

Kvevlax detaljplan

Kvarter 110-123 samt allmänna områden

Koivulahden asemakaava

Korttelit 110-123 ja yleiset alueet

Plankod Kaavatunnus	499-1766/23		
Inledning Aloitus	11.10.2023 § 159		
Meddelande om anhängiggörande Ilmoittaminen vireilletulosta	17.10.2023		
Program för deltagande och bedömning framlagt Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	17.10.2023 - 15.11.2023		
Planutkast daterat 18.2.2026 Kaavaluonnos päivätty 18.2.2026	18.2.2026 § 26		
Planutkast framlagt Luonnos nähtävillä	xx.xx.20xx - xx.xx.20xx		
Planförslag daterat xx.xx.xxxx Kaavahdotus päivätty xx.xx.xxxx	x.x.20xx § xx		
Planförslag framlagt Ehdotus nähtävillä	xx.xx.20xx - xx.xx.20xx		
Teknisk justering Tekninen muutos	x.x.20xx		
Samhällsbyggnadsutskottet Yhdyskuntarähtämisen valiokunta	x.x.20xx § xx		
Kommunstyrelsen Kunnanhallitus	x.x.20xx § xx		
Godkänd i kommunfullmäktige (OAL § 52) Hyväksytty kunnanvaltuustossa (AKL § 52)	x.x.20xx § xx		
Meddelande om godkännandet av en plan (OAL § 67) Ilmoittaminen kaavan hyväksymisestä (AKL § 67)	x.x.20xx		
Meddelande om ikraftträdande (OAL § 200) Ilmoittaminen voimaantulosta (AKL § 200)	x.x.20xx		
Planläggare: Kaavojittaja:	Simon Weiner	Planläggningschef: Kaavoituspäällikkö:	Jonas Aspholm

Kommunaltekniska lösningar och dagvatten

14. Infiltrering och fördröjning av dagvatten på tomterna ska säkerställas. Den mängd dagvatten som uppkommer ska minskas genom att på gårds- och parkeringsområden använda vattengenomsläppliga ytor och sammanhängande planteringsområden eller genom andra motsvarande lösningar.

Parkeringsplatser

15. Bilplatser ska reserveras enligt följande:
- Fristående småhus: minst 2 bilplatser/bostad
 - Övriga bostäder: 1 bilplats/60 m² våningsyta, dock minst 1.5 bilplatser för varje bostad.
 - 16. Parkeringsplatser i AR- och AP-kvartersområden ska avskiljas från den övriga omgivningen med staket och/eller skyddsplantering och uppdelas i delar genom träd och/eller buskplanteringar.

Överskottsmassor

17. Jordmassorna från byggandet på kvartersområdena ska i första hand placeras inom området för landskapsbyggnadsobjekt (mr).
18. Möjliga förekomster av sura sulfatjordar ska beaktas vid flytt av jordmassor. Sulfatjorden ska behandlas på ett ändamålsenligt sätt så att risken för att det uppstår olägenheter vid uppgrävning och deponering minimeras.

Tekniska lösningar

19. Placering av solfångare och -paneler på tak och fasader samt luftvärmepumpar på fasaden ska planeras som en del av arkitekturen och de ska estetiskt passa in i omgivningen.
20. Luftvärmepumparna ska placeras så att de inte medför olägenheter för intilliggande tomt.
21. På tomterna får borras brunnar för utnyttjande av bergvärme. Avstånd från borrhäll till angränsande tomt ska vara minst 10 meter.

YLEISMAÄRÄYKSET:

Kortteli- ja tonttikohtaiset

1. Pihan korkeusasma tulisi sopeuttaa ympäröivään maastoon.
2. Rakennussuunnitteluvaiheessa on tehtävä riittävät maaperätutkimukset rakennusten perustamistavan määrittämiseksi.
3. Rakennusten sokkelikorkeudet on yhtenäistettävä kortteleittain rakentamislupahakemuksen yhteydessä.
4. Tontille saa pääarakennuksen lisäksi sijoittaa autotalli-, varasto- ja muita tiloja, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 40 prosenttia tontin kokonaisrakennusoikeudesta.
5. Rakennettaessa alle 4 metrin etäisyydelle tontin rajasta rakennukset tulee rakentaa rakennusteknisesti niin, ettei niistä aiheudu paloteknisiä vaatimuksia naapuritontille rakennettaville rakennuksille. Rakennuksen on kuitenkin oltava vähintään 2 metrin etäisyydellä tontin rajasta.
6. Jäteastioiden alueet tulisi rajata aidalla tai katoksella, ja niiden tulee olla esteettisesti ympäristöön sopivia. Jäteastioiden alueet saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle katutilaa vähen. Jäteastioiden sijoittelussa on huomioitava paloturvallisuus. Jäteastiat sijoitetaan niin, että minimoidaan terveysriskit ja haitat kuten tuhoeläimet ja hajut. Kompostointi on järjestettävä niin, että siitä ei aiheudu hajua tai terveyshaittaa.
7. Jokaiselle tontille on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 10 prosenttia yhteenlasketusta asuinpinta-alasta.
8. Jokaisella tontilla tulee säilyttää tai sijoittaa puita niin, ettei niitä on vähintään yksi tontin asuinpinta-alan 100 m² kohti.
9. Alueilla, joilla happamien sulfaattimaiden esiintyminen on todennäköistä, on rakentamislupahakemuksen yhteydessä tutkittava niiden esiintyminen tarkempien maaperäselvitysten avulla rakennuspaikkakohtaisesti ja tarvittaessa esitettävä toimenpiteet ympäristö- ja rakennusteknisten haittojen ehkäisemiseksi.
10. Tontin luiskat eivät saa ulottua viheralueille.

Arkkitehtuuri

11. Uudisrakennukset tulee rakentaa julkisivumateriaalin ja muodon suhteen yhtenäistä, ympäristön sopeutuvaa rakennustapaa noudattaen. Pääasiallisena julkisivumateriaalina on oltava puu.
12. Rakennuksissa on oltava harjakatto ja kattokattevuus 24-35 astetta.
13. Katon värin tulee olla musta matta ja/tai tumma grafiitinharmaa tai tiilenpunainen.

Kunnallistekniset ratkaisut ja hulevesi

14. Hulevesien imeytyminen ja viivytys tonteilla on varmistettava. Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää tekemällä pihaj- ja pysäköintialueille läpäiseviä pintoja ja yhtenäisiä istutusalueita tai muulla vastaavalla ratkaisulla.

Pysäköintipaikat

15. Autopaikkoja on varattava seuraavasti:
- Erillispientalot: vähintään 2 autopaikkaa / asunto.
 - Muut asunnot: 1 autopaikka / 60 kerrosalanelömetriä, kuitenkin vähintään 1,5 autopaikkaa / asunto.
 - 16. AR- ja AP-korttelialueiden pysäköintipaikat on erotettava muusta ympäristöstä aidoin ja/tai suojaistutuksin ja jäsennettävä osiin puu- ja/tai pensasistutuksin.

Yliäämmässä

17. Korttelialueiden rakentamisesta syntyvät maamassat on sijoitettava ensisijaisesti maisemarakennuskohteen alueelle (mr).
18. Maamassojen siirrossa on otettava huomioon happamien sulfaattimaiden mahdolliset esiintymät. Sulfaattimaita on käsiteltävä asianmukaisella tavalla, jotta niiden kaivamisesta ja läjityksestä aiheutuvia haittariskiä minimoidaan.

Tekniset ratkaisut

19. Aurinkokeräimien ja -paneelin sijoittelu katoille ja julkisivuille sekä ilmalämpöpumpujen sijoittelu julkisivuille on suunniteltava osana arkkitehtuuria ja oltava esteettisesti ympäristöön sopiva.
20. Ilmalämpöpumpun on sijoitettava siten, ettei niistä aiheudu haittaa viereisille tonteille.
21. Tonteille saa porata kaivoja kallioliikämön hyödyntämiseksi. Kaivon on oltava vähintään 10 metrin etäisyydellä tontin rajasta.

Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser:
Asemakaavamerkinnät ja -määräykset:

AR

Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus.
Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

AO

Kvartersområde för fristående småhus.
Erillispientalojen korttelialue.

AP-3

Kvartersområde för småhus.

- På området får uppföras radhus om högst tre bostäder/byggnad och kopplade småhus för boendeändamål.
- Byggnaderna ska tillsammans bilda en enhetlig helhet.
- Asuinpientalojen korttelialue.
- Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja joissa on korkeintaan kolme asunto/rakennus ja kytkettyjä pientaloja asuimistarkoituksiin.
- Rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

VL-1

Område för närrökreationsskog.

- På området får anordnas skidspår och naturstigar enligt behov.
- På området får placeras samhällstekniska anläggningar om högst 10 m² som betjänar området. Anläggningarna ska placeras på minst 5 meters avstånd från bostadstomternas gräns.

VL/s-2

Läsvirkistysmetsä.

- Alueelle saa rakentaa tarpeellisia hiihtolatuja ja luontopolkuja.
- Alueelle saa sijoittaa alueita palvelevia yhdyskuntateknisiä korkeintaan 10 m²:n suuruisialaitteita. Laitteet tulee sijoittaa vähintään 5 metrin etäisyydelle asuintonttien rajoista.

VL/s-2

Område för närrökreation, där miljön bevaras.

- Flygekorrens livsmiljö ska iaktas enligt Naturvårdslagen 78 § (5.1.2023/9).
- Området ska bevaras i närmast möjliga naturtillstånd för att säkra gammelskogen med sina natur- och skyddsvärden. Skogsvårdsåtgärder kan endast utföras om de krävs för att trygga områdets funktion eller säkerställa dess natur- och skyddsvärden.
- Områden för allmän gång- och cykeltrafik samt områden för dagvattenhanteringssystem som har anvisats med skilda planbeteckningar inom området får anläggas och underhållas med beaktande av områdets natur- och skyddsvärden.
- På området får skidspår och naturstigar anordnas enligt behov med beaktande av områdets natur- och skyddsvärden.
- På området får samhällstekniska anläggningar om högst 10 m² som betjänar området placeras med beaktande av områdets natur- och skyddsvärden. Anläggningarna ska placeras på minst 5 meters avstånd från bostadstomternas gräns.
- Läsvirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään.
- Liito-oravan elinympäristö on huomioitava luonnonsuojelulain (5.1.2023/9) 78. §:n mukaisesti.
- Alue on säilytettävä mahdollisimman luonnontilaisena vanhan metsän ja sen luonto- ja suojeluarvojen turvaamiseksi. Metsähoitotoimenpiteitä voidaan tehdä vain, jos niitä edellytetään alueen tehtävän turvaamiseksi tai alueen luonto- ja suojeluarvojen varmistamiseksi.
- Yleisen jalankulun ja pyöräliikenteen alueita sekä hulevesien hallintajärjestelmien alueita, jotka on osoitettu alueelle erillisillä kaavamerkinnoilla, saa rakentaa ja kunnossapitää alueen luonto- ja suojeluarvo huomioon ottaen.
- Alueelle saa tehdä hiihtolatuja ja luontopolkuja tarpeen mukaan ja alueen luonto- ja suojeluarvot huomioon ottaen.
- Alueelle saa sijoittaa alueita palvelevia enintään 10 m²:n kokoisia yhdyskuntateknisiä laitteita alueen luonto- ja suojeluarvot huomioon ottaen. Laitteet on sijoitettava vähintään 5 metrin etäisyydelle asuintontin rajasta.

- Linje 3 m utanför planområdets gräns.
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Gräns för delområde.
Osa-alueen raja.

Riktgivande gräns för område eller del av område.
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Riktgivande tomtgräns.
Ohjeellinen tontin raja.

Kvartersnummer.
Korttelin numero.

Nummer på riktgivande tomt.
Ohjeellisen tontin numero.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Ett bråkital efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ulakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

e=0,30

Byggnadsyta.
Rakennusala.

Del av område som skall planteras.
Istutettava alueen osa.

Gata.
Katu.

Körförbindelse.

- Körförbindelsens avgränsning baserar sig på vägrätt 000-2012-K41240 och säkerställer det fortsatta behovet av tillgänglighet till tomt 1 i kvarter 119.
- Ajoyhteyt.
- Ajoyhteyden rajaus perustuu tieoikeuteen 000-2012-K41240 ja varmistaa korttelin 119 tontin 1 saavutettavuuden.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Riktgivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.
Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja pyöräliikenteelle varattu alueen osa.

Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.

- En ekologisk förbindelse mellan flygekorrens föröknings- och rastplatser i enlighet med naturvårdsagens 78 § (5.1.2023/9).
- Området får inte ändras så att dess funktion som förflyttningsrutt för flygekorre försvagas/ventyras.
- I landskapsvårdsåtgärder rekommenderas en variation av trädslag, granar och lövträd.
- Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Luonnonsuojelulain 78. §:n (5.1.2023/9) mukaista liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen välinen ekologinen yhteys.

- Aluetta ei saa muuttaa niin, että alueen toimiminen liito-oravan siirtymäreitinä heikkenee/vaarantuu.
- Maisemanhoitotoimissa suositetaan puulajiston erirakenteisuutta, kuusia ja lehtipuustoa.

Vattenområde skyddat enligt vattenlagen 11 § (27.5.2011/587).

- Åtgärder som försämrar dess naturtillstånd är förbjudna.
- På området får vidtas åtgärder som syftar till att bevara objektens skyddsvärde.

Vesilain 11. §:n (27.5.2011587) nojalla suojellut vesialueet.

- Alueen luonnontilaa heikentävät toimenpiteet on kielletty.
- Alueella saa suorittaa toimenpiteitä, joiden tarkoitus on säilyttää kohteiden suojeluvarvo.

Riktgivande avgränsning av delområde för ledning och infiltrering av dagvatten i system av diken och bassänger.

Hulevesien johtamisen ja imeytäisen ojen ja altaiden sarjan ohjeellinen osa-alue.

Del av område reserverat för landskapsbyggnadsobjekt.
Området ska förverkligas genom en grönområdesplan. Maisemarakennuskohteeksi varattu alueen osa. Alue tulee toteuttaa vihersuunnitelman mukaan.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Kvarters- och tomtvisa

1. Gårdsytnes höjdläge bör anpassas till den omgivande terrängen.
2. I byggnadsplaneringsskedet ska tillräckliga markundersökningar utföras till grund för definieringen av byggnadens grundläggningsätt.
3. Byggnadernas sokkelhöjd ska anpassas kvartersvis i samband med ansökan om bygglov.
4. Förutom huvudbyggnaden får på tomten placeras garage-, lager- och andra utrymmen och deras sammanlagda yta får vara högst 40 % av tomtens totala byggrätt.
5. Vid byggande närmare än 4 meter från tomtgränsen ska byggnaderna byggnadstekniskt uppföras så, att det inte på grund av dem ställs brandtekniska krav på byggnaderna som uppförs på angränsande tomt. Avståndet till tomtgränsen från en byggnad ska dock vara minst 2 meter.
6. Utrymmen för avfallskärl bör avgränsas med staket eller takföresedd konstruktion, som estetiskt harmoniserar med omgivningen. Utrymmen för avfallskärl får byggas utanför byggnadsytan mot gaturummet. Brandsäkerheten ska beaktas vid placeringen av avfallskärl. Placering av avfallsbehållare ska vara sådan att hälsorisker och olägenheter så som förekomst av skadedjur och lukt minimeras. Kompostering ska ordnas så att det inte uppstår lukt eller sanitär olägenhet.
7. På tomterna ska för lek och invånarnas annan utevistelse reserveras lämpligt sammanhängande område om minst 10 % av totala bostadsytan.
8. På varje tomt bevaras eller planteras träd så att deras antal är minst 1 st / 100 m² bostadsyta.
9. I samband med bygglovsansökan ska förekomsten av sura sulfatjordar undersökas genom noggrannare jordmänsutredningar byggnadsplatsvis på områden där dess förekomst är sannolik, och vid behov ska åtgärder för förebyggande av miljö- och byggnadstekniska skador presenteras.
10. Tomtens slänter får inte gå in på grönområden.

Arkitektur

11. Byggnader bör till fasadmateriel och form uppföras i enhetligt till omgivningen anpassat byggnadsätt. Huvudsakligt fasadmateriel ska bestå av trä.
12. Byggnader ska ha sadeltak, mansardtak eller valmtak med en taklutning på 24-35 grader.
13. Takfärgen ska vara mattsvart och/eller mörk grafitgrå kulör eller i tegelfärd färg.

