Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

052500

Päiväys
Datum

5.11.2018

Pohjakarttalehtien numerot
Baskartbladens nummer

686498, 687498

Vantaan kaupunki

AUB-ALUE

(AVIAPOLIS URBAN BLOCKS)

Kaupunginosa 52, Veromies

Asemakaavan muutosluonnos
Korttelit 52321-52334
sekä katu-, tori- ja virkistysalueet.

1:2000

Vanda stad

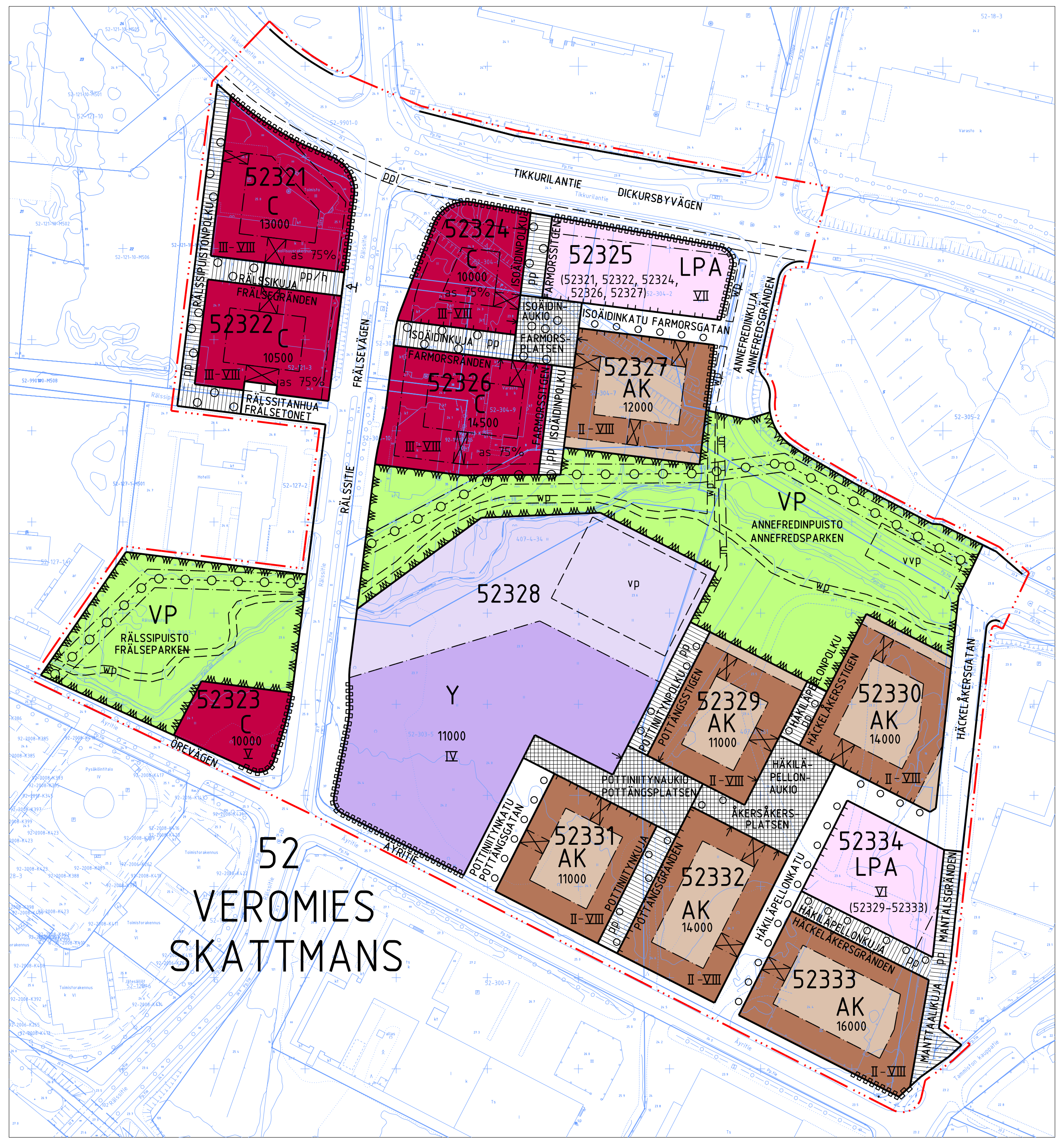
AUB-OMRÅDE

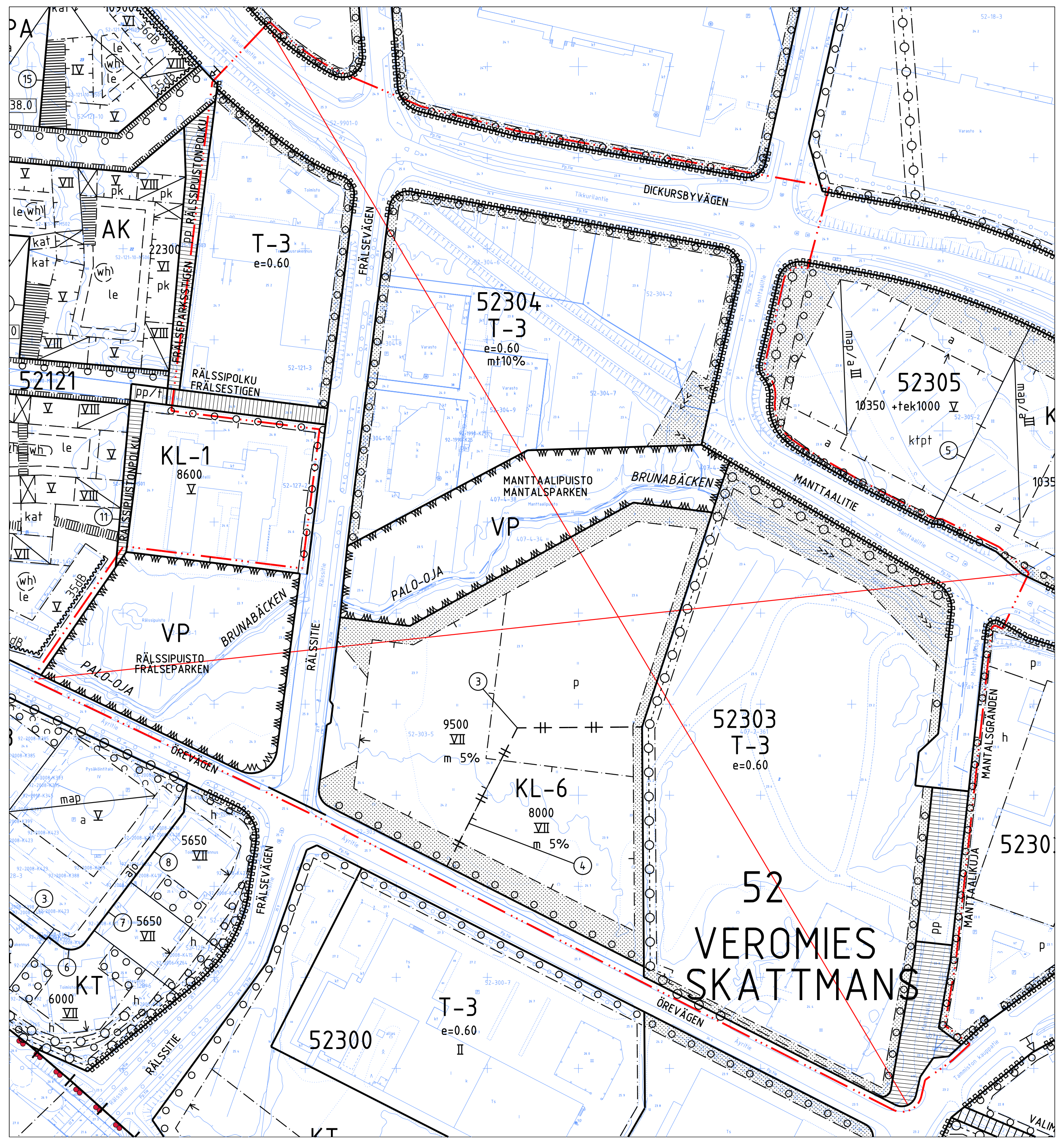
(AVIAPOLIS URBAN BLOCKS)

Stadsdel 52, Skattmans

Utkast till detaljplaneändring
Kvarteren 52321-52334
samt gatu-, torg- och rekreationsområden.

1:2000





ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

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

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kortteleita 52327, 52329, 52330, 52331, 52332 ja 52333 koskevia määräyksiä:

Yleistä
Alueelle muodostuu toiminnallisia vyöhykkeitä, joiden teemojen - oppiminen, liikunta ja viljely - tulee näkyä julkisivuissa ja pihoilla toiminnallisena ja/tai taiteen aiheena. Kortteli 52327 on oppimisen vyöhykettä, korttelit 52329, 52331 ja 52332 ovat liikunnan vyöhykettä, ja korttelit 52330 ja 52333 viljelyn vyöhykettä.

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Jokaisesta korttelista tulee laatia kokonaissuunnitelma rakennusten massoittelun, rakennustyyppien, materiaalien ja kattomuotojen osalta.

Jokaisesta korttelista tulee laatia pihasuunnitelma sekä taiteen ja valaistuksen suunnitelma. Taiteen teemana tulee olla vesi ja toteutustavan tulee olla kortteleittain erilainen.

Rakennusoikeus
Asuinkortteleihin tulee sijoittaa liike- ja toimistotiloja, palveluja ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja maantasokerrokseen aukioiden, puistojen ja katujen varrelle.

Äyritien varrella rakennuksiin tulee sijoittaa myös toimisto-, liike- ja palvelutiloja ja/tai ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja.

5 % korttelin kokonaiskerrosalasta tulee rakentaa asukkaiden yhteistiloiksi, jotka sijoittuvat eri rakennuksiin ja eri kerroksiin. Jokaiseen asuinrakennukseen on toteutettava asukkaiden yhteiset saunatilat ylimpään kerrokseen.

Kortteleihin 52327, 52330 ja 52332 tulee varata tilat kiinteistömuuntamoita varten.

Jätetilat tulee sijoittaa asuinrakennukseen tai pysäköintitaloon.

Korttelit
Kortteleiden tulee olla umpikortteleita, joissa rakennukset ovat toisissaan kiinni.

Kussakin korttelissa on käytettävä vähintään neljää eri kerroslukua, joihin kuuluu sekä pienin että suurin sallittu kerrosluku.

Kortteleissa on oltava vähintään kolmea (3) eri rakennustyyppiä: tornimainen pistetalo, terassitalo, vähintään neljän townhouse-talon ryhmä, rivitalo, matala pistetalo ja lamelli. Vierekkäisissä kortteleissa tulee yhdistellä eri rakennustyyppejä eri tavoin.

Korttelissa tulee olla vähintään kolme rakennusta, joissa ei ole tasakattoa. Vähintään yhden katon on oltava viherkatto ja vähintään yhdellä katolla on oltava mahdollisuus järjestää yhteisöllistä toimintaa.

Joka korttelissa tulee olla rakennuskohtaista vaihtelua rakennusten muodoissa ja yksityiskohdissa, ikkunajaotuksissa, kerrosluvuissa sekä käytettävien värien ja materiaalien suhteen.

Kunkin korttelijulkisivun on muodostuttava vähintään kahden rakennuksen julkisivusta.

Puistoon rajoittuvissa kortteleissa tulee puiston puolella olla matalampia rakennuksia tai rakennusosia niin, että mahdollisimman moniin asuntoihin avautuu puistonäkymä.

Rakennukset
Asukkaiden yhteistilojen tulee näkyä katuihin, aukioihin ja puistoihin rajautuvien julkisivujen käsittelyssä.

Jokaisessa asunnossa tulee olla parveke tai viherhuone.

Aukion laidalla sijaitsevien asuntojen parvekkeiden tulee avautua aukiolle.

Parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä aukioiden ja katujen varsilla.

Maahan ulottuvia, levymäisiä parvekkeen kannattajia ei sallita.

Porrashuoneisiin on oltava kulku joko sekä kadulta että pihalta tai kulkuaukosta.

Porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa joko suoraan tai osittain myös välillisesti.

Pihat
Jokaisesta korttelista tulee laatia pihasuunnitelma, jossa vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla 1,0.

Pihojen suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet, monipuolinen kasvillisuus, hulevesien viivytys ja yhteisöllisyys.

Piha-alue tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monipuolisena alueena.

Piha-alueelle tulee istuttaa myös suuriksi kasvavia puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvualustoilla.

Hulevesien viivytys tulee toteuttaa kortteleittain. Perustusten kuivatusvedet voidaan johtaa puistoalueen hyötykäyttöön, mikä voi tapahtua julkisten alueiden kautta.

Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee kivetä tai käsitellä osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun.

Pihalle ei saa rakentaa erillisiä talousrakennuksia.

Asuntokohtaisia pihoja ei saa rakentaa kadun puolelle.

Tontteja ei saa aidata ja pihojen tulee olla yhteiskäytössä.

Pysäköinti
Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään:
Asuminen: vähintään 2 pp/ asunto
Liiketilat: 1 pp/50 k-m²
Toimistotilat: 1 pp/80 k-m²

Polkupyörien tulee olla helposti käytettäviä ja säältä suojattuja. Polkupyöräpaikkoja saa sijoittaa LPA-alueelle kortteleihin 52325 ja 52334.

Autopaikkojen vähimmäisnormit ovat:
Asuminen: 1 ap/100 k-m², kuitenkin vähintään 2 ap/3 asuntoa. Normin mukaisesta autopaikkamäärästä saa vähentää 15 %, kun autopaikat ovat nimeämättömiä. Vuorottaiskäytölle voidaan antaa lievennetyt autopaikkavaatimukset erillisen selvityksen perusteella. Normin lisäksi tulee osoittaa 1 vieraspaikka/1 500 k-m² sekä lyhytaikaista huoltopysäköintiä sekä kotipalvelujen pysäköintiä varten 1 ap/ 5 000 k-m² porraskäytävien läheisyyteen.

Liiketilat: vähintään 1 ap/100 k-m²
Toimistotilat: 1 ap/50 k-m²

Muiden tilojen autopaikkamääriä tarkastellaan tapauskohtaisesti.

Kortteleiden 52329 - 52333 autopaikat sijoitetaan LPA-alueelle kortteliin 52334.

Korttelin 52327 autopaikat sijoitetaan LPA-alueelle kortteliin 52325.

Huolto- ja kotipalvelupysäköintipaikat sekä liikuntaesteisten pysäköintipaikat sijoitetaan tonteille mahdollisimman lähelle sisäänkäyntejä.

Kvartersområde för flervåningshus.

Bestämmelser som gäller kvarteren 52327, 52329, 52330, 52331, 52332 och 52333:

Allmänt
I området bildas verksamhetszoner vars teman - inlärning, motion och odling - ska återges i fasaderna och på gårdarna gårdarna som funktionella och/eller konstnärliga teman. Kvarteret 52327 är en inlärningszon, kvarteren 52329, 52331 och 52332 är en motionszon, och kvarteren 52330 och 52333 en odlingszon.

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska vara högklassigt och genomförandet ska hålla hög kvalitet.

För varje kvarter ska en helhetsplan utarbetas avseende byggnadernas gestaltning, byggnadstyper, material och takformer.

För varje kvarter ska en plan över gården samt en plan över konst och belysning utarbetas. Konsten ska ha vatten som tema och temat ska förverkligas på olika sätt i kvarteren.

Byggrätt
I bostadskvarteren ska det i markplansvåningen vid öppna platser, parker och gator placeras affärs- och kontorslokaler, tjänster och arbetslokaler som inte stör miljön.

Utmed Örevägen ska i byggnaderna också placeras kontors-, affärs- och servicelokaler och/eller arbetslokaler som inte stör omgivningen.

5 % av kvarterets totala våningsyta ska användas för byggande av gemensamma utrymmen för de boende, vilka placeras i olika byggnader och olika våningar. I varje bostadshus ska gemensamma bastuutrymmen för de boende byggas på den översta våningen.

I kvarteren 52327, 52330 och 52332 ska plats reserveras för fastighetstransformatorer.

Soprum ska placeras i bostadshuset eller i parkeringshuset.

Kvarter
Kvarteren ska bestå av slutna kvarter där byggnaderna är sammankopplade.

I varje kvarter ska minst fyra olika våningstal användas, vilka omfattar både det minsta och det största tillåtna våningstalet.

Kvarteren ska ha minst tre (3) olika byggnadstyper: ett tornliknande punkthus, ett terrasshus, en grupp med minst fyra townhouse-hus, ett radhus, ett lågt punkthus och ett lamellhus. I intilliggande kvarter ska olika byggnadstyper kombineras på olika sätt.

Kvarteret ska ha minst tre byggnader utan platta tak. Minst ett tak ska bestå av gröntak och på minst ett tak ska det vara möjligt att ordna gemensamma aktiviteter.

I varje kvarter ska det finnas byggnadsvis variation i byggnadernas former och detaljer, grupperingen av fönster, våningstalen och de färger och material som används.

Varje kvartersfasad ska bestå av minst två byggnadsfasader.

I kvarter som gränsar till en park ska det på parkens sida finnas lägre byggnader eller byggnadsdelar för att så många bostäder som möjligt ska ha utsikt mot parken.

Byggnader
Gemensamma invånarlokaler ska framhävas i behandlingen av fasader som gränsar mot gator, öppna platser och parker.

Varje bostad ska ha en balkong eller ett grönrum.

Balkongerna i bostäderna vid den öppna platsen ska öppnas mot den öppna platsen.

Balkongerna ska vara indragna utmed öppna platser och gator.

Skivformade balkongstöttor som når ända ner till marken är inte tillåtna.

Trapphusen ska ha en ingång antingen från både gatan och gården eller från passagen.

Trapphusen ska få dagsljus antingen direkt eller delvis också indirekt.

Gårdar
För varje kvarter ska en plan över gården utarbetas där grönytefaktorns målsättningstal ska vara 1,0.

Vid planeringen av gårdarna ska man beakta behoven hos användare i olika åldrar, mångsidig växtlighet, fördröjningen av dagvatten och gemenskap.

Gårdsområdet ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet.

I gårdsområdet ska man också plantera högväxta trädslag, vars livsbetingelser ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag.

Fördröjning av dagvatten ska ordnas kvartersvis. Dräneringsvatten från husgrunder kan avledas så att det kan utnyttjas i parkområdet, vilket kan ske genom offentliga områden.

Området mellan byggnaden och gatuområdet ska stenläggas eller behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan på ett smidigt sätt.

Fristående ekonomibyggnader får inte byggas på gården.

Bostadsvisa gårdsplaner får inte byggas på gatans sida.

Tomterna får inte inhägnas och gårdarna ska användas gemensamt.

Parkering
Cykelplatser ska reserveras till ett antal av minst:
Boende: minst 2 cp/ bostad
Affärslokaler: 1 cp/50 m²-vy.
Kontorslokaler: 1 cp/80 m²-vy.

Cyklarna ska vara lättillgängliga och skyddade mot väder. Cykelplatser får placeras i kvarteren 52325 och 52334 i LPA-området.

Miniminormen för bilplatser är:
Boende: 1 bp/100 m²-vy, dock minst 2 bp/3 bostäder. Det normenliga antalet bilplatser får minskas med 15 % när bilplatserna inte är namngivna. Lättnader i kraven på bilplatser kan ges för växelvis parkering utgående från en separat utredning. Utöver normen ska 1 gästplats/1 500 m²-vy samt 1 bp/5 000 m²-vy anvisas i närheten av trapphusen för kortvarig serviceparkering och hemtjänst.

Affärslokaler: minst 1 bp/100 m²-vy
Kontorslokaler: 1 bp/50 m²-vy

Antalet bilplatser för övriga lokaler granskas från fall till fall.

Bilplatserna för kvarteren 52329 - 52333 placeras i kvarteret 52334 i LPA-området.

Bilplatserna för kvarteret 52327 placeras i kvarteret 52325 i LPA-området.

Parkeringsplatserna för service och hemtjänst samt parkeringsplatserna för rörelsehindrade placeras påtomterna så nära entréerna som möjligt.

Y Yleisten rakennusten korttelialue.

Yleistä
Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Rakennukseen saa sijoittaa myös liiketiloja.

Kortteliin 52328 tulee varata tila kiinteistömuuntamoa varten.

Kortteliin tulee sijoittaa taidetta, jonka teemana on vesi.

Rakennukset
Rakennus tulee jakaa toiminnallisiin osiin siten, että eri osien muodoissa ja yksityiskohdissa, kerrosluvuissa sekä käytettävissä väreissä ja materiaaleissa on vaihtelua.

Yleisön käyttöön soveltuvia tiloja tulee sijoittaa kaupunkikuvallisesti tärkeisiin paikkoihin; Äyritien ja Rälssitien risteyksen äärelle sekä Pottiniitynaukion laidalle.

Äyritien ja Rälssitien kulmaa tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Rakennuksen tulee rajata aukiota vähintään niiltä osilta kuin tontti rajautuu aukioon.

Jätetilat tulee sijoittaa rakennukseen.

Katolle saa sijoittaa oppimista tukevaa toimintaa ja taukotiloja.

Pihat
Tontin vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla 1,2.

Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee pääasiassa kivetä tai käsitellä osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa.

Hulevesien viivytys tulee toteuttaa kortteleittain. Perustusten kuivatusvedet voidaan johtaa puistoalueen hyötykäyttöön, mikä voi tapahtua julkisten alueiden kautta.

Huoltopiha tulee järjestää niin, ettei se korostu kaupunkikuvassa.

Pysäköinti
Autopaikkatarve on 40 ap.

Pysäköintialueelta tulee järjestää turvallinen ja miellyttävä jalankulkuyhteys rakennukselle.

Osan polkupyöräpaikoista tulee olla säältä suojattuja.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

Allmänt
Områdets arkitektur och miljöbyggande ska vara högklassigt och genomförandet ska hålla hög kvalitet.

I byggnaden får också affärslokaler placeras.

I kvarteret 52328 ska plats reserveras för en fastighetstransformator.

Kvarteret ska förses med konst som har vatten som tema.

Byggnader
Byggnaden ska delas in i funktionella delar så att de olika delarna är varierande beträffande former och detaljer, våningstal och de färger och material som används.

Utrymmen som lämpar sig för allmänhetens bruk ska placeras på stadsbildsmässigt viktiga platser; i korsningen av Örevägen och Frälsevägen samt vid Pottängsplatsen.

Hörnet av Örevägen och Frälsevägen ska framhävas med arkitektoniska medel.

Byggnaden ska avgränsa den öppna platsen till minst de delar där tomten gränsar till den öppna platsen.

Soprum ska placeras i byggnaden.

Verksamhet som stödjer inlärningen och pausrum får placeras på taket.

Gårdar
Målsättningstalet för tomtens grönytefaktor ska vara 1,2.

Området mellan byggnaden och gatuområdet ska i huvudsam stenläggas eller behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum.

Fördröjning av dagvatten ska ordnas på tomten. Dräneringsvatten från husgrunder kan avledas så att det kan utnyttjas i parkområdet, vilket kan ske genom offentliga områden.

Servicegården ska ordnas så att den inte framhävs i stadsbilden.

Parkering
Bilplatsbehovet är 40 bp.

Från parkeringsplatsen ska en säker och trivsam gångförbindelse ordnas till byggnaden.

En del av cykelplatserna ska vara väderskyddade.

C Keskustatoimintojen korttelialue.

Kortteleita 52321 - 52324 ja 52326 koskevia määräyksiä:

Yleistä
Alueelle muodostuu toiminnallisia vyöhykkeitä, joiden teemojen - kaupallisuus ja oppiminen - tulee näkyä julkisivuissa ja pihoilla pihoilla toiminnallisena ja/tai taiteen aiheena. Korttelit 52321 - 52323 sekä korttelit 52324 ja 52326 Rälssitien puoleisilta osiltaan ovat kaupallisen toiminnan vyöhykettä. Korttelit 52324 ja 52326 ovat aukion puoleisilta osiltaan oppimisen vyöhykettä.

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Jokaisesta korttelista tulee laatia kokonaissuunnitelma rakennusten massoittelun, rakennustyyppien, materiaalien ja kattomuotojen osalta.

Kortteleihin 52321, 52323 ja 52324 tulee varata tilat kiinteistömuuntamoita varten.

Jätetilat tulee sijoittaa rakennukseen tai LPA-korttelin 52325 pysäköintitaloon.

Jokaisesta korttelista tulee laatia pihasuunnitelma sekä taiteen ja valaistuksen suunnitelma. Taiteen teemana tulee olla vesi ja toteutustavan tulee olla kortteleittain erilainen.

Hulevesien viivytys tulee toteuttaa kortteleittain. Perustusten kuivatusvedet voidaan johtaa puistoalueen hyötykäyttöön, mikä voi tapahtua julkisten alueiden kautta.

Jokaisesta korttelista tulee laatia pihasuunnitelma, jossa vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla 0,9.

Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee kivetä tai käsitellä osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun.

Tontteja ei saa aidata ja pihojen tulee olla yhteiskäytössä.

Pysäköinti
Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään:
Asuminen: vähintään 2 pp/ asunto
Liiketilat: 1 pp/50 k-m²
Toimistotilat: 1 pp/80 k-m²

Polkupyörien tulee olla helposti käytettäviä ja säältä suojattuja. Polkupyöräpaikkoja saa sijoittaa LPA-alueelle kortteleihin 52325 ja 52334.

Autopaikkojen vähimmäisnormit ovat:
Asuminen: 1 ap/100 k-m², kuitenkin vähintään 2 ap/3 asuntoa. Normin mukaisesta autopaikkamäärästä saa vähentää 15 %, kun autopaikat ovat nimeämättömiä. Vuorottaiskäytölle voidaan antaa lievennetyt autopaikkavaatimukset erillisen selvityksen perusteella. Normin lisäksi tulee osoittaa 1 vieraspaikka/1 500 k-m² sekä lyhytaikaista huoltopysäköintiä sekä kotipalvelujen pysäköintiä varten 1 ap/ 5 000 k-m² porraskäytävien läheisyyteen.

Liiketilat: vähintään 1 ap/100 k-m²
Toimistotilat: 1 ap/50 k-m²

Muiden tilojen autopaikkamääriä tarkastellaan tapauskohtaisesti erillisen selvityksen mukaan.

Kortteleiden 52321, 52322, 52324 ja 52326 autopaikat sijoitetaan LPA-kortteliin 52325.

Huolto- ja kotipalvelupysäköintipaikat sekä liikuntaesteisten pysäköintipaikat sijoitetaan tonteille mahdollisimman lähelle sisäänkäyntejä.

Kortteleita 52321, 52322, 52324 ja 52326 koskevia määräyksiä:

Rakennusoikeus
Kortteleihin saa sijoittaa toimisto-, liike-, palvelu-, näyttely- ja asuintiloja, ympäristöhäiriöitä tuottamattomia työ- ja tuotantotiloja sekä julkisen hallinnon tiloja. Rälssitien ja Tikkurilantien varrella edellä mainittuja tiloja tulee sijoittaa vähintään kahteen alimpaan kerrokseen.

5 % korttelin asumiseen kohdistuvasta kerrosalasta tulee rakentaa asukkaiden yhteistiloiksi.

Korttelit
Kortteleiden tulee olla umpikortteleita, joissa rakennukset ovat toisissaan kiinni.

Kussakin korttelissa on käytettävä vähintään neljää eri kerroslukua, joihin kuuluu sekä pienin että suurin sallittu kerrosluku.

Kortteleissa on oltava vähintään kolmea (3) eri rakennustyyppiä: tornimainen pistetalo, terassitalo, matala pistetalo ja lamelli. Vierekkäisissä kortteleissa tulee yhdistellä eri rakennustyyppejä eri tavoin.

Korttelissa tulee olla vähintään kolme rakennusta, joissa ei ole tasakattoa. Vähintään yhden katon on oltava viherkatto ja vähintään yhdellä katolla on oltava mahdollisuus järjestää yhteisöllistä toimintaa.

Joka korttelissa tulee olla rakennuskohtaista vaihtelua rakennusten muodoissa ja yksityiskohdissa, ikkunajaotuksissa, kerrosluvuissa sekä käytettävien värien ja materiaalien suhteen.

Kunkin korttelijulkisivun on muodostuttava vähintään kahden rakennuksen julkisivusta.

Puistoon rajoittuvissa kortteleissa tulee puiston puolella olla matalampia rakennuksia tai rakennusosia niin, että mahdollisimman moniin asuntoihin avautuu puistonäkymä.

Rakennukset
Rälssitien ja Tikkurilantien varren rakennuksissa tulee olla arkadi tai muu säältä suojattu jalankulkijan vyöhyke.

Asukkaiden yhteistilojen tulee näkyä katuihin, aukioihin ja puistoihin rajautuvissa julkisivuissa.

Jokaisessa asunnossa tulee olla parveke tai viherhuone.

Aukion laidalla sijaitsevien asuntojen parvekkeiden tulee avautua aukiolle.

Parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä aukion laidalla ja katujen varsilla.

Asuntojen porrashuoneisiin on oltava kulku joko sekä kadulta että pihalta tai kulkuaukosta.

Porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa joko suoraan tai osittain välillisesti.

Maantasokerroksen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 5 metriä.

Pihat
Pihojen suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet ja yhteisöllisyys.

Piha-alue tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monipuolisena alueena.

Piha-alueelle tulee istuttaa myös suuriksi kasvavia puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvualustoilla.

Asuntokohtaisia pihoja ei saa rakentaa kadun puolelle.

Korttelia 52323 koskevia määräyksiä:
Kortteliin 52323 saa sijoittaa toimisto-, liike-, palvelu- ja pysäköintitiloja, ympäristöhäiriöitä tuottamattomia tuotantotiloja, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia tiloja sekä julkisen hallinnon ja julkisten palvelujen tiloja.

Rakennuksen pohjoissivun tulee olla kiinnostava puiston suuntaan.

Korttelissa tulee olla vähintään yksi viherkatto tai katolla on oltava mahdollisuus järjestää yhteisöllistä toimintaa.

Rälssitien puolelle tulee rakentaa viihtyisä oleskelualue.

Pysäköintitiloissa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Kvartersområde för centrumfunktioner.

Bestämmelser som gäller kvarteren 52321 - 52324 och 52326:

Allmänt
I området bildas verksamhetszoner vars teman - handel och inlärning - ska återspeglas i fasaderna och på gårdarna som funktionella och/eller konstnärliga teman. Kvarteren 52321- 52323 samt kvarteren 52324 och 52326 är en zon för -handelsverksamhet till de delar som ligger på Frälsevägens sida. Kvarteren 52324 och 52326 är till de delar som ligger mot den öppna platsen en inlärningszon.

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska vara högklassigt och genomförandet ska hålla hög kvalitet.

För varje kvarter ska en helhetsplan utarbetas avseende byggnadernas gestaltning, byggnadstyper, material och takformer.

I kvarteren 52321, 52323 och 52324 ska plats reserveras för fastighetstransformatorer.

Soprum ska placeras i byggnaden eller i parkeringshuset i LPA-kvarteret 52325.

För varje kvarter ska en plan över gården samt en plan över konst och belysning utarbetas. Konsten ska ha vatten som tema och temat ska förverkligas på olika sätt i kvarteren.

Fördröjning av dagvatten ska ordnas kvartersvis. Dräneringsvatten från husgrunder kan avledas så att det kan utnyttjas parkområdet, vilket kan ske genom offentliga områden.

För varje kvarter ska en plan över gården utarbetas där grönytefaktorns målsättningstal ska vara 0,9.

Området mellan byggnaden och gatuområdet ska stenläggas eller behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan på ett smidigt sätt.

Tomterna får inte inhägnas och gårdarna ska användas gemensamt.

Parkering
Cykelplatser ska reserveras till ett antal av minst:
Boende: minst 2 cp/ bostad
Affärslokaler: 1 cp/50 m²-vy.
Kontorslokaler: 1 cp/80 m²-vy.

Cyklarna ska vara lättillgängliga och skyddade mot väder. Cykelplatser får placeras i kvarteren 52325 och 52334 i LPA-området.

Miniminormen för bilplatser är:
Boende: 1 bp/100 m²-vy, dock minst 2 bp/3 bostäder. Det normenliga antalet bilplatser får minskas med 15 % när bilplatserna inte är namngivna. Lättnader i kraven på bilplatser kan ges för växelvis parkering utgående från en separat utredning. Utöver normen ska 1 gästplats/1 500 m²-vy samt 1 bp/5 000 m²-vy anvisas i närheten av trapphusen för kortvarig serviceparkering och hemtjänst.

Affärslokaler: minst 1 bp/100 m²-vy
Kontorslokaler: 1 bp/50 m²-vy

Antalet bilplatser för övriga lokaler granskas i varje enskilt fall utifrån en separat utredning.

Bilplatserna för kvarteren 52321, 52322, 52324 och 52326 placeras i LPA-kvarteret 52325.

Parkeringsplatserna för service och hemtjänst samt parkeringsplatserna för rörelsehindrade placeras påtomterna så nära entréerna som möjligt.

Bestämmelser som gäller kvarteren 52321, 52322, 52324 och 52326:

Byggrätt
I kvarteren är det tillåtet att placera kontors-, affärs-, service-, utställningslokaler och bostadsutrymmen, arbets- och produktionslokaler som inte stör omgivningen samt lokaler för offentlig förvaltning. Vid Frälsevägen och Dickursbyvägen ska ovannämnda lokaler placeras åtminstone i de två nedersta våningarna.

5 % av kvarterets våningsyta för boende ska användas för byggande av gemensamma utrymmen för de boende.

Kvarter
Kvarteren ska bestå av slutna kvarter där byggnaderna är sammankopplade.

I varje kvarter ska minst fyra olika våningstal användas, vilka omfattar både det minsta och det största tillåtna våningstalet.

Kvarteren ska ha minst tre (3) olika byggnadstyper: ett tornliknande punkthus, ett terrasshus, ett lågt punkthus och ett . lamellhus. I intilliggande kvarter ska olika byggnadstyper kombineras på olika sätt.

Kvarteret ska ha minst tre byggnader utan platta tak. Minst ett tak ska bestå av gröntak och på minst ett tak ska det vara möjligt att ordna gemensamma aktiviteter.

I varje kvarter ska det finnas byggnadsvis variation i byggnadernas former och detaljer, grupperingen av fönster, våningstalen och de färger och material som används.

Varje kvartersfasad ska bestå av minst två byggnadsfasader.

I kvarter som gränsar till en park ska det på parkens sida finnas lägre byggnader eller byggnadsdelar för att så många bostäder som möjligt ska ha utsikt mot parken.

Byggnader
Byggnaderna mot Frälsevägen och Dickursbyvägen ska ha en arkad eller någon annan väderskyddad zon för fotgängare.

Gemensamma invånarlokaler ska synliggöras i de fasader som gränsar mot gator, öppna platser och parker.

Varje bostad ska ha en balkong eller ett grönrum.

Balkongerna i bostäderna vid den öppna platsen ska öppnas mot den öppna platsen.

Balkongerna ska vara indragna vid den öppna platsen och längs gatorna.

Bostädernas trapphus ska ha en ingång antingen från både gatan och gården eller från passagen.

Trapphusen ska få dagsljus antingen direkt eller delvis indirekt.

Markplansvåningen ska ha en våningshöjd på minst 5 meter.

Gårdar
Vid planeringen av gårdarna ska behoven hos användare i olika åldrar och gemenskap beaktas.

Gårdsområdet ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet.

I gårdsområdet ska man också plantera högväxta trädslag, vars livsbetingelser ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag.

Bostadsvisa gårdsplaner får inte byggas på gatans sida.

Bestämmelser som gäller kvarter 52323:
I kvarteret 52323 är det tillåtet att placera kontors-, affärs-, servicelokaler och parkeringsutrymmen, produktionslokaler som inte stör omgivningen, utrymmen för samhällsteknisk försörjning samt lokaler för offentlig förvaltning och offentliga tjänster.

Byggnaden ska ha en intressant nordsida mot parken.

Kvarteret ska ha minst ett gröntak eller så ska det finnas möjlighet att ordna gemensam verksamhet på taket.

En trivsam vistelseyta ska byggas på Frälsevägens sida.

Parkeringsutrymmena ska ha beredskap för laddningsställen för elbilar.

VP Puisto.

Alueelle muodostuu toiminnallisia vyöhykkeitä, joiden teemojen - kaupallisuus, oppiminen, liikunta ja viljely - tulee näkyä puistoissa.

Rälssipuisto on osa kaupalliseen toimintaan liittyvää vyöhykettä, minkä tulee näkyä puiston järjestelyissä toiminnallisena ja/tai taiteen aiheena.

Hule- ja tulvavesien käsittely tulee järjestää siten, että samalla luodaan erilaisia kaupunkipuiston paikkoja.

Perustusten kuivatusvedet voidaan johtaa kortteleista puistoalueen hyötykäyttöön, mikä voi tapahtua julkisten alueiden kautta.

Park.

I området bildas verksamhetszoner vars teman - handel, inlärning, motion och odling - ska synliggöras i parkerna.

Frälseparken bildar en del av zonen för handelsverksamhet, vilket ska synas i parkarrangemangen som ett funktionellt och/eller konstnärligt tema.

Hanteringen av dag- och svämvatten ska ordnas så att det samtidigt bildas olika slags platser för stadsparker.

Dräneringsvatten från husgrunder kan avledas från kvarteren så att det kan utnyttjas i parkområdet, vilket kan ske genom offentliga områden.

LPA Autopaikkojen korttelialue.

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Kortteleihin 52325 ja 52334 tulee varata tilat kiinteistömuuntamoita varten.

Pysäköintitalossa on oltava vähintään maantasokerroksessa myös muuta, asukkaita palvelevaa toimintaa etenkin aukioiden suuntaan. Katolla tulee olla yhteisöllisyyttä tukevia tiloja ja/tai toimintoja.

Pysäköintilaitokseen tulee järjestää polkupyörien säilytystiloja.

Pysäköintilaitoksessa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa jätetiloja.

Kortteleihin tulee sijoittaa taidetta, jonka teemana on vesi.

Korttelin 52325 pysäköintilaitoksessa tulee näkyä oppimisteema toiminnallisena ja/tai taiteen aiheena.

Korttelin 52334 pysäköintilaitoksessa tulee näkyä viljelyteema toiminnallisena ja/tai taiteen aiheena.

Hulevesien viivytys tulee toteuttaa kortteleittain. Perustusten kuivatusvedet voidaan johtaa puistoalueen hyötykäyttöön, mikä voi tapahtua julkisten alueiden kautta.

Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee käsitellä kadun tavoin.

Kvartersområde för bilplatser.

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska vara högklassigt och genomförandet ska hålla hög kvalitet.

I kvarteren 52325 och 52334 ska plats reserveras för fastighetstransformatorer.

Parkeringshuset ska också ha annan verksamhet för de boende i markplansvåningen, i synnerhet mot de öppna platserna. På taket ska det finnas utrymmen och/eller funktioner som stöder gemenskapen.

Förvaringsutrymmen för cyklar ska ordnas i parkeringsanläggningen.

I parkeringsanläggningen ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.

Soprum får placeras i parkeringsanläggningen.

Kvarteren ska förses med konst som har vatten som tema.

Inlärningstemat ska synas i parkeringsanläggningen i kvarteret 52325 som ett funktionellt och/eller konstnärligt tema.

Odlingstemat ska synas i parkeringsanläggningen i kvarteret 52334 som ett funktionellt och/eller konstnärligt tema.

Fördröjning av dagvatten ska ordnas kvartersvis. Dräneringsvatten från husgrunder kan avledas så att det kan utnyttjas i parkområdet, vilket kan ske genom offentliga områden.

Utrymmet mellan byggnaden och gatuområdet ska behandlas i likhet med gatan.

———	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.
52	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
VERO	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
52321	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
ANNEFREDINKUJA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
11000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
as 75%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.	Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som får användas för bostadslägenheter.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
u	Uloke.	Utsprång.
☒	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Aukon on oltava kahden kerroksen korkuinen.	Genomfartsöppning i byggnad. Öppningen ska vara två våningar hög
☒	Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Aukon on oltava kahden kerroksen korkuinen.	Riktgivande genomfartsöppning i byggnad. Öppningen ska vara två våningar hög
↓	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Rakennusalan raja, jonka suuntaisesti julkisivu on rakennettava.	Gräns för byggnadsyta i vars riktning fasaden skall byggas.
ppl	Ohjeellinen pyöräilyn laatukäytävä.	Riktgivande kvalitetskorridor för/till/på cykling
ur	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
vp	Pallokenttä.	Bollplan.
wp	Ohjeellinen puro tai pienvesialue.	Riktgivande bäck eller småvattenområde.
○ ○ ○ ○ ○	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
vvp	Ohjeellinen viljelypalsta-alue.	Riktgivande odlingslottområde.
═══	Katu.	Gata.
▦	Katuaukio/Tori. Alueelle muodostuu toiminnallisia vyöhykkeitä, joiden teemojen - oppiminen, liikunta ja viljely - tulee näkyä aukioiden kalusteissa ja istutuksissa ja/tai taiteen aiheena. Kortteleiden perustusten kuivatusvedet voidaan johtaa puistoalueen hyötykäyttöön julkisten alueiden kautta. Aukioilla sijaitsevat, kortteleihin johtavat ajoyhteydet tulee rakentaa vähintään 3 m:n päähän rakennusalojen aukionpuoleisista rajoista.	Öppen plats/Torg. De öppna platsernas I området bildas verksamhetszoner vars teman - inlärning, motion och odling - ska återges i inventarier och planteringar och/eller som konstnärligt tema. Dräneringsvatten från kvarterens husgrunder kan avledas genom offentliga områden så att det kan utnyttjas i parkområdet. De öppna platsernas körförbindelser till kvarteren ska byggas på minst 3 meters avstånd från byggnadsytornas gränser till de öppna platserna.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
pp/h	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata där servicetrafik är tillåten.
-○-○-○-○	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä tai raskaita rakenteita, täyttöjä, maanleikkauksia eikä istuttaa puita tai pensaita. Putket tulee tarvittaessa suojata rakentamisen aikana rakentamishankkeen toimesta.	Del av område reserverad för underjordisk ledning. I ledningsgrändens område är det inte tillåtet att placera fasta eller tunga konstruktioner, utfyllnader, schakt och inte heller att plantera träd eller buskar. Ledningarna ska vid behov skyddas under byggandet genom byggprojektets försorg.
	Suuntaisliittymä.	Riktad anslutning.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
(52329-52333)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

MUUTA

Maaperän lyijypitoisuus on tarkistettava ja tarvittaessa maaperä puhdistettava ennen rakennustöiden aloittamista.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.

ANNAT

Jordmånens blyhalt ska kontrolleras och vid behov ska jorden saneras innan byggnadsarbetena inleds.

TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön
toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad
och miljö
Stadsplaneringen

Aluearkkitehti va./ Områdesarkitekt tf.

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää
sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav
som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

05.11.2018 KALA; esitet. kh:lle asetettavaksi nähtäville MRA 30 §:n mukaan, oik. kaup.suunnitt. pyytämään tarvittavat lausunnot MHÄ/VRO
12.11.2018 Kh: asetetaan nähtäville MRA 30 §:n mukaan, oik. kaup.suunnitt. pyytämään tarvittavat lausunnot
28.11.2018 - 2.1.2019 Nähtävillä MRA 30 §:n mukaan