

# KANSSI

## ASEMAKAAVALUONNOS

### KAAVAMÄÄRÄYKSET 02.03.2023

Ohessa on Kanssin kaavaluonnosten keskeiset kaavamääräykset. Muilta/puuttuilta osin kaavamääräysten tulkinta pohjautuu suoraan Ympäristöministeriön ohjeeseen: Asemakaavamerkinnot ja määräykset”.

#### KTY-1 Toimitilarakennusten korttelialue

Alueelle saa rakentaa toimisto-, teollisuus ja varastorakennuksia. Korttelialueen osalle, joka on merkitty tunnuksella ”myy” saa alueen osan rakennusoikeudesta enintään 25 % käyttää myymälä-, toimisto- ja näyttelytiloja sekä muita vastaavia tiloja varten. Merkinnällä ”la” osoitetulle korttelialueen osalle saa sijoittaa liikenneaseman, jossa saa olla liike- ja myymälätiloja enintään 4000 k-m<sup>2</sup> ja joka saa sisältää enintään 400 k-m<sup>2</sup> suuruisen päivittäistavara-kaupan. Merkinnällä ”pj” osoitetulle alueen osalle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman. Alueelle ei liikenneasemaa varten osoitetun korttelialueen osan ulkopuolelle saa sijoittaa päivittäistavara-kaupan myymälää.

Rakennukseen saadaan sijoittaa rakennusoikeuden estämättä varastointihyllystöjä sekä niiden kantavia välitasoja. Rakennuksia ja varastoja ei saa sijoittaa 6 m lähemmäksi naapuritontin rajaa.

#### KTY-2 Toimitilarakennusten korttelialue

Alueelle saa rakentaa toimisto-, teollisuus ja varastorakennuksia. Korttelialueen rakennusoikeudesta saa enintään 40 % käyttää myymälä-, toimisto- ja näyttelytiloja sekä muita vastaavia tiloja varten. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavara-kaupan myymälää. Rakennukseen saadaan sijoittaa rakennusoikeuden estämättä varastointihyllystöjä sekä niiden kantavia välitasoja. Rakennuksia ja varastoja ei saa sijoittaa 6 m lähemmäksi naapuritontin rajaa.

#### T-1 Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia toimisto-, näyttely- ja myymälätiloja. Myymälätilojen osuus saa olla enintään 20 % rakennettavasta kerrosalasta. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavara-kaupan myymälää. Rakennukseen saadaan sijoittaa rakennusoikeuden estämättä varastointihyllystöjä sekä niiden kantavia välitasoja. Rakennuksia ja varastoja ei saa sijoittaa 6 m lähemmäksi naapuritontin rajaa.

## T-2 Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia toimisto-, näyttely- ja myymälätiloja. Myymälätilojen osuus saa olla enintään 20 % rakennettavasta kerrosalasta. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälää. Rakennukseen saadaan sijoittaa rakennusoikeuden estämättä varastointihyllystöjä sekä niiden kantavia välitasoja. Rakennuksia ja varastoja ei saa sijoittaa 6 m lähemmäksi naapuritontin rajaa. Esirakentamisvaiheessa alueelta on tarkoitus louhia kalliokiviainesta ja murskata kiviaines korttelialueella. Kiviaines on tarkoitus käyttää pääosin Kanssin asemakaava-alueen yhdyskuntatekniikan rakentamiseen. Esirakentaminen ja louhinta on vaiheistettava siten, että korttelialueen eteläisimmästä osasta, korkeustason +115 mpy ja +105 mpy väliltä kallio louhitaan viimeisenä työvaiheena. Louhintaa ei saa ulottaa korkeustason + 105 mpy alapuolelle. Korttelialueen eteläreunassa, rakennusalan ja korttelialueen eteläreunan välisen, kaavakartalla pisterasterilla rajatun alueen puusto ja alikasvusto tulee säilyttää ja ylläpitää luonnontilaisena. Korttelialueen eteläisin osa sijoittuu pohjavesialueen päälle. Pohjavesialuetta (pv) koskee erilliset kaavamääräykset



Maantien alue.

## LP Yleinen pysäköintialue

Alue toimii ensi sijassa ajoneuvojen kääntöpaikkana erityisesti, mikäli kadun etelä-/kaakkoispään korttelialueiden rakentaminen ajoittuu pitkälle vuoden 2030 jälkeen.

## M-1 Maa ja metsätalousalue

Metsäalueet on tarkoitettu turvaamaan viheryhteyksiä kaava-alueen sisällä ja kaava-alueen läpi. Alueelle voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja ja ulkoilureittejä sekä hulevesien käsittelyyn tarkoitettuja oja ja kunnallisteknisiä putkistoja ja järjestelmiä. Aluetta tulee hoitaa puistomaisena ja alueella tulee säilyttää ja ylläpitää mahdollisimman kattava puusto.

## M-2 Maa ja metsätalousalue

Alueelle voidaan rakentaa hulevesien tasausaltaita, avo-ojia, maanalaisia viemäreitä tai muita hulevesien hallintaa parantavia rakenteita ja myös muita kunnallisteknisiä johtoja ja järjestelmiä. Alueelle voidaan sijoittaa ylijäämämaita ja pilaantumattomia pintamaita, jotka tulee maisemoida. Alueen puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää ja tarvittaessa istuttaa uutta. Mikäli alueen nykyinen puusto joudutaan rakentamisen tai maa-ainesten sijoittamisen takia tai muusta syystä poistamaan, tulee alue rakentamisen ja maa-ainesten sijoittamisen jälkeen, niiltä osin, kun aluetta ei käytetä energian tuottamiseen (esim. aurinkopaneelialue) maisemoida ja alueelle tulee istuttaa mahdollisimman kattava puusto ja pensasto.

Alueelle voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja ja ulkoilureittejä.

## M-3 Maa ja metsätalousalue

Metsäalueet on tarkoitettu turvaamaan viheryhteyksiä kaava-alueen sisällä ja kaava-alueen läpi. Alueelle voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja ja ulkoilureittejä ja hulevesien käsittelyyn tarkoitettuja lammikoita, ojia ja kunnallisteknisiä putkistoja ja järjestelmiä. Aluetta tulee hoitaa puistomaisena ja alueella tulee säilyttää ja ylläpitää mahdollisimman kattava puusto.

## MU Maa ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta

Suosituksena on metsänhoito jatkuvan kasvatuksen menetelmillä. Metsäalue on tarkoitettu myös turvaamaan asemakaavan eteläisen osan maisemakuvaa metsäisenä. Mahdollistetaan myös viheryhteyksiä kaava-alueen sisällä ja kaava-alueen läpi. Alueelle voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja ja ulkoilureittejä ja kunnallisteknisiä putkistoja ja järjestelmiä.

## EV Suojaviheralue

Alueelle saadaan sijoittaa hulevesien johtamiseen ja käsittelyyn tarkoitettuja ojastoja, lammikoita ja putkistoja sekä yhdyskuntateknisiä johtoja ja laitteita.

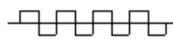
**hulevesi** Ohjeellinen alueen osa, jolle voidaan sijoittaa alueellisia hulevesien viivytysrakenteita, ojia, kanavia ja altaita sekä lisäksi kunnallisteknisiä johtoja ja laitteita.

luo Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue.  
Alue tulee säilyttää luonnontilaisena. Numero viittaa luontoselvitykseen (vvvv).

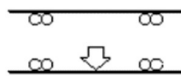
xxxx Alueen osa, johon tulee istuttaa monilajisia puuryhmiä.

su-1 Yleisen tien suoja-alueeksi varattu alueen osa.  
Alueelle voidaan rakentaa hulevesien hallintaa varten tarpeellisia ojia ja lamikoita sekä sijoittaa kunnallisteknisiä verkostoja. Alue tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää puustoisena niiltä osin, kun aluetta ei käytetä kulkualueena, pysäköintiin tai hulevesien käsittelyyn.

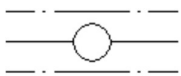
a Kadun tai liikennealueen alittava katualue.



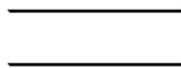
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



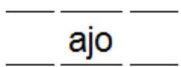
Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



Johtoa varten varattu alueen osa.



Katu.



Ohjeellinen ajoyhteys.

———— Korttelialueen raja.

2 Korttelin numero.

II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.50 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

+ 101 Rakennuspaikan/tontin, piha-alueen, kadun tai muun alueen ohjeellinen korkeusasema.

----- 3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Rakennusala.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

hule

(x m<sup>3</sup>,12h) Hulevesien viivytyksellä kiinteistöllä

Merkintä osoittaa, että vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää kiinteistöllä. Suluissa oleva lukusarja ilmoittaa kiinteistökohtaisen viivytyksvelvoitteen kuutiometreinä kutakin 100 päällystettyä m<sup>2</sup> kohti ja viivytyksrakenteiden tyhjenemisajan tunteina. Järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

(pisterasteri ja

mustat ympyrät) **Puustoisena säilytettävä alueen osa.**

Alueen puusto tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena. Tuhoutu-  
neen puuston tilalle tulee istuttaa uutta puustoa ja pensastoa. Puina tulee  
käyttää alueen vallitsevia puulajeja.

## pv **Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.**

Erityistä huomiota tulee kiinnittää pohjaveden suojeluun. Alueella ei sallita  
pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä.

Alueella ei saa ainetta, energiaa tai pieneliöitä panna, päästää tai johtaa sel-  
laiseen paikkaan tai käsitellä siten, että pohjavesialueella pohjaveden laadun  
muutos voi aiheuttaa vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle tai loukata  
yleistä tai toisen yksityistä etua.

Pohjaveden otto tai muu pohjaveden laatuun tai määrään vaikuttava hanke on  
alueella luvanvaraista, jos siitä aiheutuu pohjavesiesiintymän tilan huonone-  
mistä, vaaraa terveydelle, vedenhankintakäyttöön soveltuvan pohjavesiesiin-  
tymän antoisuuden olennaista vähenemistä tai hanke muulla tavalla aiheuttaa  
vahinkoa tai haittaa vedenotolle tai veden käytölle talousvetenä.

Rakentaminen, ojittaminen ja maankaivu sekä kallion louhinta on tehtävä si-  
ten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muu-  
toksia pohjaveden korkeuteen. Ennen alueella tehtävien kaivutöiden aloitta-  
mista tulee selvittää alueen maaperän rakennettavuus ja pilaantuneisuus, poh-  
javesiolosuhteet, pohjavedentaso ja pilaantuneisuus sekä ryhtyä tarpeellisiin  
toimenpiteisiin pohjaveden suojelemiseksi. Tarvittaessa tulee laatia pohjave-  
den hallintasuunnitelma. Pohjan vahvistuksessa ei tule käyttää pora- tai kai-  
vinpaaluja. Maanalaiset kellarikerrokset ovat sallittuja, jos ne voidaan toteuttaa  
pohjavedenpintaa alentamatta, siten että rakentaminen toteutetaan vähintään  
2 metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle. Viemärit on va-  
rustettava pohjaveden suojausrakenteilla ja putkisto- ja kaapelikaivannot tar-  
vittaessa sulkurakentein.

Pohjavedelle vaarallisten kemikaalien tai jätteiden varastointi on kielletty. Läm-  
mitysöljysäiliöt tulee sijoittaa vesitiiviiseen suoja-altaaseen, joko rakennuksen  
sisätiloihin tai erillisen katoksen alle. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suu-  
rempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus. Maanalaiset öljysäiliöt ja ener-  
giakaivot ovat kiellettyjä koko alueella.

## YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:

Autopaikkoja tulee varata vähintään toimistotiloilla 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup>, teollisuus- ja tuotantotiloilla 1 ap / 200 k-m<sup>2</sup>, varastotiloilla 1 ap / 400 k-m<sup>2</sup> ja myymälätiloilla 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup> kohti. Jokaista tontin 200 k-m<sup>2</sup> kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka. Polkupyöräpaikat tulee sijoittaa pääsisäänkäynnin yhteyteen. Vähintään puolet polkupyöräpaikoista on rakennettava katetuiksi. Henkilöautojen pysäköintialueet tulee erottaa raskaasta liikenteestä ja pihan muusta käytöstä rakenteellisesti tontin rakentamisen mittakaavaan sopivilla nurmialueilla, istutuksin, korokkein tms. Yli 500 m<sup>2</sup> autopaikka-alueet on jäsennettävä pienempiin osiin puu- ja pensasistutuksin. Puita on istutettava vähintään 1 kpl / 10 autopaikkaa.

Tontilla olemassa oleva puusto ja pihan luonnontilaisuus tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää tai alueella tulee olla hoidettua kasvillisuutta siltä osin, kun aluetta ei käytetä rakentamiseen tai liikenteeseen. Tontin pinta-alasta tulee säilyttää vähintään 15 % pinnaltaan vettäläpäisevänä.

Ulkovarastointialueet tulee erottaa pihan muusta käytöstä. Ulkovarastointialueet tulee ympäröidä näköesteen muodostavalla aidalla, rakenteella tai näköesteen muodostavilla istutuksilla.

Kaavan toteuttamisvaiheessa alueella sallitaan esirakentaminen ja maa-ainesten käsittely. Alueelle voidaan sijoittaa maanrakentamiseen liittyvä tukitoiminta-alue. Korttelialueilla toiminnassa tulee varmistaa alueen käyttö jatkossa rakentamiskelpoisena tonttimaana. Alueella tulee pyrkiä vähentämään alueen tasaamiseen liittyvien leikkausmassojen syntymistä. Ylijäämämaiden loppusijoitus on järjestettävä ensisijaisesti kaava-alueen sisällä. Ylijäämämaat tulee ensisijaisesti pyrkiä sijoittamaan syntypaikalleen kullekin tontille ja maise-moida viherrakentamisen keinoin huomioiden ympäröivien alueiden korkeus-asetat.

Rakennusten seinälinjan tulee olla tontin rajan tai kadun suuntainen. Rakennukset tulee julkisivun materiaalien ja kattomuodon osalta rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen kadun tai liikenneväylän suuntaisesti. Julkisivua tulee jäsennellä ja rytmittää hallitusti julkisivumateriaalein, katoksin ja aukotuksin. Rakennusten ikkunoita tulee mahdollisuuksien mukaan suunnata kadulle päin. Toimisto-osa ja henkilökunnan taukotilat tulee pyrkiä sijoittamaan kadun puoleiselle osalle rakennusta.

### Hulevesien viivytys ja johtaminen

Alueella syntyviä hulevesiä tulee viivyttää kiinteistökohtaisilla tai alueellisilla ratkaisuilla erityisesti alapuolisen, maantien 103 itäpuolisen ojaverkoston virtaamien äärevöitymisen ehkäisemiseksi. Kiinteistöllä harjoitettavasta toiminnasta johtuvat hulevesien epäpuhtaudet on erotettava ennen vesien johtamista hulevesiojastoon/-verkostoon. Hulevesiä ei saa ohjata suoraan ojiin eikä hulevesiputkistoon vaan vesiä tulee viivyttää tontilla myös rakennusaikana.

Rakentamisen aikaiset hulevedet eivät saa aiheuttaa haittaa vesistöille tai muulle ympäristölle tai rakenteille. Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää ja niistä aiheutuvia tulvahuippuja tasata. Hulevesien kiinteistökohtaisen hallintavelvoitteen määrittelyssä tulee vettä läpäisemättömäksi pinta-alaksi laskea sekä kattopinta-ala että myös pihan liikenteelle ja varastoinnille varatut alueet riippumatta niiden pinnoitteesta. Osa rakennusten kattopinta-alasta suositellaan hyödynnettävän kasvikattona. Kasvipeitteisiä katon osia ei laskea hulevesien viivytysvaatimukseen. Huolto- ja lastauspihoilta kertyvien hulevesien viivytysjärjestelmät on varustettava öljynerotuskaivoilla. Hulevesireitit tulee suunnitella yhtenäisinä ja reitit tulee toteuttaa Kanssin hulevesiselvityksessä esitettyjen valuma-alue- ja aluerajausten mukaisesti korttelialueiden rakentamisessa. Kanssin hulevesiselvitys on kaavaselostuksen liitteenä No x. Hulevesien purkua ei saa johtaa valtatie eikä maantien 103 sivuojiin. Hulevedet johdetaan valtatie ja maantien ali nykyisten ojarumpujen kautta. Suunnitelma tontti- ja aluekohtaisesta hulevesien hallinnasta tulee esittää rakennuslupavaiheessa.

#### Kiinteistökohtain energiatuotanto, melu ja muita määräyksiä

Korttelialueilla sallitaan kiinteistö- tai korttelikohtaista energiatuotantorakentamista. Kattopintoja on suositeltavaa hyödyntää uusiutuvan energian tuotannossa. Katoille ja julkisivuihin voidaan sijoittaa aurinkopaneeleita ja rakennusten katoille lavattomia tuuliturbiineita rakennuksen korkeuden estämättä.

Mikäli rakennukset varustetaan automaattisella sammutuslaitoksella, kiinteistön tulee tarvittaessa varautua täydentämään järjestelmän vesilähdettä omalla lisävesilähteellä.

Korttelialueella T-2 harjoitettavasta toiminnasta mahdollisesti aiheutuva melu ei saa MU alueella ja sen eteläisivulla ylittää valtioneuvoston mukaista A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB.

Alueella tulee huomioida tieliikenteen melu sekä pyrkiä rakennusten sijoittamisella muodostamaan suojaisia pihapiirejä. Asuintilojen melutaso ei saa ylittää sisällä melun päiväohjearvoa 35 dBA eikä yöohjearvoa 30 dBA.

Mikäli alueen toiminnot ja sähkötarpeet edellyttävät uuden jakelumuuntamon rakentamista, on tontin omistajalla / haltijalla tällöin velvoite osoittaa muuntamolalle sopiva paikka tontin kadun puoleiselta reunalta. Sijainnissa tulee huomioida muuntamon asennuksen vaatima tila sekä etäisyysvaatimuksena vähintään 8 m muihin rakennuksiin.

#### Tonttijako

Alueen tonttijako on ohjeellinen.