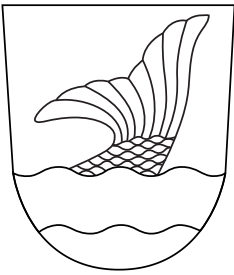


Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002182	Päiväys Datum 1.4.2019 tarkistettu 12.8.2019	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer 690503
--	---	---

Vantaan kaupunki
OJALEHDONKUJA 2
Kaupunginosa 72, Asola



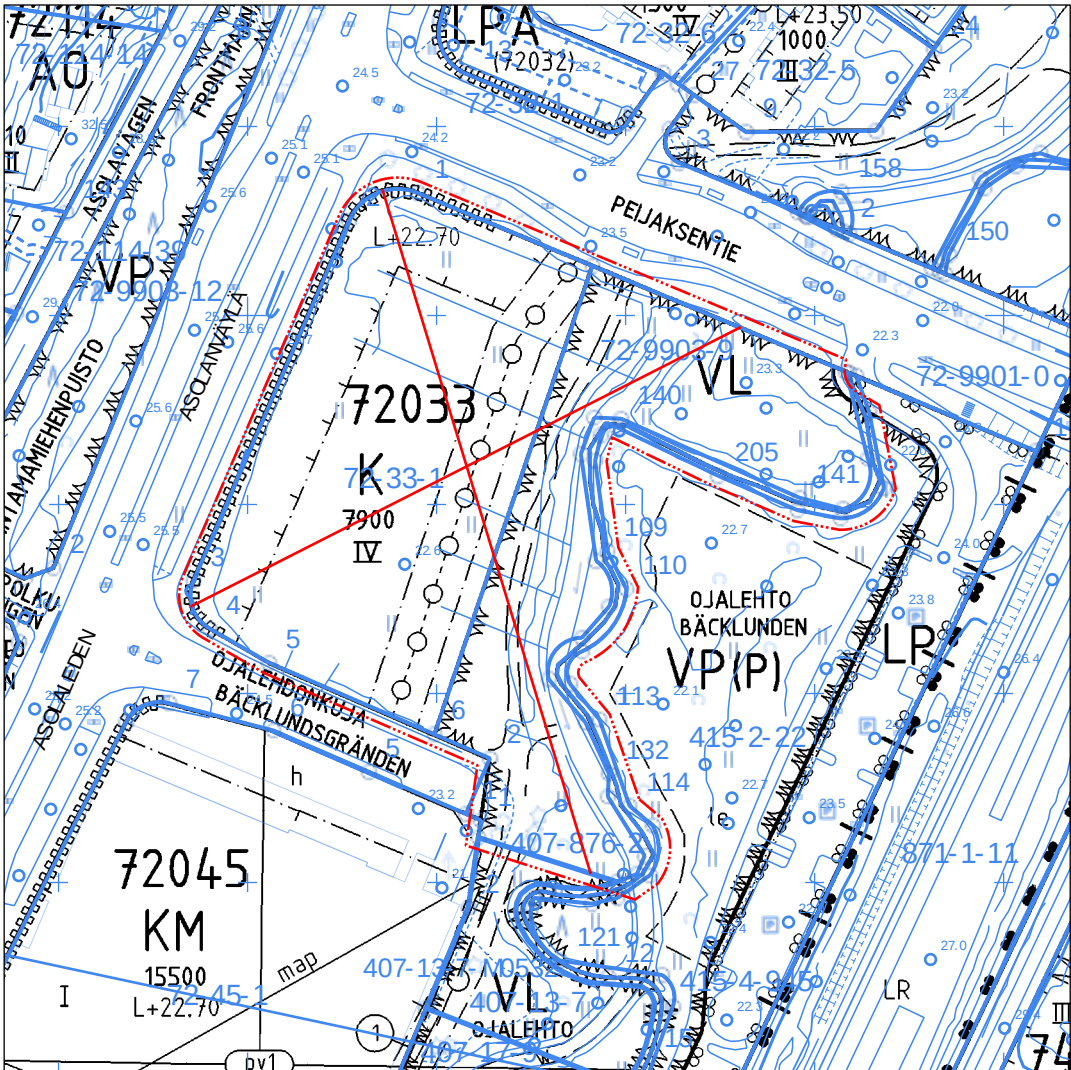
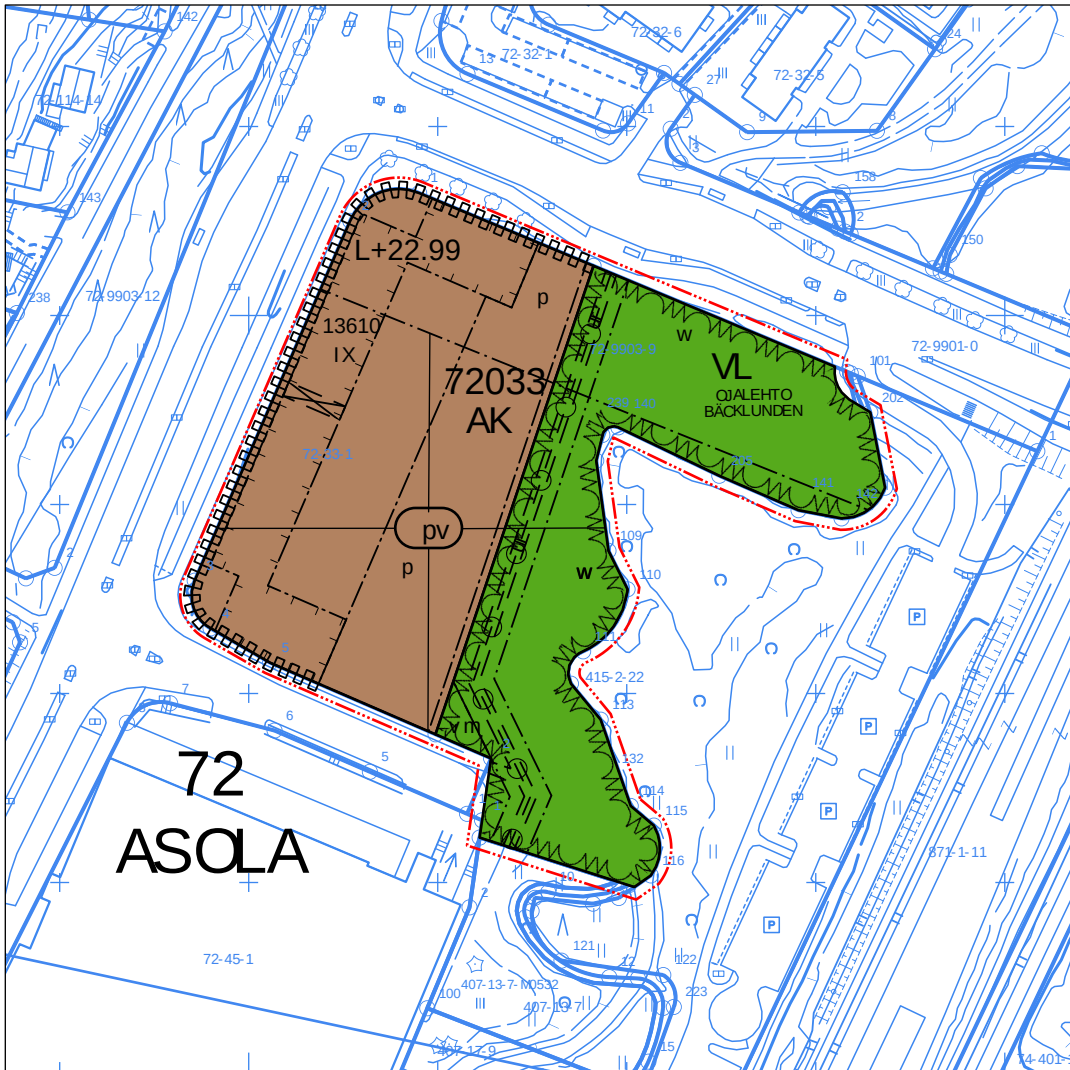
Vanda stad
BÄCKLUNDSTRÄNDEN 2
Stadsdel 72, Asola

Asemakaavan muutos
Kortteli 72033
sekä virkistysaluetta.

1:2000

Ändring av detaljplanen

1:2000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva Asuinkerrostalojen korttelialue Arkkitehtuuri, kaupunkikuva, laatu Korttelin rakennukset ja niiden katujulkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina. Rakennusten julkisivut eivät saa muodostua yhtenäisestä pinnasta, vaan julkisivut on jaettava osiin esimerkiksi materiaali-, syvyys- ja värivaihteluin. Rakennuksella on oltava muusta julkisivusta käsitellyllään erottuva maantasokerros, joka tulee toteuttaa laadukkailla ja kestäville materiaaleille. Näkyvää betonisokkelia ei sallita. Maantasokerrosten tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma. Autokatosten, muurien ja muiden pihan rakenteiden tulee liittyä asuinrakennusten arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan. Pihan rakenteet eivät saa heikentää viihtyisyyttä ja turvallisuuden tuntua piha-alueilla. Rakennuksien julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita ja kestäviä materiaaleja. Mahdolliset elementtisaumat on häivyttävä arkkitehtuurin keinoin. Korttelin Asolanväylän puoleisiin kulmiin muodostuvat aukiot on toteutettava laadukkaita materiaalein. Asolanväylän ja Ojalehdonkujan risteysen aukio on varustettava penkillä. Rakennusoikeus Asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin sekä talousrakennuksiin saa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, pyykinpesu-, väestönsuojia ja teknisiä tiloja. Saunatilat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi ylimpään kerrokseen. Asolanväylän ja Ojalehdonkujan kulmaukseen tulee tehdä liiketilaa katutasoon vähintään 110 k-m². Rakennusoikeuden lisäksi rakennettavaksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- eikä polkupyöräpaikkoja. Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi edellyttäen, että ratkaisulla parannetaan porrashuoneen luonnonvaloin saantia. Rakennusala Autokatokset saavat vähäisiltä osin ylittää sille varatun alueen rajan lähivirkistysalueen suuntaan. Kaikkien rakenteiden on sijaittava korttelialueella. Mikäli autokatoksen etäisyys korttelin rajaan on joiltain osin vähemmän kuin 1,4 metriä, esitetään viheralueyksikölle hyväksyttäväksi rakennelleikkaus autokatosten perusratkaisusta. Piharakennuksia sekä portaita, luisia ja vastaavia saa rakentaa rakennuslaksi merkitystä alasta huolimatta. Ympäristö Rekolanojan mallinnettu tulvataso + 21.99 m (N2000) tulee huomioida rakennussuunnittelussa. Rakennusluvan hakemisen yhteydessä on esitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma. Alueellinen stabiliteetti Rekolanojan suuntaan tulee selvittää ennen rakentamista. Ympäristöhäiriöt ja energiahuolto Parvekkeet on lasitettava. Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, että valtionuevoston päätöksen 993/1992 mukainen melutaso ei oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla tai parvekkeilla yllity. Asunnot eivät saa avautua vain julkisille, joille kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna.	Linje 3 m utanför planområdets gräns Kvartersområde för flervåningshus Arkitektur, stadsbild, kvalitet Kvarterets byggnader och deras gatufasader ska uppföras så att de med avseende på stadsbildens och arkitekturen är urbana. Byggnadernas fasader får inte bestå av en obruten yta, utan fasaderna ska delas in i delar med hjälp av t.ex. skiftande material, djup eller färger. Byggnaden ska ha en markplansvåning som genom fasadens utformning skiljer sig från den övriga fasaden och som ska byggas av högklassiga och hållbara material. Synliga betongsocklar tillåts inte. Markplansvåningarnas fasader bör ge ett öppet och funktionellt intryck. Täckta bilparkeringar, murar och övriga konstruktioner på gårdsplanen ska ha en koppling till bostadshusens arkitektur och stadsbilden. Gårdens konstruktioner får inte minska trivseln och trygghetskänslan i gårdsområdena. Högklassiga och hållbara material ska användas i byggnadernas fasader. Eventuella elementfogar skall döljas med hjälp av arkitektoniska medel. De öppna platser som bildas i kvarterets hörn mot Asolaleden ska anläggas av högklassiga material. Den öppna platsen i korsningen av Asolaleden och Bäcklundsgården ska förse med en bank. Byggrätt I bostadshusens samtliga våningar och i ekonomibyggnaderna får, utöver byggrätten som anvisas i detaljplanen, utanför bostaden byggas förråd, service-, hobby-, klubb-, tvättutrymme, skyddsrum och tekniska utrymmen som betjänar boendet. Bastuutrymmen får byggas utöver byggrätten som anvisas i detaljplanen på översta våningen. I hörnet vid Asolaleden och Bäcklundsgården ska göras minst 110 m²-vy affärsutrymme i gatuplanet. Inga bil- eller cykelplatser behöver byggas för de utrymmen som får byggas utöver byggrätten. Den del som överskrider 15 m²-vy i trapphusen får byggas i varje våning utöver den byggrätt som anges i detaljplanen under förutsättning att lösningen ökar dagsljusintaget i trapphuset. Byggnadsyta En liten del av den täckta bilparkeringen får överskrida gränsen till det område som reserverats för parkeringen i närrekreationsområdets riktning. Alla konstruktioner ska ligga i kvartersområdet. Om den täckta bilparkeringens avstånd till kvartersgränsen till vissa delar underskrider 1,4 meter, föreslås att grönområdesenheten godkänner att det görs en konstruktionsminskning i grundkonstruktionslösningen för de täckta bilparkeringarna. Gårdskonstruktioner samt trappor, ramper och liknande får byggas trots den yta som betecknats som byggnadsyta. Miljö Räckhalsbäckens modellerade högvattennivå + 21.99 m (N2000) ska beaktas vid planeringen av byggnadet. I samband med bygglovsansökan ska en plan för grundvattenhanteringen framställas. Områdesstabiliten mot Räckhalsbäcken ska utredas före byggandet. Miljöstörningar och energiförsörjning Balkonger ska inglasas. Genom tekniska lösningar ska man sörga för att bullernivån enligt statsrådets beslut 993/1992 inte överskrider i gårdsområden och på balkonger som är avsedda för vistelse. Bostäderna får inte öppna upp endast mot de fasader, där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on Asolanväylän, Peijaksentien ja Ojalehdonkujan puolella oltava vähintään 37 dB ja pihan sekä lähivirkistysalueen puolella vähintään 35 dB. Pysäköinnille varatun alueen VL-alueen puoleiselle rajalle on rakennettava autokatos ratamelua vastaan. Meluesteinä toimivat katokset, muurit ja muut pihan rakenteet on rakennettava meluselvityksellä osoitettuun, meluntorjunnan kannalta riittäväan korkeuteen. Rakennuslupavaiheessa on esitettävä melu-, runkomelu-, ja tärinäselvitys sekä tarvittaessa toimenpiteet melun, runkomelun ja tärinän leviämisen estämiseksi. Oleskeluun tarkoitettujen piha-alueiden meluntorjunnasta on tarvittaessa huolehdittava rakentamissjärjestyksellä tai väliaikaisin ratkaisuin. Mahdollisen väliaikaisratkaisun suunnitelmat ja meluselvitys on esitettävä rakennuslupavaiheessa. Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä ja suodatettava mahdollisimman tehokkaasti. Aurinkopaneelleita ja muita energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja suositellaan tehtäväksi. Kortteli- ja ulko-oleskelualueet Korttelin yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa esitetään istutukset, hulevesijärjestelmät, reitit, leikki- ja oleskelualueet ja pihan muut toiminnot. Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puolia, pensaita, perennoja ja nurmikkoja. Pihan osat, joita ei käytetä väittämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviihlyeltyyn, on istutettava. Hulevedet tulee viivytää korttelialueella. Rakennuslupaa varten on laadittava rakennuspaikkakohtainen hulevesisuunnitelma. Piharakennuksiin ja autokatoksiin suositellaan rakennettavaksi viherkattoja. Pihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,8. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa. Liikenne ja pysäköinti Autopaikkojen vähimmäismäärät: <table><tr><td>Asunnot</td><td>1 ap/ 130 k-m²</td></tr><tr><td>Liiketilat</td><td>1 ap/ 100 k-m²</td></tr></table> Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin. Pyöräpaikat Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät: <table><tr><td>Asunnot</td><td>2 pyöräpaikkaa/ asunto</td></tr><tr><td>Liiketilat</td><td>1 pyöräpaikka / 40 k-m²</td></tr></table> Pyöräpaikoista vähintään puolet pitää olla sääsuojatussa ja helposti käytettävässä tilassa. Lähivirkistysalue. Putken siirron rakennustyön aikaista järjestelyistä ja toimenpiteistä ei saa olla haittaa Rekolanojalle. Valumavesien johtuminen Rekolanojaan on estettävä putken siirron rakennustöiden aikana. Alueellinen stabiliteetti Rekolanojan suuntaan tulee selvittää ennen rakentamista. Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Osa-alueen raja. Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja. Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu. Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista Kaupunginosan numero. Kaupunginosan nimi. Korttelin numero. Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai osan suurimman sallitun kerrosluvun. Rakennuksen lattiatason alin sallittu korkeusasema. Rakennusala. Pysäköimispaikka. Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Tärkeä pohjavesialue. Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Ohjeellinen ulkoilureitti. Ohjeellinen vesialue. Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon. TONTTIIAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	Asunnot	1 ap/ 130 k-m²	Liiketilat	1 ap/ 100 k-m²	Asunnot	2 pyöräpaikkaa/ asunto	Liiketilat	1 pyöräpaikka / 40 k-m²	Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller ska i bostadsrummens ytterhöje på de sidor som vetter mot Asolaleden, Bäcklundsgränden och Pejarsvägen vara minst 37 dB och på de sidor som vetter mot gård och område för närreaktion minst 35 dB. Mot VL-områdets gräns i det område som reserverats för parkering ska en täckt bilparkering byggas mot järnvägsbuller. Skärmtak, murar och andra gårdskonstruktioner som fungerar som bullerskydd skall byggas med en i bullerutredningen anvisad, för bullerskyddet tillräcklig höjd. I bygglovsskedet ska man presentera en buller-, stombuller-, och vibrationsutredning och vid behov åtgärder för att förhindra spridning av buller, stombuller och vibrationer. Bullerskyddet i gårdsområden avsedda för utevistelse ska vid behov ombesörjas genom byggnadsordningen eller tillfällig lösningar. Planerna för en eventuell tillfällig lösning och en bullerutredning ska presenteras i bygglovsskedet. Byggnaden ska utrustas med maskinell till- och frånlufts-ventilation, där tilluften tas på så stort avstånd från föreningskällor som möjligt och filterras så effektivt som möjligt. Det rekommenderas att solpaneler och andra energisparande och -producerande lösningar installeras. Kvartersområden och områden för utevistelse För kvarterets gemensamma gårdsplan ska en enhetlig plan för gårdsplanen utarbetas, av vilken planteringar, dagvattenssystem, stråk, områden för lek och utevistelse och gårdens övriga funktioner framgår. Vid planeringen av kvartersgården ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas. Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet. Planteringsområdet skall bestå av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling. De delar av gårdsplanen som inte används som nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar. Dagvattnets avrinning skall fördröjas inom kvarterområdet. För bygglovet ska en dagvattenplan för respektive byggplats sammanställas. Det rekommenderas att de täckta bilparkeringarna och gårdsbyggnaderna förses med gröntak. Gården ska ha minst 0,8 i grönytefaktor. Kalkylen över grönytefaktorin bifogas bygglovsansökan tillsammans med planen för gårdsplanen. Trafik och parkering Minimiantalet bilplatser: <table><tr><td>Bostäder</td><td>1 bp/130 m²-vy</td></tr><tr><td>Affärslokaler</td><td>1 bp/100 m²-vy</td></tr></table> När bilplatserna planeras, bör man beakta laddningsställen för elbilar. Cyckelplatser Minimiantalet cykelplatser: <table><tr><td>Bostäder</td><td>2 cykelplatser /bostad</td></tr><tr><td>Affärslokaler</td><td>1 cykelplatser/40 m²-vy</td></tr></table> Av cykelplatserna ska minst hälften vara i väderskyddade och lättillgängliga utrymmen. Område för närrecreation. Arrangemang och åtgärder under byggnadsarbetet i anslutning till förflyttning av rörledning får inte medföra olägenheter för Räckhalsbäcken. Avrinningsvattnen ska förhindras från att rinna ut i Räckhalsbäcken när rörledningen förflyttas under byggnadsarbetet. Områdesstabiliteten mot Räckhalsbäcken ska utredas före byggandet. Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns. Gräns för delområde. Riktgivande gräns för område eller del av område. Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller. Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas. Stadsdelsnummer Namn på stadsdel. Kvartersnummer. Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta. Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnader, byggnad eller i en del därav. Lägstä tillåtna golvnivå i byggnad. Byggnadsyta. Parkeringsplats. Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden. Del av område reserverad för underjordisk ledning. Viktigt grundvattenområde. Verksamheten på området får inte medföra risk för grundvattnens kvalitet eller kvantitet. Riktgivande genomfartsöppning i byggnad. Riktgivande friluftsled. Riktgivande vattenområde. Byggnadsyta där transformator får placeras. TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planteckningar annat bestäms.	Bostäder	1 bp/130 m²-vy	Affärslokaler	1 bp/100 m²-vy	Bostäder	2 cykelplatser /bostad	Affärslokaler	1 cykelplatser/40 m²-vy
Asunnot	1 ap/ 130 k-m²																
Liiketilat	1 ap/ 100 k-m²																
Asunnot	2 pyöräpaikkaa/ asunto																
Liiketilat	1 pyöräpaikka / 40 k-m²																
Bostäder	1 bp/130 m²-vy																
Affärslokaler	1 bp/100 m²-vy																
Bostäder	2 cykelplatser /bostad																
Affärslokaler	1 cykelplatser/40 m²-vy																
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala Kaupunkisuunnittelu	Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö Stadsplaneringen																
Kaupunkimittaus Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.	Stadsmätning Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.																
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Vantaalla/ Vanda 19.8.2019 Plankoordinaatistystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.																
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.8.2019	Kimmo Junttila Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet																
	Godkändav stadsfullmäktige 26.8.2019																