkitektoniskt och landskapsmässigt värdefullt område.

Man ska begära museimyndighetens (Museivirket) utlåtande om planer som gäller området.

/s — OMRÅDE DÄR MILJÖN BEVARAS.

De kulturhistoriskt betydande byggnaderna, konstruktionerna och grönomgivningen på området ska bevaras.

Det landskapsmässiga och kulturhistoriska värdet i områdets miljö ska beaktas i byggandet.

Om planer som gäller området ska man begära ett utlåtande av det regionala ansvarsmuseet (Västra Nylands museum).

SL — NATURSKYDDSOMRÅDE.

Område som är skyddat eller avsett bli skyddat med stöd av naturskyddslagen.

På området är det tillåtet att bygga friluftsrutter och rekreationsfunktioner samt de byggnader och konstruktioner som det samhällstekniska

MAAKAAPELI / SÄHKÖIRTOYHTEYS.

Merkinnällä on osoitettu maanalaisen sähköiirtokaapelin (150 kV) linja.

Maan kaivuu lähempänä kuin 3,5 m kaapelin keskilinjasta edellyttää kaapelin omistajan luvan. Puiden ja pensaiden istuttaminen sekä muu rakentaminen on kielletty 3,5 m etäisyydellä kaapelin keskilinjasta.

OHJEELLINEN MAAKAAPELI / SÄHKÖNSIIRTOYHTEYS.

Merkinnällä on osoitettu maanalaisen sähköiirtokaapelin (2 x 400 kV) ohjeellinen linja.

Maan kaivuu lähempänä kuin 4 m kaapelin (2 x 400 kV) keskilinjasta edellyttää kaapelin omistajan luvan. Puiden ja pensaiden istuttaminen sekä muu rakentaminen on kielletty 4 m etäisyydellä kaapelin keskilinjasta.

Maan kaivuu lähempänä kuin 3,5 m kaapelin (2 x 150 kV) keskilinjasta edellyttää kaapelin omistajan luvan. Puiden ja pensaiden istuttaminen sekä muu rakentaminen on kielletty 3,5 m etäisyydellä kaapelin keskilinjasta.

MAAKAASUJOHTO.

Merkinnällä on osoitettu maanalaisen kaasujohdon linja.

Maankaivuu lähempänä kuin 5 m ja räjäytystyöt lähempänä kuin 30 m johdon keskilinjasta edellyttävät putken omistajan luvan. Puiden ja pensaiden istuttaminen sekä muu rakentaminen on kielletty 5 m etäisyydellä johdon keskilinjasta.

HEVOSTOIMINNAN KOHDEMERKINTÄ.

Hevostoiminnan alueelle saa sijoittaa talli- ja talousrakennuksia sekä maneesin ja hevoseslinkeino-toimintaan liittyviä liikerakennuksia. Toimintaan liittyviä rakennuksia ei saa sijoittaa maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle (MA).

PYSÄKÖIMISALUEEN KOHDEMERKINTÄ.

HULEVESIEN HALLINNAN KOHDEMERKINTÄ.

PALSTAVILJELYALUEEN KOHDEMERKINTÄ.

SAUNARAKENNUKSEN KOHDEMERKINTÄ.

Saunarakennuksen rakennusoikeus on enintään 30 k-m2.

LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN MERKITTÄVÄ ALUE.

Alueella luonnonarvoja heikentävät toimenpiteet ovat kiellettyjä. Vesien- ja luonnonhoidon kannalta perustellut toimenpiteet ovat sallittuja.

Numero sulkeissa viittaa kaavaselostuksen luetteloon, jossa mainittu merkittävät luontoarvot.

LIITO-ORAVAN ELINPIIRIN KANNALTA TÄRKEÄ ALUE.

Liito-oravan elinpiirin kannalta tärkeä alueen osa, jolla sijaitsee LSL 49 §:n nojalla suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, joiden hävittäminen on kielletty.

Asemakaavoituksen yhteydessä on selvitettävä liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä osoitettava ne suojeltaviksi.

LIITO-ORAVAN KULKUYHTEYS.

Liito-oravalle soveltuva kulkuyhteys on toteutettava puustoisena ja riittävän leveänä. Sijainti on ohjeellinen.

LEPAKON ELINPIIRIN KANNALTA TÄRKEÄ ALUE.

Lepakon elinpiirin kannalta tärkeä alueen osa, jolla sijaitsee LSL 49 §:n nojalla suojeltuja lepakon lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, joiden hävittäminen on kielletty.

Asemakaavoituksen yhteydessä on selvitettävä lepakon lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä osoitettava ne suojeltaviksi.

MAAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ KULTTUURIMAISEMA.

Merkinnällä on osoitettu maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt (Vitträskin etelärannan huvilat ja Espoonlahden Hagabackenin huvilat sekä Luoman kylän ja Vitträskin ympäristö).

Alueella tehtävien toimenpiteiden on oltava sellaisia, että alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti sekä maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Alueen suunnittelussa on huomioitava kohteen sotahistorialliset erityispiirteet.

Alueella tehtävistä toimenpiteistä on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto.

Numero sulkeissa viittaa kaavaselostuksen merkintään ja luetteloon.

HISTORIALLINEN TIELINJA.

Merkinnällä on osoitettu Masalantien, Sepänkyläntien ja Hvittorpintien historiallinen tielinja.

Merkinnällä osoitetun tien/kadun korko ja linjauksen ominaisluonne on pyrittävä tienpitoon liittyvissä toimenpiteissä säilyttämään. Kohdetta koskevista maankäyttösuunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto.

HISTORIALLINEN RAJALINJA.

Merkinnällä on osoitettu Porkkalan vuokrakauden 1944-1956 aikainen Suomen ja Neuvostoliiton välinen rajalinja.

SUOJATEMA RAKENNUS TAI RAKENNUSRYHMÄ.

Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisia ja tyylillisiä arvoja ei häivitetä.

Rakennuksen korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto.

Numero sulkeissa viittaa kaavaselostuksen luetteloon.

MUINAISMUISTOKOHDE.

Muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös.

Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto.

Muinaisjäännöksen laajuus on selvitettävä alueellisella vastuumuseolta (Länsi-Uudenmaan museo).

Numero sulkeissa viittaa kaavaselostuksen luetteloon.

MUU KULTTUURIPERINTÖKOHDE.

Alueella sijaitsevien historiallisten rakenteiden ja kerrostumien poistaminen on sallittua vain erityisestä syystä ja riittävän arkeologisen dokumentoinnin jälkeen.

Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto. Muinaisjäännöksen laajuus on selvitettävä museoviranomaiselta.

Numero sulkeissa viittaa kaavaselostuksen luetteloon.

SUOJELTAVA MUISTOMERKKI.

Merkinnällä on osoitettu arvokas kohde, jonka vahingoittaminen ja purkaminen on kielletty.

Tehtävistä toimenpiteistä on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto.

SUOJELTAVA HAUTAPAIKKA.

Merkinnällä on osoitettu punaisten hautapaikka, jonka vahingoittaminen ja purkaminen on kielletty. Numero sulkeissa viittaa kaavaselostuksen luetteloon.

Tehtävistä toimenpiteistä on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto.

UIMARANTA.

Uimarannan alueelle, jonka sijainti on ohjeellinen, saa rakentaa matkailua ja virkistystä palvelevia rakennuksia ja rakennelmia, joiden rakennusoikeus saa olla enintään 150 k-m2.

RAUTATIEASEMA

OSAYLEISKAAVA-ALUEEN RAJA

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena yleiskaavana.

Asemakaavoitettavat alueet:
- Asuntoalue (A)
- Pientalovaltainen asuntoalue (AP)
- Keskustatoimintojen alue (C)
- Palvelujen ja hallinnon alue (P)
- Työpaikka-alue (TP)
- Lähivirkistysalue (VL)
- Matkailupalvelujen alue (RM).

Asemakaavoitettavilla alueilla on turvattava riittävät ja hyvin saavutettavat lähivirkistys- ja puistoalueet sekä virkistysyhteydet laajemmille vihera-lueille. Nämä yhteydet toimivat myös ekologisen verkoston yhteyksinä.

Asemakaavoitettavien alueiden suunnittelussa on otettava huomioon joukkoliikenteen, pyöräilyn ja kävelyn toimintaedellytykset laatimalla katujen ja pysäköintialueiden, kävelyn ja pyöräilyn sekä ulkoilureittien yleissuunnitelman tai vastaavan muun liikenteen järjestämissuunnitelman tai ulkoilureittisuunnitelman laatimista.

Masalan osayleiskaavan hyväksymisen jälkeen laadittavien asemakaavojen ja asemakaavamuutosten ajoneuvoliikenteen johtaminen Kehä III:n tasoliittymiin on kielletty.

Asumisen alueet

Rakentamisen sovittamiseen maisemaan, olevaan rakennuskantaan ja luonnonolosuhteisiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Suojellun pihapiirin (AO/2/s), joka koskee tilaa 257-436-1-2, jakaminen kahdeksi erilliseksi rakennuspaikaksi on kielletty.

Sotahistorialliset jäänteet

Asemakaavaa laadittaessa on selvitettävä Porkkalan vuokrakauden 1944-1956 sotahistoriallisten jäänteiden inventointi historiallisen rajalinjan eteläpuolella.

Ekologinen verkosto

Maakunnallisesti ja paikallisesti merkittävän ekologisen verkoston osina toimivat osayleiskaavan luonnonsuojelualueet (SL), virkistysalueet (VL, VL/eko ja VU) sekä maa- ja metsätalousalueet (MA, MU, MU/eko ja MY).

Maankäytön suunnittelussa ja alueille kohdistuvissa toimenpiteissä on ekologisen verkoston yhteydet turvattava niin, että metsäisten yhteyksien jatkuvuus ja riittävä leveys toteutuu.

Natura 2000 -verkosto

Natura 2000 -verkostoon rajautuvilla ranta-alueilla ei saa tehdä kasvillisuuden poistoja, ruoppauksia tai muuta rantarakentamista ilman Uudenmaan ELY-keskuksen myöntämää lupaa.

Tulvariski

Tulvariskit on otettava huomioon sijoitettaessa rakentamista, yhdyskuntateknikan rakenteita (mm. energianjakelu, vesihuolto, tietoliikenne ja liikenteenohjaus) sekä muita toimintoja vesistöjen läheisyyteen.

Espoonlahden ranta-alueella korkeustaso, jonka alapuolelle on kiellettyä sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita, on N2000 +3,2 metriä.

Vitträsk-järven ranta-alueella korkeustaso, jonka alapuolelle on kiellettyä sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita, on N2000 +22,45 metriä.

Melu

Asemakaavoituksessa, muissa suunnitelmissa ja rakentamisessa on otettava huomioon valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista (993/1992). Ohjearvojen lisäksi tulee huomioida melu–tason enimmäistason suositusarvo 45 dB LAmax asuinrakennusten asumiseen tarkoitetuissa tiloissa. Raideliikenteen väylien läheisyydessä on lisäksi otettava huomioon mahdolliset tärinä- ja runkomeluhaitat.

Rakennettaessa asemakaavojen ulkopuolelle on meluntorjuntatoimenpiteet tarvittaessa otettava huomioon lupakäsittelyssä.

Hulevedet

Hulevesien hallintatoimenpiteisiin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Hulevesien hallinnan suunnittelussa on käytettävä hyväksi mahdollisuuksien mukaan olemassa olevia uomia ja luontaisia maastonuotoja. Hulevesiä ei saa johtaa puhdistamattomina vesistöihin, vaan hulevedet on ennen johtamista käsiteltävä viivyttävillä ja puhdistavilla rakenteilla niiden syntypaikoilla. Mahdollisuuksien mukaan hulevesiä on vähennettävä esim. läpäisevillä päällysteillä.

Asemakaavoituksen yhteydessä on laadittava erillinen hulevesien hallintasuunnitelma valuma-aluelähtöisesti ottaen huomioon vesistöjen erityispiirteet.

Maankäytön jatkosuunnittelussa on edistettävä vesien/vesistön hyvän tilan säilyttämistä tai saavuttamista.

Sulfaattimaa

Asemakaavoitettavien alueiden ja rakennushankkeiden suunnittelussa on otettava huomioon sulfaattimaan edellyttämät toimenpiteet rakentamiselle.

Hiilineutraalisuus

Alueella on edistettävä ilmastomyönteistä suunnittelua tarkoituksenmukaisilla toteutuskeinoilla, pyrkimällä kompensoimaan hiilineilujen ja -varastojen vähentymistä seuraavasti:

- alueiden energiamuotojen valinnassa on selvitettävä kullekin alueille soveltuvat ratkaisut, edistäen uusiutuvien energianlähteiden ja ylijäämäenergian käyttöä ja tuotantomahdollisuuksia.

- toimintojen ja rakennusten sijoittamisessa ja rakentamisessa on otettava huomioon energiatehokkuus, esim. huomioimalla aurinkoenergian aktiivinen ja passiivinen hyödyntäminen sekä passiivisella ylilämmöltä suojautuminen.

- asemakaavoituksessa ja rakentamisessa on tavoiteltava alueella syntyvien kiviainesten ja maamassojen hyödyntämistä alueella.

- rakentamiseen ja virkistysalueiksi osoitetuilla alueilla on edistettävä viherrakenteen määrää ja vahvistumista esim. viherkerrointa käyttämällä.

- asumiseen varatuilla alueilla on asemakaavoitusvaiheessa tutkittava puurakentamisen edistämisen mahdollisuuksia.

Buller

Statsrådets beslut om riktvärden för bullernivå (993/1992) ska beaktas i detaljplaneringen, övriga planer och vid byggandet. Utöver riktvärdena ska man beakta den rekommenderade maximala bullernivån 45 dB (LAmax) i bostadshusens lokaler som är avsedda för boende. I närheten av spårtrafikens leder ska man dessutom beakta eventuella olägenheter av vibrationer och rambuller.

Vid byggande utanför detaljplaneområdet ska bullerbekämpningsåtgärderna vid behov beaktas vid tillståndsbehandlingen.

Dagvatten

Särskild uppmärksamhet ska fästas vid dagvattenhanteringsåtgärderna. Vid planeringen av dagvattenhanteringen ska man i mån av möjlighet utnyttja befintliga fåror och naturliga terrängformer. Dagvatten får inte ledas orenade till vattendrag, utan dagvattnen ska före det behandlas med konstruktioner som fördröjer och rengör på platserna där dagvattnen uppkommer. Dagvattnen ska alltid när detta är möjligt minskas till exempel med hjälp av genomsläppliga beläggningar.

I samband med detaljplaneringen ska man göra upp en skild plan för hantering av dagvatten utgående från avrinningsområdet med beaktande av vattendragens särdrag.

I den fortsatta planeringen av markanvändningen bör man främja bevarande och uppnående av bra vatten-/vattendragstillstånd.

Sulfatjord

Vid planeringen av områdena som ska detaljplaneras och byggprojekten ska man beakta åtgärderna som förutsätts för byggandet på grund av sulfatjorden.

Kolneutralitet

På området ska man främja klimatvänlig planering med ändamålsenliga metoder, genom att sträva till att kompensera minskande av kolsänkor och -lager enligt följande:

- i valet av energiformer för områdena bör man utreda vilken lösning som lämpar sig för vart och ett av områdena, så att man främjar användningen och möjligheterna till produktion av förnybara energikällor och överskottsenergi.

- i placeringen och byggandet av funktioner och byggnader ska man beakta energieffektivitet, t.ex. genom att beakta aktivt och passivt utnyttjande av solenergi samt skydda sig för passiv övervärme.

- i detaljplaneringen och byggandet bör man sträva efter att utnyttja stenmaterial och jordmassor som uppkommer på området.

- på områden som anvisats för byggande och som rekreationsområden bör man främja mängden grönkonstruktioner och stärkandet av dem t.ex. genom att använda grönkoefficienten.

- på området som reserverats för boende bör man i detaljplaneringsskedet undersöka möjligheterna att främja byggande i trä.

MAA-KAASUVERKOSTO.

Merkinnällä on osoitettu maanalaisen kaasuverkoston linja.

Maankaivu lähempänä kuin 5 m ja räjäytystyöt lähempänä kuin 30 m johdon keskilinjasta edellyttävät putken omistajan luvan. Puiden ja pensaiden istuttaminen sekä muu rakentaminen on kielletty 5 m etäisyydellä johdon keskilinjasta.

LIITO-ORAVAN ELINPIIRIN KANNALTA TÄRKEÄ ALUE.

Liito-oravan elinpiirin kannalta tärkeä alueen osa, jolla sijaitsee LSL 49 §:n nojalla suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, joiden hävittäminen on kielletty.

Asemakaavoituksen yhteydessä on selvitettävä liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä osoitettava ne suojeltaviksi.

LIITO-ORAVAN KULKUYHTEYS.

Liito-oravalle soveltuva kulkuyhteys on toteutettava puustoisena ja riittävän leveänä. Sijainti on ohjeellinen.

LEPAKON ELINPIIRIN KANNALTA TÄRKEÄ ALUE.

Lepakon elinpiirin kannalta tärkeä alueen osa, jolla sijaitsee LSL 49 §:n nojalla suojeltuja lepakon lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, joiden hävittäminen on kielletty.

Asemakaavoituksen yhteydessä on selvitettävä lepakon lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä osoitettava ne suojeltaviksi.

MAAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ KULTTUURIMAISEMA.

Merkinnällä on osoitettu maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt (Vitträskin etelärannan huvilat ja Espoonlahden Hagabackenin huvilat sekä Luoman kylän ja Vitträskin ympäristö).

Alueella tehtäviin toimenpiteiden on oltava sellaisia, että alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti sekä maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Alueen suunnittelussa on huomioitava kohteen sotahistorialliset erityispiirteet.

Alueella tehtävistä toimenpiteistä on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto.

Numero sulkeissa viittaa kaavaselostuksen merkintään ja luetteloon.

HISTORIALLINEN TIELINJA.

Merkinnällä on osoitettu Masalantien, Sepänkyläntien ja Hvittorpintien historiallinen tielinja.

Merkinnällä osoitetun tien/kadun korko ja linjauksen ominaisluonne on pyrittävä tienpitoon liittyvissä toimenpiteissä säilyttämään. Kohdetta koskevista maankäyttösuunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto.

HISTORIALLINEN RAJALINJA.

Merkinnällä on osoitettu Porkkalan vuokrakauden 1944-1956 aikainen Suomen ja Neuvostoliiton välinen rajalinja.

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA.

Alueelle saa rakentaa ulkoilu- ja virkistystarpeet huomioon ottaen ulkoilureittejä sekä maa- ja metsätalouttta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

Maisemaa muuttava maanrakennustyö tai muu tähän verrattava toimenpide lukuun ottamatta puidenkaatoa on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä on säädetty.

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ YMPÄRISTÖARVOJA.

Alueelle saa rakentaa ympäristöarvot huomioon ottaen ulkoilureittejä, Muu rakentaminen alueelle on kielletty.

Maisemaa muuttava maanrakennustyö tai muu tähän verrattava toimenpide lukuun ottamatta puidenkaatoa on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä on säädetty.

VESIALUE.

Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen ja muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä säädetään.

RAUTATIELIIKENTEEN ALUE.

KATU- TAI TIEALUE.

KATU- TAI TIELIIKENTEEN YHETYSTARVE.

ALI- /YLIKULKU.

OHJEELLINEN PÄÄULKOILUREITTI/ PYÖRÄILYN JA JALANKULUN REITTI.

Pääulkoilureitin / pyöräily- ja jalankulkun reitin sijainti määritellään tarkemmin jatkosuunnittelussa.

OHJEELLINEN ULKOILUREITTI.

Ulkoilureit