

Espoo

Nupurinkartano

74. kaupunginosa, Nupuri
Korttelit 74021-74033 sekä
liikenne-, katu-, puisto-, virkistys-
ja erityisalueet.
Asemakaava

Mittakaava 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA
-MÄÄRÄYKSIÄ:

AP-1

Asuinpientalojen korttelialue. Kytkeytyä tai
erillisiä yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja.
(1,2,4,5,6 §)

AP-2

Asuinpientalojen korttelialue kytkeytyä
ja/tai erillisiä yksi- tai kaksiasuntoisia
pientaloja varten. Uudisrakentamisen
yhteydessä tulee korttelialueen melu-
suojaus toteuttaa yhtenäisenä kokonai-
suutena rakentamisen kaikissa vaiheis-
sa. (1,2,4,5 §)

AR

Rivitalojen ja muiden kytkeytyjen
asuinrakennusten korttelialue.
(1,2,4,5,6 §)

AR-1

Rivitalojen ja muiden kytkeytyjen asuin-
rakennusten korttelialue. Annetun ra-
kennusoikeuden lisäksi alueelle saa
rakentaa enintään kaksi asukkaiden
käyttöön tulevaa yksikerroksista 60
kerrosneliömetrin suurista yhteistilaa.
Rakennusten tulee sopeutua korttelin
kokonaisarkkitehtuuriin. (1,2,4,5,6 §)

AO-1

Erillispientalojen korttelialue.
(1,2,3,4,5,6 §)

P-1

Palvelurakennusten korttelialue.
Alueella saa sijoittaa julkisia ja/tai yksi-
tyisiä palveluita, asuntoja, asukkaiden
yhteistiloja, näyttely-, koulutus- ja työ-
tiloja sekä matkailua ja majoitusta pal-
velevia tiloja. Uudisrakennuksen ja pihä-
alueiden suunnittelussa tulee kiinnittää
erityistä huomiota julkisivujen mitta-
suhteiden, materiaalien ja värien sekä
muun rakennustavan sopeuttamiseen
kartanomiljööseen. Korttelialue tulee
toteuttaa yhtenä rakennuspaikkana.
(1,4,5,6 §)

P-2

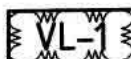
Palvelurakennusten korttelialue saunatoi-
mintoja ja siihen liittyviä oheistoimintoja
varten. Alueella saa sijoittaa julkisia ja/
tai yksityisiä palveluita lähialueiden asuk-
kaiden ja/tai alueen ulkopuolisten käyt-
täjien tarpeisiin. (1,4,5,6 §)

KL-1

Liikerakennusten korttelialue. Alueelle
saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.
Rakennusten tulee sopia ympäristöönsä.
(1,4,5,6 §)



Puisto. (5,6 §)



Lähevirkistysalue, jolla olevaa suurta
puustoa tulee säilyttää. Alueelle saa
rakentaa kevyitä rakenteita ja grilli-
katoksia yhtenäisen suunnitelman
mukaan. Alueelle saa sijoittaa lähi-
alueen yhdyskunta- ja talotekniikkaa
palvelevia rakenteita ympäröivän
luonnon ja maiseman ehdoilla toteu-
tettuna. (5,6 §)

Esbo

Nupurgården

Stadsdel 74, Nupurböle
Kvarteren 74021-74033 samt
trafik-, gatu-, park-, rekreations-
och specialområden.
Detaljplan

Skala 1:1000

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH
-BESTÄMMELSER:

Kvarteretsområde för småhus för kopplade
eller fristående småhus med en eller två
bostäder. (1,2,4,5,6 §)

Kvarteretsområde för småhus för kopplade
och/eller fristående småhus med en eller
två bostäder. I anslutning till nybyggandet
skall kvarteretsområdet bullerskydd för-
verkligas som en enhetlig helhet i alla
skeden av byggandet. (1,2,4,5 §)

Kvarteretsområde för radhus och
andra kopplade bostadshus.
(1,2,4,5,6 §)

Kvarteretsområde för radhus och andra
kopplade bostadsbyggnader. Utöver
den givna byggrätten får på området
får byggas högst två envänings 60
kvadratmeter stora gemensamma
utrymmen för de boendes bruk.
Byggnaderna skall harmoniera med
kvarterets arkitektur som helhet.
(1,2,4,5,6 §)

Kvarteretsområde för småhus.
(1,2,3,4,5,6 §)

Kvarteretsområde för servicebyggnader.
På området får finnas också offentlig
och/eller enskild service, de boendes
gemensamma utrymmen, utställnings-,
skolnings- och arbetslokaler samt ut-
rymmen för turism och inkvartering.
Vid planeringen av den nya byggnaden
och gårdsplanerna skall särskild upp-
märksamhet fästas vid att fasadernas
dimensioner, material och färger samt
det övriga byggsättet harmonierar med
gårds miljön. Kvarteretsområdet skall för-
verkligas som en byggplats. (1,4,5,6 §)

Kvarteretsområde för servicebyggnader
för bastufunktioner och därtill anslutande
funktioner. På området får finnas offentlig
och/eller enskild service för närömrådet
invånare och/eller användare utanför
området.

Kvarteretsområde för affärsbyggnader.
På området får placeras en
bränsledistributionsstation. Byggnaderna
skall passa in i sin omgivning. (1,4,5,6 §)

Park. (5,6 §)

Närrekreationsområde där de
existerande stora träden skall bevaras.
På området får uppföras lätta
konstruktioner och täckta grillplatser
enligt en enhetlig plan. På området får
placeras på den omgivande naturens
villkor förverkligade konstruktioner
för närömrådet samhålls- och
husteknik. (5,6 §)



Liikennealue. (5 §)

Trafikområde. (5 §)



Maantien alue. (5 §)

Landsvägsområde. (5 §)



Autopaikkojen korttelialue. (5,6 §)

Kvartersområde för bilplatser. (5,6 §)



Suojaviheralue. (5,6 §)

Skyddsgrönområde. (5,6 §)



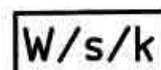
Suojaviheralue. Nykyinen metsäalue hoidetaan kasvupaikkatyypin mukaisena sekametsänä ja nykyinen pelto-alue säilytetään avoimena. Alueelle saa rakentaa lintutornin, keveitä rakenteita ja katoksia oleskeluun, istuskeluun, esiintymiseen siten, että alueen luonne ei oleellisesti muutu. Alueelle saa sijoittaa lähialueen yhdyskunta- ja talotekniikkaa palvelevia rakenteita ympäröivän luonnon ja maiseman ehdoilla toteutettuna. Kaikissa alueelle kohdistuvissa toimenpiteissä tulee huomioida alueen suojeluarvot ja -kohteet. (5,6 §)

Skyddsgrönområde. Det nuvarande skogområdet vårdas enligt växtplats-typen som blandskog och det nuvarande åkerområdet bevaras i öppet tillstånd. På området får uppföras ett fågeltorn, lätta konstruktioner och skärmtak som gör det möjligt att vistas, uppträda och slå sig ner i området utan att dess karaktär väsentligt ändras. På området får placeras på den omgivande naturens villkor förverkligade konstruktioner för närområdets samhälls- och husekonomi. I alla åtgärder inom området skall beaktas områdets skyddsvärden och -objekt. (5,6 §)



Suojaviheralue. Alueet hoidetaan kasvupaikkatyypin mukaisena kosteikkona siten, että veden virtaus ympäröivällä vesialueella ei esty. (5,6 §)

Skyddsgrönområde. Områdena vårdas enligt växtplatstypen som våtmark så att vattnets flöde på de omgivande vattenområdet inte hindras. (5,6 §)



Vesialue, jolla ympäristö säilytettävä. Vedenotto- ja vedenhankinta-alueita. Alue on varattu kunnan tarpeisiin.

Vattenområde där miljön skall bevaras. Vattentäcks- och vattenanskaffningsområde. Området är reserverat för kommunens behov.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Kaupunginosan raja.

Stadsdelsgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.



Ohjeellinen tontin raja.

Riktgivande tomtgräns.

74

Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

NUP

Kaupunginosan nimi.

Namn på stadsdel.

74027

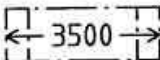
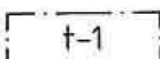
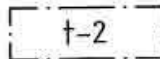
Korttelin numero.

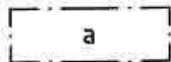
Kvartersnummer.

NUPURIN

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

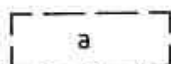
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

3000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
as 30%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia korttelialueelle sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää asuinhuoneistoja varten.	Beteckningen visar hur många procent av den på kvarterersområdet tillåtna byggrätten som får användas för bostadslägenheter.
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.
j50+ki50	Luku j-merkinnän jäljessä osoittaa kerrosalaneliömetreinä jätteen kierrätystä ja ki-merkinnän jäljessä hyötötavaran kierrätystä varten varattavan rakennusoikeuden määrän.	Talet efter beteckningen j visar i våningskvadratmeter den mängd byggrätt som skall reserveras för återanvändning av avfall och talet efter beteckningen ki den mängd byggrätt som skall reserveras för återanvändning av nyttovaror.
pk250	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosneliömetriä kortteliin sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää päivähoitotoimintaa varten.	Beteckningen visar hur många våningskvadratmeter av den i kvarteret tillåtna byggrätten som får utnyttjas för dagvårdsverksamhet.
e=0.30	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.	Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
(3/4)III	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.	Bråktal inom parentes visar hur stor del av byggnadens största vånings yta som i byggnadens första våning får utnyttjas för utrymme som inräknas i våningsytan.
II (1/2)	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.	Bråktal inom parentes efter romersk siffra anger hur stor del av byggnadens största vånings yta som i byggnadens översta våning får användas för utrymme som inräknas i våningsytan.
II u2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakontasolla käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Ullakon tasolle varattava rakennusoikeus tulee kohdentaa asuntokohtaisesti.	Bråktal inom parentes efter romersk siffra anger hur stor del av byggnadens största vånings yta som i vindsvåningen får användas för utrymme som inräknas i våningsytan. Den byggrätt som reserveras i vindsnivån skall anvisas skilt för varje bostad.
+29.0	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.	Ungefärlig markhöjd.
	Rakennusala.	Byggyta.
	Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.	Beteckningen visar de byggytor till vilka den med arabiskt tal angivna byggrätten förläggs.
	Alueen osa, jolle saa rakentaa korttelialueen yhteisen väestönsuojan, auton säilytyspaikan ja/tai talous- ja piharakennuksia. Rakentamattomana säilytettävät alueen osat tulee istuttaa.	Del av området på vilken få byggas ett för kvarterersområdet gemensamt skyddsrum, bilförvaringsplats och/eller ekonomi- och gårdsbyggnader. De områdesdelar som förblir obebyggda skall planteras.
	Alueen osa, jolle saa rakentaa talous- ja piharakennuksia. Rakentamattomana säilytettävät alueen osat tulee istuttaa.	Del av området på vilken får byggas ekonomi- och gårdsbyggnader. De områdesdelar som förblir obebyggda skall planteras.



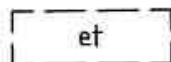
Auton säilytyspaikan rakennusala.

Byggyta för förvaringsplats för bil.



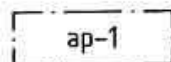
Sijainniltaan ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.

Till läget riktgivande byggyta för förvaringsplats för bil.



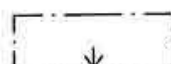
Sijainniltaan ohjeellinen rakennusala yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville rakennuksille. Rakennukset tulee aidata korkeatasoisella pensasaidalla tai rakentaminen tulee sopeuttaa korttelialueen arkkitehtuuriin.

Till läget riktgivande byggyta för byggnader för samhällsteknisk försörjning. Byggnaderna skall omges med en häck av hög kvalitet eller anpassas till kvartersområdets arkitektur.



Rakennusala kytkettyä tai erillisiä yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja varten.

Byggyta för kopplade eller fristående småhus med en eller två bostäder.



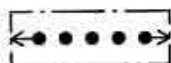
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Pilen anger den sida av byggytan som byggnaden skall tangera.



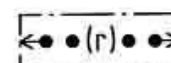
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään luvun osoittama. Mikäli ko. julkisivun puolelle sijoitetaan asunnon ulko-oleskelutilaksi tarkoitettu parveke tai terassi, se tulee suojata meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti.

Beteckningen visar den sida av byggytan där byggnadernas ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall ha en ljudisoleringsförmåga mot trafikbuller på minst det av talet angivna. Ifall mot ifr. fasad placeras som bostads utevistelseutrymme avsedd balkong eller terrass skall denna skyddas på ett ur bullerskyddssynpunkt ändamålsenligt sätt.



Merkintä osoittaa rakennusalat, joilla rakennusten tai rakennelmien tulee merkinnän osoittamalla välillä muodostaa jatkuva yhtenäinen rakenne, joka suojaa korttelin piha-alueita liikennemelulta.

Beteckningen visar de byggytor där byggnaderna eller anläggningarna på det avsnitt beteckningen anger skall bilda en oavbruten enhetlig konstruktion som skyddar kvarterets gårdsplaner mot trafikbuller.



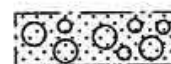
Merkintä osoittaa rakennusalat, joilla rakennusten tai rakennelmien tulee merkinnän osoittamalla välillä muodostaa sellainen yhtenäinen rakenne, mikä suojaa rakennuspaikan piha-alueita liikennemelulta.

Beteckningen visar de byggytor där byggnaderna eller anläggningarna på det avsnitt beteckningen anger skall bilda en oavbruten enhetlig konstruktion som skyddar byggplatsens gårdsplaner mot trafikbuller.



Istutettava alueen osa. Alueelle saa rakentaa leikki- ja oleskelupaikkoja sekä pihakäytäviä.

Del av område som skall planteras. På området får byggas lek- och utevistelseplatser samt gångar.



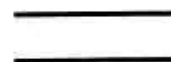
Säilytettävä alueen osa. Alueelle saa rakentaa leikki- ja oleskelupaikkoja sekä pihakäytäviä, siten että alueen luonne ei muutu.

Del av område som skall bevaras. På området får byggas lek- och utevistelseplatser samt gångar så att områdets karaktär inte ändras.



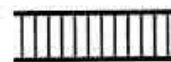
Istutettava puurivi.

Trädrad som skall planteras.



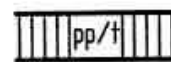
Katu. Katso myös § 5.

Gata. Se också § 5.



Jalankululle varattu katu/tie. Katso myös § 5.

Gata/väg reserverad för gångtrafik. Se också § 5.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu. Katso myös § 5.

Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/byggplats är tillåten. Se också § 5.

	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
	Sijainniltaan ohjeellinen ajoyhteys.	Till läget riktgivande körförbindelse.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.	Riktgivande parkeringsplats.
	Ohjeellinen muuntamon rakennusala.	Riktgivande byggyta för transformator.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	För underjordisk ledning reserverad del av område.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.	Ungefärligt läge för in- och utfart.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
(74027)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
	Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen yläreunan likimääräisen korkeus- aseman Turunväylän ajoratojen korkeimmasta kohdasta.	Området skall förses med bullerskydd. Beteckningen anger skyddets ungefärliga placering och talvärdet det ungefärliga höjdläget för dess övre kant räknat från den högsta punkten på Åboledens körbana.
	Alueen osa, jolla ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisen eläinlajin elinympäristö heikentyy tai häviää.	Del av område inom vilken inte får utföras sådana åtgärder att livsmiljön för i 49 § naturskyddslagen upptagen djurart försvagas eller försvinner.
	Alueen osa, jolla sijaitseva kaupunkikuvan kannalta tärkeä puuryhmä on säilytettävä.	Del av område inom vilken den för stadsbilden viktiga trädgruppen skall bevaras.
	Suojeltava rakennus. Rakennuksen julkisivut ja vesikatto on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset arvot säilyttävällä tavalla ja historialliset ominaispiirteet palauttavalla tavalla.	Byggnad som skall skyddas. Byggnadens fasader och vattentak skall i samband med reparations- och ändringsarbetena repareras på ett sätt som bevarar de kulturhistoriska värdena och återställer de historiska karaktärsdragen.
	Alueen osa, jolla ennen rakentamista pitää selvittää, onko alueen aiempi toiminta aiheuttanut maaperän pilaantumista. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.	Del av område på vilken man innan byggandet påbörjas bör utreda ifall den tidigare verksamheten på området medfört nedsmutsning av jordmånen. Nedsmutsad jordmån skall iståndsättas innan byggandet påbörjas.
	I luokan, vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue. Rakentaminen ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista tai haitallisia muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen. Alueelle rakentamista tai muita toimenpiteitä saattavat rajoittaa ympäristösuojelulain 8§ (pohjaveden pilaamiskielto) ja vesilain 1 luvun 18§ (pohjaveden muuttamiskielto).	För vattentäkten viktigt grundvattenområde av I klass. Byggandet får inte medföra skadlig avrinning av grundvattnet eller skadliga ändringar i grundvattennivån. Byggnad eller andra åtgärder på område kan begränsas av 8 § miljöskyddslagen (förbud mot förorening av grundvatten) och 1 kap. 18 § vattenlagen (förbud mot grundvattensändring).
	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännö.	Del av området på vilken finns enligt fornminneslagen fredad fast fornlämning.

- 1 § Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
P-1-kortteleissa:
2 autopaikkaa kutakin asuntoa kohti
muut toiminnot: vähintään 1 autopaikka 100 kerrosalaneliometriä kohti.
AR, AR-1, AP-1, AP-2, AO-1-kortteleissa:
1 autopaikka asuntokerrosalan 75 m² kohti, kuitenkin enintään 2 ap/asunto.
KL-1 ja P-2 kortteleissa:
1 autopaikka liikekerrosalan 50 m² kohti
- Autopaikkannormiin ei vaikuta:
-rakennusoikeuden lisäksi sallittujen tilojen kerrosala
-asukkaiden yhteistiloiksi osoitettu rakennusoikeus
-ullakkotasolle rakennettu kerrosala
-sivuasunto AO-korttelialueilla
- 2 § Korttelialueelle saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi asuntoihin liittyviä viherhuonetiloja sekä yksikerroksisia erillisiä tai asuntoon kytkettyjä talousrakennuksia ja autotalleja enintään 20 % kaavaan merkitystä asuntorakennusoikeudesta asuntokohtaisesti. Lisärakentamista koskevat asukasvalintamahdollisuudet on määriteltä korttelisuunnitelmassa.
- 3 § Rakennukset saa rakentaa kiinni tontin rajaan. Tontille tulee istuttaa vähintään yksi puu alle 4 metrin etäisyydelle tontin ja katualueen rajasta.
- 4 § Turun väylän varteen rakennettava ja asemakaavaan merkitty melusuojaus tulee toteuttaa ennen asuntojen käyttöönottoa siten, että asuinkorttelien leikki ja oleskelualueille asetetut melun ohje-arvot eivät ylitä. Melusuojaus hoidetaan korttelialueilla rakennuksin, rakenteellisesti ja/tai väliaikaisin melusuojauskeinoin ja Turun väylän tie- ja meluestesuunnitelman mukaisesti.
- 5 § Vesilaitostoiminnan lähisuoja-alue, jossa talousjätevesien imeyttäminen maahan on kielletty. Alueella tulee välttää pohjaveden laatuun tai määrään vaarantavia toimenpiteitä. Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita. Öljy- tai muiden pohjavettä likaavien aineiden säilöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai vesitiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan aineen suurin määrä.
- 6 § Alueesta on laadittu korttelisuunnitelma, jota tulee ohjeellisenä noudattaa alueen toteutuksessa.
- Bilplatser skall byggas minst enligt följande:
I P-1-kvarter:
2 bilplatser per bostad
övriga funktioner: minst 1 bilplats per 100 m² våningsyta.
I AR-, AR-1-, AP-1, AP-2 och AO-1-kvarter:
1 bilplats per 75 m² bostads-våningsyta, dock högst 2 bp/bostad.
I KL-1- och P-2-kvarter:
1 bilplats per 50 m² affärsvåningsyta.
- Bilplatsnormen påverkas inte:
-av våningsytan i utrymmen som tillåts utöver byggrätten,
- av byggrätt som anvisats för de boendes gemensamma utrymmen
- av våningsyta som byggs i vindsnivån.
- av sidobostad på AO-kvartersområden.
- På kvartersområdet får utöver den i planen antecknade våningsytan uppföras till bostäderna anslutande vinterträdgårdsutrymmen samt envånings fristående eller till bostaden kopplade ekonomibyggnader och garagen, per bostad högst 20 % av den i planen antecknade byggrätten för de enskilda bostäderna. De boendes valmöjligheter vad gäller tilläggsbyggandet har bestämts i kvartersplanen.
- Byggnaderna får byggas fast i tomtgränsen. På tomten skall planteras minst ett träd på mindre än 4 meters avstånd från tomtens och gatuområdets gräns.
- Det i detaljplanen antecknade bullerskyddet längs Åboleden skall förverkligas innan bostäderna tas i bruk så att de för bostadskvarterens lek- och utevistelseområden uppställda riktvärdena för buller inte överskrids. Bullerskyddet ombesörjs på kvartersområdena med byggnader, konstruktioner och/eller tillfälliga bullerskydd och i enlighet med Åboledens väg- och bullerskyddsplan.
- Närskyddsområde för vattenverk där det är förbjudet att låta hushållsavfallsvatten uppsugas av jorden. På området skall åtgärder som äventyrar grundvattnets kvalitet eller kvantitet undvikas. På området får inte löst uppbevaras eller lagras flytande bränsle eller andra substanser som förorenar grundvattnet. Cisterner för olja eller andra substanser som förorenar grundvattnet skall placeras inne i byggnaden eller i vattentät skyddsbassäng vars volym skall vara större än den lagrade substansens maximimängd.
- För området har uppgjorts en kvartersplan som skall användas som riktlinje då området förverkligas.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen tonttijako.

På detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgöras separat tomtindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus

Esbo stadsplaneringscentral



Kari Moilanen

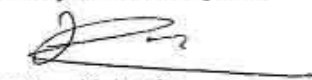
kaupunkisuunnittelupäällikkö

stadsplaneringschef

Täten todistan, että asemakaavakartta on Espoon kaupunginvaltuuston pöytäkirjan 23.2.2009 18 §:n kohdalla tekemän päätöksen mukainen. Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med stadsfullmäktiges i Esbo beslut 23.2.2009 under 18 § i protokollet.

Viran puolesta:

På tjänstens vägnar:



Timo Kuismin

kaupunginsihteeri

stadssekreterare

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23. päivänä helmikuuta 2009.

Godkänd i stadsfullmäktige den 23.2.2009.

Kv		23.2.2009
Kh		9.2.2009
Ksl		7.- 28.5.2008
Tarkistettu	Virpi Mamia	28.4.2008
Nähtävillä MRA 27§ mukaan		17.12.2007-21.1.2008
Ksl, korjattu	Virpi Mamia	14.-28.11.2007
Tarkistettu	Virpi Mamia	5.11.2007
Nähtävillä MRA 30§ mukaan		21.8.-19.9.2006
Ksl		2.8.2006
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 640500
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Piir.nro 6192
Nupurinkartano Asemakaava	Mittakaava 1:1000	Asianumero 1453/503/2005
	Piirtäjä TP	Päiväys 25.7.2006
	Suunnittelija LI, VMa	Arkistotunnus la2a
PW:arkisto/2_Vahvistuneet/vanha-Espoo/640500.dgn		

KORTTELISUUNNITELMA



Perspektiivinäkymä (taiteilijan näkymys) Nupurinkartanontien paritalokortteliin

NUPURINKARTANO

523.01 NUPURINKARTANO ESPOO KORTTELISUUNNITELMA 5.11.2007

ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY
tel +358 (0)9 251 3030 fax +358 (0)9 251 30395

Ahertajantie 3, 02100 Espoo, Finland
Business ID 0432734-2 www.arkrouhiainen.fi

NUPURINKARTANO

523.01 NUPURINKARTANO ESPOO KORTTELISUUNNITELMA 5.11.2007

ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY
tel +358 (0)9 251 3030 fax +358 (0)9 251 30395

Ahertajantie 3, 02100 Espoo, Finland
Business ID 0432734-2 www.arkrouhiainen.fi



Nupurinkartanon päärakennus, "kartano"



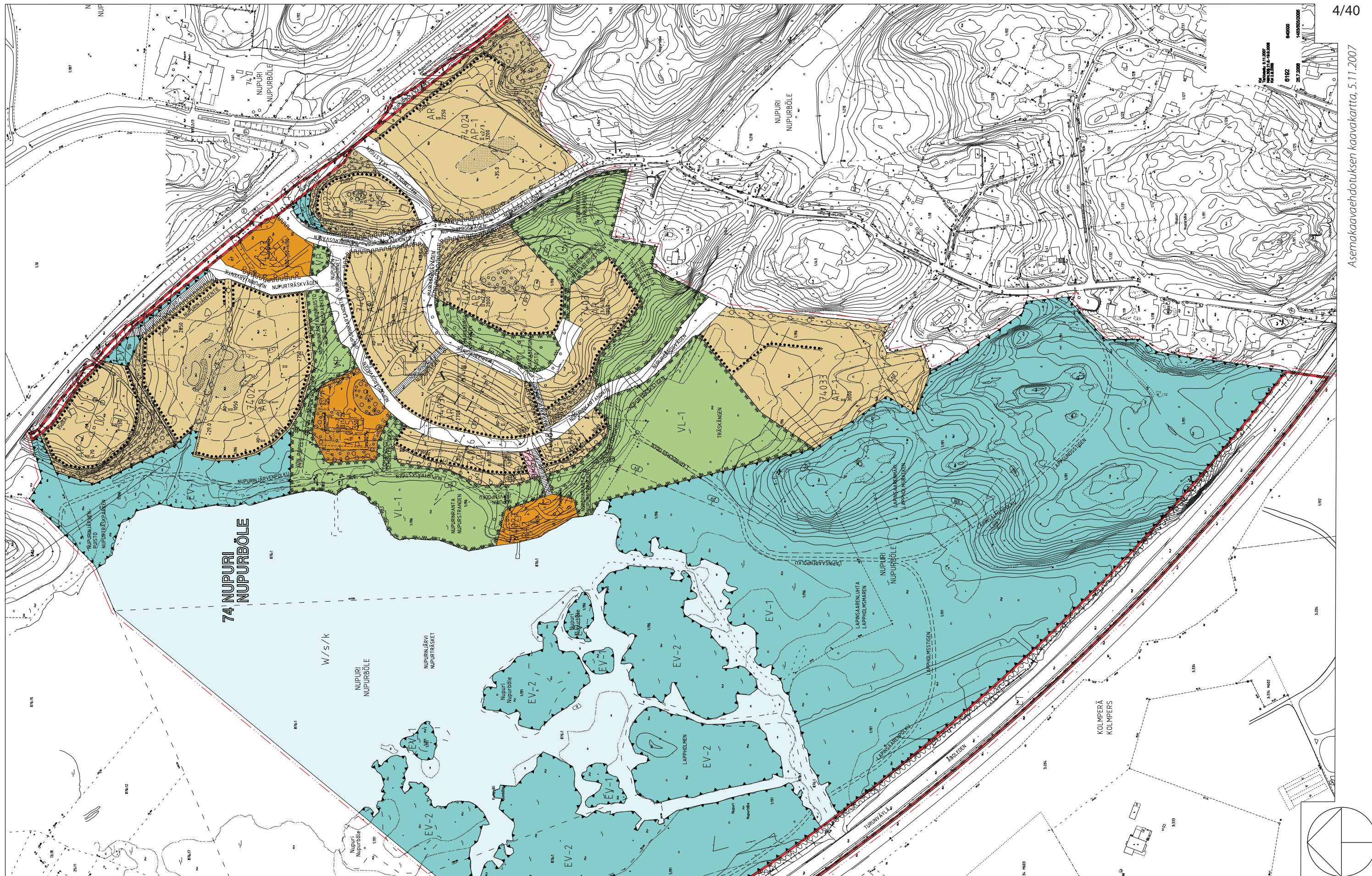
Näkymä saunapolulta pohjoiseen



Perspektiivinäkymä (taiteilijan näkemys) Nupurintien yli

SISÄLLYSLUETTELO

Asemakaavaehdotuksen kaavakartta, 5.11.2007	4
Asemakaavaehdotuksen merkinnät ja määräykset	5
Liittyminen ympäristöön 1/20000	6
1. ALKUSANAT	6
1.1 Suunnitteluhistoria	6
1.2 Korttelisuunnitelman rajausta ja hyväksyminen	6
1.3 Korttelisuunnitelman tarkoitus	6
1.4 Tavoitteet	7
1.5 Tekijät	7
Havainnekuva 1/3000	8
Reittikaavio 1/3500	9
2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	9
2.1 Suunnittelualueen perustiedot	9
2.2 Suunnittelualueen luonnonolot	9
2.3 Suunnittelualueen historia ja nykytila	9
2.4 Liikennemelu	9
3. KAUPUNKIKUVA	10
3.1 Suurkorttelijako	10
3.2 Kaupunkikuvalliset yleisperiaatteet	10
3.3 Katot	10
3.4 Julkisivut	10
Julkisivuväri- ja kattomuotokaavio	11
Värisävyt	11
3.5 Autokatokset ja pihavarastot	11
3.6 Rakennusten liittyminen maantasoon	11
Tonttikaavio 1/3500	12
Rakennusoikeuslaskelma	12
Piha-, aita- ja melusuojauskaavio 1/3500	13
4. KORTTELIN PIHAJÄRJESTELYT	13
4.1 Yleistä	13
4.2 Aitaaminen	13
4.3 Korttelialueiden kasvillisuus	13
4.4 Pihojen pintamateriaalit	13
4.5 Pihojen korkeusasemat	13
4.6 Valaisimet ja kalusteet	13
Pihatyytit	13
Paikotuskaavio 1/3500	14
Paikotus	14
Autopaikkalaskelma	14
5. KORTTELIKUVAUKSET	15
5.1 Maljaniityn suurkortteli (korttelit 74021 ja 74022)	15
5.2 Nupurinjärven suurkortteli (korttelit 74023 ja 74024)	16
5.3 Mariabergin suurkortteli (korttelit 74025–74032)	17
5.4 Järviiniityn suurkortteli (kortteli 74033)	18
TONTTIKOHTEAISET KUVAKSET	19–36
ALUELEIKKAUKSET	37–38



523.01 NUPURINKARTANO ESPOO KORTTELISUUNNITELMA 5.11.2007

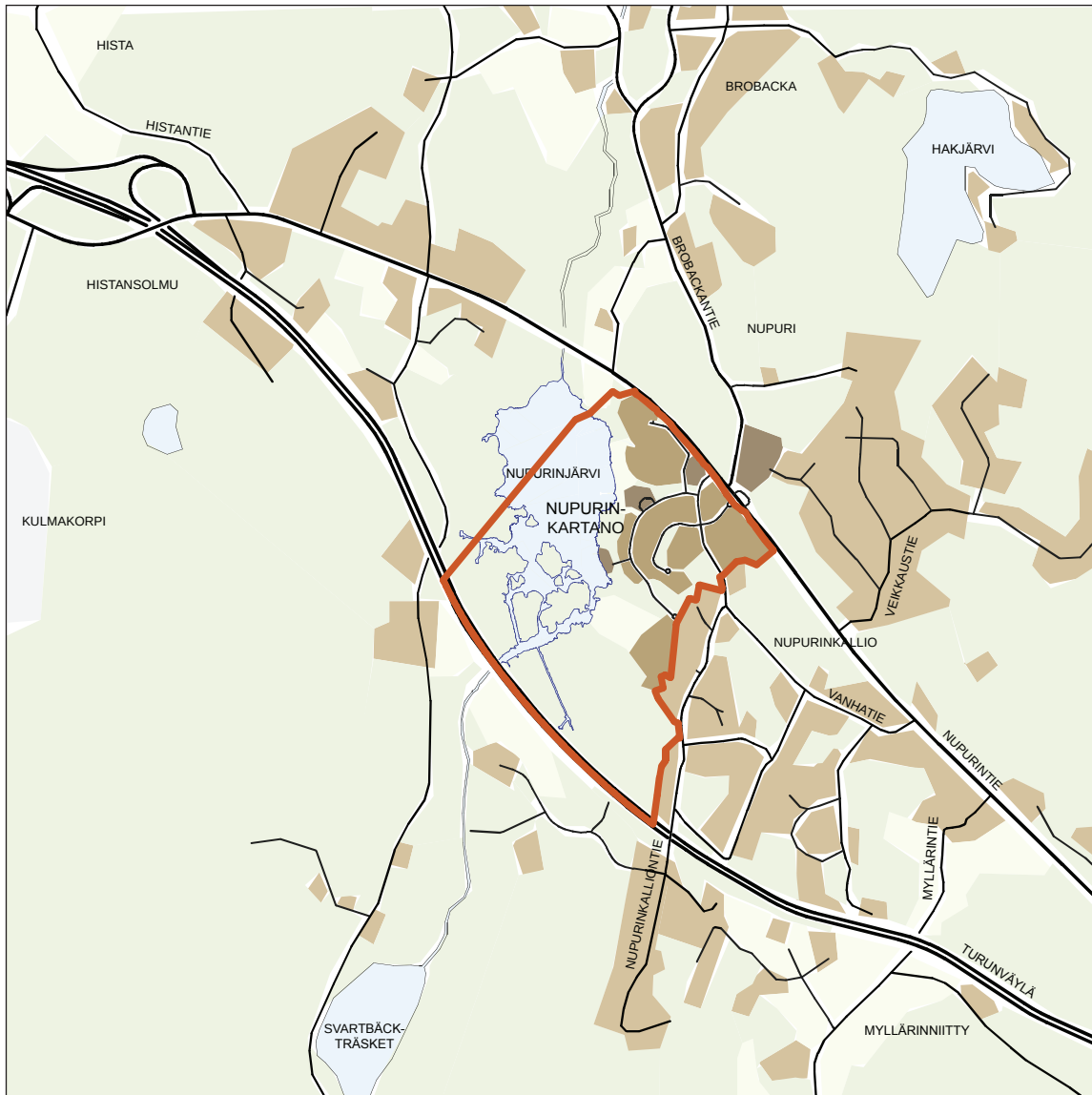
Ahertajantie 3, 02100 Espoo, Finland
Business ID 0432734-2 www.arkrouhiainen.fi



Näkymä pohjoisesta kohti kartanoa



Oleva huoltoasema



Liittyminen ympäristöön 1 / 20000

1. ALKUSANAT

6/40

1.1 Suunnitteluhistoria

Alueen maankäyttösuunnitelmaa on laadittu syksystä 2005 alkaen yhteistyössä Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen ja konsulttina toimineen Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy:n kesken. Työn ohjaukseen ovat osallistuneet lisäksi maanomistajan kumppani YIT Rakennus Oy sekä kunnallisteknisen yleissuunnitelman ja meluselvityksen laatimisesta vastaava Ramboll Finland Oy. Korttelisuunnitelma on laadittu yhtäaikaisesti alueen asemakaavaehdotuksen ja kunnallistekniikan yleissuunnitelman kanssa, jolloin niiden laatiminen tukee toisiaan. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä elokuussa 2006 (asianumero 1453/503/2005).

Alueella on voimassa Pohjois-Espoon yleiskaava osa I, jossa alue on osoitettu matkailupalveluiden alueeksi, pientalovaltaiseksi asuinalueeksi, virkistysalueeksi ja vesialueeksi sekä pieneltä osin yksityisten palveluiden ja hallinnon alueeksi. Kaikissa Histan suunnitteluun liittyvissä osayleiskaavavaihtoehtoissa Nupurinkartanon alue on osoitettu pääosin pientalovaltaiseksi asuinalueeksi. Osayleiskaava menee luonnoksena nähtäville elokuussa 2007.

1.2 Korttelisuunnitelman rajaus ja hyväksyminen

Asemakaavan suunnittelualue rajautuu koillisessa Nupurintiehen, idässä ja kaakossa Nupurinkalliontien varteen rakentuneeseen pientaloalueeseen, lounaassa Turunväylään ja lännessä Nupurinjärveen. Nupurinkartanon korttelisuunnitelman rajaus noudattaa Nupurinkartanon asemakaavassa määriteltyjä korttelialueita (asemakaavan aluenumero 640500) eli se koskee tulevia kortteleita 74021–74033 (asemakaavaluonnoksessa 74001–74012).

Yleisille alueille ei korttelisuunnitelmassa anneta määräyksiä. Yleisten alueiden osalta on laadittu erillinen kunnallistekniikan yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy (28.6.2007). Siinä annetaan ohjeita ja määräyksiä kaduille, kevyen liikenteen reiteille sekä viheralueille.

Korttelisuunnitelman hyväksyy kaupunkisuunnittelupäällikkö. Korttelisuunnitelma esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle asemakaavaehdotuksen käsittelyn yhteydessä.

1.3 Korttelisuunnitelman tarkoitus

Korttelisuunnitelman tarkoituksena on määritellä alueen yleinen laatutaso ja ne asemakaavaa täydentävät kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset keinot, joilla varmistetaan alueen toimivuus ja korttelialueiden järjestelyiden tarkoituksenmukaisuus. Korttelisuunnitelmassa esitetään asemakaavaa täydentäviä yksityiskohtaisia osaratkaisuja ja -tavoitteita. Se sisältää määräyksiä ja ohjeita rakennusvalvonnalle, rakennushankkeiden rakennuttajille, suunnittelijoille ja toteuttajille yksittäisten tonttien ratkaisuperiaatteista sekä tonttien välisistä yhteisjärjestelyistä.



Korttelin 74024 oleva rakennus

NUPURINKARTANO

523.01 NUPURINKARTANO ESPOO KORTTELISUUNNITELMA 5.11.2007

ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY
tel +358 (0)9 251 3030 fax +358 (0)9 251 30395

Ahertajantie 3, 02100 Espoo, Finland
Business ID 0432734-2 www.arkrouhiainen.fi



Perspektiivinäkymä (taiteilijan näkemys) Mariabergintieltä kohti korttelia 74031

1.4 Tavoitteet

Nupurinkartanon alueen yleisiksi tavoitteiksi asetettiin suunnittelutyön alkaessa omaleimaisen pientalovaltaisen alueen rakentuminen hyvien liikenneyhteyksien varrelle huomioiden alueen luonnonolot ja tarvittava meluntorjunta. Omaleimaisuuteen pyritään mm. tiiviillä ja tehokkaalla rakenteella, järven läheisyyttä sekä visuaalisena että virkistyksellisenä elementtinä hyödyntävällä maankäyttöraatkaisulla sekä Nupurin kartanorakennuksen miljöörarvoa korostamalla.

Eräänä keskeisenä ideana on ollut, että jokaisella tontilla voidaan toteuttaa jokin rakennukseen, piha-alueeseen, asumiseen yms. liittyvä seikka, jolla voidaan huomioida tulevan asukkaan yksilöllisiä toiveita. Tämä ns. asukasvalintapaletti on esitetty tonttikohtaisissa kuvauksissa sivuilla 19–36. Näitä toiveita on kartoitettu OPUS-tutkimushankkeen osana toteutetulla Signals-internet-kyselyllä.

1.5 Tekijät

Korttelisuunnitelman on laatinut arkkitehti Pekka Vehniäinen Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy:ssä. Työn ohjaukseen on osallistunut lisäksi arkkitehti Petri Rouhiainen.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa alueen arkkitehtina on toiminut asemakaavaluonnosvaiheessa arkkitehti Liisa Ikonen ja asemakaavaehdotusvaiheessa arkkitehti Virpi Mamia ja liikennesuunnittelijana asemakaavaluonnosvaiheessa suunnitteluinsinööri Juhani Lehikoinen ja asemakaavaehdotusvaiheessa suunnitteluinsinööri Riikka Aaltonen. Aluearkkitehti Kimmo Kuisma on osallistunut asemakaavaehdotusvaiheessa työn ohjaukseen. Asemakaavaluonnosvaiheen maisema-analyysin on laatinut maisema-arkkitehti Laura Yli-Jama.

Alueen liikennesuunnittelukonsultteina on toiminut Ramboll Finland Oy, jossa työhön ovat osallistuneet mm. asemakaavaehdotusvaiheessa yksikön päällikkö Pekka Koskivaara ja suunnittelija Helena Svern ja asemakaavaehdotusvaiheessa (kunnallistekniikan yleissuunnitelma) suunnittelupäällikkö Timo Karjalainen, DI Mari Järvinen, suunnitteluhortonomi Aino-Kaisa Nuotio ja projektipäällikkö Olli-Matti Luhtinen (meluselvitys).

YIT Rakennus Oy:stä työn ohjaukseen ovat osallistuneet Heikki Virkkunen ja Wisa Majamaa asemakaavaluonnosvaiheessa, Kyösti Oasmaa, Kalevi Kyhälä ja Hannu Sillanpää asemakaavaehdotusvaiheessa sekä Matti Kuronen ja Mikael Lönnroth sekä asemakaavaluonnos- että -ehdotusvaiheessa.

OPUS-hankkeesta mukana ovat olleet vt-professori Aija Staffans, arkkitehdit Heli Rantanen ja Hille Kaukonen sekä tutkimusapulaiset Pilvi Nummi ja Saara Melama.

Visualisointityö on laadittu 3D Render Oy:ssä, jossa työtä ovat tehneet Douglas Triana, Jari Pakarinen ja Tomas Westerholm.



Nykyinen puukuja, kartano kujan päätteenä

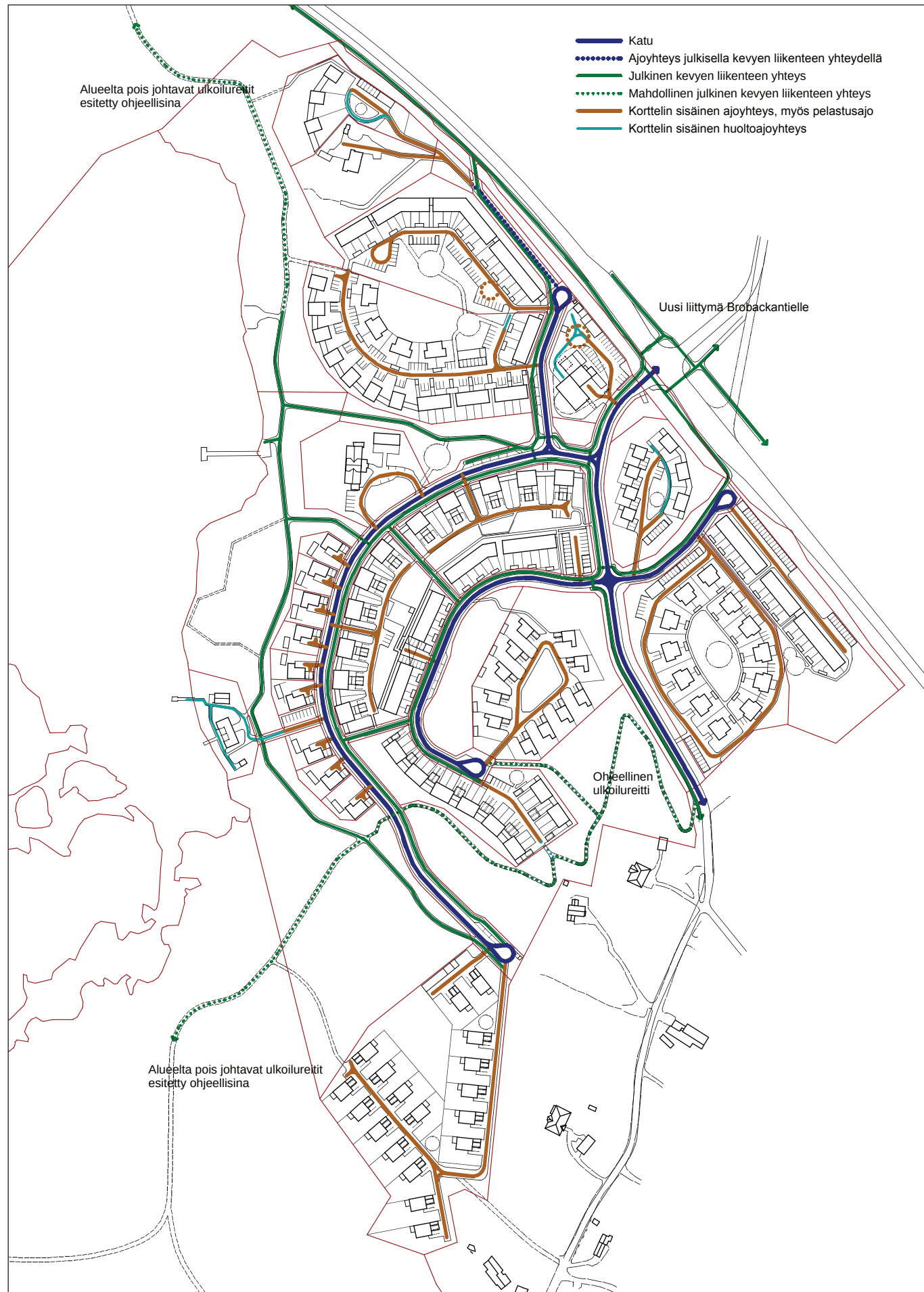


NUPURINKARTANO

523.01 NUPURINKARTANO ESPOO KORTTELISUUNNITELMA 5.11.2007

ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY
tel +358 (0)9 251 3030 fax +358 (0)9 251 30395

Ahertajantie 3, 02100 Espoo, Finland
Business ID 0432734-2 www.arkrouhiainen.fi



2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.1 Suunnittelualan perustiedot

Asemakaavan suunnittelualan pinta-ala on n. 54 ha, josta vesialuetta on n. 11 ha. Alueelle esitetään lisärakennusoikeuksineen n. 35400 k-m² rakennusoikeutta, mikä vastaa n. 220 asuntoa ja n. 550–600 asukasta. Aluetehokkuudeksi tulee 0,06 (ilman lisärakennusoikeuksia) ja keskimääräiseksi korttelitehokkuudeksi tulee n. 0,26. Kaikki asuinrakennukset ovat pientaloja. Rakennustyypejä alueella ovat rivitalot, kytketyt paritalot, erillispäritalot sekä erillistalot.

2.2 Suunnittelualan luonnonolot

Asemakaava-alueen korkein kohta on keskeisellä Mariaberginmäellä, jonka huippu on 54,8 metrin korkeudella merenpinnasta. Alueella on useita muita-kin kalliomäkiä, jotka nousevat noin 40–45 metrin korkeuteen. Nupurinjärven pinta on 27,1 metrin korkeudella merenpinnasta, ja osa suunnittelalueesta on alle metrin korkeudella järven pinnasta olevia savikkopohjaisia niitty- ja peltoalueita.

Korttelialueilla on rakennettavuudeltaan hyvin erilaisia rakennuspaikkoja: osa tonteista sijoittuu tasaisille savikoille, osa melko tasaisille moreenimaille ja osa hyvinkin jyrkkiin rinteisiin. Suunnittelualan keskellä on I-luokan pohjavesialue.

2.3 Suunnittelualan historia ja nykytila

Alueen keskellä sijaitsee tällä hetkellä Nupurin kartanon päärakennus, joka on rakennettu vaihteittain 1800-luvulta lähtien. Samalla paikalla on ollut rakennus ilmeisesti 1500-luvulta saakka. Päärakennus säilytetään ja se muutetaan asukkaita palvelemaan käyttöön tai osittain myös asumiskäyttöön. Kartanon lisäksi sen ympäristössä on useita motellitoimintaa palveleita rakennuksia, jotka purettiin vuosina 2006–2007 1950-luvulla rakennettua ranta-saunaa lukuunottamatta. Suunnittelualan pohjoisosassa on yksi asuinpientalo, joka voidaan suunnitelman mukaan joko säilyttää tai purkaa ja korvata uusilla pientaloilla. Suunnittelualan itäosassa olevat huonokuntoiset vanhat asuinrakennukset puretaan. Muu alue on tällä hetkellä virkistyskäytössä: pohjoisosassa on harjoitusgolfkenttä ja eteläosassa on rakentamattomia metsäisiä mäkiäalueita ja alavia osittain pensoituneita niittyjä.

Lomayhtymä ry omistaa suurimman osan suunnittelalueesta. Nupurintien varressa on kolme pienempää tilaa, jotka ovat yksityisessä omistuksessa. Suunnittelalueella on lisäksi kaksi yhteisalueta. Nupurinkalliontie on yksityistie.

2.4 Liikennemelu

Tulevasta asutuksesta 300–800 metrin etäisyydellä sijaitseva Turunväylä sekä alueen koillisreunaa sivuava Nupurintie aiheuttavat alueelle liikennemelua, jolta suojautuminen on selkeimmin suunnitteluratkaisua ohjannut tekijä. Eri kortteliratkaisujen melutasoja on tutkittu useaan otteeseen yhteistyössä eri suunnittelijoiden kesken. Melun vuoksi suunnittelalueella tulee vähintään jokin osa asutopihosta rakentaa tai sijoittaa melulta suojaan eli pihaa tulee suojata kriittisissä kohdissa rakennuksilla, apurakennuksilla tai aidoilla.

Koska melusuojaus korkeilla meluasteilla melulähteiden vieressä ei ole Nupurinkartanossa osoittautunut kannattavaksi mm. maastollisista syistä, niin suunnittelalueella korostuu korttelikohtaisten ratkaisujen merkitys. Asemakaavassa on meluntorjuntaa koskevia merkintöjä ja määräyksiä. Korttelisuunnitelmassa esitetään kuinka asemakaavan merkintöjä ja määräyksiä sovelletaan käytännössä. Korttelisuunnitelmassa esitetyt meluntorjuntaratkaisut tulee toteuttaa esitetyllä tavalla tai vastaavalla vähintään yhtä hyvin melua torjuvalla ratkaisulla.



Nupurinkalliontie, oikealla kortteli 74021

Reittikaavio 1 / 3500

NUPURINKARTANO

523.01 NUPURINKARTANO ESPOO KORTTELISUUNNITELMA 5.11.2007

ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY
tel +358 (0)9 251 3030 fax +358 (0)9 251 30395

Ahertajantie 3, 02100 Espoo, Finland
Business ID 0432734-2 www.arkrouhiainen.fi



Perspektiivinäkömää (taiteilijan näkemys) korttelista 74024



Perspektiivinäkömää (taiteilijan näkemys) Mariabergintieltä

3. KAUPUNKIKUVA

10/40

3.1 Suurkorttelijako

Suunnittelualue on jaettu korttelisuunnitelmassa neljään suurkortteliin (ks. sivu 12). Suurkorttelien muodostamisperusteena on ensisijaisesti alueiden sijainti katuverkossa, mutta suurkortteleittain löytyy myös muita yhdistäviä tekijöitä, kuten maastonmuodot sekä meluntorjunnasta johtuvat ratkaisut.

Alueelle on tarkoituksena luoda koko aluetta yhdistävä yleisilme, kuitenkin niin, että tonteittain alueelle muodostuu myös toisistaan eroavia rakennuskokonaisuuksia.

3.2 Kaupunkikuvalliset yleisperiaatteet

Nupurinkartanon alueen kaupunkikuvallisen yleisilmeen muodostavat selkeäpiirteiset, värikkäät, harjakattoiset pientalot, jotka nousevat maastonmuotoja myötäillen rinteille. Korttelien rajautuminen kaduille ja viheralueille on selkeää. Aluetta yhdistävää yleisilmettä luodaan julkisivumateriaaleilla, julkisivujen sävyillä sekä kattomateriaalilla ja -värillä. Nupurinkartanon alueen kaupunkikuvallisena tavoitteena on lämmينhenkinen ja -sävyinen pientaloalue. Asukkaille annetaan tietyissä kortteleissa vapaus valita annetusta väripaletista oman talonsa väri. Näissä kortteleissa tulee käyttää annettuja sävyjä annettu määrä, mutta värien jakautuminen kortteliin jätetään asukasvalinnan tulokseksi.

3.3 Katot

Asuinrakennusten kattomateriaalin tulee olla harmaasävyistä kattotiiltä tai betonikattotiiltä. Katoissa tulee käyttää vaihtelevia keski- ja tummanharmaan sävyjä (ks. sävyt sivu 11) ja sävyjen tulee vaihdella rakennuksittain. Kattotiilen muoto on tavoitteellisesti mahdollisimman tasainen tai levymäinen. Katosten, lasikuistien ja vastaavien täydentävien rakenteiden katoissa voidaan käyttää myös harmaata tai mustaa peltiä.

Katot ovat pääasiassa melko jyrkkiä harjakattoja. Suositeltavat kattomuodot ovat symmetrinen ja melko jyrkkä harjakatto, jonka lappeiden jyrkkyys on 1:1,3–1:2 tai epäsymmetrinen harjakatto, jonka toinen lape on jyrkkyydeltään jyrkempi kuin 1:1 ja loivempi lape 1:2–1:4. Myös jaettu, eri suuntiin kalteva pulpettikatto on mahdollinen kattomuoto. Lappeiden kaltevuuden tulisi tällöin olla vähintään 1:2,5. Katon harjasuunnat on esitetty viivalla sivun 11 kaaviossa. Täydentävien rakenteiden kattojen kaltevuus voi olla vähäisempi.

Puujulkisivuisten rakennusten katoissa tulee olla räystäät joka sivulla. Räystääitä ei tule kuitenkaan korostaa kaupunkikuvassa. Kiviaineisilla julkisivuilla päädyt voivat olla räystäättömiä, jolloin varsinainen julkisivu tulee nostaa vesikaton yläpuolelle.

3.4 Julkisivut

Pääasiallisena julkisivumateriaalina Nupurinkartanon alueella käytetään puuta. Niissä rakennuksissa, joita porrastetaan maaston mukaan, voidaan julkisivumateriaaleina käyttää myös kiviaineisia materiaaleja.

Nupurinkartanon alueen uusien asuinrakennusten julkisivuissa värytyksessä käytetään kolmea väriskaalaa (ks. sivu 11): lämpimien sävyjen skaalassa on lämpimiä kelta–punaisia sävyjä, puusävyjen skaalassa on ruskehtavia sävyjä ja viileiden sävyjen skaalassa on sävyjä valkeasta siniharmaisiin sävyihin. Värisävyt on määritelty Tikkurilan Symphony (Opus I ja II) -värikartan mukaan, mutta myös muiden valmistajien vastaavien maalisävyjen tai rappaussävyjen käyttö on sallittua. Oheiset sävyt ovat suuntaa-antavia painoteknisistä syistä.

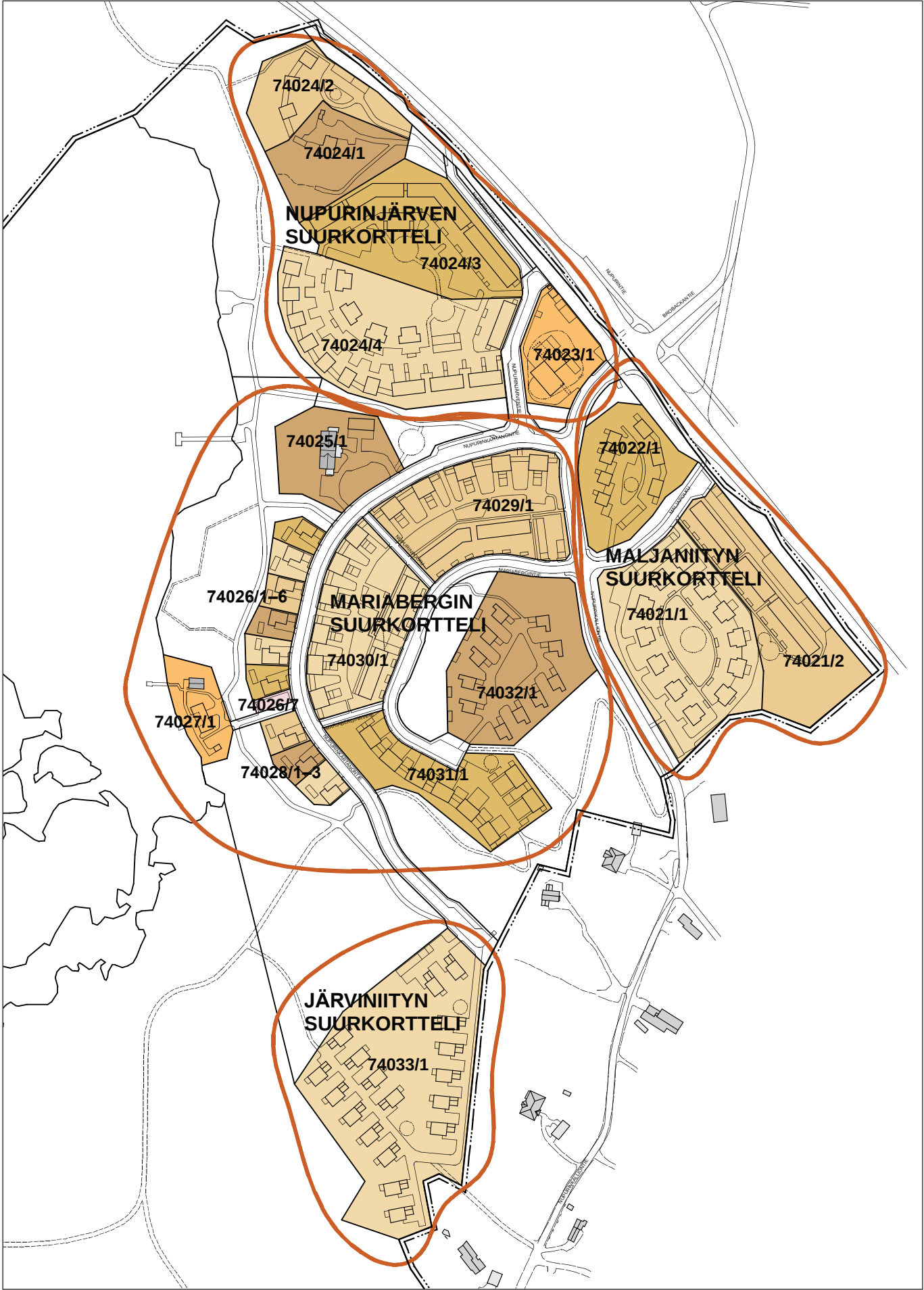
Jokaisen rakennuksen julkisivuissa tulee olla yksi pääsävy, johon nähden muut sävyt ovat selvästi alisteisia. Julkisivuvärikaaviossa esitetty värien jakautuminen korttelin sisäisesti on ohjeellinen. Rivitaloissa sävy voi vaihtua kahden asunnon palasissa ja jos rakennusta porrastetaan maaston mukaan, niin sävyn tulee vaihtua porrastuksen kohdalla. Julkisivujen täydentävät osat, kuten ovien ja ikkunoiden karmit ja puitteet, katokset, sokkelit, pilarit yms. ovat pääasiallisesti valkeita, harmaita tai mustia.

NUPURINKARTANO

523.01 NUPURINKARTANO ESPOO KORTTELISUUNNITELMA 5.11.2007

ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY
tel +358 (0)9 251 3030 fax +358 (0)9 251 30395

Ahertajantie 3, 02100 Espoo, Finland
Business ID 0432734-2 www.arkrouhiainen.fi

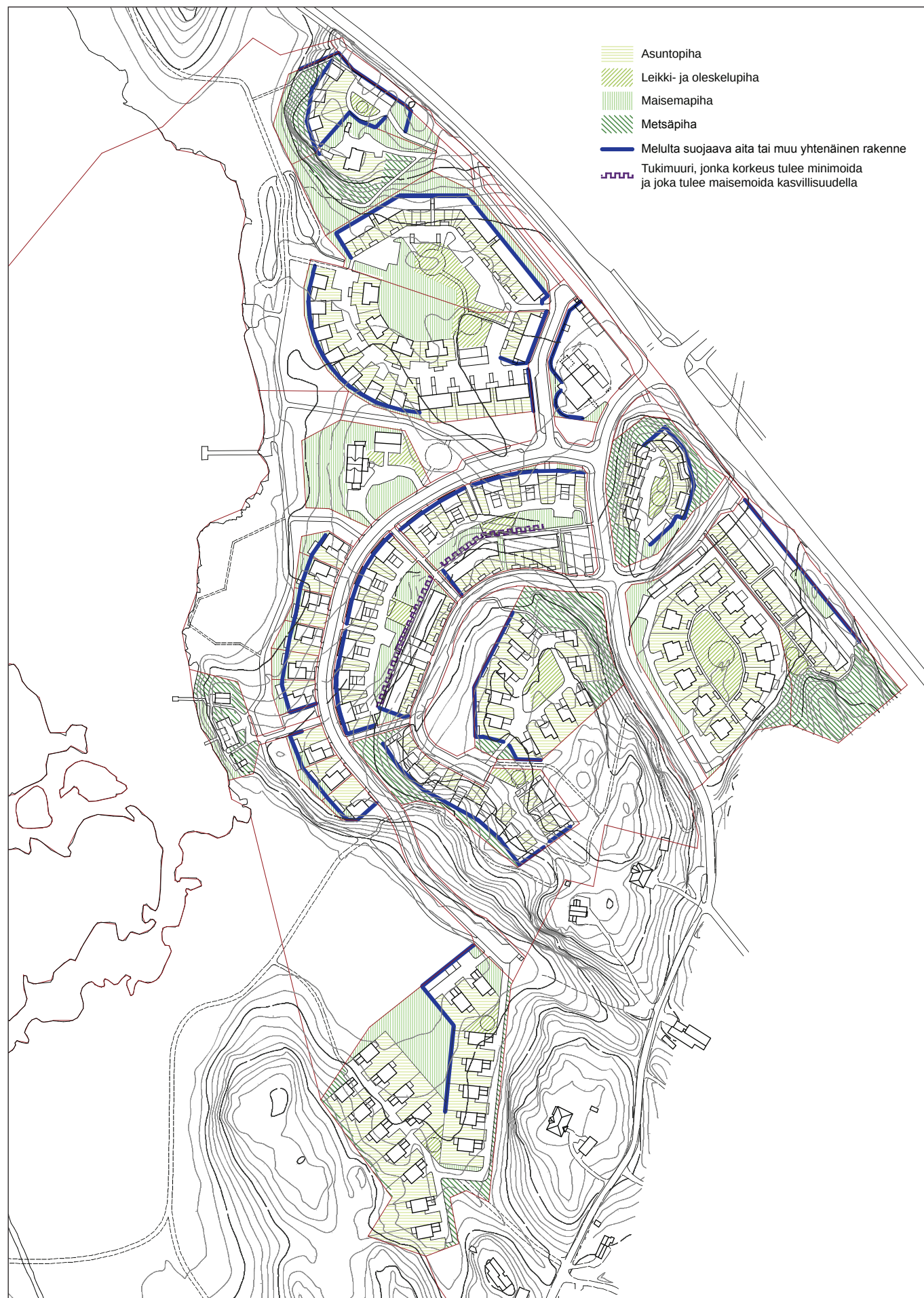


Perspektiivinäkömä (taiteilijan näkemys) järveltä

Kortteli/tontti	Merkintä	Asuinraken- nusoikeus	Muu raken- nusoikeus	Lisäraken- nusoikeus	Tontti- ala	Tontti- tehokkuus	Kerros- luku	Asuntoja (likim.)	Keskim. asuntoala	Kuvaus
Maljaniityn suurkanortteli		6650	0	1330	24342	0,27		56		
74021/1	AP-1	3200	0	640	11136	0,29	IIu2/3	24	116	paritaloja
74021/2	AR	2250	0	450	7962	0,28	II	22	89	rivitaloja
74022/1	AP-1	1200	0	240	5244	0,23	(3/4)III	10	104	kytkettyjä erillistaloja ja paritaloja
Nupurinjärven suurkanortteli		7250	700	1570	32311	0,25		62		
74023/1	KL-1	0	700	0	3146	0,22	I	0		huoltoasema (+kauppa)
74024/1	AP-2	130	0	26	4257	0,03	II	1	113	oleva erillistalo, voidaan korvata uudisrak.
74024/2	AP-2	470	0	94	4132	0,11	II	3	136	kytkettyjä erillistaloja
74024/3	AR-1	2850	0	630	8595	0,33	II	26	95	rivitaloja
74024/4	AR-1	3800	0	820	12181	0,31	II	32	103	rivi-, pari- ja kytkettyjä erillistaloja
Mariabergin suokortteli		11047	1025	2210	42118	0,29		83		
74025/1	P-1	0	675	0	4466	0,15	III(1/2)	1		kartano, useita mahdollisia käyttötarkoituksia
74026/1–6	AO-1	1066	0	213	3554	0,30	(3/4)III	6	155	kuusi omakotitalotonttia
74026/7	LPA	0	0	0	235	0,00	I	0		LPA-tontti saunaa varten
74027/1	P-2	0	350	0	2143	0,16	II	0		saunakortteli, paikoitus LPA:lla
74028/1–3	AO-1	581	0	116	1938	0,30	II	3	169	kolme omakotitalotonttia
74029/1	AR	2750	0	550	8011	0,34	(3/4)III	22	109	kytkettyjä rivi- ja paritaloja
74030/1	AR	2700	0	540	7179	0,38	(3/4)III	24	98	kytkettyjä rivi- ja paritaloja
74031/1	AR	1950	0	390	5947	0,33	(3/4)III	16	106	kytkettyjä paritaloja
74032/1	AP-1	2000	0	400	8645	0,23	IIu2/3	11	158	erillistaloja
Järviniityn suurkanortteli		3000	0	600	16506	0,18		18		
74033/1	AP-1	3000	0	600	16506	0,18	II	18	145	erillistaloja
Yhteensä		27947	1725	5710	115277	0,26		219	111	
Asuinrakennusoikeus yhteensä:		27947		94,2% koko rakennusoikeudesta						
Muu rakennusoikeus yhteensä:		1725		5,8% koko rakennusoikeudesta						
Varsinainen rakennusoikeus yhteensä:		29672								
Asukasluku (1 as / 50 asuin-k-m2):		559								
Asuinkortteleissa lisäksi 20 % lisärakennusoikeutta autosuojien, viherhuoneiden, lasikuistien, varastojen ja teknisten tilojen rakentamista varten:		5710								
Kaikki rakennusoikeus yhteensä:		35382								
Kaikki (3/4)III- tai III(2/3)-kerroksiset rakennukset voidaan toteuttaa myös maksimissaan kaksikerroksisina rakennuksina.										

Tonttikaavio 1 / 3500

Rakennusoikeuslaskelma



4. KORTTELILIEN PIHAJÄRJESTELYT

4.1 Yleistä

Jokaiselle asunnolle tulee osoittaa oma ulko-oleskelutila, josta osa voi olla katettua tai esimerkiksi lasikuistiksi rakennettua puolilämmintä ulkotilaa. Jokaiselta asuntopihalta tulee löytyä ainakin pieni katseilta ja liikennemelulta suojattu paikka. Osa pihasta voi avautua ympäristöön vapaammin. Korttelipihojen rooli korostuu niissä yhtiöissä, joissa omat pihat ovat pieniä.

4.2 Aitaaminen

Pääsääntöisesti korttelialueita ei tule aidata viheralueille muuten kuin turvallisuus- tai meluntorjuntasyistä. Asuntopihojen väleihin rakennettavien aitojen tulee olla pääasiassa noin 1,6 metriä korkeita. Tätä korkeampia aitoja tulee rakentaa vain sinne, missä niitä vaaditaan meluntorjunnallisista syistä. Viereisessä kaaviossa on esitetty sinisellä viivalla ne reuna-alueet, joissa meluntorjunta edellyttää pihan suojaamista, mikä voidaan ratkaista aidan lisäksi myös muilla rakenteilla, kuten varastoilla tms. Melua torjuvien aitojen ja muiden rakenteiden tulee olla vähintään 2,5 metriä korkeita ja niiden rakenteen tulee olla yhtenäinen. Asuntopihoilla osa aidoista on suositeltavaa korvata pensasaidoilla ja istutuksilla. Muurien ja tukimuurien korkeus tulee minimoida maastoa luiskaamalla ja muureja porrastamalla. Köynnösten käyttö muurien ja tukimuurien pinnoilla sekä istutusten käyttö muurien edessä on suositeltavaa.

4.3 Korttelialueiden kasvillisuus

Olevaa kasvillisuutta tulee korttelialueilla säilyttää aina kun se on mahdollista. Istutettavan kasvillisuuden tulee olla pääsääntöisesti olevaan kasvillisuuteen sovitettua eli esimerkiksi metsäpihoilla tulee suosia metsäluontoon sopivia lajeja. Tonttien yhteispihojen toimintojen sijoittelussa tulee huomioida kasvillisuus sekä kalliojaljastumat. Korttelisuunnitelmassa esitetyt pihareitit sekä leikki- ja oleskelupaikat ovat sijainniltaan ohjeellisia ja niiden sijainnit tulee suunnitella sijoittaa maasto ja kasvillisuus huomioiden. Korttelisuunnitelmassa esitetyt puiden sijainnit ovat ohjeellisia.

4.4 Pihojen pintamateriaalit

Reittien pintamateriaalina voidaan käyttää eri materiaaleja reitin pituuskaltevuudesta ja käyttötarkoituksesta riippuen. Asfalttireittejä ja paikoitusalueita tulee jäsenöidä esimerkiksi luonnonkivi- tai betonikiviraidoilla tai -kentillä. Niiden pihareittien, joita ei käytetä pääsääntöisesti ajoneuvoliikenteeseen, pintamateriaalina suositetaan betonikiveystä tai kivituhkaa.

4.5 Pihojen korkeusasemat

Asuntopihojen tulee olla vähintään 1,2 m Nupurinjärven pinnan normaalikorkeuden yläpuolella eli vähintään tasossa +28,3. Alimmat korttelisuunnitelmassa esitetyt pihat ovat noin tasolla +29,0. Korttelisuunnitelmassa esitetyt pihakorot ovat ohjeellisia. Kulkureitit pihoilla suunnitellaan esteettömiksi siten, että niiden pituuskaltevuus on pääsääntöisesti alle viisi prosenttia, jos ne toimivat pääasiallisina yhteyksinä autopaikan ja sisäänkäynnin välillä.

4.6 Valaisimet ja kalusteet

Piha-alueiden valaistus järjestetään pääasiassa matalilla pylsävalaisimilla. Valaisintyyppinä tulee käyttää samaa tai vastaavaa tyyppiä kuin yleisten alueiden puistoreiteillä. Kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa puistoreittien valaisimeksi on valittu Louis Poulsenin "Kipp" ja sen pylvään väri on RAL 7024. Yhteisillä korttelipihoilla valaistus ratkaistaan yhtenäisesti. Valon värin tulee olla luonnollisen valkea.

Leikki- ja oleskelualueiden välinevalinnoissa tulee huomioida saman korttelin muiden tonttien välinevalinnat ja pyrkiä yhteistyöhön yhtiöiden välillä. Pihoille tulee osoittaa tarvittavat tomutus- ja kuivausvarusteet sekä yhtiömuotoisille tonteille lipputanko.

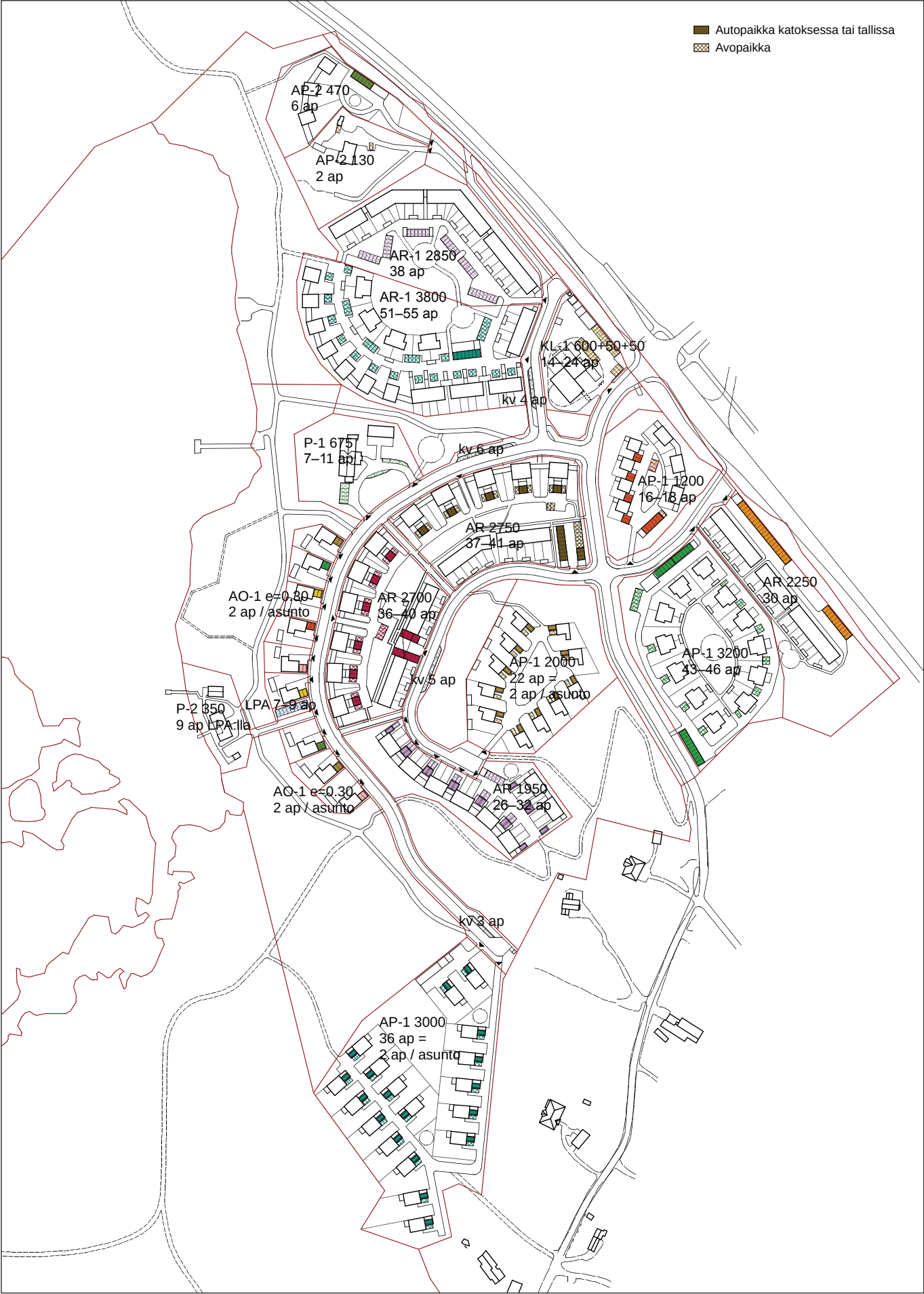
PIHATYYPIT

- Asuntopiha on pääosin melulta suojattu, asukkaiden vapaasti omassa hallinnassa oleva yksityisalue.
- Leikki- ja oleskelupiha on pääosin melulta suojattu asukkaiden yhteistä oleskelua ja toimintoja palveleva alue.
- Maisemapihalla ei ole erityisiä toiminnallisia vaatimuksia eikä sen tarvitse välttämättä olla melulta suojattu. Maisemapihat voivat olla luonnonvaraisia tai istutettuja. Ne ovat pääosin näkymien suhteen avoimia.
- Metsäpiha on pääosin luonnonvarainen ja sillä pyritään säästämään olevaa kasvillisuutta mahdollisimman paljon. Metsäpihan ei tarvitse olla melulta suojattu. Metsäpihaa voidaan täydennysistuttaa metsäluontoon sopivilla lajeilla.



Piha-, aita- ja melusuojauskaavio 1 / 3500

Nupurinjärven rantaa saunalta pohjoiseen



Paikoituskaavio 1 / 3500



Nupurintie

PAIKOITUS

Alueen autopaikkojen mitoituksessa on käytetty Espoon yleisiä autopaikanormeja eli AR- ja AO-kortteleissa 1 autopaikka 75 kerrosneliometriä kohti ja AO-kortteleissa 2 autopaikkaa asuntoa kohti. Autopaikkojen enimmäismääräksi on asemakaavassa merkitty 2 ap / asunto. Monilla tonteilla voidaan korttelisuunnitelman esittämällä ratkaisulla toteuttaa hie-man minimiä suurempi määrä autopaikkoja. Katujen varsille on tulossa n. 18 kpl lähinnä vieraspaikoitusta palvelevia kadunvarsipaikkoja.

Lähes kaikkialla alueella 1–2 autopaikkaa voidaan osoittaa asunnon välit-tömään läheisyyteen ja loput paikat sijoitetaan keskitetysti. Osa paikoista voi olla katettuja ja osa avopaikkoja. Korttelisuunnitelmassa esitetty rat-kaisu on paikkojen sijoittelun ja tyypin suhteen ohjeellinen.

Kortteli/tontti	Merkintä	Rakennus-oikeus	Autopaikka-normi	Autopaikkoja vähintään	Autopaikkoja esitetty	Huomautukset
Maljaniityn suurmikortteli		6650		89	94	
74021/1	AP-1	3200	1 ap / 75 k-m2	43	46	
74021/2	AR	2250	1 ap / 75 k-m2	30	30	
74022/1	AP-1	1200	1 ap / 75 k-m2	16	18	
Nupurinjärven suurmikortteli		7950		111	125	
74023/1	KL-1	700	1 ap / 50 k-m2	14	24	24 autopaikkojen sijoittelu ja lukumäärä riippuu ratkaisusta
74024/1	AP-2	130	1 ap / 75 k-m2	2	2	
74024/2	AP-2	470	1 ap / 75 k-m2	6	6	6 mitoittavana tekijänä 2 ap / asunto
74024/3	AR-1	2850	1 ap / 75 k-m2	38	38	
74024/4	AR-1	3800	1 ap / 75 k-m2	51	55	
Mariabergin suurmikortteli		12072		152	173	
74025/1	P-1	675	1 ap / 100 k-m2	7	11	2 ap / asunto ja muille toiminnoille 1 ap / 100 k-m2
74026/1–6	AO-1	1066	2 ap / asunto	12	12	
74026/7	LPA	0	–	0	9	9 LPA-tontilla tontin 74027/1 autopaikat
74027/1	P-2	350	1 ap / 50 k-m2	7	0	saunakortteli, paikoitus LPA:lla
74028/1–3	AO-1	581	2 ap / asunto	6	6	
74029/1	AR	2750	1 ap / 75 k-m2	37	41	
74030/1	AR	2700	1 ap / 75 k-m2	36	40	
74031/1	AR	1950	1 ap / 75 k-m2	26	32	
74032/1	AP-1	2000	1 ap / 75 k-m2	22	22	22 mitoittavana tekijänä 2 ap / asunto
Järviiniityn suurmikortteli		3000		36	36	
74033/1	AP-1	3000	1 ap / 75 k-m2	36	36	36 mitoittavana tekijänä 2 ap / asunto
Yhteensä		29672		0	388	428

Autopaikkalaskelma

5.1 Maljaniityn suurkortteli (korttelit 74021 ja 74022)

Suurkorttelin olevat huonokuntoiset rakennukset puretaan ja ne korvataan uudisrakennuksilla. Suurkorttelin perusratkaisu perustuu Nupurintien melulta suojautuvaan rakenteeseen, jossa koillisreuna on rakennettava yhtenäisenä rakenteena ja korttelien keskelle muodostuu suojaisia pihatiloja.

Tontin 74021/2 rakennukset rakennetaan melko tiiviiseen Nupurintien suuntaiseen riviin. Asuntojen oleskelupihat aukeavat lounaaseen pois päin melulähteestä. Tontti 74021/1 koostuu paritalojen muodostamasta kehästä, joiden keskelle jää asuntojen yhteinen oleskelupiha. Paritaloissa sallitaan ullakkokerroksen rakentaminen. Korttelin 74021 keskiosan maanpintaa korotetaan jopa noin kaksi metriä.

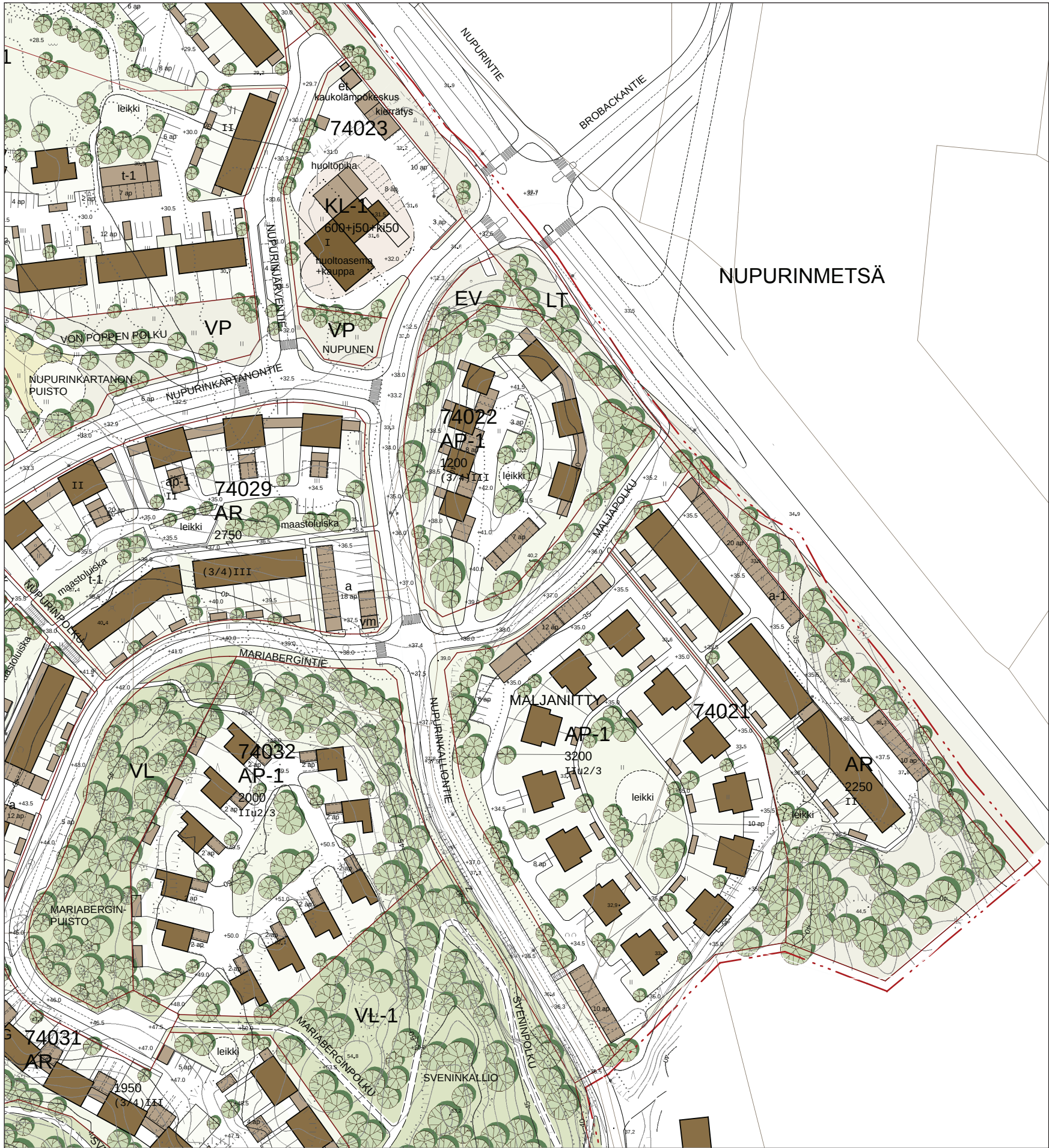
Kortteliin 74022 ehdotetaan mäen lakea kiertävää pientaloyhtiötä. Länsirinteen rakennukset ovat kytkettyjä erillistaloja ja itärinteessä on kolme yksikerroksisilla osilla kytkettyä paritaloa. Rakennusten julkisivut ovat pääasiassa puuverhoiltuja ja niiden värit ovat kellertäviä ja rusehtavia.

Tonttikohdaiset kuvaukset ovat sivuilla 19–21.



Havainnekuva 1 / 1500

Näkymä korttelista 74021 kohti Mariabergiä





5.2 Nupurinjärven suurtontti (tontit 74023 ja 74024)

Nupurintien ja Nupurinkalliontien risteysalueella sijaitseva huoltoasema (74023/1) voidaan suunnitelman mukaan säilyttää. Se voidaan myös laajentaa tai korvata uudella polttoaineen jakeluasemalla ja/tai huoltoasemalla, johon voidaan yhdistää esimerkiksi pieni päivittäistavara-kauppa. Korttelisuunnitelmassa esitetty rakennusten ja toimintojen sijoitteluratkaisu on ohjeellinen.

Suurtontin keskeisin osa muodostuu nykyisen harjoitusgolfkentän alueelle. Tonttien 72024/3 ja 4 rakennusten muodostama kehä suojaa korttelia Nupurintien melulta ja muodostaa muutenkin suojaisen sisäpihan korttelin keskelle. Korttelin sisäosan rakennukset ovat paritaloja ja kytkettyjä erillistaloja.

Rivitalojen julkisivut ovat puuta ja niiden värit ovat lämminsävyisiä (ks. sivu 11). Pari- ja erillistalojen julkisivut ovat pääasiassa vaaleita ja viileänsävyisiä tai valkeita. Asuntojen paikoitus on korttelissa osittain keskitetysti ja osittain asuntokohtaisesti.

Tontilla 74024/1 sijaitseva asuinrakennus voidaan suunnitelman mukaan säilyttää tai se voidaan korvata uudisrakennuksella. Olevan rakennuksen luoteispuolelle on esitetty kehämäinen pientalo-yhtiö, jonka rakennukset ovat kytkettyjä erillis- tai paritaloja. Mäellä olevien rakennusten julkisivut ovat puuta, joiden värisävyt ovat kellertäviä ja rusehtavia. Asuntojen pihat on käännetty pois päin Nupurintiestä, jolloin niillä on luonnollinen melusuojaus. Uudisrakennukset tulee rakentaa kytkettyinä meluntorjunnan vuoksi.

Tonttikohtaiset kuvaukset ovat sivuilla 22–26.



Havainnekuva 1/1500

Harjoitusgolfkenttä, taustalla Nupurintie



5.3 Maribergin suurkortteli (korttelit 74025–74032)

Tontilla 74025/1 sijaitseva Nupurin kartanon päärakennus säilytetään ja sen käyttötarkoitus selvitetään suunnittelun edetessä. Päärakennuksen koillispuolelle voidaan rakentaa yksikerroksinen lisärakennus, jonka pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Lisärakennuksen arkkitehtuuriin tulee alisteisena sopeutua päärakennuksen arkkitehtuuriin.

Kadun itäpuoliset paritalot rakennetaan mahdollisimman lähelle katua. Rakennusten julkisivut ovat rappausta, puhtaaksimuurattua tiiltä tai puuta ja ne ovat värikkäitä. Kadun länsipuolella kortteleissa 74026 ja 74028 on yhteensä yhdeksän erillistalotonttia, joiden puujulkisivujen värit vaihtelee taloittain.

Nupurinjärven rannassa korttelissa 74027 sijaitseva sauna kunnostetaan ja se osoitetaan yleiseen käyttöön. Tontille sallitaan olevan saunan lisäksi uusien saunojen rakentaminen. Uusien saunarakennusten tulee sopeutua olevan saunan arkkitehtuuriin. Saunakorttelin autopaikoitus on LPA-tontilla 74026/7.

Maribergintien varren rivitalot muodostavat melko tiiviin rakennusrivin, jonka värisävyt ovat lämpimiä. Julkisivumateriaalit ovat rappausta, puhtaaksimuurattua tiiltä tai puuta. Rakennukset ovat rinneratkaisuja siten, että kadunpuoleinen sisäänkäynti on kerrosta ylempänä kuin pihanpuoli.

Tontti 74032/1 koostuu puujulkisivuisista erillistaloista, joiden värisävyt ovat kellertäviä ja rusehtavia. Rakennukset sijoittuvat kehämäisesti rakentamattoman keskipihan ympärille. Rakennuksissa sallitaan ullakkokerrosten rakentaminen.

Tonttikohtaiset kuvaukset ovat sivuilla 27–34.



Havainnekuva 1 / 1500

Oleva rantasauna



5.4 Järviiniityn suurtontti (kortteli 74033)

Suurtontti koostuu yhdestä korttelista, jolla on alustavasti yksi tontti.

Korttelin 74033 rakennukset ovat erillistaloja. Rakennusten julkisivut ovat puuta. Korttelin värisävyt ovat lämpimiä ja tulevat asukkaat voivat valita talonsa sävyn annetusta väripaletista. Korttelin itäreunassa on tilavaraus maanlaisille johdoille.

Korttelin lounaisreunassa on asemakaavassa s-1-merkitty alue, jolla tulee turvata liito-oravan elinolosuhteet eli alueen osalla kasvillisuus tulee säilyttää. Melun vuoksi korttelin luoteisrajalle tulee rakentaa yhtenäinen melusuoja, joka voi koostua aidan lisäksi autokatoksista tai talousrakennuksista.

Tonttikohtainen kuvaus on sivuilla 35–36.



Havainnekuva 1 / 1500

Näkymä Turunväylältä kohti suunnittelualuetta

74021 / 1

Tontti sijoittuu melko alavalle niitylle. Ratkaisussa 12 paritaloa kiertää keskellä sijaitsevaa leikki- ja oleskelualuetta. Ajoliikenne ja autopaikat kiertävät ulkokehällä. Tontin keskiosaa tulee korottaa noin kaksi metriä nykyisen maanpinnan yläpuolelle.

Asuinrakennukset ovat kaksikerroksisia paritaloja, joissa sallitaan lisäksi ullakkokerros. Ullakko voidaan jättää aluksi rakentamatta ja se voi siten toimia asukkaiden myöhempiä laajentumistarpeita varten. Se voidaan myös rakentaa alkuvaiheessa puolivalmiiksi.

Osa autopaikoista on asuntokohtaisesti sisäänkäyntien vieressä ja osa keskitetysti tontin pohjois- ja länsiosassa. Tontin jätehuone sijoitetaan tontin pohjoisnurkkaan autokatoksen yhteyteen. Väestönsuoja sijaitsee alustavasti autokatoksen yhteydessä. Sen sijoittaminen jonkin asuinrakennuksen kellariin tai keskipihalle on mahdollista.

Tontilla ei ole juurikaan säästettävää kasvillisuutta lukuunottamatta tontin itäisintä nurkkaa. Tontin länsi- ja pohjoisreunoille sekä keskipihalle tulee istuttaa puita ja pensaita. Keskeiselle leikki- ja oleskelupihalle voidaan rakentaa pieniä oleskelua palvelevia rakenteita, kuten grillikatos.

Mikäli tontti 74021/2 toteutetaan esitetyllä tavalla, ei tontilla 74021/1 ole erityisiä tarpeita melusuojaukselle.



Tontin kaavamerkintä: AP-1, korttelinro: 74021, tonttinro: 1

Tontin pinta-ala: 11136 m²

Rakennusoikeus: 3200 k-m², tonttitehokkuus: 0,29

Tontin huoneistoala (arvio, kerrosala x 0,87): 2784 h-m²

Asuntojen alustava lukumäärä: 24, keskikoko: 116 h-m²

Autopaikat: yhteensä vähintään 43 ap, korttelisuunnitelmassa esitetty 46 ap (1,8-1,9 ap / asunto)

Rasitteet: ei

Julkisivujen päämateriaali: puu

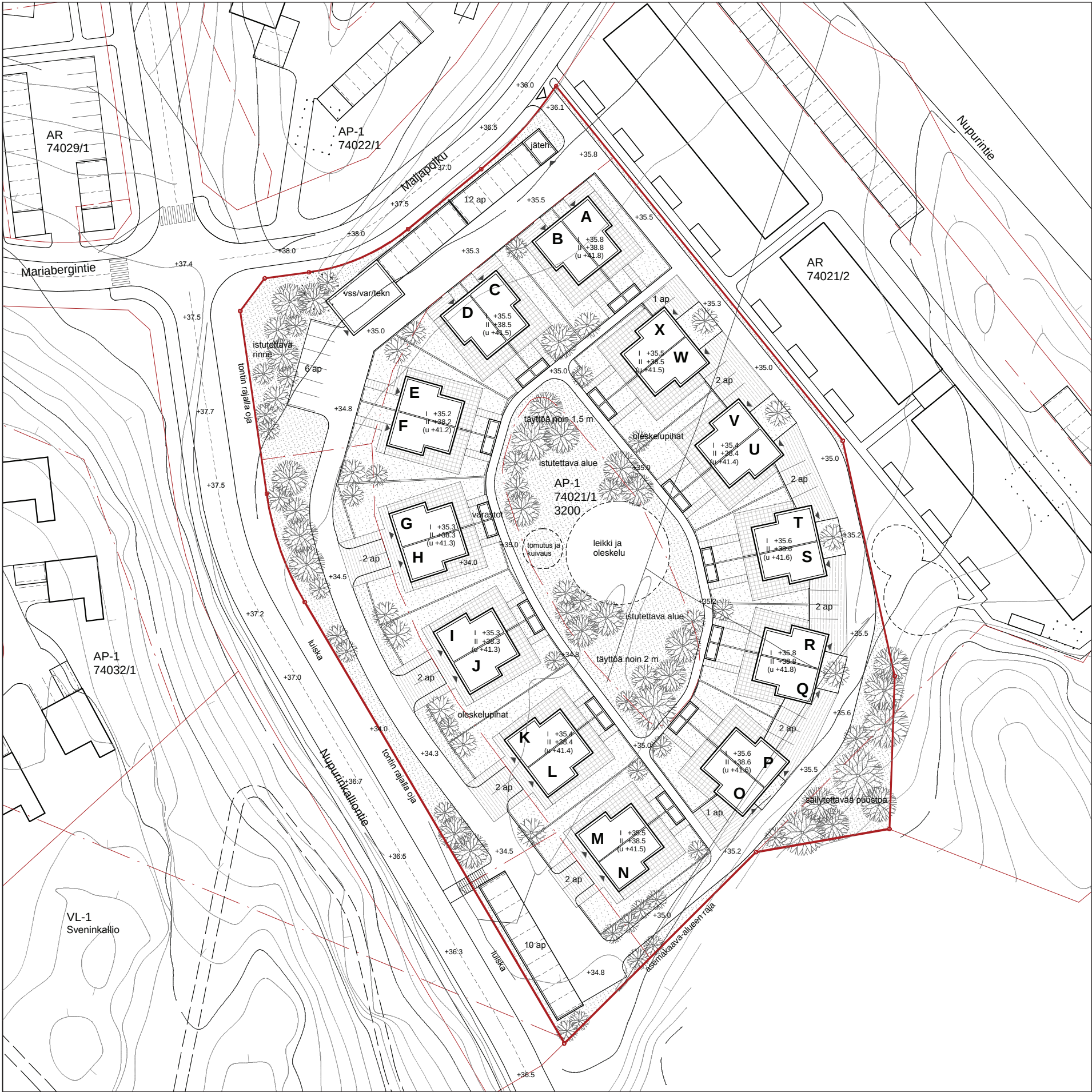
Asukasvalintapaletti: rakennuksen lisäosat (kuisti, parveke, pergola, varasto), pihan käsittelyvaihtoehdot, keskipihan ratkaisuvaihtoehdot

Huoneistotyytit (alustavia):

• 4-6 h+k+s	n. 116 h-m ²	24 kpl	A-X
-------------	-------------------------	--------	-----

Huoneistot voivat olla erikokoisia. Osa rakennusoikeudesta voidaan käyttää ullakkokerroksessa ja se voidaan myös jättää asukkaiden myöhempiä laajentumistarpeita varten.

Tontin alustava asemapiirros 1 / 750





Tontilla on alustavasti kolme rivitaloa, jotka on sijoitettu yhteen riviin. Rakennusten välit tulee minimoida Nupurintien melun vuoksi. Tontin luoteisosan maastoa korotetaan noin kaksi metriä nykyisen maanpinnan yläpuolelle.

Asuinrakennukset ovat kaksikerroksisia ja osa niistä voi olla rinneratkaisuita siten, että niiden si- sääntulopiha (itäpuolella) on esimerkiksi noin metrin ylempänä kuin asuntopiha (länsipuolella).

Tontin autopaikat sijaitsevat keskitetysti tontin itäreunalla. Autopaikat suositellaan sijoitettavaksi katoksiin. Autokatosten välinen osa voidaan tarvittaessa aidata.

Tontin jätehuone sijoitetaan tontin pohjoisosaan autokatoksen yhteyteen. Väestönsuoja sijaitsee alustavasti asuntojen N ja O välissä sekä asunnon O kellarissa.

Leikki- ja oleskelupaikka sijoitetaan tontin lounaisosaan melusuojaan. Tontin kaakkoisosassa ase- makaavassa s-1-merkityllä alueella tulee kasvillisuus säilyttää.

Melusuojaus tulee tontilla 74021/2 ratkaista ensisijaisesti rakentamalla asuinrakennukset mahdol- lisimman yhtenäiseen riviin ja rakentamalla asuntopihat rakennusten lounaispuolille. Yhtenäinen rakenne tontin koillisrajalla, joka voidaan toteuttaa autokatoksilla ja/tai aidoilla, auttaa torjumaan melua.



Tontin kaavamerkintä: AR, korttelinro: 74021, tonttinro: 2			
Tontin pinta-ala: 7962 m²			
Rakennusoikeus: 2250 k-m², tonttitehokkuus: 0,28			
Tontin huoneistoala (arvio, kerrosala x 0,87): 1956 h-m²			
Asuntojen alustava lukumäärä: 22, keskikoko: 89 h-m²			
Autopaikat: yhteensä vähintään 30 ap (1,4 ap / asunto)			
Rasitteet: ei			
Julkisivujen päämateriaali: puu			
Asukasvalintapaletti: asuntopihan käsittelyvaihtoehdot, rakennusten lisäosat (kuisti, parve- ke, pergola, varasto)			
Huoneistotyytit (alustavia):			
• 4 h+k+s	n. 100 h-m²	6 kpl	A, H, I, N, O, V
• 3-4 h+k+s	n. 87 h-m²	12 kpl	B-G ja P-U
• 3 h+k+s	n. 80 h-m²	4 kpl	J-M

Tontin alustava asemapiirros 1 / 500



Tontin ratkaisu perustuu mäen lakea kiertävään kehämäiseen rakenteeseen. Tontin itäosassa on kuusi kaksikerroksista paritaloasuntoa, jotka on kytketty toisiinsa yksikerroksisilla varasto- tai lasikuistiosilla. Osassa paritaloasunnoista voi olla kellarit.

Tontin länsiosassa on neljä toisiinsa kytkettyä erillistaloa, jotka sijaitsevat rinteessä siten, että niiden länsipuoliset oleskelupihat ovat kerrosta alempana kuin itäpuoliset sisääntulopihat. Erillistaloissa on kaksi kerrosta ja osittain rinteeseen työntyvä kellarikerros.

Erillistalojen autopaikat ovat asuntokohtaisesti ja paritalojen autopaikat sijaitsevat keskitetysti tontin etelä- ja keskiosassa. Tontin jätehuone sijoitetaan tontin eteläosaan. Väestönsuoja sijaitsee alustavasti asunnon J kellarissa.

Rinteiden ja tontin keskiosan puustoa ja muuta kasvillisuutta tulee säästää mahdollisuuksien mukaan. Länsirinteiden puustoa voidaan jossain määrin harventaa näkymien parantamiseksi. Leikki- ja oleskelupaikka sijoitetaan tontin keskiosaan. Se tulee sijoittaa siten, että puustoa säästetään mahdollisuuksien mukaan.

Tontin meluntorjunta tulee ratkaista yhtenäisellä rakenteella erityisesti tontin pohjois-, itä- ja kaakkoisosassa. Myös länsireunassa rakenteen kannattaa olla yhtenäinen, jotta keskipihan melutaso saadaan varmuudella sallitulle tasolle. Yhtenäinen rakenne saavutetaan ensisijaisesti asuinrakennuksilla ja niiden lisäosilla (varastot, lasikuistit yms.) sekä aidoilla, joiden korkeuden tulee olla meluntorjuntaa vaativissa paikoissa vähintään 2,5 m ja sen rakenteen yhtenäinen.

Tontin kaavamerkintä: AP-1, korttelinro: 74022, tonttinro: 1

Tontin pinta-ala: 5244 m²

Rakennusoikeus: 1200 k-m², tonttitehokkuus: 0,23

Tontin huoneistoala (arvio, kerrosala x 0,87): 1044 h-m²

Asuntojen alustava lukumäärä: 10, keskikoko: 104 h-m²

Autopaikat: yhteensä vähintään 16 ap, korttelisuunnitelmassa esitetty 18 ap (1,6–1,8 ap / asunto)

Rasitteet: ei

Julkisivujen päämateriaali: puu

Asukasvalintapaletti: rakennuksen lisäosat (lasikuisti, varasto, sauna)

Huoneistotyyppit (alustavia):

• 5 h+k+s

n. 115 h-m²

4 kpl

A–D

• 4 h+k+s

n. 97 h-m²

6 kpl

E–J

Tontin alustava asemapiirros 1 / 500

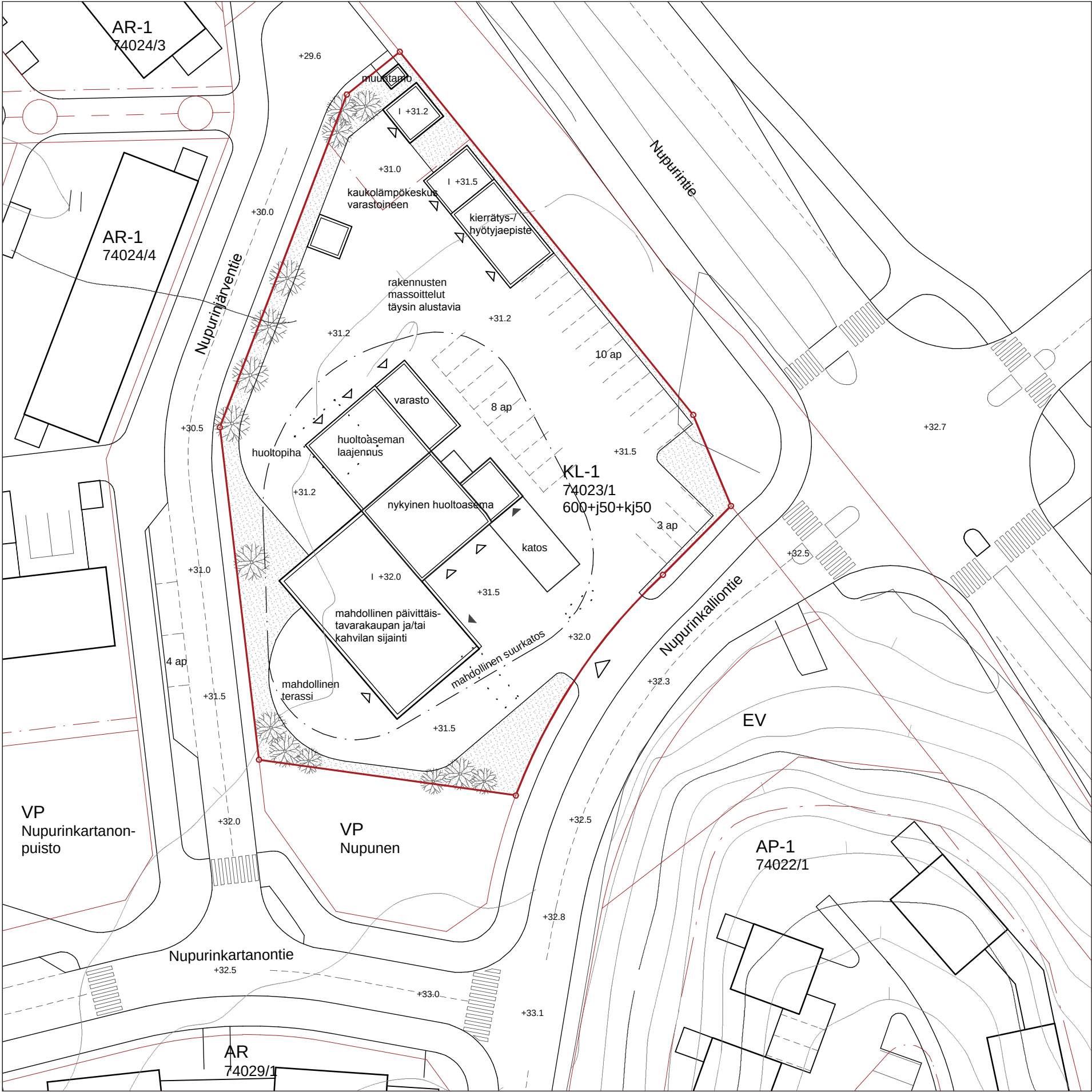
74023 / 1

Tontilla on oleva huoltoasema, joka voi jatkaa toimintaansa paikoillaan ilman muutoksia, huolto-
asemaa voidaan laajentaa tai se voidaan korvata uudella rakennuksella, jossa voi olla huoltoase-
matoimintoja ja/tai esimerkiksi pieni päivittäistavarakauppa. Rakennuksia yhdistäväksi tekijäksi
ehdotetaan suurkanalaa, joka mahdollistaisi kaupunkikuvallisesti sen alapuolisten rakennusten
vapaamman käsittelyn.

Jos olevat rakennukset puretaan, niin uuden rakennuksen suositeltava sijoittamispaikka on tontin
koillisosassa.

Tontille saa varsinaisen huoltoaseman/kaupan lisäksi rakentaa kierrätyspisteen, joka palvelee Nu-
purinkartanon asuinalueen ja sen ympäristöä. Kierrätyspisteen sijoituspaikka voidaan ratkaista
muiden toimintojen sijoittamisen suhteen. Tontille saa lisäksi rakentaa teknistä huoltoa palvelevia
rakennuksia, kuten kaukolämpökeskuksen ja muuntamon.

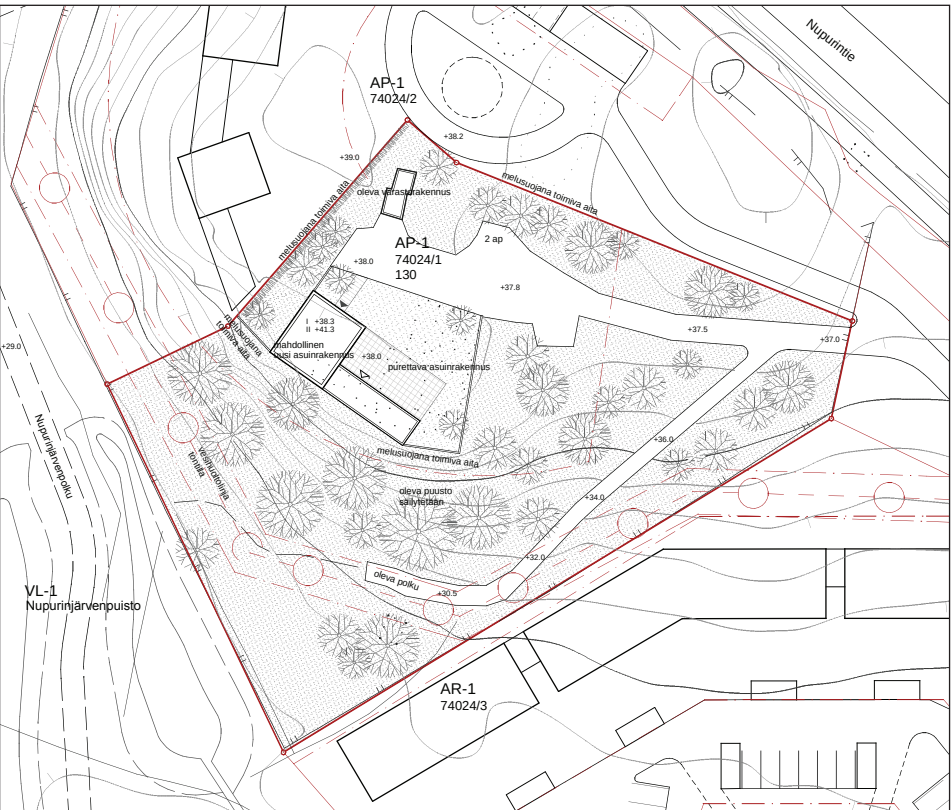
Tontin länsireunalle tulee rakentaa aita, joka maisemallisesti rajaa huoltoasematontin erilleen
asuinalueesta. Rajaus voidaan tehdä myös huolitellulla kasvillisuudella.



Tontin kaavamerkintä: KL-1, korttelinro: 74023, tonttinro: 1
Tontin pinta-ala: 3146 m ²
Rakennusoikeus: 600+50+50 k-m ² , tonttitehokkuus: 0,22
Autopaikat: yhteensä vähintään 16 ap, korttelisuunnitelmassa esitetty n. 21 ap
Rasitteet: ei
Julkisivujen päämateriaali: vapaa
Asukasvalintapaletti: ei

Tontin alustava asemapiirros 1 / 500

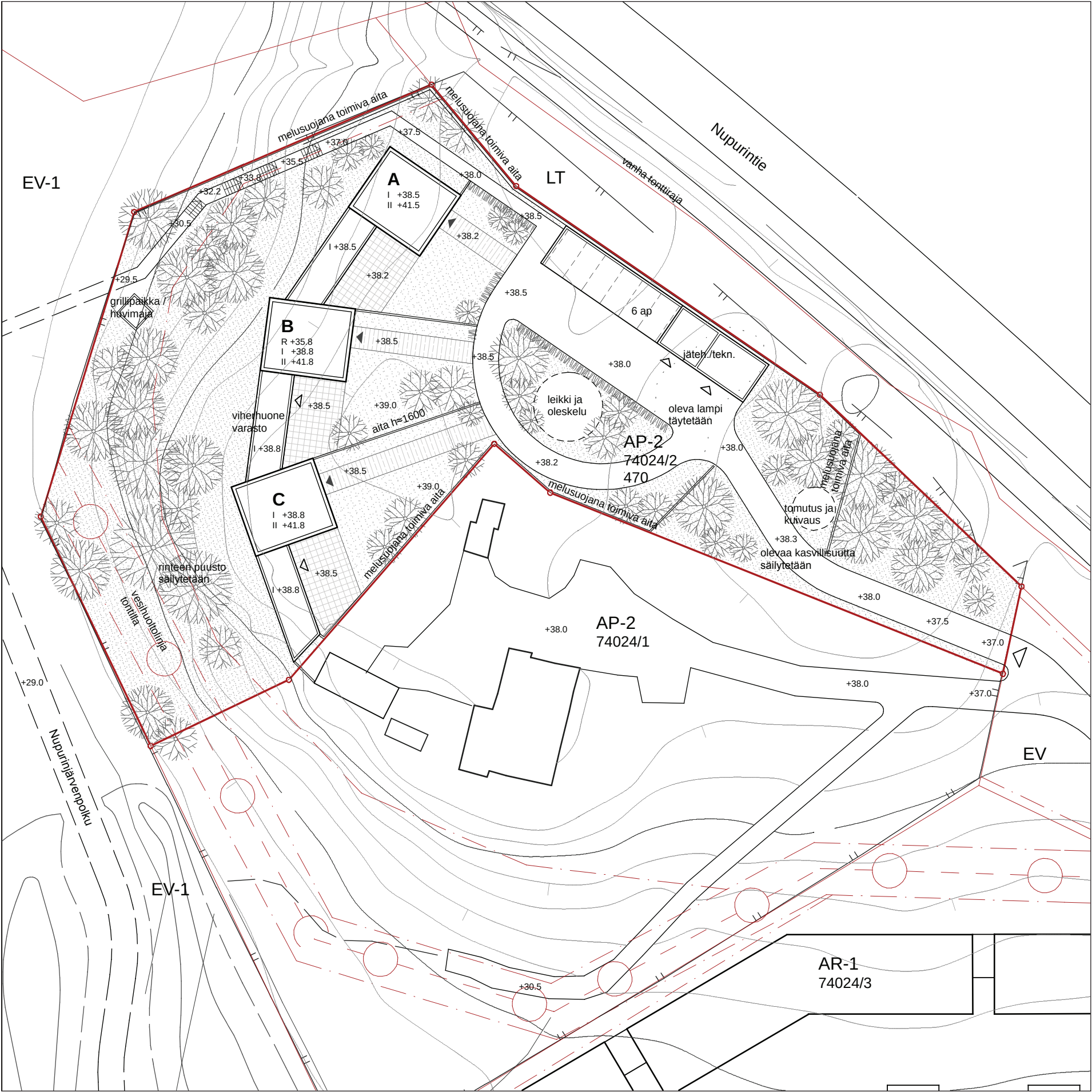
Tontin eteläosassa kulkee vesihuoltolinja.



Tontin alustava asemapiirros, jossa on uudisrakennus 1 / 1000

Asukasvalintapaletti: ei

Tontin alustava asemapiirros, jossa oleva rakennus säilytetty 1 / 500



Tontin perusratkaisuna on kehämäinen rakenne, jossa rakennukset kiertävät mäen huipun lou-naisreunaa. Ratkaisulla saavutetaan tontin keskiosaan melulta suojattuja pihatiloja. Nupurintien melua torjutaan lisäksi pohjoisreunan autosuojalla ja tontin pohjois- ja itärajalle rakennettavalla n. 2,5 m korkealla aidalla, joka yhdistyy autokatokseen. Melulta suojatut asuntopihat voidaan osoit-taa rakennusten itäpuolelle ja länsipuolelle ei osoiteta varsinaisia asuntopihoja.

Asunnot ovat alustavasti kaksikerroksisia kytkettyjä erillistaloasuntoja, joiden väleissä on yksiker-roksiset lasikuistit tai varasto-osat.

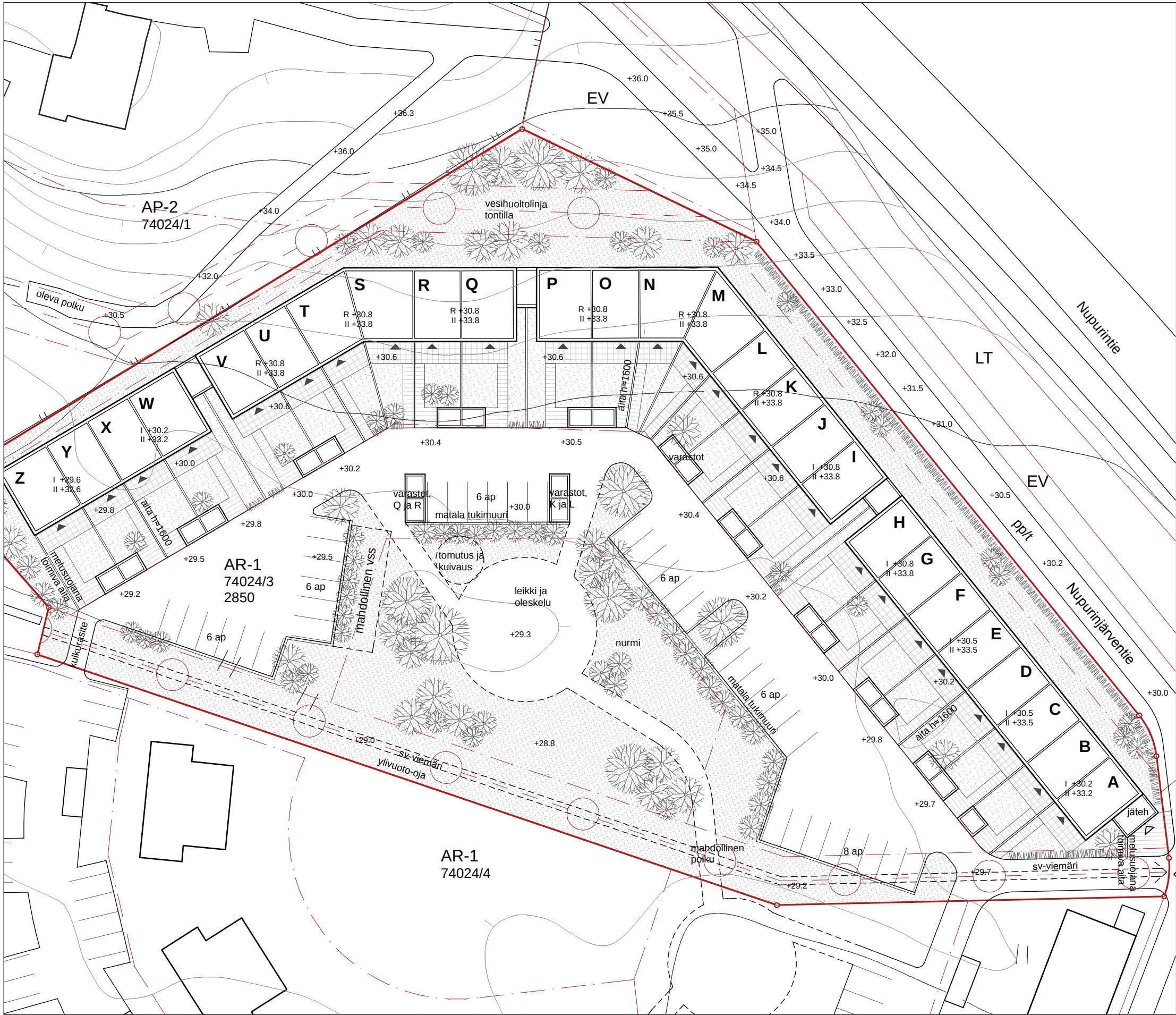
Autopaikat voidaan tontilla ratkaista monin eri tavoin ja asia voi jäädä myös osin asukasvalinnaksi. Tontin pohjoisreunalla autopaikat suojaisivat tonttia Nupurintien liikennemelulta.

Tontin yhteinen leikki- ja oleskelupaikka sijoitetaan melulta suojaan tontin keskiosaan. Alarintee-seen voidaan rakentaa grillipaikka tai esim. huvimaja. Tontin pohjoisreunaan rakennetaan polku. Tontin länsiosassa kulkee vesihuoltolinja.

Väestönsuojaa ei tarvitse rakentaa.

Tontin kaavamerkintä: AP-2, korttelinro: 74024, tonttinro: 2
Tontin pinta-ala: 4132 m ²
Rakennusoikeus: 470 k-m ² , tonttitehokkuus: 0,11
Tontin huoneistoala (arvio, kerrosala x 0,87): 409 h-m ²
Asuntojen alustava lukumäärä: 3, keskikoko: 136 h-m ²
Autopaikat: yhteensä vähintään 6 ap, korttelisuunnitelmassa esitetty 6 ap (2,0 ap / asunto)
Rasitteet: ei
Julkisivujen päämateriaali: puu
Asukasvalintapaletti: autopaikkaratkaisu, grillikatoksen tms. sijoittaminen tontille

Tontin alustava asemapiirros 1 / 500



Tontin ratkaisuna on yhteenkytketty rivitalo, joka sijoittuu mahdollisimman lähelle tontin koillis- ja pohjoisrajaa. Rivitalon tulee olla Nupurintien melun vuoksi yhtenäinen ja se voi koostua asunto-osien lisäksi yksi- tai kaksikerroksisista välisosista, joissa voi olla lasikuisteja, parvekkeita, varastoja tai muita aputiloja. Tontilla on varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi 60 k-m² rakennusoikeutta asukkaiden käyttöön tulevaa yksikerroksista yhteistilaa, esim. pihasaunaa varten.

Asunnot ovat keskikokoisia kaksikerroksisia rivitaloasuntoja. Osa asunnoista on pihojen korkeuseron vuoksi rinneratkaisuja. Väestönsuoja sijaitsee alustavasti joko erillisenä piharakennuksena keskipihalla tai tontilla 74024/4. Jätehuone sijaitsee alustavasti tontin sisäänajon yhteydessä.

Autopaikat on sijoitettu pihareitin varrelle. Niitä on esitetty korttelisuunnitelmassa 38 ap. Autopaikkojen reunassa on matala tukimuuri.

Leikki- ja oleskelupaikka on keskipihalla. Pihan korkeusasemat tulee sovittaa sellasiksi, että Nupurinjärven vesi ei nouse pihalle. Pihan eteläreunassa kulkee sadevesiviemäri ylivuoto-ojineen, mikä tulee huomioida pihan korkeusasemissa. Tontin pohjoisosan halki kulkee vesihuoltolinja.

Melusuojauksen vuoksi tulee tontin asuinrakennukset rakentaa yhtenäisenä rakenteena, jossa asuinrakennusten väliset raot tulee rakentaa piharakennuksin tai vähintään 2,5 metriä korkein aidoin. Meluntorjunnan vuoksi asuntojen A ja Z meluatorjuvien piha-aitojen korkeuden tulee olla vähintään 2,5 m. Muut piha-aidat voivat olla korkeudeltaan n. 1,6 m.

Tontin kaavamerkintä: AR-1, korttelinro: 74024, tonttinro: 3

Tontin pinta-ala: 8595 m²

Rakennusoikeus: 2850 k-m², tonttitehokkuus: 0,33

Tontin huoneistoala (arvio, kerrosala x 0,87): 2480 h-m²

Asuntojen alustava lukumäärä: 26, keskikoko: 95 h-m²

Autopaikat: yhteensä vähintään 38 ap, korttelisuunnitelmassa esitetty 38 ap (1,5 ap / asunto)

Rasitteet: sadevesiviemäri tontilla, tontin 74024/3 mahdollinen väestönsuoja tontilla 74024/4

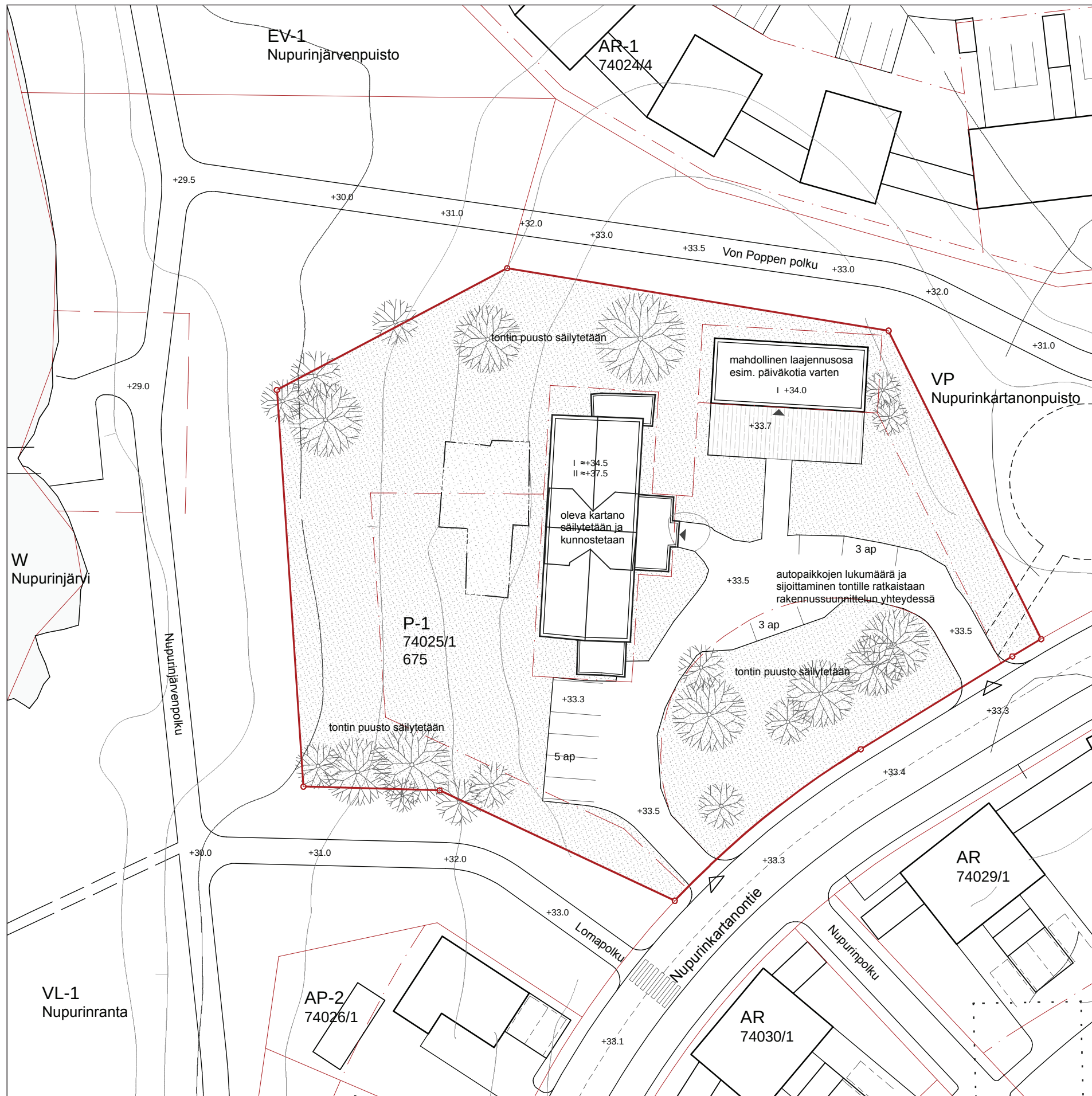
Julkisivujen päämateriaali: puu

Asukasvalintapaletti: pihan käsittelyvaihtoehdot, mahdollinen yhteissauna

Huoneistotyyppit (alustavia):

• 3-4h+k+s	n. 90 h-m ²	17 kpl	A-L, O, R, U, X, Y
• 4-5h+k+s	n. 102 h-m ²	5 kpl	P, Q, V, W, Z
• 5h+k+s	n. 110 h-m ²	4 kpl	M, N, S, T

Tontin alustava asemapiirros 1 / 500



74025 / 1

27/40

Tontilla sijaitsee vanha, pääasiassa 1800-luvulla rakennettu päärakennus, joka säilytetään ja kunnostetaan mahdollisesti asukkaita palvelemaan käyttöön. Päärakennukselle on annettu rakennus-oikeutta 550 k-m². Samalle tontille voidaan rakentaa pieni laajennusosa (125 k-m²) esimerkiksi päiväkotia varten. Laajennusosan arkkitehtuurin tulee sopeutua kartanon arkkitehtuuriin. Tontilla tulee säilyttää olevaa rakennettua ja viherympäristöä niin paljon kuin mahdollista. Tontilla sijaitsevia puita ei saa kaataa ellei se ole aivan välttämätöntä.

Tontin sisäinen ajoreitti liittyy Nupurinkartanontiehen kahdesta liittymästä ja se toteutetaan olevaa reittiä hyväksikäyttämällä: tavoitteellisesti nykyistä tilannetta ei tule muuttaa. Autopaikkoja vähintään 2 autopaikkaa asuntoa kohti ja 1 autopaikka 100 kerrosneliötä kohti muille toiminnoille. Autopaikat sijoitetaan olevan ajoreitin varrelle olevia levennyksiä hyväksikäyttämällä.

Tontin väestönsuoja voidaan toteuttaa laajennusosaan. Jätepisteen sijainti ratkaistaan rakennussuunnittelun yhteydessä.

Tontin kaavamerkintä: P-1, korttelinro: 74025, tonttinro: 1

Tontin pinta-ala: 4466 m²

Rakennusoikeus: 675 k-m², tonttitehokkuus: 0,15

Tontin huoneistoala (arvio, kerrosala x 0,87): 587 h-m²

Asuntojen alustava lukumäärä: 0–1

Autopaikat: yhteensä vähintään 2 ap / asunto ja muille toiminnoille 1 ap / 100 k-m² eli n. 6–8 ap, autopaikkojen sijoittamisessa tontille useita ratkaisuvaihtoehtoja, korttelisuunnitelmassa esitetty noin 11 ap.

Rasitteet: ei

Julkisivujen päämateriaali: puu

Asukasvalintapaletti: ei

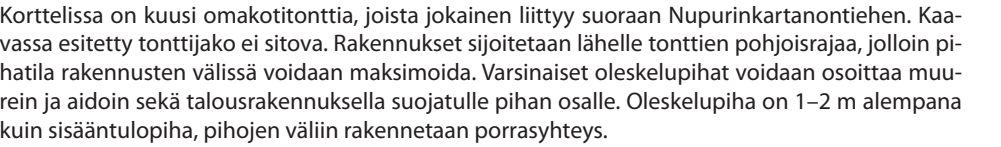
Tontin alustava asemapiirros 1 / 500

NUPURINKARTANO

523.01 NUPURINKARTANO ESPOO KORTTELISUUNNITELMA 5.11.2007

ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY
tel +358 (0)9 251 3030 fax +358 (0)9 251 30395

Ahertajantie 3, 02100 Espoo, Finland
Business ID 0432734-2 www.arkrouhiainen.fi



Rakennuksissa voi olla pääasunnon lisäksi myös sivuasunto, joka voi toimia erillisasuntona tai esim. työhuoneena. Sivuasunnon voi sijoittaa varsinaiseen rakennusmassaan tai talousrakennukseen. Talousrakennukseen voidaan sijoittaa myös esimerkiksi saunatiloja, harrastustiloja tai varastoja. Talousrakennuksen paikalla voi olla myös esimerkiksi lasitettu ulko-oleskelutila, jolloin sen rakenteen tulee olla sellainen, että se suojaa pihaa melulta. Rakennusten massa on alustavasti L-muotoinen, jolloin rakennuksen muodolla suojataan melua. Osa rakennuksen massasta voi olla lasikuistia tms.

Omakotitontteina toteutettaessa rakennuksiin ei tarvitse rakentaa väestönsuojia. Jäteastiat ovat tonttikohdaisesti sisäänajojen vieressä integroituna autokatokseen tai muuriin. Tontin 6 maaperä on tutkittava paikalla sijainneen kasvihuoneen vuoksi. Kadun varteen tulee istuttaa vähintään yksi puu / tontti.

Tonttien meluntorjunta tulee ratkaista rakentamalla asuntopihat melusuojaan asuin- ja piharakennuksen pohjois- ja itäpuolelle. Melua torjuvan rakenteen tulee olla yhtenäinen eli rakennusten väleihin jäävät aukot tulee rakentaa aidoin, joiden korkeus on vähintään 2,5 m.

- 5–6 h+k+s sekä mahdollisesti sivuasuntoja

N U P U R I N K A R T A N O

Korttelissa on oleva saunarakennus tontin pohjoisosassa. Olevan saunan lisäksi tontille sallitaan kahden uuden saunarakennuksen rakentaminen. Esitetyssä ratkaisussa suurin saunarakennus sijoittuu rinteeseen siten, että sen itäpuolinen sisäänkäynti on kerroksen ylempänä kuin länsipuolinen sisäänkäynti. Ylemmässä kerroksessa sijaitsee alustavasti kerho- tai asukastiloja ja alakerrassa sauna tai saunoja puku- ja pesutiloineen. Tontin eteläosaan on esitetty lisäksi pieni sauna, joka voi olla esimerkiksi savusauna.

Tontti on Turunväylän melualueella, joten länteen avautuvat oleskelutilat suositellaan suojattaviksi ainakin osittain esimerkiksi lasituksin melulta.

Oleva laiturie säilytetään ja tarvittaessa kunnostetaan. Uudelle saunalle rakennetaan tarvittaessa uusi laiturie.

Kulku tontille on Nupurinrannan pp/t-katua pitkin. Tontin autopaikat sijoittuvat LPA-tontille (74026/7). Paikoille ajetaan Nupurinrannan pp/t-kadun kautta. Autopaikkoja on korttelisuunnitelmassa esitetty 9 ap.

Tontille voidaan rakentaa erilaisia koko aluetta palvelevia toimintoja ja teknisiä tiloja kuten väestösuojatila.



Perspektiivinäkömää (taiteilijan näkemys) saunasta

Tontin kaavamerkintä: P-2, korttelinro: 74027, tonttinro: 1
Tontin pinta-ala: 2143 m ²
Rakennusoikeus: 350 k-m ² , tonttitehokkuus: 0,16
Tontin huoneistoala (arvio, kerrosala x 0,87): 305 h-m ²
Asuntojen alustava lukumäärä: 0
Huoneistotyyppit (alustavia): kolme–neljä saunaa sekä mahdollinen asukastila
Autopaikat: vähintään 7 ap, korttelisuunnitelmassa esitetty 9 ap LPA-tontille (74026/7)
Rasitteet: ei
Julkisivujen päämateriaali: puu
Asukasvalintapaletti: ei

Tontin alustava asemapiirros 1 / 500



74028 / 1-3

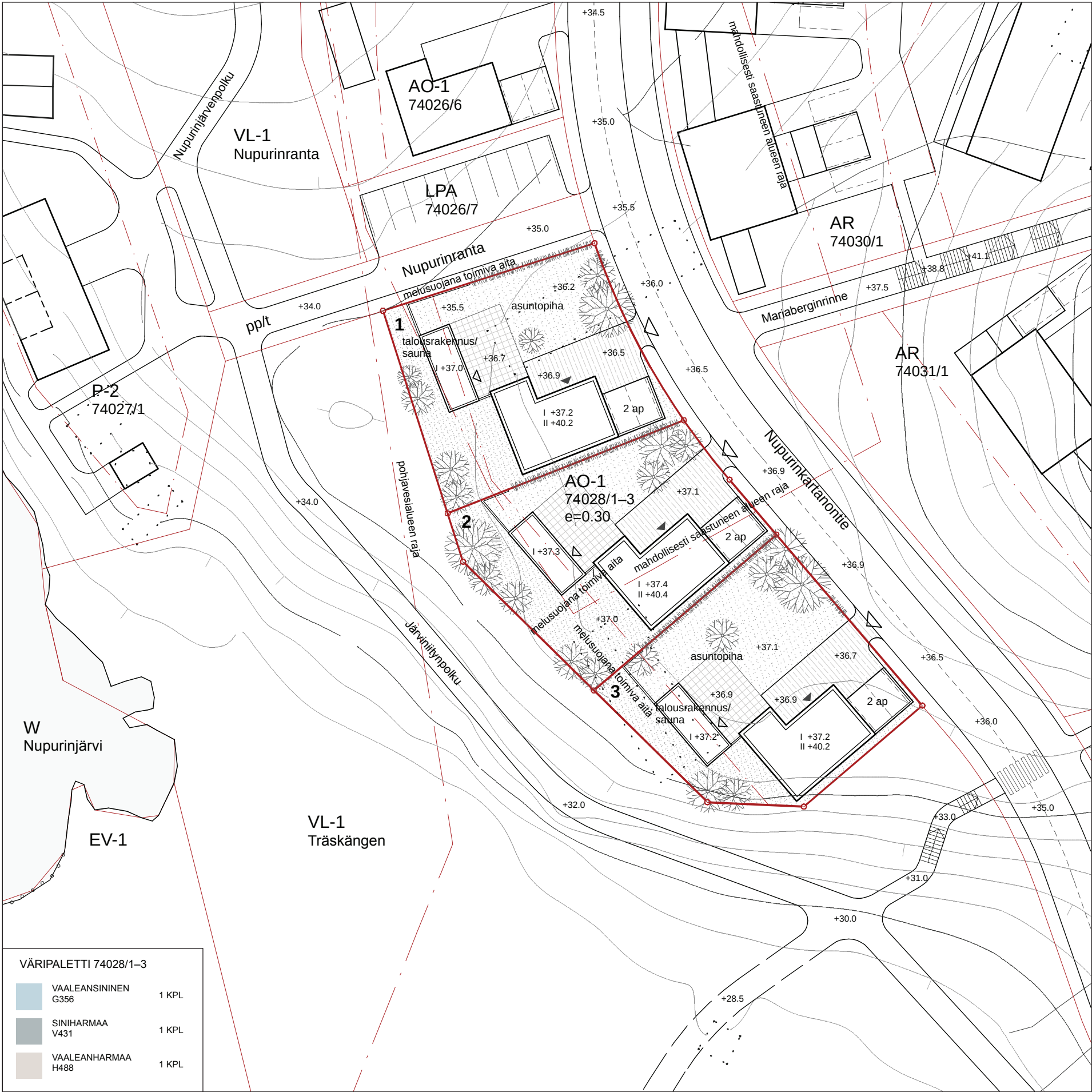
Korttelissa on kolme omakotitonttia, joista jokainen liittyy suoraan Nupurinkartanontiehen. Kaa-
vassa esitetty tonttijako ei sitova. Rakennukset sijoitetaan lähelle tonttien pohjoisrajaa, jolloin
pihatila rakennusten välissä voidaan maksimoida. Turunväylän melualue ulottuu tonteille, joten
melulta tulee suojautua rakenteellisesti. Varsinaiset oleskelupihat voidaan osoittaa muurein ja ai-
doin suojatulle pihan osalle.

Rakennukset ovat pääasiassa kaksikerroksisia. Tonttien maanpinta melko tasainen, joten toden-
näköisesti rakennukset ovat tasamaaratkaisuita. Rakennuksissa voi olla pääasunnon lisäksi myös
sivuasunto, joka voi toimia erillisasuntona tai esim. työhuoneena. Talousrakennukseen voidaan
sijoittaa myös esimerkiksi saunatiloja, harrastustiloja tai varastoja. Talousrakennuksen paikalla voi
olla myös esimerkiksi lasitettu ulko-oleskelutila, jolloin sen rakenteen tulee olla sellainen, että se
suojaa pihaa melulta. Rakennusten massa on alustavasti L-muotoinen, jolloin rakennuksen muo-
dollakin suojataan melua. Osa rakennuksen massasta voi olla lasikuistia tms. Rakennuksissa on
harjakatot, joiden harjasuunta on poikittain katuun nähden.

Tulevat asukkaat voivat valita talonsa värisävyn oheisesta väripaletista, josta kutakin väriä tulee
käyttää annettu lukumäärä. Värien jakautumista korttelin sisällä ei säädellä.

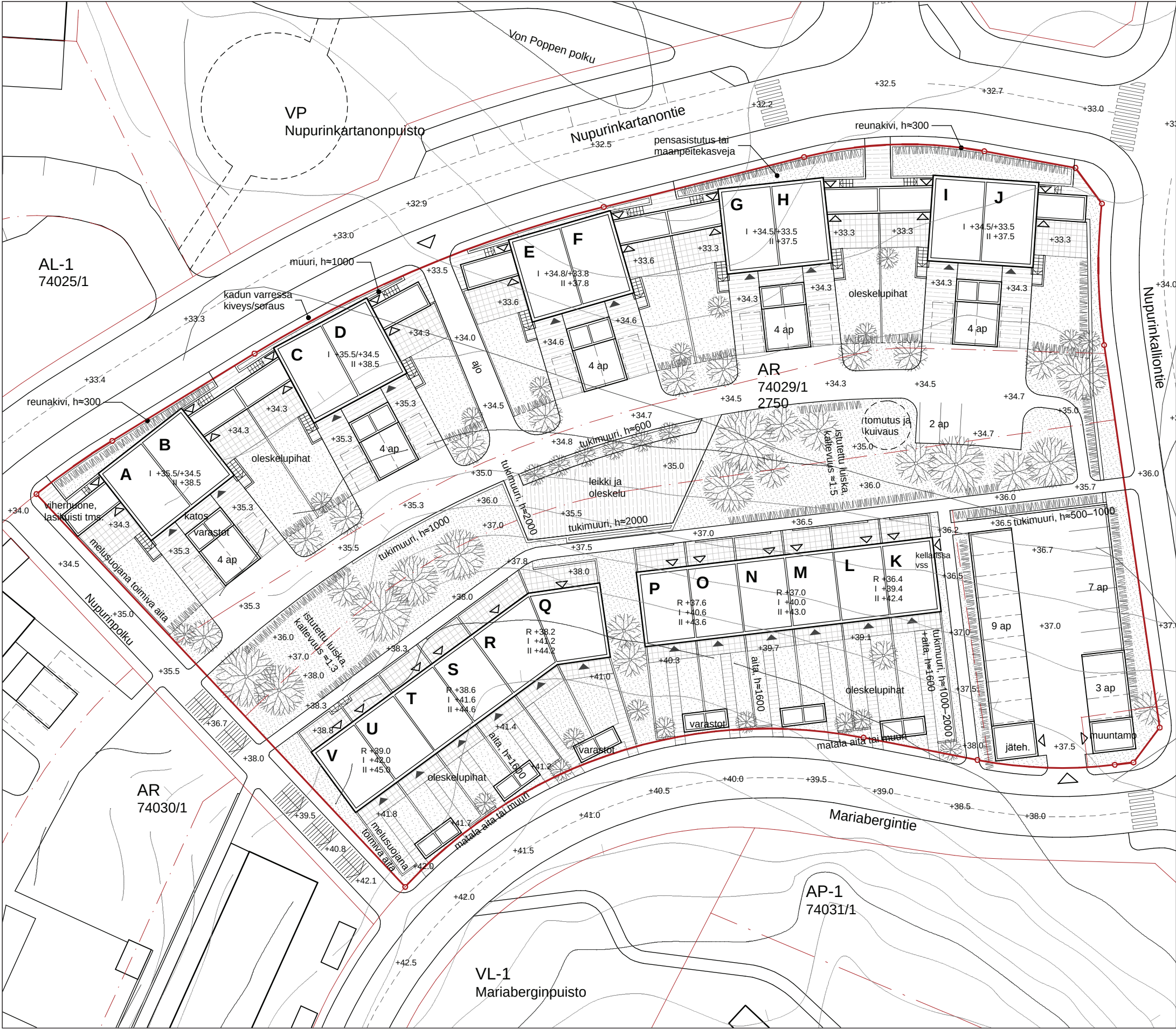
Omakotitontteina toteutettaessa rakennuksiin ei tarvitse rakentaa väestönsuojia. Jäteastiat ovat
rakennuskohtaisesti tonttien sisäänajojen vieressä integroituna autokatokseen tai muuriin. Tont-
tien 1 ja 2 maaperä on tutkittava paikalla sijainneen kasvihuoneen vuoksi. Kadun varteen tulee
istuttaa vähintään yksi puu / tontti.

Tonttien meluntorjunta tulee ratkaista rakentamalla asuntopihat melusuojaan asuin- ja pihara-
kennuksen pohjois- ja itäpuolelle. Melua torjuvan rakenteen tulee olla yhtenäinen eli rakennusten
väleihin jäävät aukot tulee rakentaa aidoin, joiden korkeus on vähintään 2,5 m.



Tonttien kaavamerkintä: AO-1, korttelinro: 74028, tonttinrot: 1-3
Tonttien pinta-alat: 1: 640 m², 2: 634 m², 3: 664 m²
Rakennusoikeudet: 1: 192 k-m², 2: 190 k-m², 3: 199 k-m², tonttitehokkuudet: 0,30
Tonttien huoneistoalat (arvio, kerrosala x 0,87): 1: 167 h-m², 2: 165 h-m², 3: 173 h-m²
Asuntojen alustava lukumäärä: 3 (yksi joka tontilla), keskikoko: 168 h-m², sivuasuntojen ra- kentaminen mahdollista
Autopaikat: vähintään 2 ap / tontti
Rasitteet: ei
Julkisivujen päämateriaali: puu
Asukasvalintapaletti: rakennuksen väri annetusta väripaletista, talousrakennuksen käyttö (pihasauna, varasto, viherhuone, sivuasunto...), autopaikkaratkaisu (autotalli, -katos, avo- paikka)
Huoneistotyytit (alustavia):
• 5-6 h+k+s sekä mahdollisesti sivuasuntoja

Tontin alustava asemapiirros 1 / 500



Tontille saa rakentaa rivitaloja. Esitetyssä alustavassa ratkaisussa tontin pohjoisosassa on viisi kytkettyä paritaloa ja tontin eteläosassa on kaksi kuusiasuntoista rivitaloa. Paritalot on massoiteltu kaareen mahdollisimman lähelle Nupurinkartanontietä. Paritalojen pihat jäävät asuntojen väleihin ja aukeavat etelään. Rivitalot ovat rinneratkaisuita siten, että niiden eteläpuoliset pihat ovat kerroksen ylempänä kuin pohjoispuoliset pihat. Rivitalojen oleskelupihat ovat rakennusten etelä- ja kaakkoispuolilla melun vuoksi.

Paritalot ovat kaksikerroksisia ja todennäköisesti niiden alemmassa kerroksessa on tasoeroa siten, että kadunvarsi on noin metrin alempana kuin sisääntulopuoli. Tämä mahdollistaa esim. korkean olohuoneen rakennuksen pohjoispäätyyn. Rakennusten ja jalkakäytävän/pyörätien välinen kaistale tulee käsitellä alle kaksi metriä leveissä kohdissa kivettyinä tai esim. murskepintaisena, leveämmissä kohdissa se voi olla nurmettu tai istutettu.

Rivitalot voivat olla kolmessa tasossa esimerkiksi siten, että niiden sisääntulokerroksessa (keskimmäinen kerros) on pääoleskelutilat, alimmassa, osin rinteeseen työntyvässä kerroksessa on pääasiassa sauna- ja aputiloja sekä yksi asuinhuone, ylimmässä kerroksessa on pääasiassa makuuhuoneita. Ylin kerros voi myös olla vajaa siten, että oleskelutilat ovat korkeaa tilaa.

Tontin korkeuserot ovat huomattavia, esimerkiksi tontin länsirajalla korkeuseroa on lähes yhdeksän metriä. Rakennusten väliin jäävää rinnettä tulee paikoin porrastaa tukimuureilla. Tukimuurien määrä ja korkeus tulee minimoida maastoa luiskamalla.

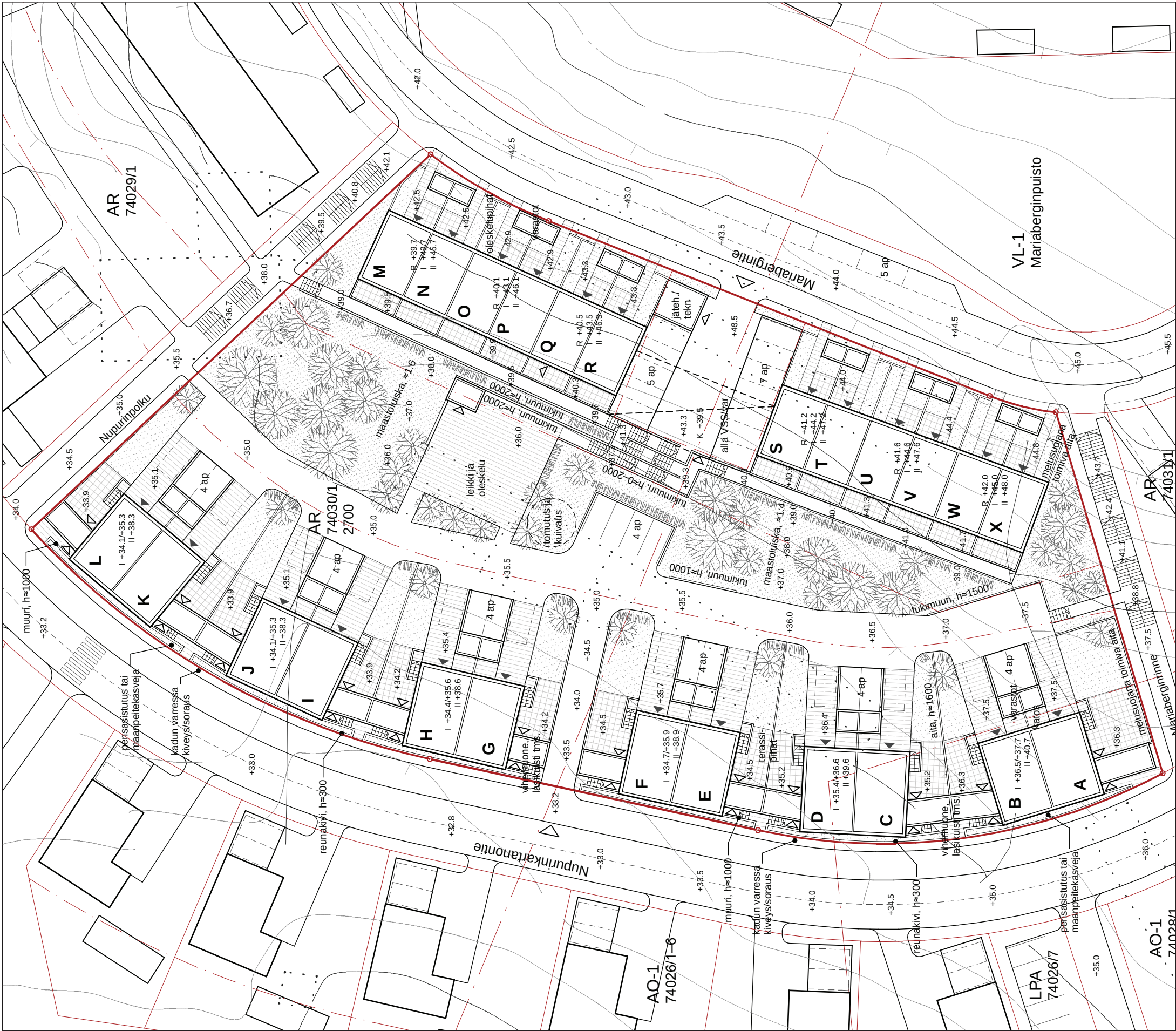
Paritalojen autopaikat ovat asuntokohtaisesti (2 ap / asunto) asunnon sisäänkäynnin yhteydessä. Rivitalojen autopaikat on sijoitettu keskitetysti tontin kaakkoisosaan, jossa on myös jätahuone sekä muuntamo.

Väestönsuojatila on alustavasti asunnon K kellarikerroksessa, jolloin asunnon K ratkaisu poikkeaa muiden rivitaloasuntojen ratkaisusta.

Tontin meluntorjunnan vuoksi tulee paritalojen välit rakentaa yhtenäisellä rakenteella ja asunnon V piha-aidan korkeuden tulee olla vähintään 2,5 m. Asuntopihojen tulee sijaita rakennusten etelä- ja kaakkoispuolella.

Tontin kaavamerkintä: AR, korttelinro: 74029, tonttinro: 1			
Tontin pinta-ala: 8011 m ²			
Rakennusoikeus: 2750 k-m ² , tonttitehokkuus: 0,34			
Tontin huoneistoala (arvio, kerrosala x 0,87): 2393 h-m ²			
Asuntojen alustava lukumäärä: 22, keskikoko: 109 h-m ²			
Autopaikat: yhteensä vähintään 37 ap, korttelisuunnitelmassa esitetty 41 ap, n. 1,7–1,9 ap / asunto			
Rasitteet: ei			
Julkisivujen päämateriaali: puu, rappaus, puhtaaksimuurattu tiili			
Asukasvalintapaletti: pihan valmiusaste			
Huoneistotyytit (alustavia):			
• 5h+k+s,	n. 110 h-m ²	10 kpl	A–J
• 3h+k+s	n. 85 m ²	1 kpl	K (kellarissa vss-tila)
• 4–5 h+k+s	n. 105 h-m ²	11 kpl	L–P, S–V
• 5–6 h+k+s	n. 132 h-m ²	2 kpl	Q ja R

Tontin alustava asemapiirros 1 / 500



Tontille saa rakentaa rivitaloja. Esitetyssä alustavassa ratkaisussa tontin länsiosassa on kuusi paritaloa ja tontin itäosassa on kaksi kuusiasuntoista rivitaloa. Paritalot on massoiteltu kaareen mahdollisimman lähelle Nupurinkartanontietä. Paritalojen pihat jäävät asuntojen väleihin ja aukeavat itään. Rivitalot ovat rinneratkaisuita siten, että niiden alin kerros aukeaa vain alarinteeseen eli länsipuolelle. Alustavasti rivitalojen oleskelupihat ovat rakennuksen itäpuolella melun vuoksi. Länsipuolella voi olla lasitettuja parvekkeita tai terasseja.

Paritalot ovat kaksikerroksisia ja todennäköisesti niiden alemmassa kerroksessa on tasoeroa siten, että kadunvarrenpuoli on n. 1,2 metriä alempana kuin sisääntulopuoli. Tämä mahdollistaa esim. korkean olohuoneen rakennuksen pohjoispäättyyn. Tontin puolelle kadun varteen tulee rakentaa matala muuri. Muurin ja rakennuksen välinen alue tulee istuttaa pensain ja maanpeitekasvein. Katumuurin ja jalkakäytävän/pyörätien välinen kaistale tulee käsitellä kivettyinä tai esim. murskepintaisena.

Rivitalot voivat olla kolmessa tasossa esimerkiksi siten, että niiden sisääntulokerroksessa (keskimmäinen kerros) on pääoleskelutilat, alimmassa, osin rinteeseen työntyvässä kerroksessa on pääasiassa sauna- ja aputiloja sekä yksi asuinhuone, ylimmässä kerroksessa on pääasiassa makuuhuoneita. Ylin kerros voi myös olla vajaa siten, että oleskelutilat ovat korkeaa tilaa.

Tontin korkeuserot ovat huomattavia, esimerkiksi tontin keskiosassa korkeuseroa on noin 11 metriä. Rakennusten väliin jäävää rinnettä tulee paikoin porrastaa tukimuureilla. Tukimuurien määrä ja korkeus tulee minimoida maastoa luiskaamalla.

Paritalojen autopaikat ovat asuntokohtaisesti (2 ap / asunto) asunnon sisäänkäynnin yhteydessä. Rivitalojen autopaikat on sijoitettu keskitetysti rivitalojen väliin, jossa on myös tontin jätehuone.

Väestönsuojatila on alustavasti Mariabergintien varren paikoituskannen kellarikerroksessa. Käynti VSS-tilaan on porrasyhteyttä pitkin.

Tontin meluntorjunnan vuoksi tulee paritalojen välit rakentaa yhtenäisellä rakenteella ja asuntojen A ja X piha-aitojen korkeuden tulee olla vähintään 2,5 m. Asutopihojen tulee sijaita rakennusten itäpuolella.

HUOM: asemapiirroksen pohjoinen on vasemmalla!

Tontin kaavamerkintä: AR, korttelinro: 74030, tonttinro: 1

Tontin pinta-ala: 7179 m²

Rakennusoikeus: 2700 k-m², tonttitehokkuus: 0,38

Tontin huoneistoala (arvio, kerrosala x 0,87): 2349 h-m²

Asuntojen alustava lukumäärä: 24, keskikoko: 98 h-m²

Autopaikat: yhteensä vähintään 36 ap, korttelisuunnitelmassa esitetty 40 ap, n. 1,5–1,7 ap / asunto

Rasitteet: ei

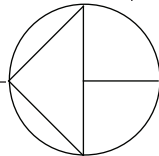
Julkisivujen päämateriaali: puu, rappaus, puhtaaksimuurattu tiili

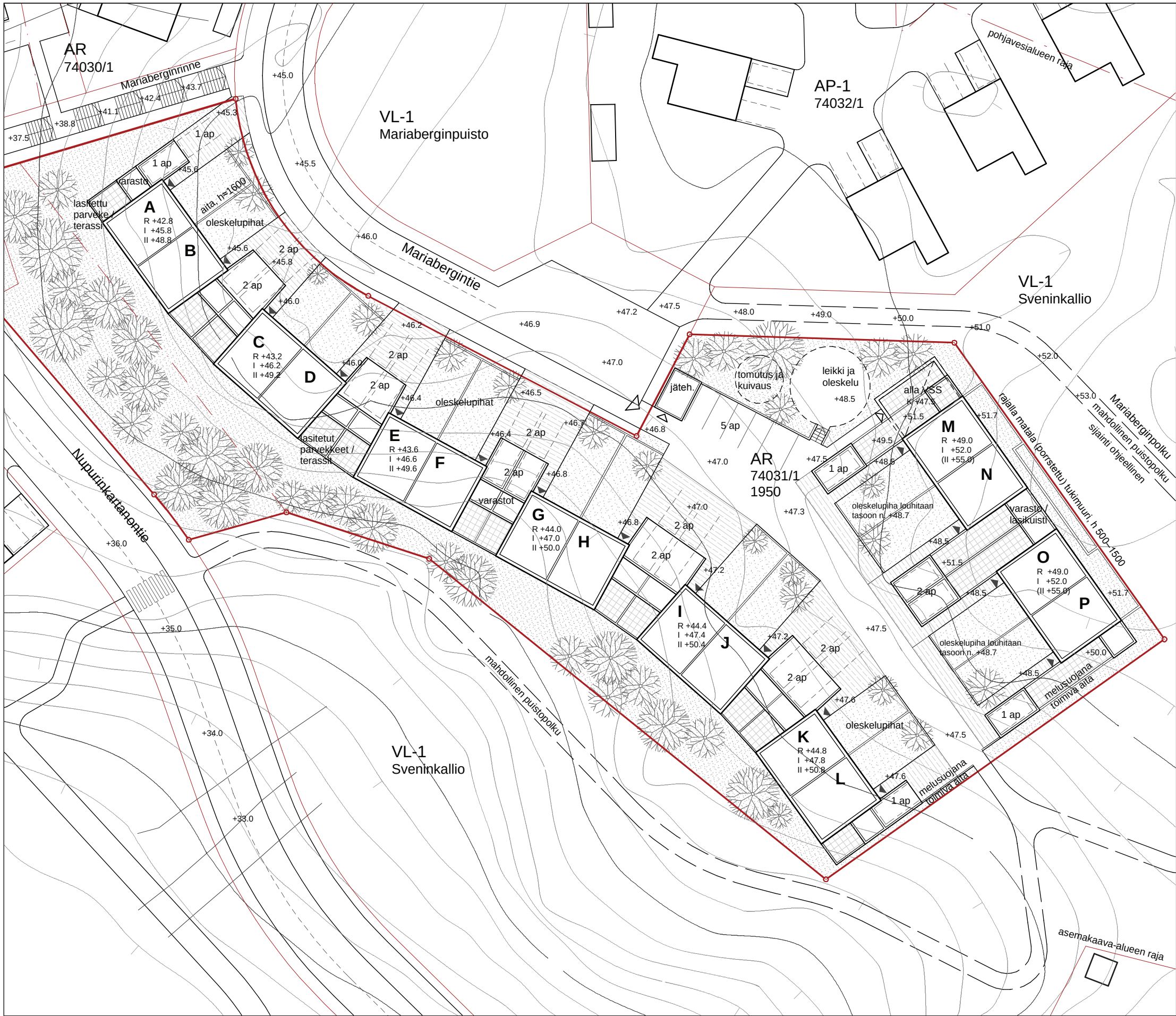
Asukasvalintapaletti: pihan valmiusaste

Huoneistotyytit (alustavia):

• 5h+k+s	n. 105 h-m ²	12 kpl	A–L
• 4–5 h+k+s	n. 90 h-m ²	12 kpl	M–X

Tontin alustava asemapiirros 1 / 500





Esitetyssä ratkaisussa rakennukset ovat varastoilla, lasikuisteilla, autotalleilla tai -katoksilla toisiinsa kytkettyjä paritaloja. Tontti on melko jyrkässä lounaisrintessä joka johtaa siihen, että kaikki asuinrakennukset ovat rinneratkaisuja. Alemman rivin asunnoissa (A–L) sisäänkäynti on keskimmäiseen kerrokseen, jossa on alustavasti asunnon pääoleskelutilat. Alimassa kerroksessa on pääasiassa apu- ja saunatiloja ja ylimmässä kerroksessa pääasiassa makuuhuoneita. Ylemmän rivin asunnoissa (M–P) sisäänkäynti on alimmasta rinteeseen työntyvistä kerroksesta ja alustavasti näissä rakennuksissa on rinnekerroksen lisäksi yksi täysi kerros.

Asuntojen oleskelupihat tulee liikennemelun vuoksi sijoittaa alemman rivin rakennuksissa sisääntulopiha puolelle. Melun puolelle on esitetty lasitettu parveke/terassi. Ylemmän rivin rakennuksissa pihat on esitetty rakennusten lounaispuolelle, koska alempi rakennusrivi suojaa niitä melulta. Tontin yhteinen leikki- ja oleskelupiha on esitetty tontin pohjoisosaan, joka on melulta suojassa.

Autopaikoista 1 ap / asunto on autotallissa tai -katoksessa asunnon sisäänkäynnin läheisyydessä ja lisäautopaikat ovat joko varalla tallipaikan edessä tai tontin keskellä keskitetysti. Asuntojen A–G autopaikoilta peruitetaan kadulle.

Jätehuone on esitetty kääntöpaikan viereen, jolloin jäteauton ei tarvitsisi operoida tontilla. Väestönsuojatila sijoitetaan esimerkiksi asunnon M kellarikerrokseen, jolloin kyseisen asunnon ratkaisu poikkeaa asuntojen N–P ratkaisusta tai asunnon M kylkeen, jolloin pohjaratkaisu voi olla samanlainen kuin asunnoissa N–P.

Tontin meluntorjunnan vuoksi tulee paritalojen välit rakentaa yhtenäisellä rakenteella ja asuntojen L ja P piha-aitojen korkeuden tulee olla vähintään 2,5 m. Läntisen rivin rakennusten asuntopihojen tulee sijaita rakennusten koillispuolella. Asuntojen M–P oleskelupihat asuntojen lounaispuolilla tasetaan alemman kerroksen tasoon, jolloin ne jäävät melusuojaan.

Tontin kaavamerkintä: AR, korttelinro: 74031, tonttinro: 1

Tontin pinta-ala: 5947 m²

Rakennusoikeus: 1950 k-m², tonttitehokkuus: 0,33

Tontin huoneistoala (arvio, kerrosala x 0,87): 1697 h-m²

Asuntojen alustava lukumäärä: 16, keskikoko: 106 h-m²

Autopaikat: yhteensä vähintään 26 ap, korttelisuunnitelmassa esitetty 24–32 ap, n. 1,5–2,0 ap / asunto

Rasitteet: ei

Julkisivujen päämateriaali: puu, rappaus, puhtaaksimuurattu tiili

Asukasvalintapaletti: parveke/patio/viherhuone/kuisti-vaihtoehdot

Huoneistotyypit (alustavia):

• 5h+k+s	n. 112 h-m ²	12 kpl	A–L
• 3–4h+k+s	n. 90 h-m ²	4 kpl	M–P

Tontin alustava asemapiirros 1 / 500

Tontin perusratkaisuna on mäen lakea kiertävä erillistalojen kehä. Kehän keskelle jää asuntojen yhteinen leikki- ja oleskelualue. Tontin sisäinen liikenne kiertää leikki- ja oleskelualueutta.

Tontti voidaan toteuttaa määräosin/hallinnanjaolla. Asunnot ovat alustavasti kaksikerroksisia, maastomuodot mahdollistavat kellarin rakentamisen asuntoihin E ja G. Rakennuksissa sallitaan lisäksi ullakkokerroksen rakentaminen. Väestönsuojatila sijaitsee alustavasti asunnon E kellarissa, mutta se voidaan sijoittaa myös yhteisalueille. Jätehuone sijaitsee alustavasti tontin eteläosassa sisääntulon vieressä, jolloin jäteauto voisi operoida Mariabergintien kääntöpaikalta.

Asuntojen sisäänkäynnin vieressä on kaksi autopaikkaa/asunto. Autopaikkoja voidaan myös keskittää.

Tulevat asukkaat voivat valita talonsa värisävyn oheisesta väripaletista, josta kutakin väriä tulee käyttää annettu lukumäärä. Värien jakautumista tontin sisällä ei säädelä.

Tonttien reunoilla ja keskipihalla tulee olevaa kasvillisuutta säilyttää mahdollisimman paljon. Keskipihalla leikki- ja oleskeualueet ja niille kulkevat reitit tulee sovittaa maaston ja puuston mukaan.

Tontin meluntorjunnan vuoksi tulee länsi- ja etelärajalle rakentaa apurakennuksia ja niiden väleihin vähintään 2,5 m korkeat aidat.



VÄRIPALETTI 74032/1		
	KELTARUSKEA S402	2 KPL
	PUNARUSKEA S410	4 KPL
	RUSKEA M400	3 KPL
	BEIGE H398	2 KPL

Tontin kaavamerkintä: AP-1, korttelinro: 74032, tonttinro: 1

Tontin pinta-ala: 8645 m²

Rakennusoikeus: 2000 k-m², tonttitehokkuus: 0,23

Tontin huoneistoala (arvio, kerrosala x 0,87): 1740 h-m²

Asuntojen alustava lukumäärä: 11, keskikoko: 158 h-m²

Autopaikat: yhteensä vähintään 22 ap, n. 2,0 ap / asunto

Rasitteet: ei

Julkisivujen päämateriaali: puu

Asukasvalintapaletti: grillikatos, leikkipaikan ratkaisut (yhteisalue), ullakkokerroksen käyttö, autopaikkaratkaisu (autotalli, -katos, avopaikka), lisärakennusoikeuden käyttö (pihasauna, varasto, lasikuisti)

Huoneistotyytit (alustavia):

• 5-6h+k+s 158 h-m² 11 kpl A-K

asuntokoot voivat vaihdella asunnoittain

Tontin alustava asemapiirros 1 / 500

74033 / 1

Tontille on esitetty 18 erillistaloa. Korttelisuunnitelmassa rakennukset on esitetty samanlaisina, mutta niiden koot ja tyypit voivat vaihdella asunnoittain. Tontti voidaan toteuttaa määräosin/hallinnanjaolla, jolloin yhteisalueet, kuten leikki- ja oleskelualueet voidaan liittää asuntojen hallinta-alueisiin.

Asunnot ovat alustavasti kaksikerroksisia, maastomuodot mahdollistavat asuntoihin L–P kellarin rakentamisen tai muunlaisen rinneratkaisun. Myös asuntojen C–K ensimmäiseen kerrokseen tulee todennäköisesti tasoero. Väestönsuojatila sijaitsee alustavasti tontin luoteisrajalla, jossa se yhdessä teknisen tilan ja jätehuoneen kanssa toimii myös melusuojana.

Tontille on esitetty kaksi autopaikkaa asuntokohtaisesti. Autopaikkoja voidaan myös keskittää.

Tontin maastoa tulee nostaa tulvakoron vuoksi matalimmissa kohdissa. Leikki- ja oleskelupaikat sijoitetaan sopiviin paikkoihin rakennusten lomaan tai toteutetaan hallinta-aluekohtaisesti. Tontin keskelle jäävä niittymäinen alue voidaan osoittaa asukkaiden viljelypalsta-alueeksi.

Tulevat asukkaat voivat valita talonsa värisävyn oheisesta väripaletista, josta kutakin väriä tulee käyttää annettu lukumäärä. Värien jakautumista tontin sisällä ei säädelä.

Tontin meluntorjunnan vuoksi tulee tontin luoteisrajalle rakentaa aita tai muita melua torjuvia rakenteita kuten autokatoksia ja talousrakennuksia. Myös asuntojen B–E länsireunalle tulee rakentaa vähintään 2,5 metriä korkea aita.

VÄRIPALETTI 74033/1		
	LÄMMIN KELTAINEN L302	5 KPL
	PUNARUSKEA N405	5 KPL
	ORANSSINPUNAINEN L315	3 KPL
	TUMMANPUNAINEN N321	5 KPL

Tontin kaavamerkintä: AP-1, korttelinro: 74033, tonttinro: 1			
Tontin pinta-ala: 16506 m²			
Rakennusoikeus: 3000 k-m², tonttitehokkuus: 0,18			
Tontin huoneistoala (arvio, kerrosala x 0,87): 2610 h-m²			
Asuntojen alustava lukumäärä: 18, keskikoko: 145 h-m²			
Autopaikat: yhteensä vähintään 36 ap, korttelisuunnitelmassa esitetty 36 ap, n. 2,0 ap / asunto			
Rasitteet: johtorasite tontin itäreunalla			
Julkisivujen päämateriaali: puu			
Asukasvalintapaletti: rakennuksen väri annetusta väripaletista, autopaikkaratkaisu (autotalli, -katos, avopaikka), asunnon valmiusaste			
Huoneistotyyppit (alustavia):			
• 5h+k+s	145 h-m²	18 kpl	A–R
asuntokoot voivat vaihdella asunnoittain			



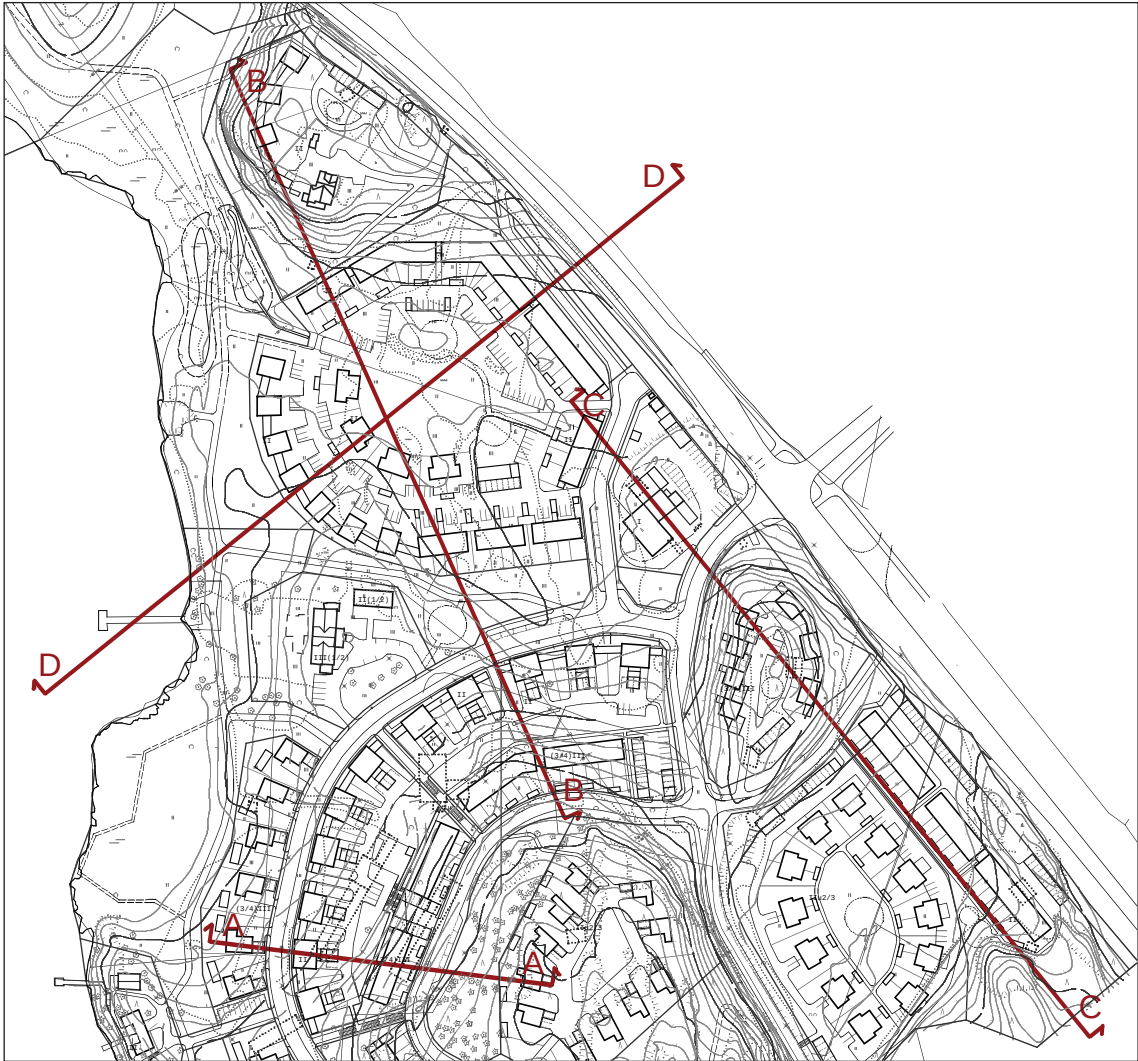
Tontin pohjoisosan alustava asemapiirros 1 / 500



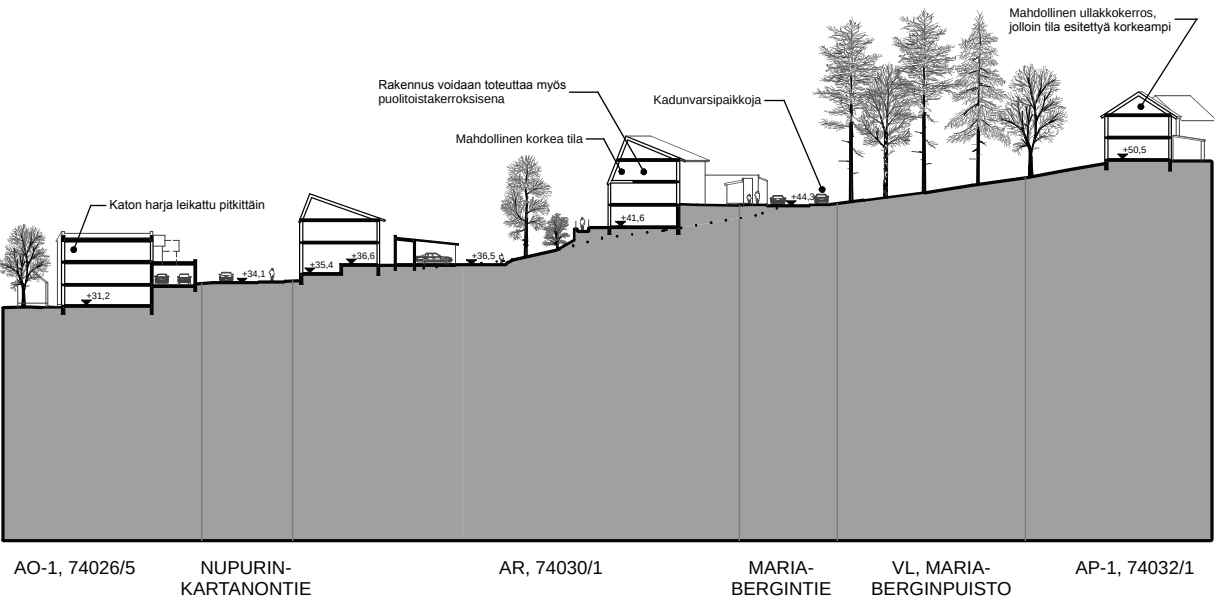
Etualalla tuleva kortteli 74033, taustalla Lapinsaarenmäki

Tontin eteläosan alustava asemapiirros 1 / 500

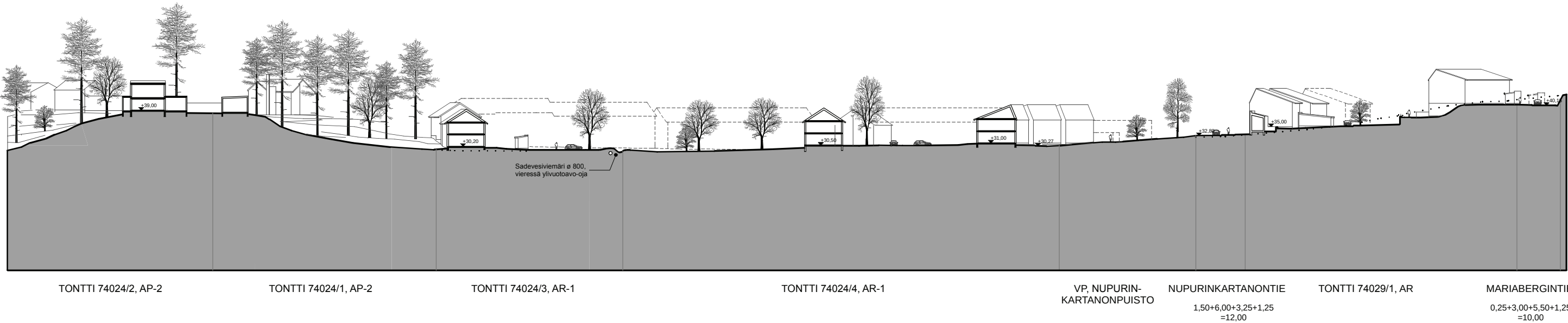
NUPURINKARTANO



Alueleikkausten leikkauskohdat 1 / 3500



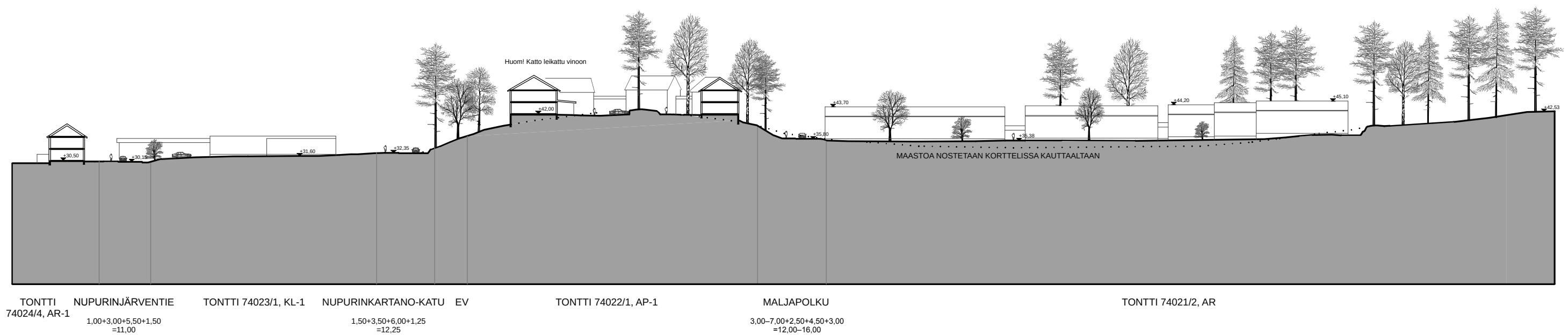
Leikkaus A-A 1 / 1000



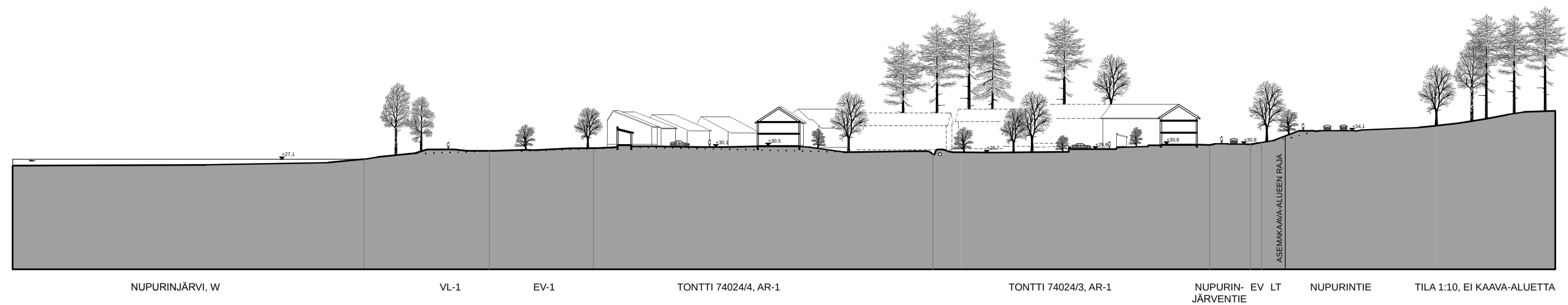
Leikkaus B-B 1 / 1000

NUPURINKARTANO

523.01 NUPURINKARTANO ESPOO KORTTELISUUNNITELMA 5.11.2007
ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY Ahertajantie 3, 02100 Espoo, Finland
tel +358 (0)9 251 3030 fax +358 (0)9 251 30395 Business ID 0432734-2 www.arkrouhiainen.fi



Leikkaus C-C 1/1000



Leikkaus D-D 1/1000



Perspektiivinäkymä (taiteilijan näkemys) korttelista 74021

NUPURINKARTANO

523.01 NUPURINKARTANO ESPOO KORTTELISUUNNITELMA 5.11.2007

ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY
tel +358 (0)9 251 3030 fax +358 (0)9 251 30395

Ahertajantie 3, 02100 Espoo, Finland
Business ID 0432734-2 www.arkrouhiainen.fi

NUPURINKARTANO

523.01 NUPURINKARTANO ESPOO KORTTELISUUNNITELMA 5.11.2007

ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY
tel +358 (0)9 251 3030 fax +358 (0)9 251 30395

Ahertajantie 3, 02100 Espoo, Finland
Business ID 0432734-2 www.arkrouhiainen.fi