

## Bollstantie-Laiduntie

Asemakaavamuutos

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Päivitetty 5.12.2023

---



Kuva 1. Ilmakuva kaavamuutosalueesta.

## Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Inkoossa kantatie 51:n Bollstantien risteuksen itäpuolella. Risteys on Inkoon kuntakeskuksen pääasiallinen sisään tuloreitti kantatieltä 51. Asemakaavamuutosalue on osoitettu kuvassa 2.

## Suunnittelun lähtökohdat

### Kaavoitustilanne

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Alueidenkäyttötavoitteet tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa sekä käsitellä kaavaselistuksessa, sikäli kun kaava-alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. (MRL 25§)

### Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050. Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuuteen kuuluu maakunnan visiona toimiva yleispiirteinen, oikeusvaikutukseton rakennesuunnitelma sekä oikeusvaikutteiset kolme vaihemaakuntakaavaa: Länsi-Uudenmaan, Helsingin seudun ja Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat, jotka tulivat voimaan Helsingin hallinto-oikeuden päätöksellä 24.9.2021.

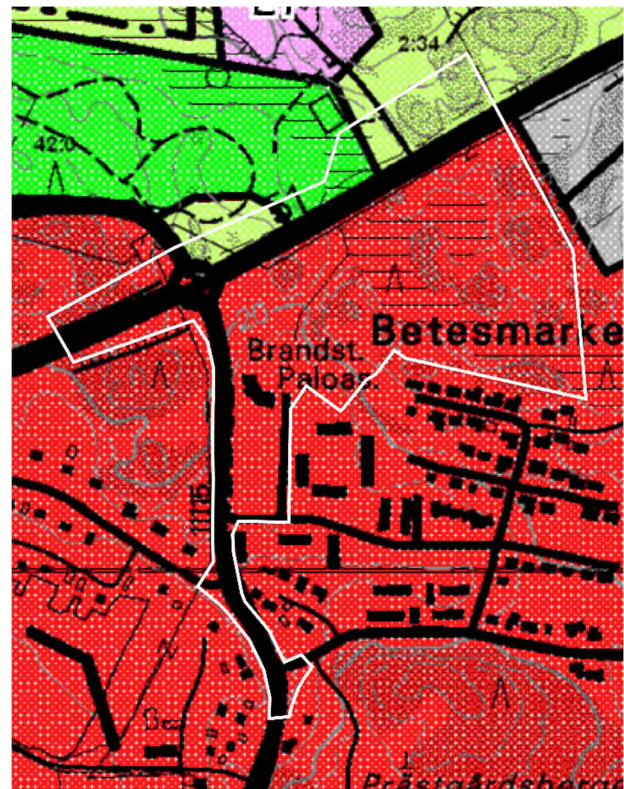
### Yleiskaava

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt alueella voimassa olevan Inkoon mannerosien osayleiskaavan 12.12.2002. Inkoon mannerosien yleiskaavassa Kantatien 51 eteläpuolinen alue ympäristöineen on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (C). Lisäksi Kantatien 51 pohjoispuolelle sijoittuu asuntoaluetta, jolla on suunnittelutarvetta (AC-U), maaseutuelinkeinojen aluetta (MT) sekä retkeily- ja ulkoilu aluetta (VR). Yleiskaavaratkaisussa on myös kiinnitetty erityistä huomiota Bollstantien liittymään.

Edeltävissä asemakaavan vaiheissa keväällä 2022 suunnittelun kehiksenä toimi lisäksi taannoin hyväksytty Inkoon manneralueiden yleiskaava, joka kuitenkin kumoutui hallinto-oikeudessa kesällä 2022.



Kuva 2. Kaavamuutosalue osoitettuna opaskartalla.



Kuva 3. Ote voimassa olevasta manneralueiden yleiskaavasta. Kaavamuutosalue on rajattu kuvaan valkoisella.

Alueella voimassa olevaa yleiskaavaa voidaan pitää vanhentuneena asemakaavamuutosaluetta halkovan ekologisen yhteyden puuttumisen vuoksi, joka on tunnistettu päivittyneessä maakuntakaavassa. Lisäksi yleiskaavan tavoitevuosi kaavaselostuksen mukaisesti on 2015. Yleiskaavaa oltiin tarkistamassa manneralueiden yleiskaavatyön yhteydessä asemakaavamuutosaluetta koskien vanhentuneiden kaupan mitoitus- ja tulkintaperusteiden sekä liittymä- ja katujärjestelyjen osalta. Lisäksi paikallisesti arvokas Betesmarken-kosteikko tulisi tuoreiden luontoselvitystietojen perusteella myös huomioida asemakaavoitusta ohjaavana tekijänä.

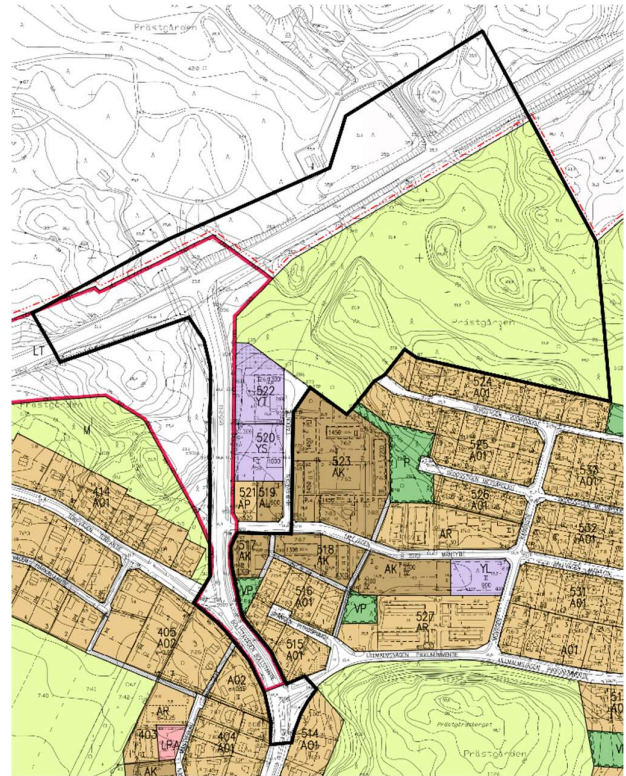
### Asemakaava

Kaavamuutosalueen osia sisältyy voimassa oleviin, kunnanvaltuuston 19.8.1977 hyväksymään rakennuskaavan muutokseen ja laajennukseen, kunnanvaltuuston 19.2.1982 hyväksymään rakennuskaavan muutokseen sekä kunnanvaltuuston 5.2.2004 hyväksymään Ritomten asemakaavan muutokseen. Kantatien 51 pohjoispuolella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Kaavamuutosalue koostuu maatalousalueesta (M), kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialueesta (YT), sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YS), autopaikkojen tai –katosten korttelialueesta (AP), liikerakennusten korttelialueesta (AL) sekä yleisen tien alueesta (LT).

Kortteleihin 519-522 sijoittuu voimassa olevassa asemakaavassa 1-2 -kerroksisen rakentamisen mahdollisuus. Tästä on toteutunut ainoastaan kortteli 522, jolla sijaitsee nykyinen ja käytöstä poistuva paloasema.

Asemakaavamääräysten mukaan AP-korttelialueelle tulee sijoittaa korttelien 517-520 autopaikkoja. Tämä pysäköinti ei ole toteutunut. Asemakaavan muutos ei käsitä eteläpuolisia kortteleita 517 ja 518, joille voidaan arvioida tarvittavan edelleen 15-30 autopaikkaa kaavamuutosalueelle. Arvio autopaikkatarpeesta tarkentuu kaavaprosessin aikana.



Kuva 4. Ote kaavamuutosalueella voimassa olevasta asemakaavasta. Kaavamuutosalue on rajattu kuvaan mustalla.

### Rakennusjärjestys

Inkoon kunnan rakennusjärjestys on astunut voimaan vuonna 2002.

### Maanomistus ja hallinta

Suunnittelualue sijaitsee kunnan omistamilla kiinteistöillä 149-452-42-1, 149-452-1-126, 149-452-1-137, 149-452-26-0, 149-452-7-57, 149-452-7-58, 149-452-7-59 sekä 149-452-7-84, yksityisen omistamalla kiinteistöllä 149-452-26-1 sekä yleisillä tiealueilla 149-895-2-11 ja 149-895-2-1.

### Muut aluetta koskevat päätökset

- Kaavoituksen aloittaminen, Rakennus- ja ympäristölautakunta 22.10.2019 § 95
- Kaavoitusohjelma 2021-2024 kh 29.3.2021 § 64
- Kaavoituskatsaus 2021 kh 24.5.2021 § 113
- Kaavoitusohjelma 2022-2024 kh 15.3.2022 § 43
- Kaavoituskatsaus 2023 kh 18.4.2023 § 33

### Muut aluetta koskevat suunnitelmat

Alueen asemakaavojen muutosten kokonaisarviointia varten on laadittu Kantatie 51:n varrelle Tähteläntien ja Bollstantien risteysten välille yleissuunnitelma 2035

(Arkkitehtitoimisto Jussi Partanen 2022).

Yleissuunnitelma palvelee alueelle laadittavia asemakaavan muutoksia ja esittää suurpiirteisesti kehitettävän aluekokonaisuuden.

Inkoon kuntakeskuksen kehittämistyö käynnistyy ja osana sitä vuosina 2022-2023 laadittiin Inkoon kuntakeskuksen pohjoisosien yleiskaavallinen esitarkastelu. Työ toimii yleiskaavatasoisena selvityksenä, joka käsittää Inkoonportin alueet kantatien 51 molemmilla puolilla sekä nykyisen Nylund-areenan virkistysalueet. Työssä tarkasteltiin alueen toiminnalliset, liikenteelliset, ekologiset ja maisemalliset kokonaisuudet ja kytkökset sekä kaupan mitoitusperiaatteita asemakaavoituksen kokonaisuuksien hallinnan tueksi oikeuskäsittelyssä kumoutunutta manneralueiden osayleiskaavaa tarkentaen.

## Suunnittelun määrittely ja tavoitteet

Bollstantie on lyhin ja selkein reitti kantatieltä 51 Inkoon satamaan ja kuntakeskuksen palveluille. Asemakaavan muutos vahvistaa Inkoon kirkonkylän näkyvyyttä kantatielle ja muodostaa taajamakuvallisen ja toiminnallisen portin kuntakeskukseen. Asemakaavan muutoksella määritetään ja turvataan luontoarvoiltaan säilytettävät alueen koillisosat.

### Kunnan ja seudun yleiset tavoitteet

Kuntatason tavoitteita asemakaavan muutokselle ovat muun muassa:

- Muodostaa merkittävin portti kantatieltä 51 kuntakeskukseen laadukkaana rakentamisen ja maisemakuvan avulla ja siten lisätä kuntakeskuksen näkyvyyttä ja vetovoimaa ohiajajille.
- Tarkastella, minkälainen kaupan-, palvelu- tai yritysalue sopisi tälle sijainnille ja tukisi kuntakeskuksen kaupallista elinvoimaa. Tavoitteena on tutkia sijaintivaihtoehto uudelle terveysasemalle. Lisäksi tavoitteena on sijoittaa alueelle ekopiste. Alue on myös luonteva sijainti asumiselle. Asuminen on alueella toissijainen

tavoite ja sen tulisi muodostaa kuntakeskuksen portin laadukasta taajamakuva.

- Bollstantien muuttaminen katualueeksi.
- Kuntakeskuksen läpäisevän maakunnallisen ekologisen yhteyden varmistaminen.
- Ilmastoviisas ja luonnon monimuotoisuuden huomioiva maankäytön ratkaisu, huomioiden keskeinen ja aktiivinen sijainti kuntakeskuksessa. Selvitysten perusteella keskeistä on alueen koillisosan sini-viherrakenteen riittävä säilyttäminen.

### Alueen toimintojen ja ympäristön laadun tavoitteet

Ympäristölle tavoitellaan pienelle kuntakeskukselle soveltuvaa vehreää ja viihtyisää yleisilmettä. Erityisesti tärkeää on Bollstantien kauniin sisääntulonäkymän kehittäminen katualueella ja korttelissa 519 sekä kantatien varren kaupan korttelissa. Kuntakeskukselle tulisi toteuttaa kauniisti rakennettu ja vehreä porttialue. Kaupan toimintojen tulisi kannustaa pysähtymään ja vierailemaan Inkoossa, mutta samalla tulisi varmistaa se, etteivät ne syö keskustan kaupan elinvoimaa vääränlaisella kilpailulla.

### **Suunnittelun eteneminen**

Kaavaehdotusvaiheessa laaditaan asemakaavakartta, joka asetetaan nähtäville MRL 65§:n mukaisesti. Kaavakartta tarkistetaan saadun palautteen perusteella tarvittaessa ennen hyväksymistä.

## Selvitykset

Asemakaavan muutoksen valmistelussa ja vaikutusten arvioinnissa on käytetty seuraavia selvityksiä:

- Luontoselvitys (Keiron 2022)
- Meluselvitys (SWECO 2023)
- Rakennettavuusselvitys (SWECO 2020)
- Muinaisjäännösinventointi, Inkoonportti ja Inkoon manerosien yleiskaava (Mikroliitti Oy 2016-2017)
- Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (STADIONARK 2012)
- Liikenneselvitys (SWECO 2022)
- Maisemallinen vetovoimasuunnitelma (FCG 2016)
- Kaupan selvitys (FCG 2022)

- Inkoonportti II yleissuunnitelma 2035 (ARKJP 2022)
- Bollstantie-Laiduntie kaavamuutoksen energiatarkestelu (ARKJP 2023)
- Laiduntien paloasemarakennuksen inventointi (Inkoon kunta 2023)

Kaavan laatimisessa on hyödynnetty manneralueen osayleiskaavaprosessin yhteydessä tehtyjä selvityksiä.

## Arvioitavat vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on säädetty vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa. Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin (MRL 9 §). MRA 1 §:ssä on määritelty tarkemmin, että vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

### Maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetty vaikutukset:

1. ympäristövaikutukset,
2. yhdyskuntataloudelliset,
3. sosiaaliset,
4. kulttuuriset ja
5. muut vaikutukset.

Selvitykset tehdään koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia. Arvioinnin perusteella voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Vaikutusten selvittäminen perustuu alueelta tehtyihin ja tehtäviin selvityksiin, olemassa olevaan perustietoon, maastokäynteihin, osallisilta ja

viranomaisilta saataviin lähtötietoihin ja palautteeseen, sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin.

## Osalliset ja osallisten kuuleminen

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §). Osallisia ovat ne, joiden asumiseen, työhön tai muihin oloihin valmisteilla oleva kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tässä asemakaavassa osallisia ovat:

- Alueen ja lähialueiden asukkaat, maanomistajat, yritykset, työntekijät ja yhdistykset
- Inkoon kunnan luottamuselimet ja hallintokunnat
- Muut viranomaiset:
  - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus,
  - Uudenmaan liitto,
  - Länsi-Uudenmaan museo,
  - Museovirasto,
  - Uudenmaan pelastuslaitos

## Osallistumisen järjestäminen ja tiedottaminen

Kaavoituksesta tiedotetaan kunnan kotisivuilla [www.inkoo.fi](http://www.inkoo.fi) sekä paikallislehdissä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka sisältää kaavan valmisteluaineiston, sekä kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville Inkoon kunnantalolla (Rantatie 2, 10210 Inkoo) sekä kunnan kotisivuilla. Kunnan asukkailla ja muilla osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavasta kaavan nähtävilläoloaikoina.

Tarvittavilta viranomaisilta pyydetään lausunnot. Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana hankkeesta järjestetään kuulemistilaisuus.

## **Suunnittelun päätöksentekovaiheet, vaikutusten arviointi sekä osallistumismenettelyt**

### **Kaavoituksen vireilletulo**

Rakennus- ja ympäristölautakunnan 26.04.2022 § 49 päätöksellä. Kaavoituksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta kuulutetaan.

### **Mielipiteen esittäminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavan valmisteluaineistosta**

Osalliset voivat osallistua kaavatyön valmisteluun kertomalla mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä siihen sisältyvästä valmisteluaineistosta. Annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet.

### **Kaavaehdotus**

Saatujen mielipiteiden ja lausuntojen pohjalta laaditaan kaavaehdotus, joka asetetaan nähtäville Inkoon kunnantalolla ja kunnan kotisivuilla. Nähtäville asettamisesta kuulutetaan paikallislehdissä sekä kunnan kotisivuilla. Osalliset voivat nähtävilläolon aikana jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Viranomaisilta pyydetään lausunnot. Annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet. Niille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto muistutukseen.

### **Kaavan hyväksyminen**

Inkoon kunnanhallitus esittää kaavan hyväksymistä kunnanvaltuustolle. Kaavan hyväksymisestä kuulutetaan paikallislehdissä sekä kunnan kotisivuilla. Muutosta kaavan hyväksymispäätökseen voidaan hakea valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden ratkaisusta on mahdollista valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

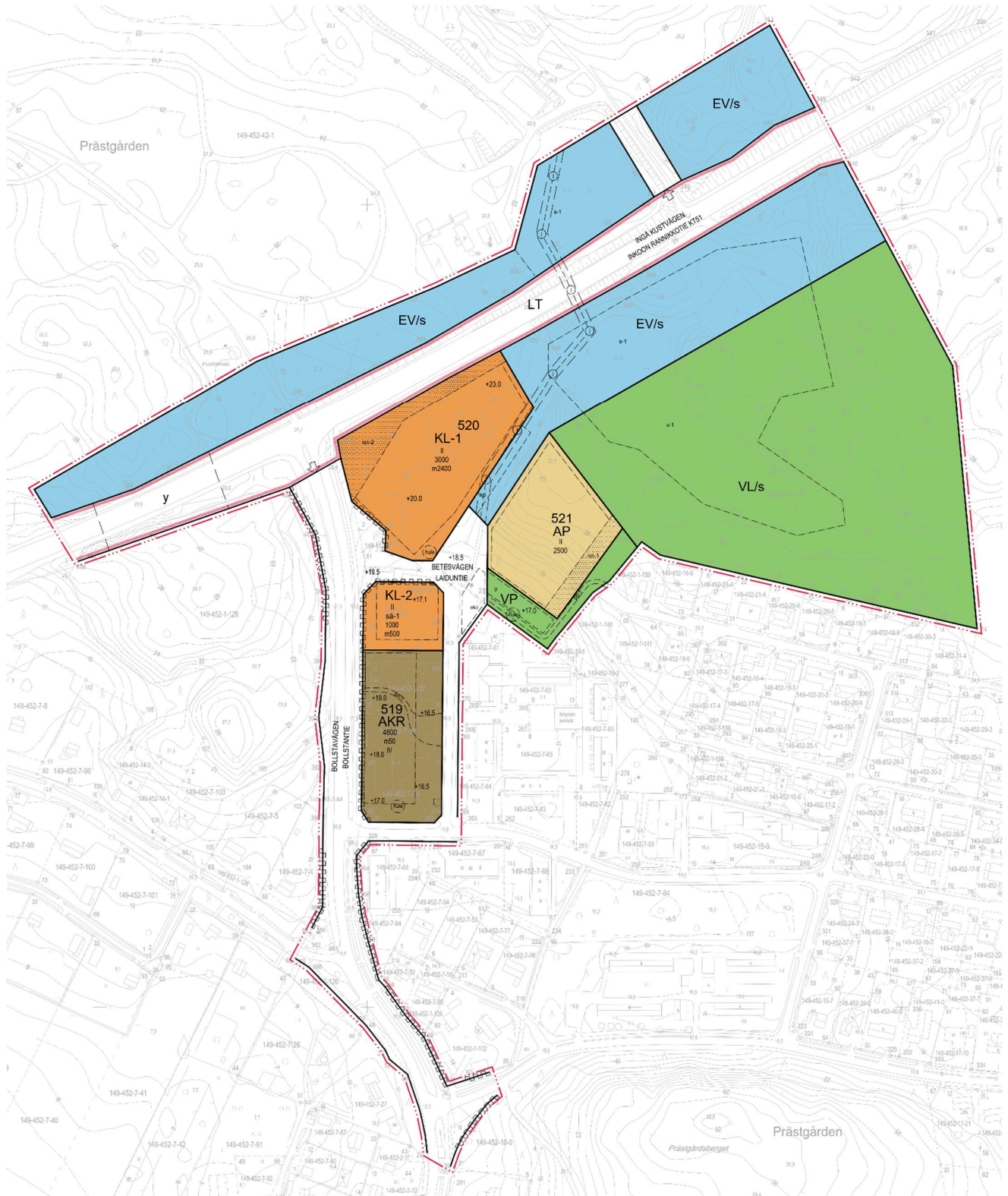
## Alustava aikataulu

Ajankohta	Kaavavaihe
<b>2022</b>	
huhtikuu	Asemakaavoituksen vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluaineiston nähtäville asettaminen, selvitysten täydentäminen
<b>2023</b>	
syksy	Kaavaehdotuksen laatiminen
joulu-tammikuu	Kaavaehdotus nähtävillä
helmikuu	Vastineiden antaminen, asiakirjojen tarkistukset
helmi-maaliskuu	Kaavan hyväksymiskäsittely
huhti-toukokuu	Kaava lainvoimainen

## Yhteystiedot

Eric Roselius  
Inkoon kunta  
Kaavoituspäällikkö  
Puh. 040 670 6143  
etunimi.sukunimi@inkoo.fi  
Inkoon kunta  
10211 Inkoo  
Käyntios. Rantatie 2, 10210 Inkoo

Miia Nätyнки  
Inkoon kunta  
Kaavoitusarkkitehti  
etunimi.sukunimi@inkoo.fi  
Puh. 040 484 2648  
Inkoon kunta  
10211 Inkoo  
Käyntios. Rantatie 2, 10210 Inkoo



Kuva 5. Ote kaavaehdotuksen kaavakartasta. ARKJP, 11/2023.



## INGÅ KOMMUN

### BOLLSTAVÄGEN-BETESVÄGEN DETALJPLAN OCH DETALJPLANEÄNDRING FÖRSLAG

För detta detaljplaneområde utarbetas en separat bindande tomtindelning.

Formas: kvarter 519-521 samt trafiks-, gatu-, rekreations- och specialområden.

#### PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för affärsbyggnader.

På området får placeras utrymmen för affärer med stort varuutbud, utrymmen för utrymmeskrävande handel, affärs- och utställningsutrymmen, restauranger samt service-, verkstads- och arbetsutrymmen som inte orsakar störningar för miljön. Av affärsutrymmena får högst 1 200 m<sup>2</sup> vara utrymmen för dagligvaruhandel. På området får inte placeras utrymmen för centrumorienterad specialvaruhandel.

Kvartersområde för affärsbyggnader.

På området får placeras affärs- och utställningsutrymmen och service-, verkstads- och arbetsutrymmen som inte orsakar störningar för miljön samt utrymmen för räddningsverksamhet. På området får inte placeras utrymmen för dagligvaruhandel. En brandpost ska möjliggöras på området.

Kvartersområde för flervåningshus, rådhus och andra kopplade bostadshus.

Kvartersområde för småhus.

Närrekreationsområde.

Park.

Skyddsgrönområde.

Område för allmän väg.

Område där miljön bevaras.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för delområde.

Kvartersnummer.

KL-1

KL-2

AKR

AP

VL

VP

EV

LT

/s

---

—

---

---

519

## INKOON KUNTA

### BOLLSTANTIE-LAUDUNTIE ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS EHDOTUS

Tälle asemakaava-alueelle laaditaan erikseen sitova tonttijako.

Muodostuu: korttelit 519-521 sekä liikenne-, katu-, virkistys- ja erityisalueet.

#### KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Liikerakennusten korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa laajan tavaravaliikeman kaupan tiloja, tilaa vaativan kaupan tiloja, liike- ja näyttelytiloja, ravintoloita sekä ympäristöhäiriötä tuottamattomia palvelu-, versta- ja työtiloja. Myymälätiloista enintään 1200k-m<sup>2</sup> saa olla päivittäistavaran kaupan tiloja. Alueelle ei saa sijoittaa keskustahakuisen erikoistavaran kaupan tiloja.

Liikerakennusten korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa liike- ja näyttelytiloja sekä ympäristöhäiriötä tuottamattomia palvelu-, versta- ja työtiloja sekä pelastustoiminnan tiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaran kaupan tiloja. Alueella tulee mahdollistaa palopostin toteuttaminen.

Asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuintalojen korttelialue.

Asuinpienalojen korttelialue.

Lähivirkistysalue.

Puisto.

Suojaviheralue.

Yleisen tien alue.

Alue, jolla ympäristö säilytetään.


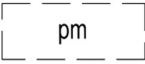
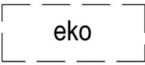
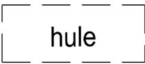
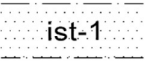
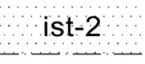
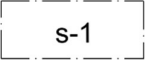

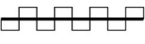
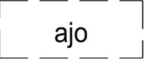
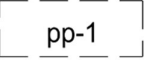
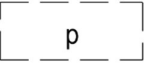
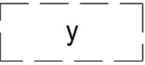
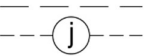
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen osa-alueen raja.

Korttelin numero.

Namn på gata/väg.	BOLLSTAVÄGEN BOLLSTANTIE	Kadun/tien nimi.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	2500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Riktgivande tomtgräns.	_____	Ohjeellinen tontin raja.
Byggnad som ska bevaras. I reparations- eller ombyggnadsarbeten ska byggnadens särdrag bevaras.	sä-1	Säilytettävä rakennus. Korjaus- ja muutostöissä tulee säilyttää rakennuksen ominaispiirteet.
Sffran anger hur många m <sup>2</sup> -våningsyta av den våningsyta som är tillåten på byggnadsytan som får användas för affärslokaler.	m2400	Luku osoittaa, kuinka paljon rakennusalalle sallitusta rakennusoikeudesta kerrosneliömetreinä saa käyttää myymälätiloiksi.
Ungefärlig markhöjd.	+19.0	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
Byggnadsyta.		Rakennusala.
Riktgivande transformator.		Ohjeellinen muuntamo.
Ekopunkt. Riktgivande del av område reserverad för sortering av anfall.		Ekopiste. Jätteen lajittelulle varattu ohjeellinen alueen osa.
Riktgivande placeringsplats för fördröjningsområde för dagvatten.		Sijainniltaan ohjeellinen hulevesien viivytyalue.
Del av område som skall planteras. På områden bör bevaras och/eller planteras grupper av träd och buskar på ett naturenligt sätt.		Istutettava alueen osa. Alueella tulee säilyttää ja/tai istuttaa luonnontilaisen kaltaisia puu- ja pensasryhmiä.
Del av område som skall planteras. På området bör bevaras och/eller planteras grupper av träd och buskar på ett naturenligt sätt. Stamvägens skydds- och siktområden ska skötas som öppna ängar. Del av område där åtgärder som förändrar våtmarkens naturtillstånd inte får vidtas.	 	Istutettava alueen osa. Alueella tulee säilyttää ja/tai istuttaa luonnontilaisen kaltaisia puu- ja pensasryhmiä. Kantatien suoja- ja näkemäalueet tulee hoitaa avoimina niittyinä. Alueen osa, jolla ei saa suorittaa kosteikon luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä.
Gatuområde.	_____	Katualue.
Ungefärlig placering för in- och utfart för fordon.		Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
Del av gatuområdets gräns där det är förbjudet att ordna in- och utfart för fordon.		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Riktgivande körförbindelse.		Ohjeellinen ajoyhteys.
Till läget riktgivande förbindelse för gång- och cykeltrafik som ska förverkas på ett parkartig, allmän led.		Sijainniltaan ohjeellinen jalankulun ja polkupyöräilyn yhteys, joka tulee toteuttaa puistomaisena ja julkisuonteisena.
Riktgivande parkeringsplats.		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
Gång- och cykelled som löper över trafikområdet. Placeringen är riktgivande.		Liikennealueen ylittävä kävelyn ja pyöräilyn yhteys. Sijainti on ohjeellinen.
Del av område som reserverats för underjordisk ledning, vars placering är riktgivande.		Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, jonka sijainti on ohjeellinen.

## ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

### Dagvatten

På de tomter, där verksamhetens art kan orsaka exceptionellt onera dagvatten, ska dagvattnet ledas via fördröjande dagvattenkonstruktioner med avskiljarbrunnar för olja och sand. Avskiljarbrunnarna för olja och sand ska ha möjlighet till stängning vid en eventuell olycka.

Dagvatten som uppkommer på tomten ska ledas via fördröjande dagvattenkonstruktioner. Dimensioneringsvolymen för dagvattenkonstruktionerna ska vara en kubik per hundra kvadratmeter av ogenomtränglig yta och konstruktionerna ska vara försedda med överflöde.

### Gårdsområden

Gårdsområden ska planeras och byggas som en helhet oberoende av en eventuell tomtindelning. På gårdarna ska bevaras och/eller planteras träd och buskar. Eventuella överskottsmassor från jordbyggnadsarbeten på tomten ska utnyttjas på tomten eller i närområdet, till exempel vid jordbyggnadsarbeten och landskapsbyggande.

### Energi

Vid ansökan om bygglov ska en energibedömning presenteras. I bedömningen undersöks möjligheterna att utnyttja förnybar energi för byggnaderna och gårdsplanerna. Transformatorer och konstruktioner som förutsätts av eldistribution och datatrafik får byggas på gatuområden, skyddsgrönområden och parkområden.

### Räddningsverksamhet

På området får placeras en brandpost med ett lämpligt läge, till exempel i anslutning till den gamla brandstationsbyggnaden i kvarter 519 eller längs Betesvägen.

### Buller:

Med hjälp av placeringen av byggnaderna, deras disposition och konstruktioner ska det säkerställas att bullernivån inomhus eller i vistelseområden utomhus inte överskrider riktvärdena för buller dagtid och nattetid i enlighet med Statsrådets beslut 993/1992.

### Bil- och cykelplatser:

Bilplatser bör reserveras enligt det följande:

KL-kvartersområden:	1 bp / 40 v-m <sup>2</sup> .
AKR-kvartersområden:	1 bp / 80 v-m <sup>2</sup> .
AP-kvartersområden:	1 bp / 80 v-m <sup>2</sup> .

Minst 1 bp / bostad.

För byggnaden i kvarter 519 som bevaras (sä-1) ska reserveras bilplatser enligt separat behovsutredning.

I kvarter 519 bör reserveras 15 bilplatser och på Tallvägens och Betesvägens gatuområdena bör reserveras 10 bilplatser för kvarter 517 och 518.

Bilplatser för kvarter 519 och 521 får förverkas på VP-områdenas parkeringsplats (p) med kommunens lov.

Cykelplatser ska reserveras enligt följande:

KL-1- och KL-2-kvartersområden:	1 cpp/50 m <sup>2</sup> vy.
AKR- och AP-kvartersområden:	minst 2 cpp/bostad.

Av cykelplatserna ska minst hälften reserveras i ett takbelagt utrymme med lås/ramlås.

## YLEISMÄÄRÄYKSET:

### Hulevedet

Tonteilla, jonka toiminnan luonne voi tuottaa poikkeuksellisen epäpuhtaita hulevesiä, on hulevedet johdettava öljyn- ja hiekanerotuskaivojen kautta viivyttävään hulevesirakenteeseen. Öljyn- ja hiekanerotusjärjestelmissä on oltava sulkumahdollisuus mahdollisen onnettomuuden varalta.

Tontilla muodostuvat hulevedet on johdettava hidastavan hulevesirakenteen kautta. Hulevesirakenteen mitoituslajuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden ja rakenteessa tulee olla ylivuoto.

### Piha-alueet

Piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisellä tavalla mahdollisesta tonttijaosta riippumatta. Pihoilla tulee säilyttää ja/tai istuttaa puita ja pensaita. Tontin maarakentamisen mahdollisia ylijäämämassoja tulee hyödyntää tontilla tai lähialueella, esimerkiksi tonttien maarakentamisessa ja maisemoinnissa.

### Energia

Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää energia-arviointi, jossa tarkastellaan rakennusten ja pihojen mahdollisuudet uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Sähköjakelun ja tietoliikenteen edellyttämät muuntamot ja rakenteet saa toteuttaa katu-, suojaviher- ja puistoalueille.

### Pelastustoiminta

Alueelle saa sijoittaa palopostin tarkoituksenmukaiselle sijainnille, esimerkiksi kortteliin 519 vanhan paloasemarakennuksen yhteyteen tai Laiduntielle.

### Melu:

Rakennusten sijoittelun, massoitelun ja rakenteiden avulla tulee varmistaa, ettei sisätilojen tai ulko-oleskelutilojen melutaso ylitä Vnp:n 993/1992 mukaisia käyttötarkoitusten mukaan määritellyjä päivä- ja yömelun ohjearvoja.

### Auto- ja polkupyöräpaikat:

Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:

KL-korttelialue:	1 ap / 40 k-m <sup>2</sup> .
AKR-korttelialue:	1 ap / 80 k-m <sup>2</sup> .
AP-korttelialue:	1 ap / 80 k-m <sup>2</sup> .

Vähintään 1ap / asunto.

Korttelin 519 säilytettävälle rakennukselle (sä-1) tulee varata autopaikkoja erillisen tarveselvityksen mukaisesti.

Kortteleiden 517 ja 518 käyttöön tulee varata 15 autopaikkaa kortteliin 519 sekä 10 autopaikkaa Mäntytien ja Laiduntien katualueille.

Kortteleiden 519 ja 521 autopaikkoja saa toteuttaa VP-alueelle merkitylle pysäköimispaikalle (p) kunnan luvalla.

Polkupyöräpaikkoja tulee varata seuraavasti:

KL-1 ja KL-2 -korttelialueet:	1 ppp / 50 k-m <sup>2</sup> .
AKR- ja AP-korttelialueet:	Vähintään 2ppp / asunto.

Polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee varata katettuun ja lukittavissa olevaan / runkolukolliseen tilaan.

KL-1 ja KL-2 -områden:

På kvarter 520 får placeras enhögst 30 meter hög reklampelare, som betjänar kvarter 519 och 520.

Byggnadernas och konstruktionernas material bör vara av hög kvalitet speciellt till de delar som är synliga till stamväg 51.

Via placering av byggnader, planteringar eller inhägnader ska man hölja att lagerområdena öppnas mot stamväg 51. Byggnadens service- och lastningsgård samt avfallshanteringsutrymme ska skyddas mot insyn. Eventuell spridning av buller- eller luktölagheter från dessa till omgivningen ska förhindras.

KL-2 -området:

På grund av den tidigare verksamheten i området ska marken undersökas och vid behov saneras innan byggande inleds.

AKR-området:

Kvarteret ska byggas som separata byggnader. En byggnad får vara högst 40 meter lång och det ska finnas en minst 8 meter bred öppning mellan byggnaderna. På ytan för öppningen får byggas högst 2 våningar höga konstruktioner som är nödvändiga med tanke på bullerbekämpning. Golvhöjden för bostadsutrymmen som öppnas mot Bollstavägen ska ligga minst på samma höjd som körbanan. I källarutrymmen, där golvhöjden ligger minst 1,5 meter under körbanans höjd längs Bollstavägen får byggas förråds- och sambruksutrymmen för bostäderna som tilläggsbyggrätt samt ett affärsutrymme med m-beteckning.

AP-området:

På gårdarna ska bevaras och/eller planteras träd och buskar i naturenliga grupper.

EV- och LT-områden:

Vägrens gassiga miljöerna är särskilt viktiga med tanke på naturens mångfald och de bör bevaras.

KL-1 ja KL-2-alueet:

Kortteliin 520 saa sijoittaa yhden, korkeintaan 30 metriä korkean mainospylonin, joka palvelee kortteleita 519 ja 520.

Rakennusten julkisivujen tulee olla suunnittelultaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisia erityisesti niiltä osin, kun ne näkyvät kantatielle 51.

Rakennusten sijoittelulla, istutuksilla tai aitaamisella tulee peittää varastointialueiden avautuminen kantatie 51:lle.

Rakennuksen huolto- ja lastauspiha sekä jätehuoltotila on näkö-suojattava. Niiltä syntyvän mahdollisen melun ja hajun leviäminen ympäristöön on estettävä.

KL-2 -alue:

Alueen edellisestä toiminnasta johtuen ennen rakentamisen aloittamista maaperä tulee selvittää ja tarvittaessa puhdistaa.

AKR-alue:

Kortteli tulee rakentaa irrallisina rakennuksina. Rakennuksen pituus saa olla enintään 40 metriä ja rakennusten välillä tulee olla vähintään 8 metrin levyinen aukko. Aukon alalla saa toteuttaa meluntorjunnan kannalta tarpeellisia, enintään 2 kerroksen korkuisia rakenteita. Bollstantien puolelle aukeavien asuinhuoneistojen lattiakoron tulee olla vähintään ajouran korkeudella. Kellaritiloihin, joiden lattiakorko on vähintään 1,5 metriä alle Bollstantien ajouran korkeusaseman saa toteuttaa lisärakennusoikeutena asuntojen varasto- ja yhteiskäyttötiloja sekä m-merkinnällä osoitetun liiketilan.

AP-alue:

Pihoilla tulee säilyttää ja/tai istuttaa puita ja pensaita luonnontilaisen kaltaisina ryhminä.

EV- ja LT-alueet:

Tienvarren paahdeympäristöt ovat luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä ja ne tulee säilyttää.