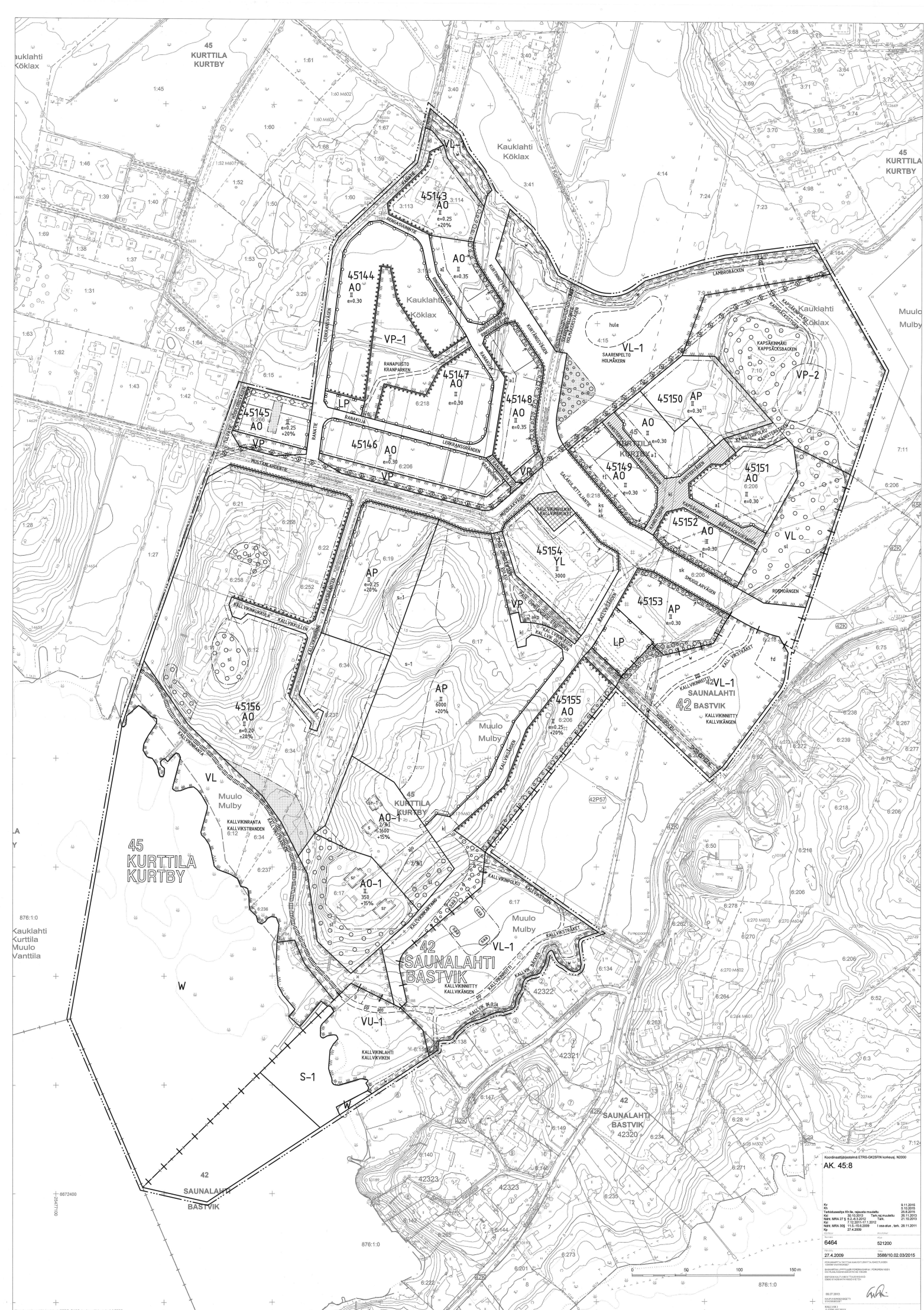




AK. 45:8

Piirustus n:o 6464, päivätty 27.4.2009, muutettu 25.8.2015

Ritning nr 6464, daterad 27.4.2009, ändrad 25.8.2015

Espoo

Esbo

Kallvik I

Kallvik I

45. kaupunginosa, Kurttila
Korttelit 45143 - 45156 sekä
katu-, liikenne-, virkistys-, ja
vesialueet

Stadsdel 45, Kurtby
Kvarteren 45143 - 45156 samt
gatu-, trafik-, rekreations-, och
vattenområden

42. kaupunginosa, Saunalahti
Virkistys-, vesi- ja
suojelualueet
Asemakaava

Stadsdel 42, Bastvik
Rekreations-, vatten- och
skyddsområden
Detaljplan

Mittakaava 1:1000

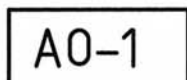
Skala 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA
-MÄÄRÄYKSIÄ:

Asuinpientalojen korttelialue.
Katso myös § 1-3, 5, 7 ja 11-18.



Erillispientalojen korttelialue.
Katso myös § 1-5, 7, 11-14 ja 16-19.



Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella suoritettavista toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Alueen rakennuksiin saa sijoittaa julkista kahvila- tms. toimintaa. Katso myös § 1, 3, 8-10 ja 18.



Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.
Katso myös § 1, 6-7, 14 ja 18.



Puisto.



Puisto, jolla viljelypalstatointa on sallittu.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH
-BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för småhus.
Se även § 1-3, 5, 7 och 11-18.

Kvartersområde för fristående småhus.
Se även § 1-5, 7, 11-14 och 16-19.

Kvartersområde för fristående småhus där miljön ska bevaras. Om åtgärder som utförs i området ska begäras utlåtande av museimyndigheten. I områdets byggnader får placeras offentlig kafé- o.a. verksamhet. Se även § 1, 3, 8-10 och 18.

Kvartersområde för byggnader för offentlig närservice.
Se även § 1, 6-7, 14 och 18.

Park.

Park i vilken odlingslots-
verksamhet är tillåten.



Puisto, joka tulee säilyttää luonteeltaan avoimena.

Park som ska bevaras öppen till sin karaktär.



Lähivirkistysalue.

Närrekreationsområde.



Lähivirkistysalue, joka tulee säilyttää luonteeltaan avoimena. Alueelle saa sijoittaa hulevesien tulva-altaita.

Område för närrekreation, som ska bevaras till karaktären öppet. I området får placeras översvämningssängar för dagvattnet.



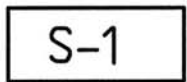
Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Alueelle saa sijoittaa vain sellaisia toimintoja, jotka eivät uhkaa vieressä sijaitsevan uhanalaisen eliölajin esiintymisalueen säilymistä. Aluetta ei saa aidata.

Område för idrotts- och rekreationsanläggningar. I området får placeras endast sådana funktioner som inte hotar bevarandet av det angränsande förekomstområdet för en hotad organism. Området får inte inhägnas.



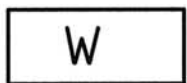
Yleinen pysäköintialue.

Område för allmän parkering.



Suojelualue, jolla sijaitsee luonnon-suojelulain 47 §:n perusteella suojeltu uhanalaisen eliölajin esiintymisalue. Alueella ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä.

Skyddsområde på vilket finns förekomstområde för en med stöd av 47 § naturskyddslagen skyddad hotad art av organism. På området får inte utföras åtgärder som ändrar dess naturtillstånd.



Vesialue.

Vattenområde.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Kaupunginosan raja.

Stadsdelsgräns.



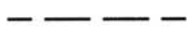
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

45

Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

KUR

Kaupunginosan nimi.

Namn på stadsdel.

45150

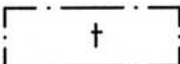
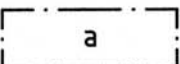
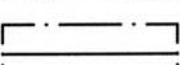
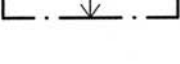
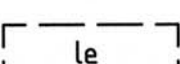
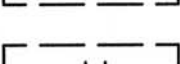
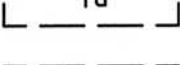
Korttelin numero.

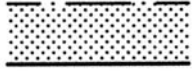
Kvartersnummer.

KURTINNIIT

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

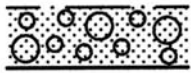
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

550	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
<u>II</u>	Alleiviivattu roomalainen numero, joka osoittaa rakennuksen tai sen osan ehdotomasti käytettävän varsinaisen kerrosluvun.	Understreckad romerska siffra, som anger det egentliga våningsantalet i byggnad eller del därav, som ovillkorligen bör iakttagas.
2/3 k I	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.	Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.
e=0.20	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.	Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
+20%	Luku osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitun rakennusoikeuden lisäksi saadaan enintään rakentaa varasto-, huolto-, talous-, autotalli- ja yhteistiloja. Edellä mainittua lisäkerrosalaa varten ei tarvitse tehdä autopaikkoja.	Talet visar hur många procent utöver den tillåtna byggrätten som högst får byggas förråds-, service-, ekonomi-, garage- och gemensamma utrymmen. För nämnda tilläggs våningsyta behöver inte anläggas bilplatser.
	Rakennusala.	Byggyta.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	Byggyta där ekonomibyggnad får placeras.
	Auton säilytyspaikan rakennusala.	Byggyta för förvaringsplats för bil.
	Muuntamon rakennusala.	Byggyta för transformator.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.	Linje som anger takåsens riktning.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggytan som byggnaden ska tangera.
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	Riktgivande som lek- och vistelseområde reserverad del av området.
	Ohjeellinen ympäristötaiteelle tai taide-teokselle varattu alueen osa.	Riktgivande för miljökonst eller konstverk reserverad del av området.
	Ohjeellinen vesialue.	Riktgivande vattenområde.
	Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa hulevesien viivytysaltaan.	Riktgivande del av området där en fördröjningsbassäng för dagvatten får placeras.



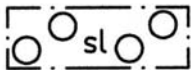
Istutettava alueen osa.

Del av område som skall planteras.



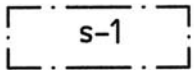
Puilla ja pensailla istutettava alueen osa.

Del av område som ska planteras med träd och buskar.



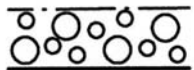
Luonnonmukaisena säilytettävä alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, ettei maiseman luonne oleellisesti muutu.

Del av området som ska bevaras i natur-enligt tillstånd och där trädbeståndet ska skötas som livskraftigt och vid behov förnyas så att landskapets karaktär inte väsentligt förändras.



Luonnonmukaisena säilytettävä alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena siten, ettei lepakoiden elinolosuhteita heikennetä.

Del av området som ska bevaras i natur-enligt tillstånd och där trädbeståndet ska skötas så att fladdermössens levnadsförhållanden inte försvagas.



Alueen osa, jolle on istutettava Kallvikin kartanomiljöeseen soveltuvista koriste-
puista ja pensaista muodostuva kerroksellinen reunavyöhyke. Istutettava alue tulee muotoilla maastoa mukaillen eikä aluetta saa luiskata jyrkempään kaltevuuteen kuin 1:4.

Del av området på vilken ska planteras ett randområde med flera lager av pryd-
nadsträd och buskar som passar i Kallviks gårdsmiljö. Det planterade området ska utformas så att det följer terrängen och lutningen får inte vara brantare än 1:4.



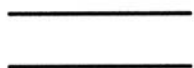
Pensas- tai puuaita, jonka korkeus saa olla enintään 120 cm. Puuaidan peittävyys kauttaaltaan saa olla enintään 50 % ja sen väriyksessä tulee käyttää tummia maanläheisiä sävyjä.

Häck eller träplank vars höjd får vara högst 120 cm. Träplankets täckning får på hela sträckan vara högst 50 % och i dessa färgsättning ska användas mörka jordnära toner.



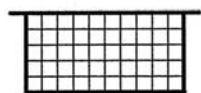
Pensas- tai puuaita, jonka korkeus saa olla enintään 80 cm. Puuaidan peittävyys kauttaaltaan saa olla enintään 50 % ja sen väriyksessä tulee käyttää tummia maanläheisiä sävyjä.

Häck eller träplank vars höjd får vara högst 80 cm. Träplankets täckning får på hela sträckan vara högst 50 % och i dessa färgsättning ska användas mörka jordnära toner.

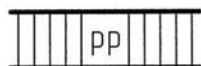


Katu.

Gata.



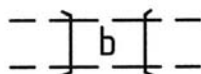
Tori.



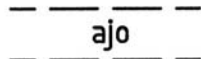
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



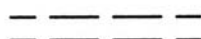
Pihakatu.



Silta.



Ohjeellinen ajoyhteys.



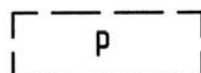
Ohjeellinen ulkoilureitti.



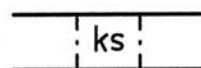
Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



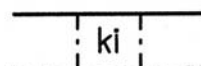
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.



Ohjeellinen pysäköimispaikka.



Katualueen osa, joka on rakennettava siten, että kadun poikki johtavan jalankulkuyhteyden jatkuvuus ja turvallisuus erityisesti korostuu.



Katualueen osa, joka tulee jäsenellä kiveyksin.

Torg.

Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.

Gårdsgata.

Bro.

Riktgivande körförbindelse.

Riktgivande friluftsrutt.

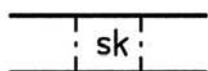
Riktgivande del av område som är reserverad för områdets interna gång- och cykeltrafik.

För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område. Läget riktgivande, förbindelsen bindande.

Riktgivande parkeringsplats.

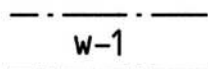
Del av gatuområdet som ska anläggas så att den korsande fotgängarförbindelsens kontinuerlighet och trygghet särskilt betonas.

Del av gatuområdet som ska utformas med stenslagning.



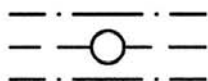
Katualueen osa, jolle sijoittuu teollisuus-historiallinen jäännös. Alueen maasto-töistä tulee ilmoittaa kaupunginmuseolle hyvissä ajoin ennen töiden aloittamista ja museolle tulee varata mahdollisuus dokumentoida alueelta löytyvät jäänteet.

Del av gatuområdet på vilken finns en industrihistorisk lämning. Om terräng-arbeten i området ska meddelas till stadsmuseet i god tid innan arbetena inleds och museet ska beredas möjlig-het att dokumentera de lämningar som hittas i området.



Avo-oja.

Öppet dike.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

För underjordisk ledning reserverad del av område.



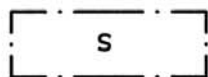
Maanalaista kaasujohtoa varten varattu alueen osa. Rakentaminen ja muu toi-minta maakaasuputkiston läheisyydessä on rajoitettua asetuksen 551/2009 mu-kaisesti.

För underjordisk gasledning reserverad del av område. Byggnad och annan verksamhet i närheten av gasledningarna är begränsat i enlighet med förordning 551/2009.



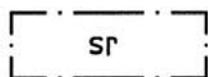
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajo-neuvoliittymää.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.



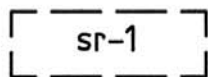
Säilytettävä kivikellari. Kivikellaria ei lasketa rakennusoikeuteen ja sen päälle saa tarvittaessa sijoittaa uudisrakennuksen.

Stenkällare som ska bevaras. Stenkällaren medräknas inte i byggrätten och ovanpå den får vid behov placeras en nybyggnad.



Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Peruskorjaustöissä rakennuksen ominais-piirteet tulee säilyttää ja ulkoasua ei saa oleellisesti muuttaa.

Byggnad som ska skyddas och som inte får rivas. Vid grundrenoveringsarbetena ska byggnadens karaktärsdrag bevaras och dess yttre får inte väsentligt ändras.



Suojeltava rakennus, joka tulee ensisijai-sesti säilyttää nykyisellä paikallaan, mutta jonka saa siirtää myös viereiselle AO-1 korttelialueelle museoviranomaisten ohjeiden mukaisesti.

Byggnad som ska skyddas som i första hand ska bevaras på sin nuvarande plats men som också får flyttas till området AO-1 enligt stadsmuseets instruktioner.



Alue on tutkittava ja tarvittaessa kunnos-tettava ennen alueen rakentamista.

Området ska undersökas och vid behov istandsättas innan området bebyggs.

- 1 § Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- 2 autopaikkaa erillispientaloasuntoa kohti (AO, AO -1)
 - 1 autopaikka asuinpientalon 70 k-m² kohti (AP) kuitenkin vähintään 1,5 ap/asunto.
 - Y -kortteleissa käyttötarkoituksen edellyttämä määrä rakennuslupahakemuksen yhteydessä esitetyn selvityksen perusteella, kuitenkin vähintään 1 autopaikka/ 150 k-m².
- Vähintään 50% asuinkerrosalan mukaan vaadituista autopaikoista tulee sijoittaa autotalleihin tai autokatoksiin (AO, AO-1, AP).
- Y- ja AP -korttelialueille rakennettavat avoimet autopaikka-alueet on ympäröitävä ja jäseneltävä pensasistutuksin.
- Kortteleissa 45143, 45148, 45150 ja 45151 autopaikat on sijoitettava auton säilytyspaikan rakennusosalalle.
- Bilplatser ska byggas minst enligt följande:
- 2 bilplatser per bostad i fristående småhus (AO, AO-1)
 - 1 bilplats per 70 v-m² småhusyta (AP), dock minst 1,5 bp/bostad
 - I Y-kvarter av användningsändamålet förutsatt antal på basen av utredning i anslutning till ansökan om bygglov, dock minst 1 bilplats / 150 v-m².
- Minst 50 % av de bilplatser som krävs enligt bostadsvåringsytan ska placeras i garagen eller under tak (AO, AO-1, AP).
- De öppna bilplatsområden som anläggs i Y och AP-kvartersområden ska omges och indelas med buskplanteringar.
- I kvarteren 45143, 45148, 45450 och 45451 ska bilplatserna placeras på byggytan för bilförvaringsplats.
- 2 § Kortteleissa 45146, 45149, 45152 ja 45153 tonteille saa sijoittaa sellaisia asuntokohtaisia työtiloja, jotka eivät aiheuta häiriötä asumiselle yhteensä enintään 15% asunnon toteutetusta rakennusoikeudesta.
- I kvarteren 45146, 45149, 45152 och 45153 får på tomterna placeras sådana till bostäderna hörande arbetsutrymmen som inte medför störningar för boendet sammanlagt 15 % av bostadens förverkligade byggrätt.
- 3 § Rakennukset saa sijoittaa 4 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa. Palomääräykset naapuritonttiin nähden tulee huomioida lähemmäksi rakennettaessa.
- Byggnaderna får placeras närmare än 4 meter från ganntomts gräns. Brandbestämmelserna i förhållande till grannntomten ska beaktas då man bygger närmare.
- 4 § Tulvariskin vuoksi alin korko, jolla merivesi voi vaurioittaa rakenteita on + 2,8 mpy (N 2000), mikä tulee huomioida uudisrakentamisessa korttelissa 45156 (AO).
- På grund av översvämningsrisken är den lägsta höjden där havsvattnet kan skada konstruktionerna 2,8 möh (N2000), vilket ska beaktas i nybyggandet i kvarter 45156 (AO).

- | | | |
|------|---|--|
| 5 § | Kortteleissa 45149 - 45152 rakennusten pihakadun puolella sijaitsevat sisääntulopihat ja pihakatu tulee tasata ja rakentaa yhtenäisen suunnitelman mukaisesti. | I kvarteren 45149 - 45152 ska byggnadernas mot gårdsgatan liggande entrégårdar utjämnas och anläggas enligt en enhetlig plan. |
| 6 § | Rakennuksen yhteyteen saa varata tilan muuntamoa varten, jollei sitä toteuteta VP -alueelle. | I anslutning till byggnaden får reserveras ett utrymme för transformator om denna inte förverkligas på VP-området. |
| 7 § | Kortteleille 45149, 45152, 45153 ja 45154 sijoittuu teollisuushistoriallinen jäännös. Alueen maastotöistä tulee ilmoittaa kaupunginmuseolle hyvissä ajoin ennen töiden aloittamista ja museolle tulee varata mahdollisuus dokumentoida alueelta löytyvät jäänteet. | I kvarteren 45149, 45152, 45153 och 45154 finns en industrihistorisk lämning. Om terrängarbeten i området ska meddelas till stadsmuseet i god tid innan arbetena inleds och museet ska beredas möjlighet att dokumentera de lämningar som hittas i området. |
| 8 § | Säilytettävät ja suojeltavat rakennukset saa säilyttää rakennusoikeuden lisäksi. Em. kerrosalaa varten ei tarvitse tehdä autopaikkoja. | De byggnader som ska bevaras och skyddas får bevaras utöver byggrätten. För nämnda våningsyta behöver inte anläggas bilplatser. |
| 9 § | Alueen vehreä ja puustoinen ilme tulee säilyttää maisemakuvassa. Piha-alueelle on uudisrakentamisen johdosta kaadettavien puiden tilalle istutettava riittävästi alueelle luonteenomaista jalopuulajistoa. | Områdets lummiga och trädbevuxna intryck ska bevaras i landskapsbilden. På gårdsområdet ska i stället för de träd som måste fällas för nybyggandet planteras tillräckligt många för området karakteristiska ädla träd. |
| 10 § | Täydennysrakentaminen tulee sovittaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa katemateriaalin ollessa huopa tai pelti. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta ja värit tulee suunnitella ympäristöön soveltuviksi. | Kompletteringsbyggandet ska anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Byggnaderna ska ha sadeltak och takmaterialet ska vara papp eller plåt. Byggnadernas huvudsakliga fasadmaterial ska vara trä och färgerna ska planeras så att de harmonierar med miljön. |
| 11 § | Kortteleissa 45144 , 45145, 44147, 45153, 45155, 45156 (AO) asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla värisävyltään vaalea puu tai rappaus. | I kvarteren 45144, 45145, 45147, 45153, 45155 och 45156 (AO) ska bostadsbyggnadernas huvudsakliga fasadmaterial vara till färgtonen ljust trä eller puts. |
| 12 § | Kortteleissa 45143, 45146, 45148 - 45152, 45156 (AP) asuinrakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalina tulee olla kortteleittain yhtenäisesti värisävyltään keskivahva puu tai rappaus. | I kvarteren 45143, 45146, 45148 - 45152 och 45156 (AP) ska bostadsbyggnadernas huvudsakliga fasadmaterial vara trä eller puts i medelstark färgton på ett enhetligt sätt kvartersvis. |

- 13 § Asuinrakennuksissa on käytettävä harjakattoa tai vastakkaista pulpettikattoa. Rakennusten pääasiallisena katemateriaalina tulee käyttää tumman harmaata saumattua peltikattoa.
- 14 § Väestönsuojatilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Em. kerrosalaa varten ei tarvitse tehdä autopaikkoja.
- 15 § Ilmanvaihtokonehuoneet on tehtävä vesikaton sisään. Erillisiä vesikaton yläpuolelle nousevia konehuoneita ei sallita.
- 16 § Kortteleissa 45145, 45146, 45148 - 45150 rakennusten maadoitukset ja muut sähköä johtavat rakenteet on suunniteltava standardin SF S5717 mukaisesti maakaasuputken läheisyydessä.
- 17 § Jos kortteleissa 45150 ja 45156 louhitaan tai tehdään muita räjäytystöitä lähempänä kuin 100 m maakaasuputkesta, louhintasuunnitelma tulee toimittaa etukäteen Gasum Oy:lle.
- 18 § Kortteleiden piha- ja pysäköintialueilla tulee suosia ratkaisuja, jotka poistavat vettä pintakuivatusjärjestelmästä ja parantavat veden laatua. Tontilla tulee myös viivyttää ja mahdollisuuksien mukaan imeyttää hulevesiä sekä erityisesti välttää vettä läpäisemättömiä pintoja. Viivytys- ja imeytysrakenteiden varastotilavuutta tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättöntä pinta-neliometriä kohti. Viivytys- ja imeytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla hallittu ylivuoto. Veloitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia järjestelyjä.
- 19 § Korttelin 45155 maasto tulee muotoilla siten, että se liittyy luontevasti Kallvikinniityn lähivirkistysalueen maastomuotoihin.
- I bostadsbyggnaderna ska användas sadeltak eller motställt pulpettak. Byggnadernas huvudsakliga takmaterial ska vara mörgrå falsad plåt.
- Skyddsrummen får byggas utöver den i planen antecknade byggrätten. För nämnda våningsyta behöver inte anläggas bilplatser.
- Maskinrummen för ventilationen ska byggas innanför vattentaket. Separata maskinrum som stiger upp ovanför vattentaket tillåts inte.
- I kvarteren 45145, 45146, 45148 - 45150 ska byggnadernas jordanslutningar och andra elledande konstruktioner i närheten av naturgasledningen planeras enligt standarden SF S5717.
- Om i kvarteren 45150 och 45156 schaktas eller utförs andra sprängarbeten närmare än 100 m från naturgasröret ska sprängningsplanen i förväg tillställas Gasum Oy.
- På kvarterens gårds- och parkeringsområden ska gynnas lösningar som minskar vattnet i ytdraineringssystemet och förbättrar vattnets kvalitet. På tomten ska dagvattnet också fördröjas och i mån av möjlighet låtas uppsugas och särskilt undvikas ogenomsläppliga ytor. Lagringskapaciteten hos fördröjnings- och uppsugningskonstruktionerna ska vara en kubikmeter per varje hundra kvadratmeter ogenomsläpplig yta. Fördröjnings- och uppsugningskonstruktionerna ska tömmas inom 12-24 timmar från det de fyllts och de ska ha kontrollerat överlopp. Förpliktelserna gäller också arrangemangen under byggtiden.
- Terrängen i kvarter 45155 ska utformas så att den på ett naturligt sätt ansluter till terrängformerna i närreklamationsområdet Kallvikängen.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen tonttijako.

På detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgöras separat tomtindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus
Esbo stadsplaneringscentral



Torsti Hokkanen
kaupunkisuunnittelujohtaja
stadsplaneringsdirektör

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.11.2015 (pöytäkirjan 161 §).
Godkänd i stadsfullmäktige den 9.11.2015 (161 § i protokollet).

	Kv		9.11.2015
	Kh		5.10.2015
3588/10.02.03/2015	Tarkistusesitys Kh:lle, rajausta muutettu		25.8.2015
	Tarkistettu, rajausta muutettu	Leena Kaasinen	26.11.2013
	Ksl		30.10.2013
	Tarkistettu	Leena Kaasinen	21.10.2013
	Nähtävillä MRA 27 §		6.2.-6.3.2012
	Ksl		7.12.2011-17.1.2012
1976/10.02.03/2011	I osa-alue , tarkistettu	Merja Kiviluoto	28.11.2011
	Nähtävillä MRA 30 §		11.5.-15.6.2009
7352/503/2007	Kp		27.4.2009
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 521200	Piir.nro 6464
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 3588/10.02.03/2015
Kallvik I Asemakaava		Piirtäjä RMK, ASi	Päiväys 27.4.2009
		Suunnittelija MKiv, LK	Arkistotunnus 10 02
PW/KAIVOITUS/Arkisto/521200 Kallvik I/01-KAAVA/03-Hyväksytty/521200.dgn			

RAKENNUSTAPAOHJE KALLVIK I

KORTTELIT 45143, 45149, 45152 JA 45155

Espoon Kaupunki

Kaupunkisuunnittelukeskus

31.8.2023



Kuva: Ilmakuva kohdealueesta. Korttelit, joita rakennustapaohjeet koskevat, on rajattu keltaisella.

Yleistä

Kohdekorttelit sijaitsevat Kurttilan alueella ja niiden alueella on voimassa Kallvik I -asemakaava (521200). Rakentamistapaohjeiden tarkoituksena on antaa tarkempia ohjeita korttelien rakentamiseen ja tarkentaa asemakaavassa esitettyjä määräyksiä ja tavoitteita (liite 1). Rakentamistapaohjeita on noudatettava asemakaavassa annettujen kaavamääräyksiä sekä Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen ohella.

Korttelit sijaitsevat alueella, joka on parhaillaan rakentumassa. Kokoojakatuna toimii Salakuljettajantie, josta erkanevien katujen varsille kohdetontit sijoittuvat. Maasto on alueilla pääpiirteittäin tasaista lukuun ottamatta korttelia 45155, jossa on merkittäviä korkeuseroja.

Alueella voimassa oleva asemakaava on monin paikoin hyvin yksityiskohtainen, ja näissä ohjeissa pyritään selventämään kaavamääräyksiä ja avaamaan niiden sisältöä sekä antamaan ohjeita rakennusten ja tonttien tarkempaan suunnitteluun tukien omatoimirakentajia kyseisissä kohdekortteleissa.

Alueen kaupunkikuva

Alueen yleisilme on vielä keskeneräinen, sillä alue on vasta rakentumassa. Kaupunkikuvaltaan alue on pientalovaltaista ja suurin osa rakennuksista on rakentunut viimeisen vuosikymmenen sisällä. Alueen rakentuneet osat ovat suhteellisen tiiviitä ja tonttikoko on pieni.

Näiden ohjeiden tavoitteena on tukea alueen rakentumista pienimittakaavaisena pientaloalueena. Värimaailmaltaan alue on hyvin samankaltainen, kuin tässä ohjeessa esitetyt referenssit. Tarkoituksena on, että korttelit, joita tämä ohje koskee, sulautuvat ympäröiviin uusiin pientaloihin ja muodostavat siten yhtenäisen kokonaisuuden.

Alueella sijaitsee hyvät lähivirkistysyhteydet ja yleisilmettä voi kuvailla vehreäksi, mutta kohdetonteilla puusto on vähäistä. Tässä ohjeessa kannustetaan toteuttamaan piharatkaisuja, jotka luovat tulevaisuudessa alueelle vehreää kaupunkikuvaa.

Kaikkia kortteleita koskevia yleisohjeita

Asemakaava sallii rakennuksen sijoittamisen alle neljän metrin päähän tontin rajasta. Tapauksessa, jossa rakennus sijoitetaan lähemmäs kuin neljä metriä tulee huomioida palomääräykset.

Suosittelavaa kuitenkin on, että periaatteesta sijoittaa rakennuksen reuna neljän metrin päähän tontin rajasta ei poikettaisi muussa kuin erikoistapauksessa. Tällaisia tapauksia voivat olla esimerkiksi tilanteet, jossa tontin haastava muoto ei mahdollista rakennuksen sijoittumista neljän metrin päähän rajasta.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään kaksi kappaletta asuntoa kohden. Vähintään toisen autopaikan on sijaittava katoksessa.

Rakennusten on oltava julkisivuiltaan puisia tai rapattuja. Puisissa julkisivuissa tulee käyttää vaakalautaverhousta. Ovissa, sisäänvedoissa, räystäslaudoissa ja ikkunan ympäryksissä voidaan käyttää tehostesävyjä, jotka täyttävät asemakaavan määräykset ja ne soveltuvat ympäristöön.

Asemakaavamääräyksessä vaaditaan, että rakennuksissa on käytettävä harjakattoa tai vastakkaista pulpettikattoa.

Tonttien sisäänajoväylät suositellaan päällystettävän kivituhkalla. Kiveyksiä saa tehdä esimerkiksi terassirakenteiden yhteyteen ja tontin sisäisiin kulkureitteihin. Kiveyksissä suositellaan käytettävän ratkaisua, jossa sadevesi läpäisee pinnan mahdollisimman hyvin.

Asemakaavassa määrätään istuttamaan rakentamisen yhteydessä kaadettujen puiden tilalle riittävästi alueelle luonteenomaista jalopuulajistoa. Esimerkkejä tällaisesta lajistosta ovat vaahtera, saarni, pähkinäpensas sekä jalava.

Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja, jotta tontille kertyvien hulevesin hallinta on helpompaa. Esimerkkejä vettä läpäisevistä pinnoista ovat kivituhkapäällysteiset reitit ja alueet sekä nurmi- ja muut erilaiset istutusalueet. Vettä läpäisemättömiä pintoja kuten asfalttia on vältettävä.

Hulevesiä on asemakaavamääräysten mukaan viivytettävä ja mahdollisuuksien mukaan imeytettävä tontilla. Jokaista vettä läpäisemätöntä sataa neliometriä (100 m^2) kohden tulee olla yksi kuutiometri (1 m^3) hulevesien viivytys- ja varastointitilavuutta.

Alla on lisäksi eritelty kutakin tässä rakennustapaohjeessa olevaa kortteliä koskevia kortteli- ja tonttikohtaisia ohjeistuksia.

Kortteli 45143 tontit 1–3 ja 7–8

Rakennusten sijainti ja tontti

Tonteilla 1–3 autokatokset tulee sijoittaa niille asemakaavassa erikseen osoitetuille alueille. Autopaikkoja on rakennettava vähintään kaksi kappaletta asuntoa kohden. Vähintään toisen autopaikan on sijaittava katoksessa. Tonteilla 1–3 tonttitehokkuus on $e = 0,35$ ja tonteilla 7–8 $e = 0,25$. Tonteilla 7 ja 8 saa asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa yksikerroksisen talousrakennuksen, joka voi olla suuruudeltaan maksimissaan 20 % rakennusoikeudesta.

Pihaan ajo tontille 8 tulee tapahtumaan tontin 7 kautta. Ajoväylä täytyy sijoittaa tontin luoteisrajan myötäisesti ja se tulee muodostamaan ajorasitteen tontille 7.

Rakennusten viitteellinen sijainti on esitetty alla olevassa havainnekuvassa. Kuvaa on päivitetty asemakaavoituksen jälkeen vastaamaan nykyistä tonttijakoa.



Kuva: Ote Kallvik I asemakaavan havainnekuvasta. Havainnekuva on päivitetty rakennustapaohjeiden laadinnan yhteydessä (tonttijako).

Julkisivut

Julkisivumateriaalit on määritelty yleisohjeessa

Asemakaavassa määritellään julkisivujen väriksi keskivahva sävy.

Alueen muu rakennuskanta on väritykseltään maanläheistä tai vaaleaa: erilaisia harmaan, ruskean, okran ja taitetun punaisen sävyjä. Uusien rakennusten tulee soveltua näiltä osin ympäröivään kaupunkirakenteeseen.



Kuva: Esimerkkejä keskivahvoista värisävyistä. Esitetyt sävyt eivät ole sitovia, vaan tarkoituksena on havainnollistaa mitä keskivahva tässä yhteydessä tarkoittaa.

Katot

Kattomateriaalit ja -muoto ovat määritelty yleisohjeessa.

Tonteilla 1–3 rakennusten harjaviivan tulee osoittaa kohti Rengasuunintietä. Tonteilla 7–8 harjaviivan suunnan täytyy olla linjassa tonttien luoteisen rajaviivan kanssa. Kattokaltevuudeksi suositellaan 1:1,5–1:4, jotta alueen kaupunkikuva säilyisi yhtenäisenä.

Korkeusvaihtelut

Rakennusmaalla ei ole korkeuseroja, joita tulisi erityisesti huomioida rakentamisessa.

Aidat, muurit, tukimuurit ja kiveykset

Tonttien 1–3 kohdalla tulee toteuttaa asemakaavamääräyksen mukaan pensas- tai puuaita niiden Rengasuunintien puoleisille sivuille. Aidan enimmäiskorkeus saa olla 80 cm. Aita ei saa olla täysin umpinainen. Tontit on myös mahdollista rajata istutuksin. Rengasuunintien varrelle sijoitettavien aitojen tapauksissa tulee kiinnittää huomiota kaupunkikuvallisiin seikkoihin ja aitojen yhteensopivuuteen. Asemakaavamääräyksen mukaan puuaidan tulee olla väritykseltään tumma ja maanläheinen.

Kasvillisuus, pihat ja hulevedet

Tonttien ja Kurtinniityntien välinen raja on asemakaavassa merkitty puilla ja pensaila istutettavaksi alueen osaksi.

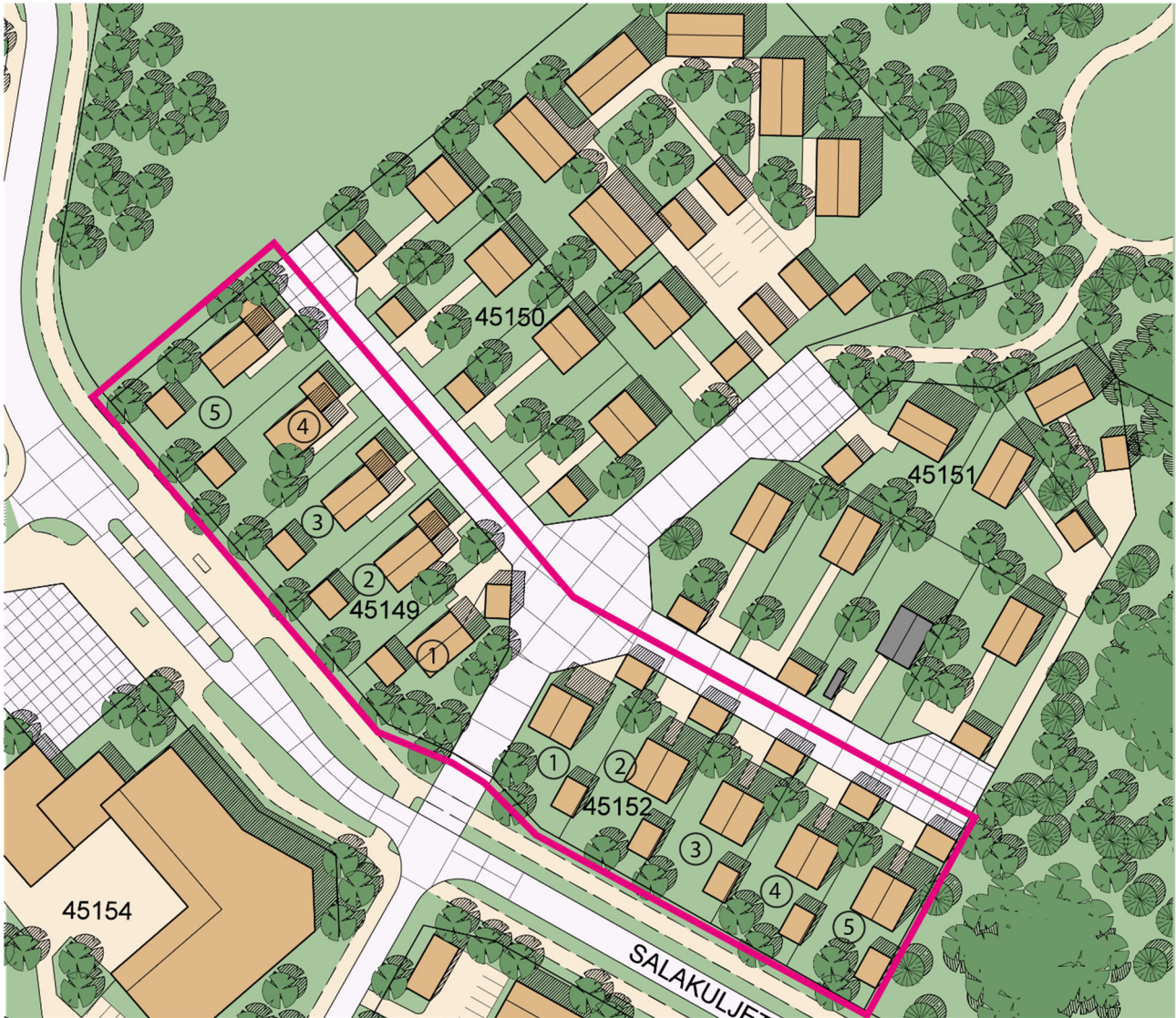
Korttelit 45149 ja 45152**Rakennusten sijainti ja tontti**

Talousrakennukset tulee sijoittaa niille asemakaavassa erikseen osoitetuille alueille ja rajata puilla ja pensailla istutettavan alueen rajaan asemakaavakartan mukaisesti. Erilliset autokatokset tulee sijoittaa Kanisterikujan ja Kapsäkinkujan muodostaman katuakselin varteen.

Tonttien tonttitehokkuus on $e=0,30$

Maankaivuu-, perustus- ja muiden maastotöiden tekemisestä tulee ilmoittaa kaupungin museolle ja heille tulee varata aikaa dokumentoida alueelta mahdollisesti löytyvät teollisuushistorialliset jäänteet.

Rakennusten viitteellinen sijainti on esitetty alla olevassa havainnekuvassa. Kuvaa on päivitetty asemakaavoituksen jälkeen vastaamaan alueen nykytilaa (olemassa olevat rakennukset on merkitty harmaalla).



Kuva: Ote Kallvik I asemakaavan havainnekuvasta. Havainnekuvaa on päivitetty rakennustapaohjeiden laadinnan yhteydessä.

Julkisivut

Julkisivumateriaalit on määritelty yleisohjeessa.

Asemakaavassa määritellään julkisivujen väriksi keskivahva sävy.

Alueen muu rakennuskanta on väritykseltään maanläheistä tai vaaleaa: erilaisia harmaan, ruskean, okran ja taitetun punaisen sävyjä. Uusien rakennusten tulee soveltua näiltä osin ympäröivään kaupunkirakenteeseen.



Kuva: Esimerkkejä keskivahvoista värisävyistä. Esitetyt sävyt eivät ole sitovia, vaan tarkoituksena on havainnollistaa mitä keskivahva tässä yhteydessä tarkoittaa.

Katot

Kattomateriaalit ja -muoto ovat määritelty yleisohjeessa.

Rakennusten harjaviivan tulee osoittaa kohti Kanisterinkuja-Kapsäkinkuja akselia. Kattokaltevuudeksi suositellaan 1:1,5–1:4, jotta alueen kaupunkikuva säilyisi yhtenäisenä.

Korkeusvaihtelut

Rakennusmaalla ei ole korkeuseroja, joita tulisi erityisesti huomioida rakentamisessa.

Aidat, muurit, tukimuurit ja kiveykset

Tonteille tulee toteuttaa asemakaavamääräyksen mukaan pensas- tai puuaita tonttien sisäänajokatujen puoleisille sivuille, jonka enimmäiskorkeus saa olla 80 cm. Aita ei saa olla täysin umpinainen. Tontit on myös mahdollista rajata istutuksin. Sisäänajokatujen varrelle sijoitettavien aitojen tapauksissa tulee kiinnittää huomiota kaupunkikuvallisiin seikkoihin ja aitojen yhteensopivuuteen. Asemakaavamääräyksen mukaan puuaidan tulee olla väritykseltään tumma ja maanläheinen.

Kasvillisuus, pihat ja hulevedet

Tonttien ja Salakuljettajantien välinen raja on asemakaavassa merkitty puilla ja pensailla istutettavaksi alueen osaksi.

Kortteli 45155 tontit 2–7

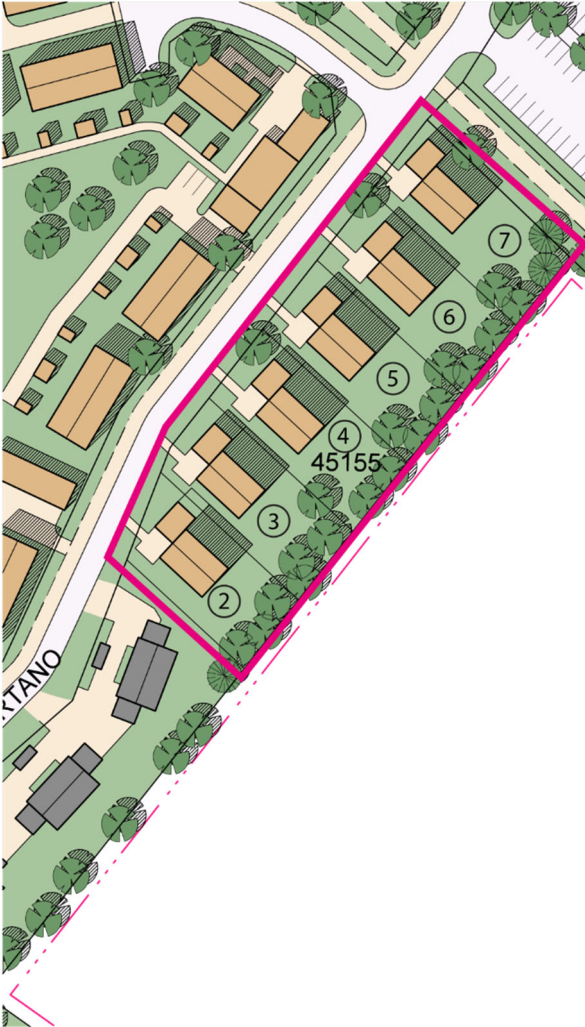
Rakennusten sijainti ja tontit

Tonttien tonttitehokkuus on $e=0,25$. Sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa yksikerroksisen talousrakennuksen, joka voi olla suuruudeltaan maksimissaan 20 % rakennusoikeudesta. Talousrakennukset ja/tai autokatokset tulee sijoittaa samaan tasoon Kallvikinkartano-kadun kanssa joko talon sisäänkäyntikerroksen yhteyteen tai kadun varteen, mutta kuitenkin niin, että sisäänajo ei tapahdu kadulta vaan pihan kautta.

Koko korttelia koskee erillinen asemakaavamääräys, jossa vaaditaan tontin maastonmuotojen yhteensovittamista Kalvikinniityn lähivirkistysalueen kanssa. Tämä määräys koskee erityisesti tontteja 2–4. Jo rakentuneessa tontissa 1 maastonmuotojen yhteensovittaminen on toteutettu betonisten tukimuurien avulla. Tätä ratkaisua ei suositella tonteille 2–4 sen massiivisuuden ja kaupunkikuvallisen ilmeen vuoksi. Korkeusvaihtelu on myös hieman loivempaa näillä tonteilla.

Korkeusvaihteluiden vuoksi rakennukset täytyy sijoittaa rinteeseen tonttien Kallvikinkartanon puoleiseen pätyyn. Rinneratkaisut tulee ottaa huomioon rakennusta suunniteltaessa.

Rakennusten viitteellinen sijainti on esitetty alla olevassa havainnekuvassa. Kuvaa on päivitetty asemakaavoituksen jälkeen vastaamaan alueen nykytilaa (harmaat rakennukset).



Kuva: Ote Kallvik I asemakaavan havainnekuvasta. Havainnekuvaa on päivitetty rakennustapaohjeiden laadinnan yhteydessä.

Julkisivut

Julkisivumateriaalit on määritelty yleisohjeessa.

Asemakaavassa määritellään julkisivujen väriksi vaalea sävy. Ovissa, sisäänvedoissa, räystäslautoissa ja ikkunan ympäryksissä voidaan käyttää tehostesävyjä, jotka täyttävät asemakaavan määräykset ja ne soveltuvat ympäristöön.

Lähirakennuksissa on käytetty paljon valkoista ja vaalean harmaata sekä vaaleita ruskean sävyjä tehosteina.



Kuva: Esimerkkejä vaaleista värisävyistä. Esitetyt sävyt eivät ole sitovia, vaan tarkoituksena on havainnollistaa mitä vaalea tässä yhteydessä tarkoittaa. Myös puhdas valkoinen on sallittu.

Katot

Kattomateriaalit ja -muoto ovat määritelty yleisohjeessa.

Rakennusten harjaviivan tulee osoittaa kohti Kallvikinkartano-katua. Kattokaltevuudeksi suositellaan 1:1,5–1:4, jotta alueen kaupunkikuva säilyisi yhtenäisenä.

Korkeusvaihtelut

Kortteli sijaitsee rinteessä, jossa maa laskee jyrkästi lounaasta kohti koilista. Sijainti rinteessä asettaa korttelille omia erikoisvaatimuksiaan. Maastonmuoto tulee huomioida, kun rakennuksia sijoitetaan ja suunnitellaan korttelin tonteille 2, 3 ja 4.

Aidat, muurit, tukimuurit ja kiveykset

Tonteilla 2–4 on epätasaista maastoa ja niille sijoitettavat rakennukset tulevat sijoittumaan rinteeseen, joka laskee kohti Kallvikinniittyä. Asemakaavassa määrätään, että korttelin 45155 maasto tulee muotoilla siten, että se liittyy luontevasti Kallvikinniityn lähivirkistysalueeseen.

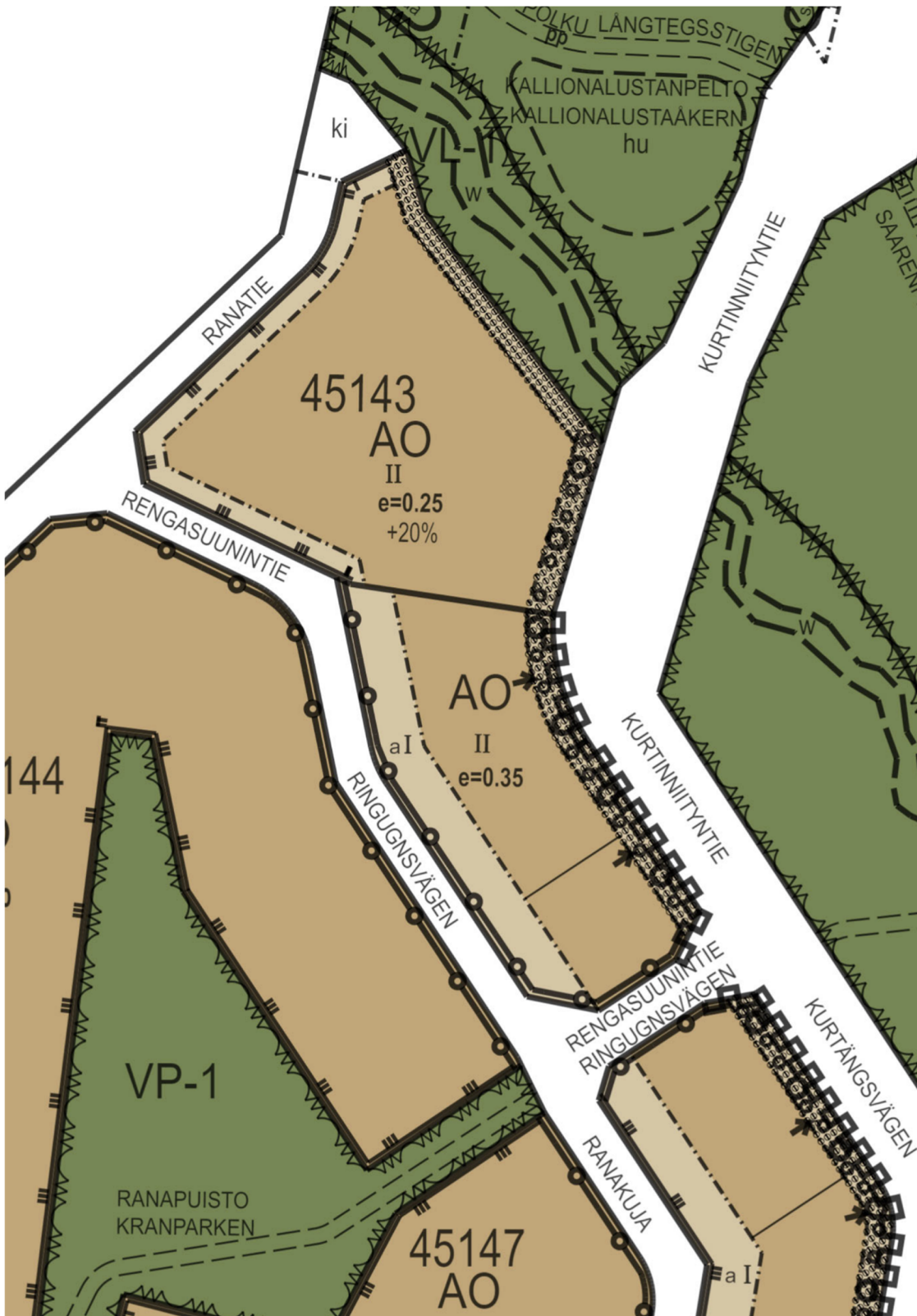
Tonteille saa rakentaa tukimuureja ja materiaalina suositellaan käytettäväksi luonnonkiveä tai betonista muurikiveä. Suositellaan, että tukimuureista ei rakenneta yhtä metriä korkeampia, sillä niillä on silloin negatiivinen vaikutus alueen kaupunkikuvaan. Muureja on mahdollista tehdä useampia ja ne voi esimerkiksi porrastaa, jolloin korkeusvaihtelut tontilla sopeutuvat maastoon paremmin. Maastonmuotojen hallintaa voi tehdä myös maantäytöillä ja näin välttyä tukimuurien käytöltä.

Kasvillisuus, pihat ja hulevedet

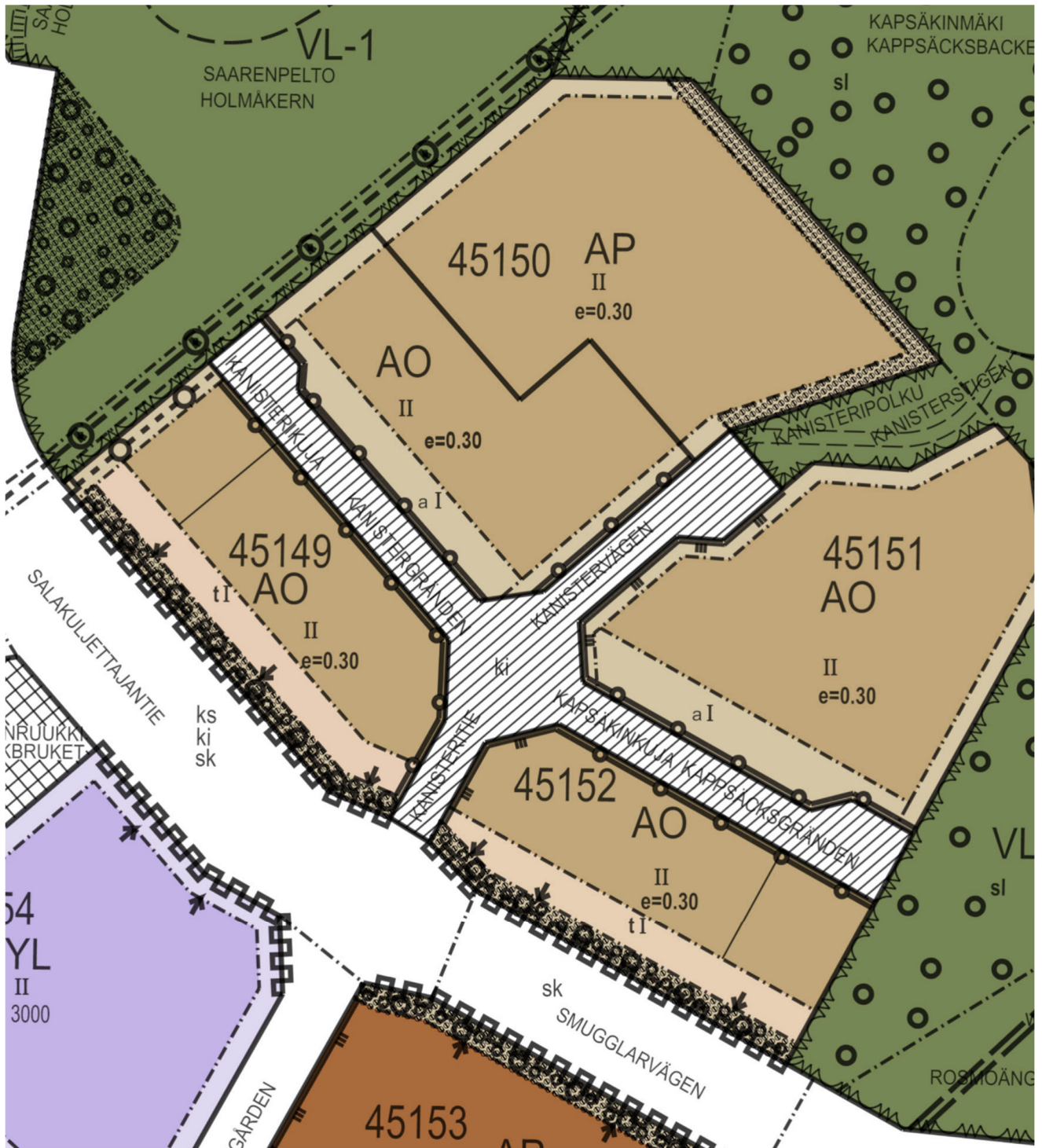
Tonttien ja Kallvikinniityn välinen raja on asemakaavassa merkitty puilla ja pensalla istutettavaksi alueen osaksi.

Asemakaavassa määrätään, että korttelin maasto tulee muotoilla siten, että se liittyy luontevasti Kallvikinniityyn. Mahdollisia korkeusvaihteluja voi tasata erilaisin tukimuurein (ks. kohta aidat, muurit, tukimuurit ja kiveykset). Tukimuurit tulee sijoittaa maisemaan soveltuvasti ja niitä voi peittää istutuksin.

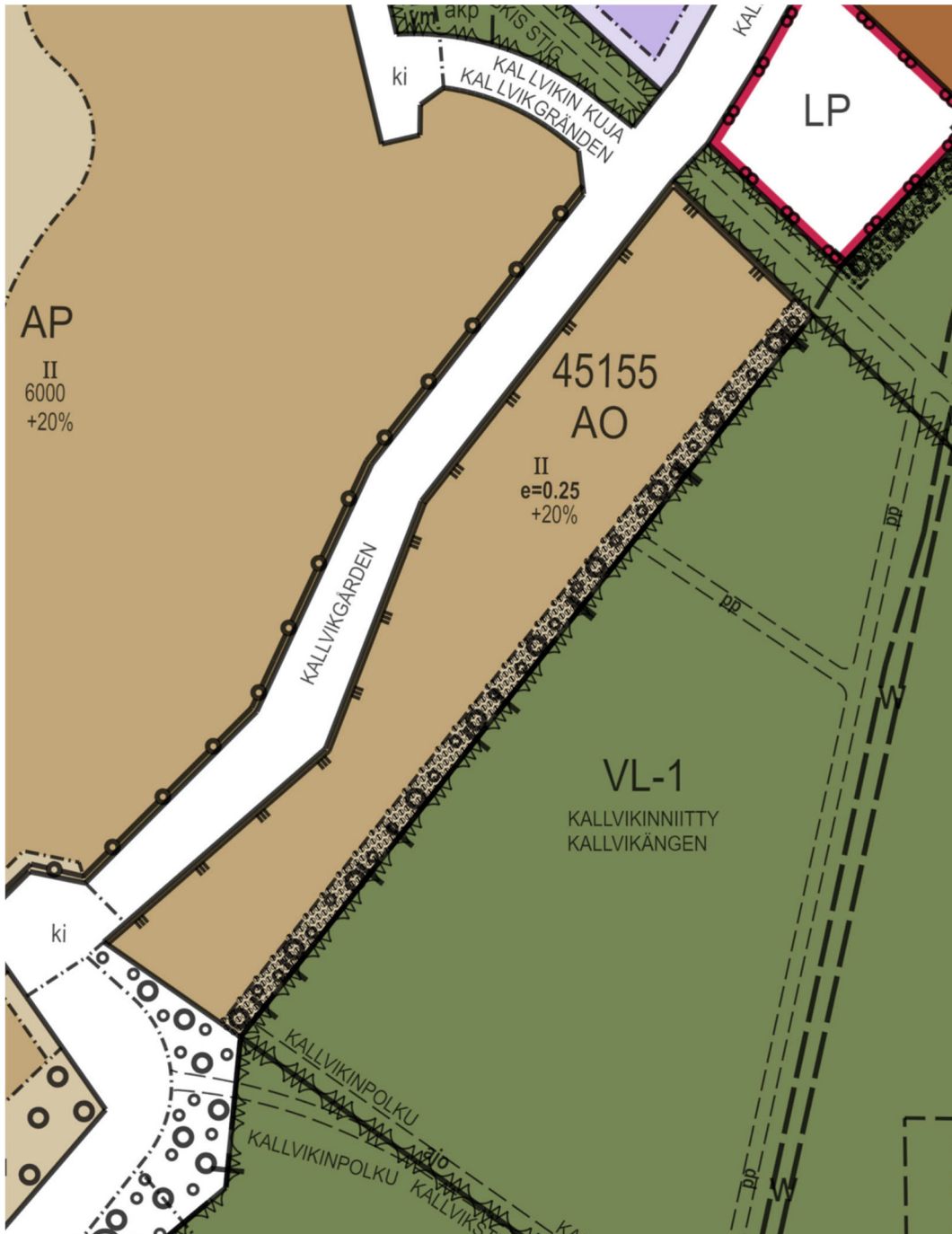
Liite 1: Asemakaavakarttaotteet



Ote asemakaavakartasta korttelin 45143 kohdalta.



Ote asemakaavakartasta korttelien 45149 ja 45152 kohdalta.



Ote asemakaavakartasta korttelin 45155 kohdalta.

Liite 2: Asemakaavamääräykset

AK. 45:8

Piirustus n:o 6464, päivätty 27.4.2009, muutettu 25.8.2015

Espoo

Kallvik I

45. kaupunginosa, Kurttila
Korttelit 45143 - 45156 sekä
katu-, liikenne-, virkistys-, ja
vesialueet

42. kaupunginosa, Saunalahti
Virkistys-, vesi- ja
suojelualueet
Asemakaava

Mittakaava 1:1000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

AP	Asuinpienalojen korttelialue. Katso myös § 1-3, 5, 7 ja 11-18.
A0	Erillispientalojen korttelialue. Katso myös § 1-5, 7, 11-14 ja 16-19.
A0-1	Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella suoritettavista toimenpiteistä on pyydetty museoviranomaisen lausunto. Alueen rakennuksiin saa sijoittaa julkista kahvila- tms. toimintaa. Katso myös § 1, 3, 8-10 ja 18.
YL	Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue. Katso myös § 1, 6-7, 14 ja 18.
VP	Puisto.
VP-1	Puisto, jolla viljelypalstatointa on sallittu.

Ritining nr 6464, daterad 27.4.2009, ändrad 25.8.2015

Esbo

Kallvik I

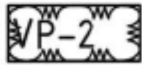
Stadsdel 45, Kurtby
Kvarteren 45143 - 45156 samt
gatu-, trafik-, rekreations-, och
vattenområden

Stadsdel 42, Bastvik
Rekreations-, vatten- och
skyddsområden
Detaljplan

Skala 1:1000

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för småhus. Se även § 1-3, 5, 7 och 11-18.
Kvartersområde för fristående småhus. Se även § 1-5, 7, 11-14 och 16-19.
Kvartersområde för fristående småhus där miljön ska bevaras. Om åtgärder som utförs i området ska begäras utlåtande av museimyndigheten. I områdets byggnader får placeras offentlig kafé- o.a. verksamhet. Se även § 1, 3, 8-10 och 18.
Kvartersområde för byggnader för offentlig närservice. Se även § 1, 6-7, 14 och 18.
Park.
Park i vilken odlingslots- verksamhet är tillåten.



Puisto, joka tulee säilyttää luonteeltaan avoimena.



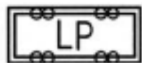
Lähivirkistysalue.



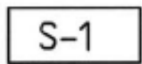
Lähivirkistysalue, joka tulee säilyttää luonteeltaan avoimena. Alueelle saa sijoittaa hulevesien tulva-aitaita.



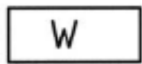
Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Alueelle saa sijoittaa vain sellaisia toimintoja, jotka eivät uhkaa vieressä sijaitsevan uhanalaisen eliölajin esiintymisaluetta säilymistä. Aluetta ei saa aidata.



Yleinen pysäköintialue.



Suojelualue, jolla sijaitsee luonnon-suojelulain 47 §:n perusteella suojeltu uhanalaisen eliölajin esiintymisalue. Alueella ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä.



Vesialue.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

45

Kaupunginosan numero.

KUR

Kaupunginosan nimi.

45150

Korttelin numero.

KURTINNIIT

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

Park som ska bevaras öppen till sin karaktär.

Närrekreationsområde.

Område för närrekreation, som ska bevaras till karaktären öppet. I området får placeras översvämningssängar för dagvattnet.

Område för idrotts- och rekreationsanläggningar. I området får placeras endast sådana funktioner som inte hotar bevarandet av det angränsande förekomstområdet för en hotad organism. Området får inte inhägnas.

Område för allmän parkering.

Skyddsområde på vilket finns förekomstområde för en med stöd av 47 § naturskyddslagen skyddad hotad art av organism. På området får inte utföras åtgärder som ändrar dess naturtillstånd.

Vattenområde.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

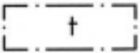
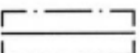
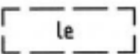
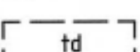
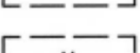
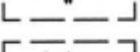
Riktgivande gräns för område eller del av område.

Stadsdelsnummer.

Namn på stadsdel.

Kvartersnummer.

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

550	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter väningsyta.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
<u>II</u>	Alleviivattu roomalainen numero, joka osoittaa rakennuksen tai sen osan ehdotomasti käytettävän varsinaisen kerrosluvun.	Understreckad romerska siffra, som anger det egentliga våningsantalet i byggnad eller del därav, som ovillkorligen bör iakttagas.
2/3 k I	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.	Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.
e=0.20	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.	Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
+20%	Luku osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitun rakennusoikeuden lisäksi saadaan enintään rakentaa varasto-, huolto-, talous-, autotalli- ja yhteistiloja. Edellä mainittua lisäkerrosalaa varten ei tarvitse tehdä autopaikkoja.	Talet visar hur många procent utöver den tillåtna byggrätten som högst får byggas förråds-, service-, ekonomi-, garage- och gemensamma utrymmen. För nämnda tilläggsvåningsyta behöver inte anläggas bilplatser.
	Rakennusala.	Byggyta.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	Byggyta där ekonomibyggnad får placeras.
	Auton säilytyspaikan rakennusala.	Byggyta för förvaringsplats för bil.
	Muuntamon rakennusala.	Byggyta för transformator.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.	Linje som anger takåsens riktning.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggytan som byggnaden ska tangera.
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	Riktgivande som lek- och vistelseområde reserverad del av området.
	Ohjeellinen ympäristötaiteelle tai taide-teokselle varattu alueen osa.	Riktgivande för miljökonst eller konstverk reserverad del av området.
	Ohjeellinen vesialue.	Riktgivande vattenområde.
	Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa hulevesien viivytysaltaan.	Riktgivande del av området där en fördröjningsbassäng för dagvatten får placeras.



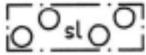
Istutettava alueen osa.

Del av område som skall planteras.



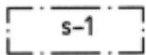
Puilla ja pensailia istutettava alueen osa.

Del av område som ska planteras med träd och buskar.



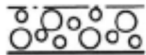
Luonnonmukaisena säilytettävä alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, ettei maiseman luonne oleellisesti muutu.

Del av området som ska bevaras i naturligt tillstånd och där trädbeståndet ska skötas som livskraftigt och vid behov förnyas så att landskapets karaktär inte väsentligt förändras.



Luonnonmukaisena säilytettävä alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena siten, ettei lepakoiden elinolosuhteita heikennetä.

Del av området som ska bevaras i naturligt tillstånd och där trädbeståndet ska skötas så att fladdermössens levnadsförhållanden inte försvagas.



Alueen osa, jolle on istutettava Kallvikin kartanomiljöeseen soveltuvista koriste-
puista ja pensaista muodostuva kerroksellinen reunavyöhyke. Istutettava alue tulee muotoilla maastoa mukaillen eikä aluetta saa luiskata jyrkempään kaltevuuteen kuin 1:4.

Del av området på vilken ska planteras ett randområde med flera lager av prydnadsträd och buskar som passar i Kallviks gårdsmiljö. Det planterade området ska utformas så att det följer terrängen och lutningen får inte vara brantare än 1:4.



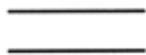
Pensas- tai puuaita, jonka korkeus saa olla enintään 120 cm. Puuaidan peittävyys kauttaaltaan saa olla enintään 50 % ja sen väriyksessä tulee käyttää tummia maanläheisiä sävyjä.

Häck eller träplank vars höjd får vara högst 120 cm. Träplankets täckning får på hela sträckan vara högst 50 % och i dessa färgsättning ska användas mörka jordnära toner.



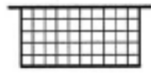
Pensas- tai puuaita, jonka korkeus saa olla enintään 80 cm. Puuaidan peittävyys kauttaaltaan saa olla enintään 50 % ja sen väriyksessä tulee käyttää tummia maanläheisiä sävyjä.

Häck eller träplank vars höjd får vara högst 80 cm. Träplankets täckning får på hela sträckan vara högst 50 % och i dessa färgsättning ska användas mörka jordnära toner.

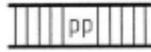


Katu.

Gata.



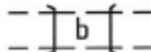
Tori.



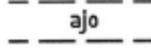
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



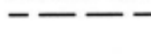
Pihakatu.



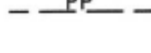
Silta.



Ohjeellinen ajoyhteys.



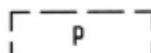
Ohjeellinen ulkoilureitti.



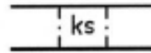
Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



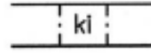
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.



Ohjeellinen pysäköimispaikka.



Katualueen osa, joka on rakennettava siten, että kadun poikki johtavan jalankulkuyhteyden jatkuvuus ja turvallisuus erityisesti korostuu.



Katualueen osa, joka tulee jäsenellä kiveyksin.

Torg.

Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.

Gårdsgata.

Bro.

Riktgivande körförbindelse.

Riktgivande friluftsrutt.

Riktgivande del av område som är reserverad för områdets interna gång- och cykeltrafik.

För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område. Läget riktgivande, förbindelsen bindande.

Riktgivande parkeringsplats.

Del av gatuområdet som ska anläggas så att den korsande fotgängarförbindelsens kontinuerlighet och trygghet särskilt betonas.

Del av gatuområdet som ska utformas med stenläggning.

- 1 § Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- 2 autopaikkaa erillispientaloasuntoa kohti (AO, AO-1)
 - 1 autopaikka asuinpientalon 70 k-m² kohti (AP) kuitenkin vähintään 1,5 ap/asunto.
 - Y-kortteleissa käyttötarkoituksen edellyttämä määrä rakennuslupahakemuksen yhteydessä esitetyn selvityksen perusteella, kuitenkin vähintään 1 autopaikka/ 150 k-m².
- Vähintään 50% asuinkerrosalan mukaan vaadituista autopaikoista tulee sijoittaa autotalleihin tai autokatoksiin (AO, AO-1, AP).
- Y- ja AP-korttelialueille rakennettavat avoimet autopaikka-alueet on ympäröitävä ja jäseneltävä pensasistutuksin.
- Kortteleissa 45143, 45148, 45150 ja 45151 autopaikat on sijoitettava auton säilytyspaikan rakennusosalalle.
- Bilplatser ska byggas minst enligt följande:
- 2 bilplatser per bostad i fristående småhus (AO, AO-1)
 - 1 bilplats per 70 v-m² småhusyta (AP), dock minst 1,5 bp/bostad
 - I Y-kvarter av användningsändamålet förutsatt antal på basen av utredning i anslutning till ansökan om bygglov, dock minst 1 bilplats / 150 v-m².
- Minst 50 % av de bilplatser som krävs enligt bostadsvärningsytan ska placeras i garagen eller under tak (AO, AO-1, AP).
- De öppna bilplatsområden som anläggs i Y och AP-kvartersområden ska omges och indelas med buskplanteringar.
- I kvarteren 45143, 45148, 45450 och 45451 ska bilplatserna placeras på byggytan för bilförvaringsplats.
- 2 § Kortteleissa 45146, 45149, 45152 ja 45153 tonteille saa sijoittaa sellaisia asutokohtaisia työtiloja, jotka eivät aiheuta häiriötä asumiselle yhteensä enintään 15% asunnon toteutetusta rakennusoikeudesta.
- I kvarteren 45146, 45149, 45152 och 45153 får på tomterna placeras sådana till bostäderna hörande arbetsutrymmen som inte medför störningar för boendet sammanlagt 15 % av bostadens förverkligade byggrätt.
- 5 § Kortteleissa 45149 - 45152 rakennusten pihakadun puolella sijaitsevat sisääntulopihat ja pihakatu tulee tasata ja rakentaa yhtenäisen suunnitelman mukaisesti.
- I kvarteren 45149 - 45152 ska byggnadernas mot gårdsgatan liggande entrégårdar utjämnas och anläggas enligt en enhetlig plan.
- 7 § Kortteleille 45149, 45152, 45153 ja 45154 sijoittuu teollisuushistoriallinen jäännös. Alueen maastotöistä tulee ilmoittaa kaupunginmuseolle hyvissä ajoin ennen töiden aloittamista ja museolle tulee varata mahdollisuus dokumentoida alueelta löytyvät jäänteet.
- I kvarteren 45149, 45152, 45153 och 45154 finns en industrihistorisk lämning. Om terrängarbeten i området ska meddelas till stadsmuseet i god tid innan arbetena inleds och museet ska beredas möjlighet att dokumentera de lämningar som hittas i området.



- 9 § Alueen vehreä ja puustoinen ilme tulee säilyttää maisemakuvassa. Piha-alueelle on uudisrakentamisen johdosta kaadettavien puiden tilalle istutettava riittävästi alueelle luonteenomaista jalopuulajistoa.
- 11 § Kortteleissa 45144, 45145, 44147, 45153, 45155, 45156 (AO) asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla värisävyltään vaalea puu tai rappaus.
- 12 § Kortteleissa 45143, 45146, 45148 - 45152, 45156 (AP) asuinrakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalina tulee olla kortteleittain yhtenäisesti värisävyltään keskivahva puu tai rappaus.
- 13 § Asuinrakennuksissa on käytettävä harjakattoa tai vastakkaista pulpettikattoa. Rakennusten pääasiallisena katemateriaalina tulee käyttää tumman harmaata saumattua peltikattoa.
- 18 § Kortteleiden piha- ja pysäköintialueilla tulee suosia ratkaisuja, jotka poistavat vettä pintakuivatusjärjestelmästä ja parantavat veden laatua. Tontilla tulee myös viivyttää ja mahdollisuuksien mukaan imeyttää hulevesiä sekä erityisesti välttää vettä läpäisemättömiä pintoja. Viivytys- ja imeytysrakenteiden varasto-tilavuutta tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohti. Viivytys- ja imeytysrakenteiden tulee tyhjäntyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia järjestelyjä.
- 19 § Korttelin 45155 maasto tulee muotoilla siten, että se liittyy luontevasti Kallvikinniityn lähivirkistysalueen maastomuotoihin.
- Områdets lummiga och trädbevuxna intryck ska bevaras i landskapsbilden. På gårdsområdet ska i stället för de träd som måste fällas för nybyggandet planteras tillräckligt många för området karakteristiska ädla träd.
- I kvarteren 45144, 45145, 45147, 45153, 45155 och 45156 (AO) ska bostadsbyggnadernas huvudsakliga fasadmateriäl vara till färgtonen ljust trä eller puts.
- I kvarteren 45143, 45146, 45148 - 45152 och 45156 (AP) ska bostadsbyggnadernas huvudsakliga fasadmateriäl vara trä eller puts i medelstark färgton på ett enhetligt sätt kvartersvis.
- I bostadsbyggnaderna ska användas sadeltak eller motställt pulpettak. Byggnadernas huvudsakliga takmaterial ska vara mörkgrå falsad plåt.
- På kvarterens gårds- och parkeringsområden ska gynnas lösningar som minskar vattnet i ytdraineringssystemet och förbättrar vattnets kvalitet. På tomten ska dagvattnet också fördröjas och i mån av möjlighet låtas uppsugas och särskilt undvikas ogenomsläppliga ytor. Lagringskapaciteten hos fördröjnings- och uppsugningskonstruktionerna ska vara en kubikmeter per varje hundra kvadratmeter ogenomsläpplig yta. Fördröjnings- och uppsugningskonstruktionerna ska tömmas inom 12-24 timmar från det de fyllts och de ska ha kontrollerat överlopp. Förpliktelserna gäller också arrangemangen under byggtiden.
- Terrängen i kvarter 45155 ska utformas så att den på ett naturligt sätt ansluter till terrängformerna i närrekreationsområdet Kallvikängen.

