

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
402100	20.11.2017	685495, 685496

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 40, Ylästö

YLÄSTÖ 7

Asemakaava

Korttelit 40510, 40511, 40513, 40515 ja osat kortteleista 40518, 40519 ja 40473 sekä katu- ja virkistysalueet.

Asemakaavan muutos

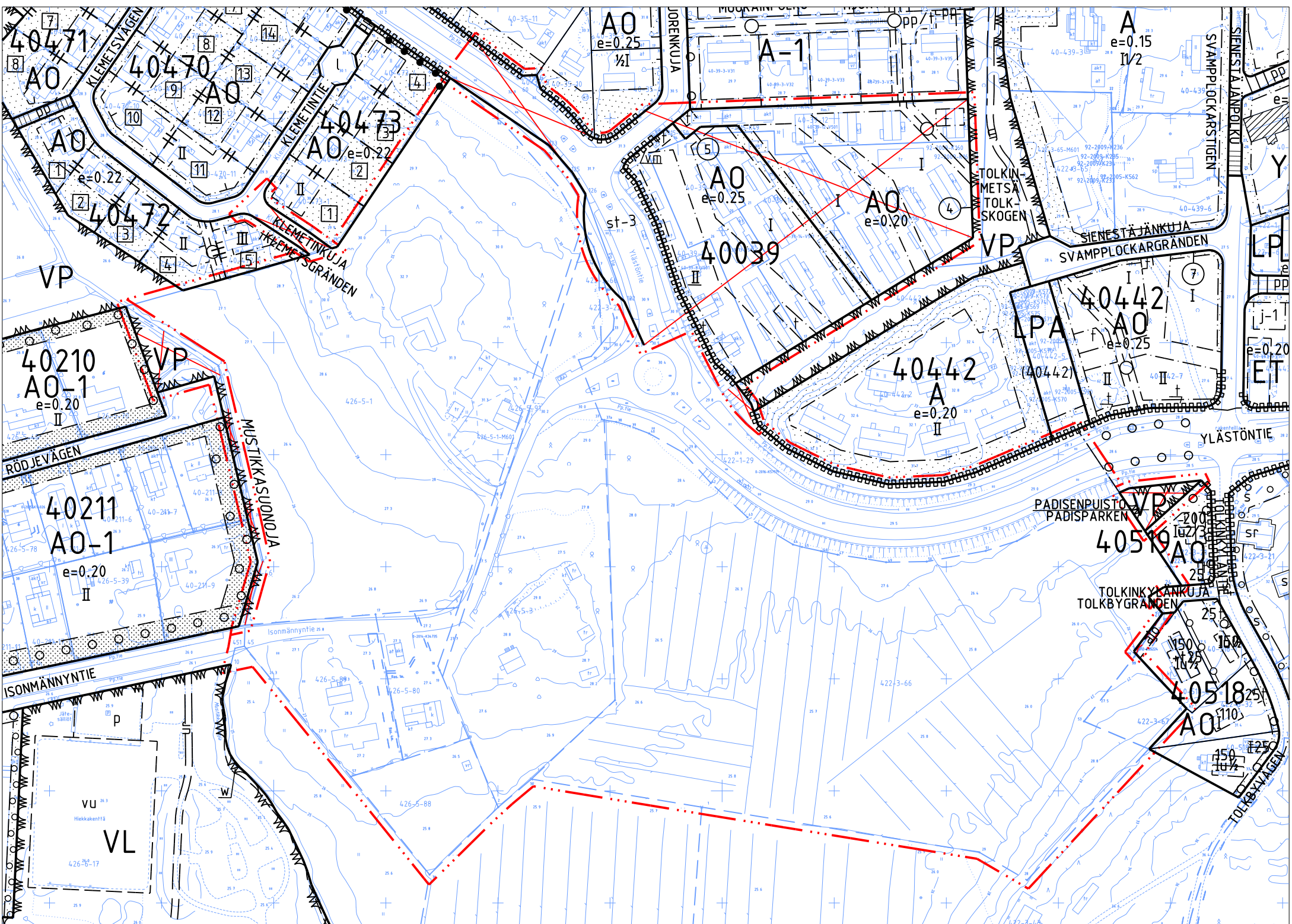
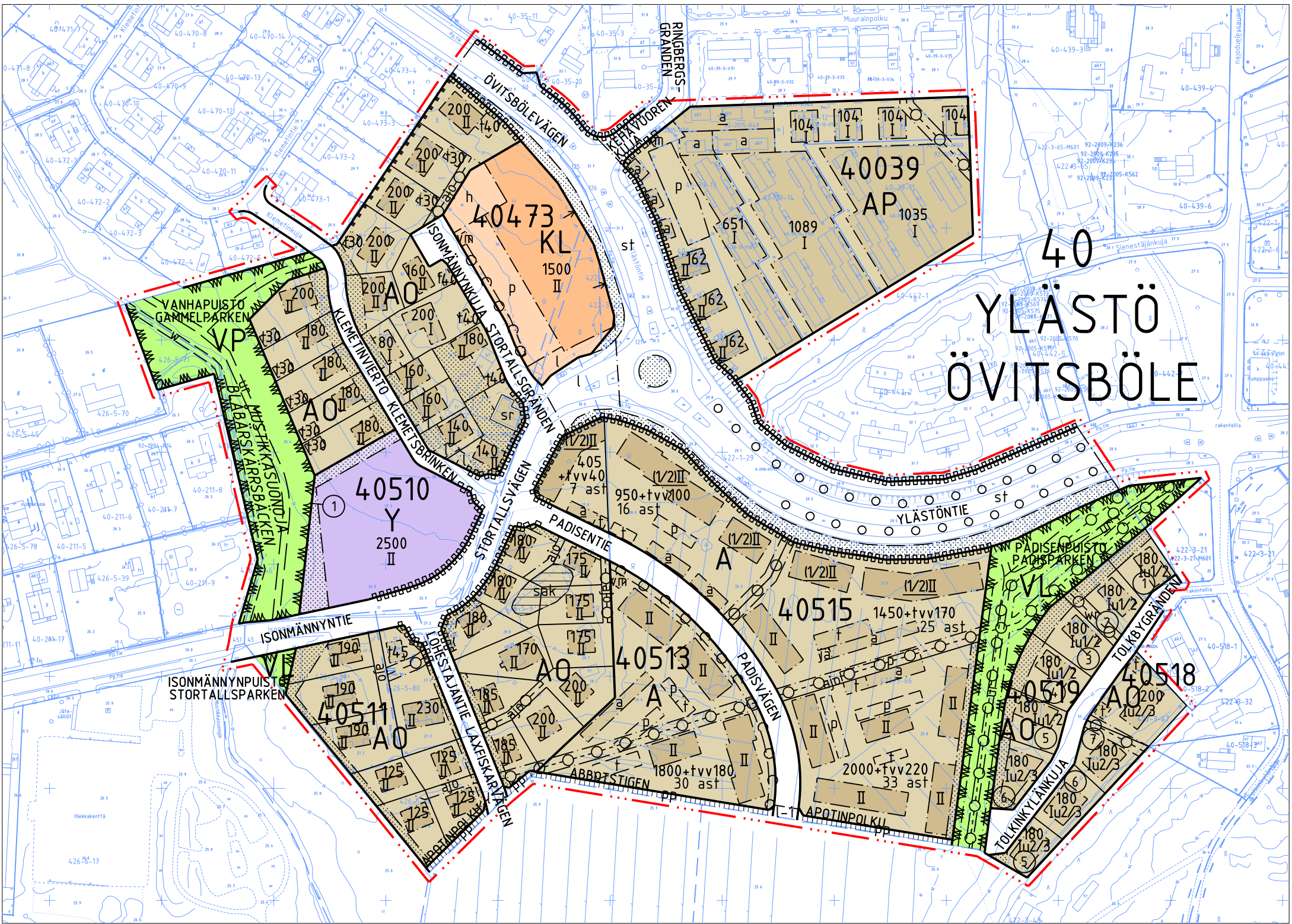
Osat kortteleista 40039, 40473 ja 40518 sekä katu- ja virkistysalueet.

(Osat kumoutuvan asemakaavan kortteleista 40039 ja 40518 sekä katu- ja virkistysaluetta.)

Tonttijako

Osat kortteleista 40510, 40518 ja 40519.

1:2000	
--------	---------------



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
- - - - - 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	— — — — — Linje 3 m utanför planområdets gräns.
A Asuinrakennusten korttelialue.	Kvartersområde för bostadshus.
Yleistä Rakennukset tulee suunnitella toteittain samankaltaista arkkitehtuuria ja katto muotoa noudattaen. Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla puu. Kattomuodon tulee olla harjakatto ja katemateriaalin musta tai tumman harmaa saumattu pelttikate. Rakennuksissa tulee olla maalarinvalkoiset tai julkisivua vaaleammat avoräystäät.	Älmlänt På varje tomt ska byggnaderna planeras så att de till sin arkitektur och takform är enhetliga. Byggnadernas fasadmaterial ska vara trä. Takformen ska vara sadeltak och takmaterialet svart eller mörkgrå falsad takplåt. Byggnaderna ska ha öppen takfot som är i kulören målarvitt eller går i en ljusare ton än fasaden.

Vanda stad
Stadsdel 40, Övitsböle

ÖVITSBÖLE 7

Detaljplan

Kvarteren 40510, 40511, 40513, 40515 och del av kvarteren 40518, 40519 och 40473 samt gatu- och rekreationsområden.

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteren 40039, 40473 och 40518 samt gatu- och rekreationsområde.

(Del av kvarteren 40039 och 40518 samt gatu- och rekreationsområde i den plan som upphävs.)

Tomtindelning

Delar av kvarteren 40510, 40518 och 40519.

1:2000	
--------	---------------

Suunnittelussa tulee varautua aurinkoenergian käyttöön.

Julkisivuvärituksen tulee olla voimakas, vaihteleva ja lämsävyinen. Korttelikohtaisesti tulee laatia värityssuunnitelma, jolla varmistetaan värien yhteensopivuus.

Jokaisella asunnolla tulee olla asuntopiha tai parveke. Korttelialueella tulee olla myös melulita suojatut yhteispihat. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Asuntojen ääneneristävyyks liikennemelua vastaan on oltava 35 dB ja pihatilojen suojaan en liikennemelulta on osoitettava rakennusluvan yhteydessä.

Pihat En yrkeskunnig planerare ska anlitas för gårdsplaneringen.

Rakennuslupaa varten tulee laatia pinta- ja hulevesisuunnitelma joka tulee sovittaa naapuritontin suunnitelmaan. Ylästöntien ja puiston vastainen reuna rajataan istutuksiin ja Padsientien pensasaidalla ja asuntopoiteilla.

Pysäköintialueiden suunnittelussa ja toteutuksessa on huolehdittava siitä, ettei pysäköitävien autojen valot häikäise asukkaita.

Autopaikkoja tulee toteuttaa kerrostaloissa 1,1 ap / asunto, rivi- ja muissa pientaloissa 1,25 ap / asunto.

Polkupyörien säilytystilaa tulee varata vähintään 1 pp / 30 k-m².

Asuinpientojen korttelialue.

Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla puu.

Rakennuksissa tulee olla harjakatto ja avoräystäät. Katemateriaalin tulee olla ruukkupunainen betonikattotiili.

Jokaisella asunnolla tulee olla asuntopiha ja ne tulee rajata puu- tai pensasaidalla ja asuntopoiteilla.

Asuntojen ääneneristävyyks liikennemelua vastaan on osoitettava rakennusluvan yhteydessä.

Hulevedet tulee viivytää.

Autopaikat ja taloustilat saa järjestää tonttijaoista riippumatta.

Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1,25 ap / asunto. Vähintään 39 autopaikkaa tulee olla autokatoksissa. Polkupyörapaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 pp / 30 k-m².

A0	Erillispientalojen korttelialue.
Yleistä Jokaisella tontilla saa olla enintään yksi asunto. Rakennusten tulee olla puurakenteisia ja julkisivujen tulee olla puuta. Rakennusten kattomuodon tulee olla harjakatto ja kattokaltevyyden 1:2. Kuistia saa olla enintään 50% julkisivusta ja sen saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle. Asuinrakennuksen suunnittelussa tulee varautua aurinkoenergian käyttämiseen ja tulisijaan.	

Materiaalit ja värit
Kortteleissa 40510, 40511, 40513 ja 40473 julkisivuvärityksen tulee olla voimakas, vaihteleva ja lämsävyinen. Tontin kaikki rakennukset ovat saman värisiä. Naapuritontin rakennusten tulee olla enivärsiä. Rakennusten katemateriaali on tumma pelttikatto. Rakennusluvassa tulee sovittaa värisävyt naapureiden julkisivuväritykseen.

Kortteleissa 40518 ja 40519 rakennusten tulee soveltua Tolkin kylän rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön. Päärakennuksen runkosävyvyy saa olla enintään 8 metriä. Julkisivujen tulee olla punamullattuja tai punamullan väriseläki peittomaalattuja ja pystysuorat osat, Asuinrakennusten katemateriaalin tulee olla musta saumattu pelti. Talousrakennusten katemateriaali on musta huopa.

Tieliikennemelu
Ylästöntiehen rajoittavalla tontilla (korttelissa 40473) ääneneristävyyks tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB ja Ylästöntietä vasten on rakennettava myös talousrakennus ja 2,5 m korkea meluaitaa suojaamaan piha-alueita melulta.

Isomännintietä vasten rajoittavilla tontilla asuntojen ääneneristävyyden tulee olla tieliikennemelua vastaan uudisrakennuksissa vähintään 35 dB.

Pihat
Kaikki tontit tulee aidata katua vasten tummalla puusäleaidalla ja puistoa vasten pensasaidalla. Hulevedet tulee viivytää tontilla eikä tontilla saa käyttää asfalttipäällystyä.

Pihat tulee toteuttaa puutarhamaisena. Kasvilajeina tulee suosia perinteisiä pihapiiriin kasveja.

Rakennusluvan yhteydessä tulee osoittaa riittävät jätetilat ja tontilla tulee varautua kompostointiin.

Autopaikkoja tulee olla 2 ap / asunto, joista vähintään toinen autopaikka tulee sijoittaa autosuojaan.

Yleisten rakennusten korttelialue.

Tontille saa sijoittaa yleisiä rakennuksia ja vastaavia yksityisiä palveluja kuten päiväkodin, palvelutalon tai palveluasuntoja.

Rakennus tulee sijoittaa ensisijaisesti Isomännintietä vastaan.

Rakennuksen tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkainen. Sen tulee erottaa ympäröivästä rakentamasta. Julkisivun tulee olla pääasiassa rapattu, puusad men i den ska också trä användas.

Katto on lape ja/tai harjakatto. Kattomateriaalin tulee olla tumma pelttikatto.

Istutettavalla alueella tulee olla puita ja pensaita. Katujen varret tulee aidata ja kadun varten tulee istuttaa pihajia.

Hulevedet tulee viivytää.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 autopaikka/150 k-m² sekä toiminnan kannalta riittävä määrä katettua polkupyörien pysäköintitilaa.

KL	Liikerakennusten korttelialue.
Tontilla tulee olla vähintään neljä erillistä liiketilaa. Rakennuksen tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkainen. Sen tulee erottaa ympäröivästä rakentamisesta. Julkisivun tulee olla pääasiassa rapattu mutta siinä tulee käyttää myös puuta. Katto on lape ja/tai harjakatto. Katemateriaali on pelti. Rakennus suunnitellaan rajaamaan Ylästöntien katualueetta. Melua aiheuttavat tekniset laitteet tulee sijoittaa Ylästöntien puoleiseen julkisivuun ja niiden tulee sopeutua julkisivuarkkitehtuuriin. Jalankulkuaueet on kivetäviä ja erotettava upotetuilla reukavilla muista piha-alueista. Istutettavalla alueella tulee olla puita ja pensaita. Korttelialueella tulee olla energialatoksen kiinteistömuuntaja, joka sopeutetaan ympäristön arkkitehtuuriin. Huoltopiha tulee suojata 2,5 metriä korkealla meluaidalla vierisillä asuintonteja vastaan. Lastaus tulee sijoittaa rakennuksen sisään. Hulevedet tulee viivytää. Osa pysäköinnistä saa olla liikerakennuksen alla maan alla.	

Vid planeringen ska beredskap vidtas för att ta i bruk solenergi.

Fasadernas färgsättning ska vara intensiv, omväxlande och gå i varma toner. För varje enskilt kvarter ska en färgsättningsplan utarbetas för att garantera att färgerna matchar varandra.

Varje bostad ska ha en egen gårdsplan eller balkong. Kvartersområdet ska också ha gemensamma gårdsplaner som är skyddade mot buller. Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas.

Bostädernas ljudisolerimg mot trafikbuller ska vara 35 dB och gårdsplanernas skydd mot trafikbuller ska anvisas i anslutning till bygglovet.

Gårdar
En yrkeskunnig planerare ska anlitas för gårdsplaneringen.

För bygglovet måste en yt- och dagvattenplan sammanställas som ska anpassas till grantomtens plan.

Sidan mot Övitsbölevägen och parken avgränsas med planteringar och mot Padvägen med häck och bostadsportar.

I planeringen och byggandet av parkeringsområden ska man se till att ljusen från bilar som parkeras inte bländar de boende.

Bilplatserna i flervåningshusen ska utgöra 1,1bp / bostad, i rad- och andra småhus 1,25 bp / bostad.

För förvaringsutrymme för cyklar ska reserveras minst 1 plats / 30 m²-vy.

Kvartersområde för småhus.

Byggnadernas fasadmaterialin tulee olla trä.

Byggnaderna ska försees med sadeltak och öppen takfot. Takmaterialet ska vara betongtaktegel i terrakottafärgt.

Alla bostäder ska ha egna gårdsplaner och de ska ingärdas med plank eller häckar.

Bostädernas ljudisolerimg mot trafikbuller ska anvisas i anslutning till bygglovet.

Dagvatten ska fördröjas.

Bilplatser och ekonomitrymmen får ordnas oberoende av tomtindelningen.

Bilplatserna ska uppgå till minst 1,25 bp / bostad. Minst 39 bilplatser ska vara placerade i carportar. 1 cp / 30 m²-vy ska reserveras för cykelplatser.

Kvartersområde för fristående småhus.

Älmlänt

På varje tomt får högst vara en bostad.

Byggnaderna ska konstrueras av trä och fasaderna ska vara i trä.

Byggnadernas takform ska vara sadeltak och takets lutning 1:2.

Verandan får utgöra högst 50% av fasaden och den får placeras utanför byggnadsytan.

Vid planeringen av bostaden ska beredskap vidtas för en eldstad och för att ta i bruk solenergi.

Material och färger

I kvarteren 40510, 40511, 40513 och 40473 ska fasadernas färgsättning vara intensiv, varierande och gå i varma toner. Alla byggnaderna på en tomt ska ha samma färgsättning. Grannbyggnaderna ska ha en annan färgsättning. Byggnadernas takmaterial är mörkt plättak. I bygglovet ska färgnyanserna anpassas till grannarnas fasadfärgsättning.

I kvarteren 40518 och 40519 ska byggnaderna passa in i Tolksby miljö av byggnads- och kulturhistorisk betydelse. Huvudbyggnadens stormjupp får vara högst 8 meter. Fasaderna ska vara rödmyljade eller målade med täckande färg i rödmylekylor och försees med såvälade löstlistpaneler. Bostadsbyggnadernas takmaterial ska vara svart falsad plåt. Ekonomibyggnadernas takmaterial är svart fält.

Vägfotrikbullen

På tomten som angränsar till Övitsbölevägen (i kvarteret 40473) ska ljudisolerimg mot vägfotrikbullen vara minst 35 dB och mot Övitsbölevägen ska också en ekonomibyggnad byggas och ett 2,5 meter högt bullerskydd för att skydda gårdsområdet mot buller.

På tomterna som angränsar mot Stortallsvägen ska bostädernas ljudisolerimg mot vägfotrikbullen i nybyggnaderna vara minst 35 dB.

Gårdar
Alla tomters ska inhägnas mot gatan med ett mörkt träspjällstaket och mot parken med en häck. Dagvattnen ska fördröjas på tomterna och på tomterna får inga asfaltbeläggningar användas.

Gården ska byggas så att den är trädgårdsliknande. Traditionella gårdsväxter ska gynnas om växter.

I anslutning till bygglovet ska tillräckliga soputrymmen anvisas och på tomterna ska reserveras möjlighet för kompostering.

Bilplatserna ska vara 2 bp / bostad, varav minst den ena ska placeras i taktäcktt bilplats.

Kvartersområde för älmänna byggnader.

På tomten får placeras älmänna byggnader och motsvarande privata service, såsom daghem, servicehus eller servicebostäder.

Byggnaden ska placeras i första hand mot Stortallsvägen.

Byggnaden ska vara högklassig till sin arkitektur och till sina material. Den ska framträda i förhållande till de omgivande byggnaderna. Fasadens ska huvudsakligen vara putsad men i den ska också trä användas.

Taket är pulpettak och/eller sadeltak. Takmaterialet ska utgöras av mörk takplåt.

Den del av området som ska planteras försees med träd och buskar. Områdena utmed gatorna ska försees med stängsel och rönnar ska planteras utmed gatorna.

Dagvatten ska fördröjas.

Minst 1 bilplats / 150 m²-vy ska reserveras, liksom ett med avseende på verksamheten tillräckligt stort utrymme för cykelparkering.

Kvartersområde för affärsbyggnader.

På tomten ska vara minst fyra olika affärsutrymmen.

Byggnaden ska vara högklassig till sin arkitektur och till sina material. Den ska framträda i förhållande till de omgivande byggnaderna. Fasadn ska huvudsakligen vara putsad men i den ska också trä användas.

Taket är pulpettak och/eller sadeltak. Takmaterialet är plåt.

Byggnaden planeras så att den avgränsar Övitsbölevägens gatuområde. Tekniska anordningar som orsakar buller ska placeras i fasaden mot Övitsbölevägen och de ska passa in i fasadarkitekturen.

Fotgångarområdena ska stenläggas och med infällda kantstenar avgränsas från de andra gårdsområdena.

På den del av området som ska planteras träd och buskar. Energiverkets fastighetstransformator ska föräggas till kvartersområdet och den ska anpassas till omgivande arkitektur.

Servicegården ska skyddas med 2,5 meter högt bullerstaket mot bredvidliggande bostadstomter.

Lastning ska placeras inom byggnaden.

Dagvatten ska fördröjas.

Det av parkering får vara under affärsbyggnaden under jorden.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 autopaikka / 35 k-m ² . Helposti käytettävää polkupyörapaikkoja on varattava vähintään 1 kpl / 150 k-m ² .	Puisto.
VL	Lähivirkestysalue.
VP	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
— — — — —	Osa - alueen raja.
— — — — —	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.
— — — — —	Ohjeellinen tontin raja.
①	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
✕ ✕	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
40 YLÄSTÖ 40510	Kaupunginosan numero.
ISONMÄNNYNTIE	Kaupunginosan nimi.
MUSTIKKASUON	Korttelin numero.
180	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
1450+1vv170	Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.
II	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
I+½/2	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan eliömetrimäärän ja toinen luku varastotiloihin, teknisiin tiloihin ja väestönsuojiiin varattavan kerrosalan eliömetrimäärän.
IV/2II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
II	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ulakon tasolla saa käyttää kerrosalaan lasketavaksi tilaksi.
16 ast	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
vm	Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevyyden tai muun määräyksen.
f	Rakennusala.
f	Ohjeellinen rakennusala.
ja	Merkintä osoittaa, kuinka monta asuntoa tontille saa rakentaa.
a	Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.
a	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
a	Ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala.
a	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätehuollon vaatimia tiloja.
a	Auton säilytyspaikan rakennusala.
a	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
a	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
a	Rakennettava aita.
a	Laatoitettava tai kivetäviä alueen osa.
a	Alueen osa, joka tulee korottaa ja laatoittaa tai kivetä.
a	Ohjeellinen ulkoilureitti.
a	Ohjeellinen vesialue.
a	Hulevesireitti.
a	Istutettava alueen osa.
a	Säilytettävä / istutettava puuviiri.
a	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.
a	Maisemallisesti merkittävä avokallio.
a	Katu. Ylästöntien katualueen eteläreuna tulee istuttaa ja maise-moida. Tolkinylänkujaa tulee rakentaa sorapintaisena.
a	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
a	Ajoyhteys.
a	Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
a	Pysäköimispaikka.
a	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
a	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
a	Suojeltava rakennus. Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- muutos- tai lisärakentamistoimenpiteitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus- muutos- tai lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.
a	Suojeltava tie. Alueen osa, jolla sijaitsee paikallishistoriallisesti merkittävä tieosuus. Suuren Rantatien vanhempi linjaus on muinaismuistolain (295/63) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös, jonka nykyinen linjaus on säilytettävä. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmista on hankittava museoviranomaisen lausunto.
a	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, elle