

# AK 85:14

Piirustus n:o 6292, päivätty 20.6.2007, muutettu 5.5.2014

Ritning nr 6292, daterad 20.6.2007, ändrad 5.5.2014

## Espoo

### Kortesmäki (Kalajärvi II, itäosa)

85. kaupunginosa, Kalajärvi  
Korttelit 85190-85213 sekä katu-,  
liikenne-, virkistys- ja  
erityisalueet  
Asemakaava

### Kalajärvi I a

85. kaupunginosa, Kalajärvi  
Katu- ja puistoalue  
Asemakaavan muutos

## Esbo

### Kortesbacken (Kalajärvi II, östra delen)

Stadsdel 85, Kalajärvi  
Kvarteren 85190-85213 samt gatu-,  
trafik-, rekreations- och  
specialområden  
Detaljplan

### Kalajärvi I a

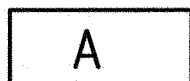
Stadsdel 85, Kalajärvi  
Gatu- och parkområde  
Detaljplaneändring

Mittakaava 1:1000

Skala 1:1000



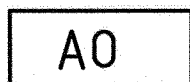
#### ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



Asuinrakennusten korttelialue.  
Katso myös §§ 1, 3-8, 11.



Asuinpientalojen korttelialue.  
Katso myös §§ 1, 3-8, 11-12.



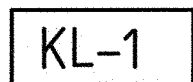
Erillispientalojen korttelialue.  
Katso myös §§ 1-2, 4-6, 8, 11-12.

#### DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för bostadshus.  
Se även §§ 1, 3-8, 11.

Kvartersområde för småhus.  
Se även §§ 1, 3-8, 11-12.

Kvartersområde för fristående småhus.  
Se även §§ 1-2, 4-6, 8, 11-12.



Liikerakennusten korttelialue.  
Alueen kerrosalasta saa enintään 30% käyttää julkisia lähipalveluja ja enintään 30% ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia toimitiloja varten. Katso myös §§ 1, 5, 7-10.

Kvartersområde för affärsbyggnader.  
Av områdets våningsyta får högst 30 % användas för offentlig närservice och högst 30 % för ickemiljöstörande verksamhetsutrymmen. Se även §§ 1, 5, 7-10.



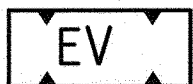
Lähivirkistysalue.

Område för närrekreation.



Maantien alue.

Område för landsväg.



Suojaviheralue.  
Alueelle voidaan sijoittaa meluesteitä. Alue on pidettävä huolitellussa tilassa kasvullisena ja avoimet osat on istutettava puilla ja pensaille.

Skyddsgrönområde.  
I området kan placeras bullerhinder. Området skall hållas växtligt i vårdat skick och i de öppna delarna skall planteras träd och buskar.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Riktgivande gräns för område eller del av område.



Ohjeellinen tontin raja.

Riktgivande tomtgräns.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

85

Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

KAL

Kaupunginosan nimi.

Namn på stadsdel.

85194

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

KORTESTIE

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

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

pk 180

Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosneliömetriä rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää lasten päivähoitotiloja varten.

Beteckningen visar hur många våningskvadratmeter av den på byggytan tillåtna våningsytan som får utnyttjas för daghemslokaler.

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.

e=0.30

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.



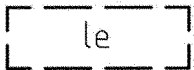
Rakennusala.

Byggyta.



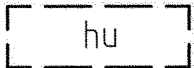
Muuntamon rakennusala.

Byggyta för transformator.



Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Riktgivande för lek och utevistelse reserverad del av området.



Ohjeellinen alueen osa, jolle voidaan rakentaa hulevesien imeytämistä ja viivyttämistä palveleva allas tai painanne.

Riktgivande del av område på vilken kan byggas en bassäng eller sänka för uppsugning och fördröjning av dagvattnet.



Alueen osa, joka tulee toteuttaa hulevesien viivyttämistä edistävällä tavalla. Alueelle ei saa rakentaa vettä läpäisemättömiä pintoja. Ne alueen osat, joita ei tarvita hulevesien hallintarakenteisiin, tulee säilyttää puustoisina tai istuttaa puin ja pensain. Alueelle saa sijoittaa myös yhteisiä leikki- ja oleskelupaikkoja. Toteutuksen tulee perustua koko korttelia koskevaan suunnitelmaan, jonka toteutumisesta yksittäisen tontin toteutus ei saa estää. Alueen sisäisiä tontinrajoja ei saa aidata rakentein.

Del av område som ska förverkligas på ett sätt som främjar fördröjandet av dagvattnet. På området får inte byggas ytor som inte släpper igenom vatten. De områdesdelar som inte behövs för konstruktioner för dagvattenkontroll ska bevaras i trädbevuxet skick eller planteras med träd eller buskar. På området får också placeras gemensamma lek- och vistelseplatser. Förverkligandet ska basera sig på en plan för hela kvarteret vars förverkligande inte får hindras av förverkligandet av en enskild tomt. I områdets interna tomtgränser får inte byggas stängsel.



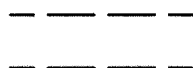
Alueen osa, joka säilytetään/kehitetään puustoisena.

Del av område som bevaras/utvecklas trädbevuxen.



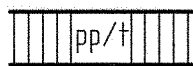
Katu.

Gata.



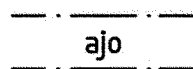
Ulkoilureitti, joka on sijainniltaan ohjeellinen.

Friluftsstråk som till placeringen är riktgivande.



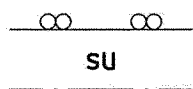
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.

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



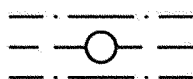
Ajoyhteys. Aluerajaus on ohjeellinen, mutta yhteystarve sitova.

Körförbindelse. Områdesgränserna är riktgivande men förbindelsebehovet bindande.



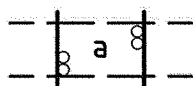
Maantien suoja-alueeksi varattu alueen osa.

För skyddsområde för landsväg reserverad del av område.



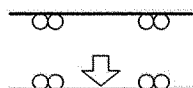
Avo-ojaa ja/tai maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

För öppet dike och/eller underjordisk ledning reserverad del av område.



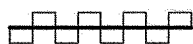
Maantien alittava kevyen liikenteen yhteys.

Gång- och cykelförbindelse under landsväg.



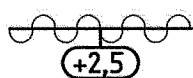
Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Ungefärligt läge för in- och utfart.



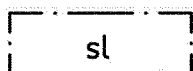
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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



Alueelle on rakennettava melueste, joka suojaa viereisiä asuinalueita liikennemelulta. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen yläreunan likimääräisen korkeuden Vihdintien tasausviivasta. Korkeudesta voidaan tiesuunnitelmaan perustuen poiketa. Meluvallit on istutettava puin ja pensain.

På området skall byggas bullerskydd som skyddar de angränsande bostadsområdena mot trafikbuller. Beteckningen visar skyddets ungefärliga placering och talvärdet skyddets övre kants ungefärliga höjd från Vichtisvägens utjämningslinje. Man kan avvika från höjden på basen av vägplanen. Bullervallarna ska planteras med träd och buskar.



Lähivirkistysalueen osa, jonka luonnonolosuhteet tulee säilyttää. Alueella sallitaan vain luonnon- ja maisemanhoidon kannalta välttämättömät toimenpiteet.

Del av närrekreationsområde där naturförhållandena ska bevaras. I området tillåts endast åtgärder som är nödvändiga för natur- och landskapsvården.

pv-1

Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue (luokka I).

Alueella on voimassa ympäristönsuojelulain 8 §:n mukainen pohjaveden pilaamiskielto. Alueella ei saa vaarantaa pohjaveden laatua eikä määrää. Kaikessa alueen suunnittelussa, rakentamisessa ja kunnossapidossa on otettava huomioon pohjaveden suojele.

- Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen. Alueella ei suositella kellari-kerroksia eikä ylipäättään merkittävää kaivamista. Vallitsevan pohjavesipinnan taso on ennen rakentamista selvitettävä ja sen alapuolelle ulottuvaa rakentamista voidaan sallia vain rakennusluvan yhteydessä esitettävän asiantuntijan laatiman pohjaveden hallintasuunnitelman perusteella.

- Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita. Öljyn käyttöä lämmityksessä tulee välttää. Öljy- tai muiden pohjavettä likaavien aineiden säiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin vesitiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan aineen suurin määrä. Alueella ei saa harjoittaa korjaamotoimintaa.

- Kadut vierialueineen, moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueet sekä jätteenkeräyspaikat tulee päällystää vettä läpäisemättömällä materiaalilla tai pohjavesisuojuuksen sisältävällä rakenteella ja niiden valumavedet tulee johtaa sadevesiviemäriässä alueen ulkopuolelle.

- Alueellinen jäte- ja sadevesiviemäröinti tulee rakentaa erittäin huolellisesti. Jätevesien johtaminen ojaan tai imeyttäminen maahan on kielletty.

Ennen rakentamista on selvitettävä, onko alueen aiempi toiminta aiheuttanut maaperän pilaantumista, josta voi koitua ympäristönsuojelulain (86/2000) 75-78§:ssä mainittuja seurauksia tai velvoitteita. Tarvittaessa maaperä on puhdistettava rakentamiseen sopivaksi.

saa

För vattenanskaffningen viktigt grundvattenområde (klass I).

På området gäller förbud mot förorening av grundvatten enligt 8§ miljöskyddslagen. Grundvattnets kvalitet eller mängd får inte äventyras på området. I all planering samt allt byggande och underhåll rörande området skall beaktas grundvattenskyddet.

- Byggnaderna skall grundas så att byggandet inte inverkar på grundvattnets höjd. I området rekommenderas inte källarvåningar eller överhuvudtaget betydande grävning. Den rådande grundvattennivån ska utredas före byggandet och byggande nedanför denna skall basera sig på av expert utarbetad plan över grundvattenkontrollen som ska presenteras i anslutning till ansökan om bygglov.

- På området får inte löst uppevaras eller lagras flytande bränsle eller andra ämnen som förorenar grundvattnet. Vid uppvärmningen skall olja undvikas. Cisterner för olja eller andra ämnen som förorenar grundvattnet skall placeras inne byggnad i vattentät skyddsbassäng vars volym skall vara större än det lagrade ämnets största mängd. På området får inte finnas reparationverkstad.

- Gatorna jämte randområden, kör- och parkeringsområdena för motorfordon samt avfallshanteringsplatserna skall beläggas med material som inte släpper igenom vatten eller med konstruktion som skyddar grundvattnet och flödvattnet från dessa skall ledas i regnvattenavlopp utanför området.

- Områdets avfalls- och regnvattenavlopp skall byggas mycket omsorgsfullt. Det är förbjudet att leda avfallsvatten i dike eller låta det uppsugas i marken.

Innan byggandet inleds skall utredas ifall den tidigare verksamheten på området förorsakat sådan förorening av jordmånen av vilket kan följa i 75-78 § miljöskyddslagen (86/2000) nämnda påföljder eller förpliktelser. Vid behov skall jordmånen rengöras så att den lämpar sig för byggande.

- 1 § Autopaikkoja on rakennettava vähintään:
- A/AP-korttelialueilla:  
asunnot sekä työ- ja palvelutilat 1 ap / 75 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 1,2 ap / asunto
  - AO -korttelialueella: 2 ap / asunto
  - KL-1 -korttelialueella:  
liiketilat 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>  
toimistotilat 1 ap / 70 k-m<sup>2</sup>  
työtilat 1 ap / 70 k-m<sup>2</sup>  
palvelutilat 1 ap / 150 k-m<sup>2</sup>  
varastotilat 1 ap / 150 k-m<sup>2</sup>
- Bilplatser ska byggas minst enligt följande:
- På A/AP-kvartersområden:  
bostäder samt arbets- och servicelokaler 1 bp/75 v-m<sup>2</sup>, dock minst 1,2 bp/bostad
  - På AO-kvartersområde: 2 bp/bostad
  - På KL-1-kvartersområde:  
affärslokaler 1 bp/50 v-m<sup>2</sup>  
kontorslokaler 1 bp/70 v-m<sup>2</sup>  
arbetsutrymmen 1 bp/70 v-m<sup>2</sup>  
serviceutrymmen 1 bp/150 v-m<sup>2</sup>  
lagerutrymmen 1 bp/150 v-m<sup>2</sup>
- 2 § Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa kiinteistöä palvelevia teknisiä tiloja, väestönsuoja- ja yhteistiloja sekä asuntojen autotalli- ja varastotiloja yhteensä enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.
- Utöver den i planen antecknade byggrätten får byggas tekniska utrymmen, skyddsrum och gemensamma utrymme som betjänar fastigheten samt bostädernas garagen och förråd totalt högst 15 % av den i planen antecknade byggrätten.
- 3 § Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa kiinteistöä palvelevia teknisiä tiloja, väestönsuoja- ja yhteistiloja sekä asuntojen autotalli- ja varastotiloja yhteensä enintään 10 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Edellä mainittua lisäkerrosalaa varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.
- Utöver den i planen antecknade byggrätten får byggas tekniska utrymmen, skyddsrum och gemensamma utrymme som betjänar fastigheten samt bostädernas garagen och förråd totalt högst 10 % av den i planen antecknade byggrätten. För ovannämnda tilläggs-våningsyta behöver inte byggas bilplatser.
- 4 § Tontin käytetystä kerrosalasta saa korkeintaan 20 % käyttää sellaisena työ- ja palvelutilana, joka ei aiheuta häiriötä asumiselle.
- Av tomtens utnyttjade våningsyta får högst 20 % utnyttjas som sådant arbets- och serviceutrymme som inte medför störningar för boendet.
- 5 § Asuinhuoneiden ja muiden meluherkkien toimintojen rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden lentomelua vastaan tulee olla vähintään 30 dBA.
- I bostadsbyggnader och andra bullerkänsliga funktioners byggnader skall ytterskalets ljudisoleringsförmåga mot flygbuller vara minst 30 dBA.
- 6 § Rakentamattomat korttelinosat, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulkuteinä tai pysäköintiin, on pyrittävä säilyttämään puustoisina ja istutettava.
- De obebyggda kvartersdelar som inte används som lekplatser, färdvägar eller parkering ska i mån av möjlighet bevaras trädbevuxna och planteras.

- 7 § Tontin ajoyhteydet, jätehuoltotilat, väestönsuojatilat ja autopaikat saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toiselle tontille samassa korttelissa.
- 8 § Kortteleita suunniteltaessa tulee ottaa huomioon viereisen kadun katu- tai rakennussuunnitelmien edellyttämät korkeusasemat.
- 9 § Asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat ja kierätysjätteiden aluekierrätyspisteet. Muuntamotilat tulee sijoittaa kiinteistöihin maan tasoon siten, että niihin voidaan taata helppo pääsy.
- 10 § KL-1-korttelinosan rakennusten tulee muodostaa ilmeeltään yhtenäinen kokonaisuus. Liike- ja myymälätilojen julkisivut, jotka liittyvät viereiseen jalankulkutasoon, eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Pysäköintialueet on jäsenneltävä puu- ja pensasistutuksin. Huolto-, ulkomyynti- ja varastointialueet tulee sovittaa osaksi rakennusta; niiden tulee olla katettuja ja riittävästi rajattuja rakennuksen julkisivumateriaaliin, -väriin ja -arkkitehtuuriin soveltuvilla rakenteellisilla osilla sekä istutuksin. Mainoslaitteita ei saa sijoittaa räystäslinjan yläpuolelle. Erilliset mainospylonit saavat olla korkeintaan 12 metriä korkeita. Jalankulkijoille tulee varata selkeät ja turvalliset kulkureitit. Kortteliin tulee varata tilaa myös polkupyöräpysäköintiin.
- 11 § Pitkostielen rajoittuvilla tonteilla tulee asuntojen leikki- ja ulko-oleskelualueet Pitkostielen nähden sijoittaa rakennuksin ja/tai aidoin muodostettuun melukatveeseen, jolla melutaso ei ylitä ohjearvoja. Meluaidan tulee olla ulkoasultaan vastaavaa rakennetta kuin julkisivu ja toimia julkisivun jatkeena. Meluaita saa olla enintään 2 metriä korkea ja enintään 7 metriä pitkä.
- 12 § Kortteleihin 85191 ja 85213 sijoittuvia asuntoja ei saa ottaa käyttöön ennen kuin Vihdintien varrelle osoitetut meluesteet ovat valmiit. Jos erillisellä asiantuntijan laatimalla selvityksellä osoitetaan, ettei melutaso ylitä Valtioneuvoston päätöksen n:o 993/1992 mukaisia ohjearvoja sisätiloissa, asuntojen välittömissä ulko-oleskelutiloissa ja leikkipaikoilla, voidaan meluntorjunta ratkaista tonttikohtaisesti.
- Tomtens infart, avfallshanteringsutrymmen, skyddsrum och bilplatser får på basen av avtal mellan fastigheterna också placeras på annan tomt i samma kvarter.
- Vid planeringen av kvarteren ska de i den angränsande gatans gatu- eller byggnadsplaner förutsatta nivåerna beaktas.
- Utöver den i detaljplanen tillåtna byggrätten får byggas transformatorutrymmen för områdets eldistribution och utrymmen för återvinningsavfall och lokal återvinningsstation. Transformatorutrymmena skall placeras i fastigheterna i marknivån så att lätt tillgänglighet till dem kan garanteras.
- Byggnaderna på KL-1-kvartersdelen ska bilda en till utseendet enhetlig helhet. Affärs- och butikslokalernas fasader som ansluter till den angränsande fotgängarnivån får inte göra ett kompakt intryck. Parkeringsområdena ska indelas med träd- och buskplanteringar. Underhålls, utförsäljnings- och lagerområdena ska anpassas som en del av byggnaden; de ska vara täckta och tillräckligt avgränsade med konstruktioner som är anpassade till byggnadens fasadmaterial, -färg och -arkitektur samt med planteringar. Reklamanläggningar får inte placeras ovanför takkantslinjen. Fristående reklampyloner får vara högst 12 meter höga. För fotgängare ska reserveras tydliga och trygga rutter. I kvarteret ska reserveras utrymme också för cykelparkering.
- På tomterna som gränsar till Spångvägen bör bostädernas lek- och uteplatser skyddas mot Spångvägens trafikbuller med byggnader och/eller plank så att bullernivån inte överskrider riktvärdena. Bullerplanken bör i framtoningen motsvara och utgöra en förlängning av fasaden. Bullerplanken får vara högst 2 meter höga och högst 7 meter långa.
- Bostäderna i kvarteren 85191 och 85213 får inte tas i bruk innan de bullerhinder som anvisats vid Vichtisvägen är färdiga. Om med separat expertutredning kan påvisas att bullernivån inte överskrider riktvärdena i Statsrådets beslut nr 993/1992 i inomhusutrymmena, bostädernas omedelbara uteplatser och lekplatserna kan bullerbekämpningen lösas per tomt.

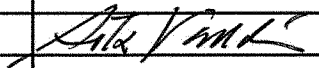
Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen tonttijako.  
På detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgöras separat tomtindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus  
Esbo stadsplaneringscentral



Torsti Hokkanen  
kaupunkisuunnittelupäällikkö  
stadsplaneringschef

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.6.2014 (pöytäkirjan 76 §).  
Godkänd i stadsfullmäktige den 9.6.2014 (76 § i protokollet).

|                                                                                                  |                                                                 |                                                                                      |                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|                                                                                                  |                                                                 |                                                                                      |                                  |
|                                                                                                  |                                                                 |                                                                                      |                                  |
|                                                                                                  |                                                                 |                                                                                      |                                  |
|                                                                                                  | Kv                                                              |                                                                                      | 9.6.2014                         |
|                                                                                                  | Kh                                                              |                                                                                      | 26.5.2014                        |
| 1605/10.02.03/2011                                                                               | Tarkistettu, rajausta muutettu                                  |  | 5.5.2014                         |
|                                                                                                  | MRA 32§ kuultu kirjeellä                                        |                                                                                      | 6.9.2010                         |
|                                                                                                  | Ksl, korjattu                                                   |                                                                                      | 2.6.2010                         |
|                                                                                                  | Tarkistettu, rajausta muutettu                                  | Aila Valldén                                                                         | 24.5.2010                        |
|                                                                                                  | Nähtävillä MRA 27§                                              |                                                                                      | 5.1. - 4.2.2009                  |
|                                                                                                  | Ksl                                                             |                                                                                      | 11.12.2008                       |
|                                                                                                  | Tarkistettu                                                     | Aila Valldén                                                                         | 1.12.2008                        |
|                                                                                                  | Piirretty uusi kartta, rajausta muutettu                        |                                                                                      |                                  |
|                                                                                                  | Nähtävillä MRA 30§                                              |                                                                                      | 6.8. - 4.9.2007                  |
| 1560/503/2004                                                                                    | Kp                                                              | Kari Moilanen                                                                        | 20.6.2007                        |
|               | Espoon kaupunkisuunnittelukeskus<br>Esbo stadsplaneringscentral | Alue<br>721000                                                                       | Piir.nro<br>6292                 |
|                                                                                                  | Asemakaavayksikkö<br>Detaljplaneenheten                         | Mittakaava<br>1:1000                                                                 | Asianumero<br>1605/10.02.03/2011 |
| Kortesmäki (Kalajärvi II, itäosa)<br>Asemakaava ja asemakaavan muutos                            |                                                                 | Piirtäjä<br>MMa/HHä/AV/SLe                                                           | Päiväys<br>20.6.2007             |
|                                                                                                  |                                                                 | Suunnittelija<br>AV/A-Konsultit                                                      | Arkistotunnus<br>10 02           |
| PW: KAAVOITUS/Arkisto/721000 Kortesmäki (Kalajärvi II, itäosa)/01-KAAVA/03-Hyväksytty/721000.dgn |                                                                 |                                                                                      |                                  |