Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002196	4.11.2019	687498

Vantaan kaupunki

MANTTAALITIE 10-14

Kaupunginosa 52, VEROMIES

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 52308 sekä virkistysaluetta.

Tonttijaon muutos

Osa korttelia 52308.

1:2000

Vanda stad

MANTALSVÄGEN 10-14

Stadsdel 52, SKATTMANS

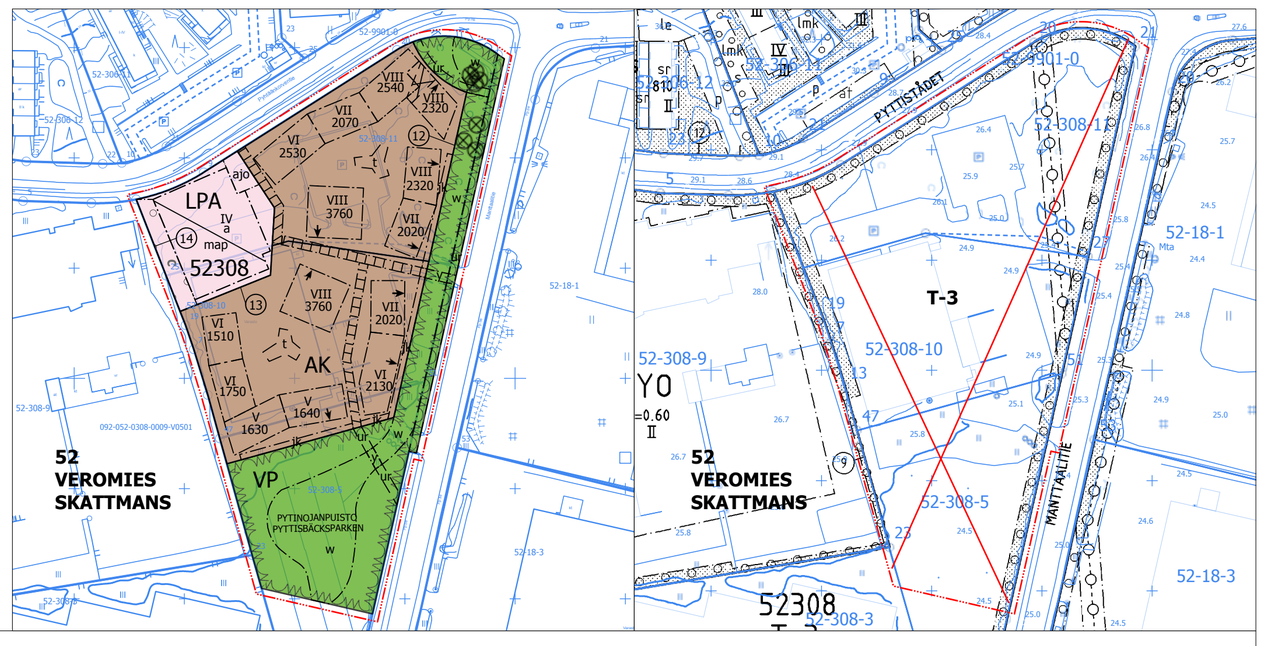
Ändring av detalplanen

Del av kvarteret 52308 samt rekreationsområde.

Ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 52308.

1:2000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinkerrostalojen korttelialue

Asuinkerrostalojen korttelialueesta tulee rakentaa kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus. Asuinrakennusten, piharakennusten, rakenteiden ja aitojen tulee olla arkkitehtuuriltaan, kaupunkikuvaltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia sekä ilmeeltään yhtenäisiä. Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Pytinojalle ja Pytinojanpuistoon rajautuvien rakennusten ensimmäisen kerroksen asunnoilla on oltava asuntokohtaiset sisäänkäynnit puiston puolelle. Näitä sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtoonisin keinoin, esimerkiksi katoksin, sisäänvedoin, karmein ja/tai pienillä etupihoilla.

Myös muita sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtoonisin keinoin, esimerkiksi katoksin, sisäänvedoin ja/tai valaistuksella. Kaikissa sisääntulossa on näytettävä selkeästi siirtyminen julkisesta tilasta puoliyksityiseen tilaan mm. materiaalimuutoksilla.

Rakennusten suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kadun varren maantasojulkisivuihin, siten että kävely-ympäristöstä syntyy elävä, visuaalisesti monimuotoinen ja laadukas kokonaisuus. Katujen ja kävelyreittien varrelle sijoittuvat maantasojulkisivut eivät saa olla umpinaisia.

Alueen rakennusten tulee olla massaltaan eheitä.

Porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta.

Kortteliin saa rakentaa asukkaiden yhteiseen käyttöön asumista palvelevia sauna-, kerho-, askartelu-, pyykinkäsittely-, huolto-, varasto-, viherhuone-, väestönsuoja, teknisiä- yms. tiloja asemakaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.

Porrashuoneiden 15 kerrosneliön ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja. Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennusten maantasokerrokseen.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lentoliikennemelua AL vastaan on oltava vähintään 32 dB. Manttaalitielle avautuvien asuntojen ääneneristävyyden tie-, raitiotie- ja lentoliikenteen melua vastaan on oltava vähintään 35dB.

Molemmissa pihapiireissä, yhteen rakennukseen on varattava tila kiinteistömuuntamoa varten.

Julkisivut

Kadulle ja puistoon näkyvien julkisivujen tulee olla rapattuja tai slammattuja. Katujulkisivujen tulee olla värimaailmaltaan murrettuja ja värikylläisiä. Valkoisen ja harmaan käyttöä tulee välttää.

Julkisivujen umpipintojen tulee olla yksiaineisia ja yksivärisiä. Vierekkäisten rakennusten julkisivuvärien tulee vaihdella. Julkisivun tyylin tulee vaihtua edellä mainituin keinoin vähintään 35 metrin välein.

Julkisivulevyjä ei sallita.

Mahdolliset elementtisaumat eivät saa näkyä.

Talousrakennukset, katokset, aidat ja muut kevyet rakenteet saa tehdä myös puusta ja ne tulee peittomaalata tai käsitellä köynnösseininä.

Manttaalitien ja Pyhtäänkorventien kulmassa julkisivua tulee korostaa arkkitehtuurin tai valaistuksen keinoin.

Parvekkeet

Parveketorneja ei sallita. Ulokeparvekkeet tulee olla irrallisia runkoon kiinnitettyjä tai osana visuaalisesti yhtenäistä parvekejulkisivua. Kadun puoleiset parvekkeet tulee olla kaupunkimaisia, joko ranskalaisia parvekkeita tai sisäänvedettyjä.

Alimman kerroksen parvekkeet on rakennettava maanvaraisina terasseina, joilta on kulku pihalle.

Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli. Kulkureiteillä vapaan kulkukorkeuden tulee olla vähintään 4m.

Jokaiseen asuntoon tulee liittää ulko-oleskelutila.

Parvekelasien ääneneristävyysvaatimus on Manttaalitielle 7–9 dB(A), sisäpihoille 1-3 dB(A) ja Kolmiopuiston suuntaan 4-6 dB(A).

Manttaalitielle avautuvat parvekkeet tulee lasittaa.

Ikkunat

Ikkunoiden tulee olla kadulle päin kaupunkimaisia. Päätyseinät eivät saa olla ikkunattomia.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus

Kvartersområdet för flervåningshus ska byggas som en helhet som är högklassig med avseende på stadsbilden. Bostadshus, gårdsbyggnader, konstruktioner och staket ska vara högklassiga till arkitekturen, stadsbilden och materialet och ha ett enhetligt utseende. Markplansvåningens fasad får inte ge ett slutet intryck.

Bostäder som ligger på första våningen i byggnader som gränsar till Pyttisbäcken och Pyttisbäcksparken ska ha bostadsvisa ingångar på parkens sida. Ingångarna ska framhävas med arkitektoniska medel, till exempel med takkonstruktioner, indragna partier, karmar och/eller små entréträdgårdar.

Också övriga ingångar ska framhävas med arkitektoniska medel, till exempel med takkonstruktioner, indragna partier och/eller belysning. Vid alla ingångar ska man tydligt visa övergången från ett offentligt utrymme till ett halvt privat utrymme genom bl.a. ändrade material.

I planeringen av byggnaderna ska särskild uppmärksamhet fästas vid fasaderna i markplanet utmed gatan, så att promenadmiljön blir en levande, visuellt mångsidig och högklassig helhet. Gatuplansfasader som ligger utmed gator och gångstråk får inte vara slutna.

Områdets byggnader ska vara enhetliga till sin massa.

Till trapphusen ska det finnas ingångar från både gården och gatan.

I kvarteret är det tillåtet att, utöver den byggrätt som anvisas i detaljplanen, bygga sådana bastu-, klubb-, hobby-, tvätthanterings-, service-, förrådsutrymmen, grön-, skyddsrum, tekniska o.dyl. utrymmen som är gemensamma för de boende och tjänar boendet. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser.

En del som överskrider 15 m²-vy i trapphusen får byggas i varje våning utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser. Trapphusen ska ha dagsljusintag.

Avfallshanteringsutrymmena ska placeras i byggnadernas markplansvåning.

Ljudisoleringen mot flygtrafikbuller ΔL i bostadsrummens ytterhölje ska vara minst 32 dB. Ljudisoleringen mot väg-, spårvägs- och flygtrafikbuller ska vara minst 35 dB i bostäder som vetter mot Mantalsvägen.

Inom båda gårdsplanerna, skall det i en byggnad reserveras utrymme för en fastighetstransformator.

Fasader

Fasader som syns mot gatan och parken ska vara putsade eller slammade. Gatufasaderna ska hålla en färgmättad färgskala i brutna nyanser. Användningen av vitt och grått bör undvikas.

Fasadernas slutna ytpartier ska bestå av ett enda material och vara enfärgade. Fasadernas färgsättning ska varieras mellan byggnader som ligger intill varandra. Stilen på fasaden ska varieras på ovan nämnda sätt med minst 35 meters mellanrum.

Fasadskivor är inte tillåtna.

Eventuella elementfogar får inte synas.

Ekonomibyggnader, takkonstruktioner, staket och andra lätta konstruktioner får även byggas i trä och de ska målas med täckande färg eller behandlas som väggar med klätterväxter.

Fasaden i hörnet av Mantalsvägen och Pyttistådet ska framhävas med hjälp av arkitektur eller belysning.

Balkonger

Balkongtorn är inte tillåtna. Utskjutande balkonger ska vara fristående och fastsatta i en stomme eller bilda en del av en visuellt enhetlig balkongfasad. Balkonger mot gatan ska vara urbana, antingen franska balkonger eller indragna.

Den nedersta våningens balkonger ska byggas som terrasser i marknivå, och de ska ha en utgång till gården.

Balkonger och burspråk får byggas så att de skjuter ut över byggnadsytans gräns. På förbindelsevägarna ska den fria gånghöjden vara minst 4 meter.

Varje bostad ska förses med en uteplats.

Kravet på ljudisolering i balkongglasen är mot Mantalsvägen 7–9 dB(A), innergårdarna 1-3 dB(A) och i Pyttisbäcksparkens riktning 4-6 dB(A).

Balkonger som vetter mot Mantalsvägen ska inglasas.

Fönster

Fönster ska vara riktade mot gatan och vara urbana. Gavelväggarna får inte vara fönsterlösa.

Katot

Tasakatot sallitaan ainoastaan, jos ne ovat kattoterasseja tai viherkattoja.

Ilmastointikonehuoneet tulee sijoittaa rakennuksen päävaipan sisään käyttäen hyväksi esimerkiksi vesikaton muotoa.

Pihat

Korttelin alueelle on laadittava yhtenäinen piha- ja valaistussuunnitelma. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Piha-alueelle on varattava viihtyisä ulko-oleskelutila ja korttelialueen yhteinen leikki- ja oleskelualue. Pihoilla ja/tai pysäköintilaitoksen katolla tulee olla kasvihuoneet. Aidat eivät saa olla maalaamatonta puuta.

Jalankululle varatuilla alueen osilla tulee käyttää korkeatasoisia, vettä läpäiseviä materiaaleja kuten kivituhkaa ja avoimia kiveyksiä. Sisäänkäyntien edustalla saa käyttää vettä läpäisemätöntä kiveystä. Asfalttia saa käyttää vain ajoyhteyksillä.

Jalankululle varatun alueen osan yhteyteen on istutettava jalolehtipuita tai hedelmäpuita. Rakentamatta jäävilla tontin osilla, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi tai liikenteelle, tulee istuttaa puita ja pensaita.

Säilytettävät puut on suojattava rakentamisen aikana.

Alueelle tulee laatia erillinen hulevesisuunnitelma.

Tontille tulee laskea rakennuslupavaiheessa vihertehokkuus, jonka on asuinalueiden pihoilla oltava vähintään 0,8. Pihasuunnitelma ja laskelman tuloskortti, joilla osoitetaan vihertehokkuuden toteutuminen, liitetään rakennuslupahakemukseen.

Tonttien maanpinnan taso tulee olla vähintään +26.5m.

Autopaikat

Tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin vähintään 5%:lle pysäköintipaikoista.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
1 ap/100 k-m², kuitenkin vähintään 2ap / 3asuntoa

Lisäksi vieraspysäköintiin vähintään 1 ap/1500 k-m² ja lyhytaikaista huolto ja kotipalvelupysäköintiä varten porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m².

Perusnormista voidaan vähentää 15 %, jos pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintialueelle/-laitokseen.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
2 pp/asunto. Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon tai katoksen alle.

LPA

Autopaikkojen korttelialue

Pysäköintilaitoksen katto on oltava kattoterassi/viherkatto.

Pysäköintilaitoksen alimmassa kerroksessa on oltava yhteiskäyttötiloja, kuten ulkovälinevarastoja, kerhohuoneita jne.
Pysäköintirakennuksen julkisivu etelään tulee olla käynnös-seinä. Pysäköintirakennuksen julkisivut pihalle jalankulkureitin suuntaan, Pyhtäänkorventien suuntaan ja länteen naapuritontin suuntaan tulee käsitellä arkkitehtuurin, taiteen tai viherrakentamisen keinoin viihtyisiksi.

Pysäköintirakennuksen katolle saa rakentaa kasvihuoneita.

VP

Puisto

Puiston läpi kulkeva virkistysreitti valaistaan Veromiehen valaistuksen yleissuunnitelman ohjeiden mukaisesti.

Pytinojan ympäristö tulee säilyttää luonnonmukaisena Manttaalitien ja Pyhtäänkorventien kulmassa.

Manttaalitien varressa Pytinoja rakennetaan kaupunkimaisena matalana tukimuurina kadulle päin. Tontille päin olla Pytinoja rakennetaan istutettuna luiskana.

Puron yli tulee rakentaa kaksi siltaa.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

32000 **Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

3 **Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**

52 **Kaupunginosan numero.**

VEROMIES **Kaupunginosan nimi.**

IV **Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**

52308 **Korttelin numero.**

Rakennusala

t **Ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala.**

a **Auton säilytyspaikan rakennusala**

map **Maanalainen pysäköintitila**

Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

ur **Ohjeellinen ulkoilureitti.**

w **Vesialue.**

Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.

Suojeltava puu.

ajo **Ajoyhteys**

jk **Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa**

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa

y **Ylitys.**

Ylitys. Pytinojan yli rakennetaan silta.

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

Tak

Plana tak tillåts endast om de utgörs av takterrasser eller gröntak.

Ventilationsmaskinrummen ska integreras i byggnadens huvudmassa genom att till exempel utnyttja yttertakets utformning.

Gårdar

För kvartersområdet ska en enhetlig gårds- och belysningsplan göras upp. Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas. I gårdsområdet ska det reserveras ett trivsamt utrymme för utevistelse och ett gemensamt område för lek och vistelse för kvartersområdet. På gårdarna och/eller parkeringsanläggningens tak ska det finnas växthus. Staketen får inte vara av omålat trä.

På de områdesdelar som reserverats för gångtrafik ska man använda material av hög kvalitet och som släpper igenom vatten, som stenmjöl och öppna stenläggningar. Framför entréer får man använda stenläggning som inte släpper igenom vatten. Asfalt får användas endast på körvägar.

I anslutning till den områdesdel som reserverats för gångtrafik ska ädla lövträd eller fruktträd planteras. På de delar av tomten som inte bebyggs och som inte används som område för lek och vistelse eller trafik ska det planteras träd och buskar.

De träd som bevaras ska skyddas under byggnadsskedet.

För området ska en separat dagvattenplan utarbetas.

Gröneffektiviteten ska beräknas för tomten i bygglovsskedet. Den ska vara minst 0,8 på bostadsområdenas gårdar. Planen för gården och kalkylens styrkort, vilket anger förverkligandet av gröneffektiviteten, bifogas till bygglovsansökan.

Tomternas markyta ska ligga på en nivå av minst +26.5 m.

Bilplatser

Minst 5 % av parkeringsplatserna ska ha beredskap för laddningsställen för elbilar.

Minimiantalet bilplatser:
1 bp/100 m²-vy, dock minst 2 bp / 3 bostäder

Utöver detta minst 1 bp/1500 m²-vy för gästparkering och minst 1 bp/5000 m²-vy i närheten av trapphusen för korttidsparkering för underhåll och hemservice.

Den grundläggande normen kan minskas med 15 % om parkeringen koncentreras till omarkerade platser i ett parkeringsområde/ en parkeringsanläggning.

Minimiantalet cykelplatser:
2 cp/bostad. Av cykelplatserna ska minst hälften placeras i ett förråd för friluftsredskap eller under en takkonstruktion på gårdsplanet.

Kvartersområde för bilplatser

Parkeringsanläggningens tak ska vara en takterrass/ett gröntak.
I parkeringsanläggningens nedersta våning ska det finnas gemensamma utrymmen, som förråd för friluftsredskap, klubbrum osv.
Parkeringsanläggningens fasad mot söder ska bestå av en vägg med klätterväxter. Parkeringshusets fasader mot gården i gångstråkets riktning, mot Pyttistådet och västerut mot granntomten ska behandlas med arkitektoniska eller konstnärliga medel eller grönbyggande så att de blir trivsamma.

Växthus får byggas på parkeringshusets tak.

Park

Den rekreationsled som passerar genom parken förses med belysning i enlighet med anvisningarna i den allmänna planen för belysningen i Skattmans.

Pyttisbäckens miljö ska bevaras i naturtillstånd i hörnet av Mantalsvägen och Pyttistådet.

Utmed Mantalsvägen byggs Pyttisbäcken som en urban, låg stödmur mot gatan. Mot tomten byggs Pyttisbäcken som en slänt med planteringar.

Över bäcken ska två broar byggas.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Kvartersnummer.

Byggnadsyta

Riktgivande byggnadsyta för ekonomibyggnad.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil

Underjordiskt parkeringsutrymme

Riktgivande genomfartsöppning i byggnad.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

Riktgivande friluftsled.

Vattenområde.

Del av område där träd och buskar skall planteras.

Träd som skall skyddas.

Körförbindelse

För områdets interna gångtrafik reserverad del av område

För allmän gångtrafik reserverad del av område

Övergång.

Övergång. Över Pyttisbäcken byggs en bro.

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Johanna Rajala
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

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 21.1.2020

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.3.2020

Godkänd av stadsfullmäktige 23.3.2020