

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002504

Päiväys
Datum

21.3.2023

Vantaan kaupunki

KUOHUKUJA 1-3

Kaupunginosa 15, Myyrmäki

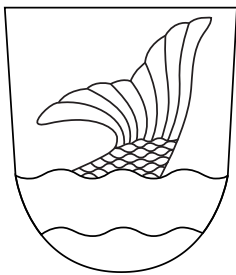
Asemakaavan muutos

Osa korttelia 15652 sekä katu- ja torialuetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Osa korttelia 15652.

1:2000



Vanda stad

SVALLGRÄNDEN 1-3

Stadsdel 15, Myrbacka

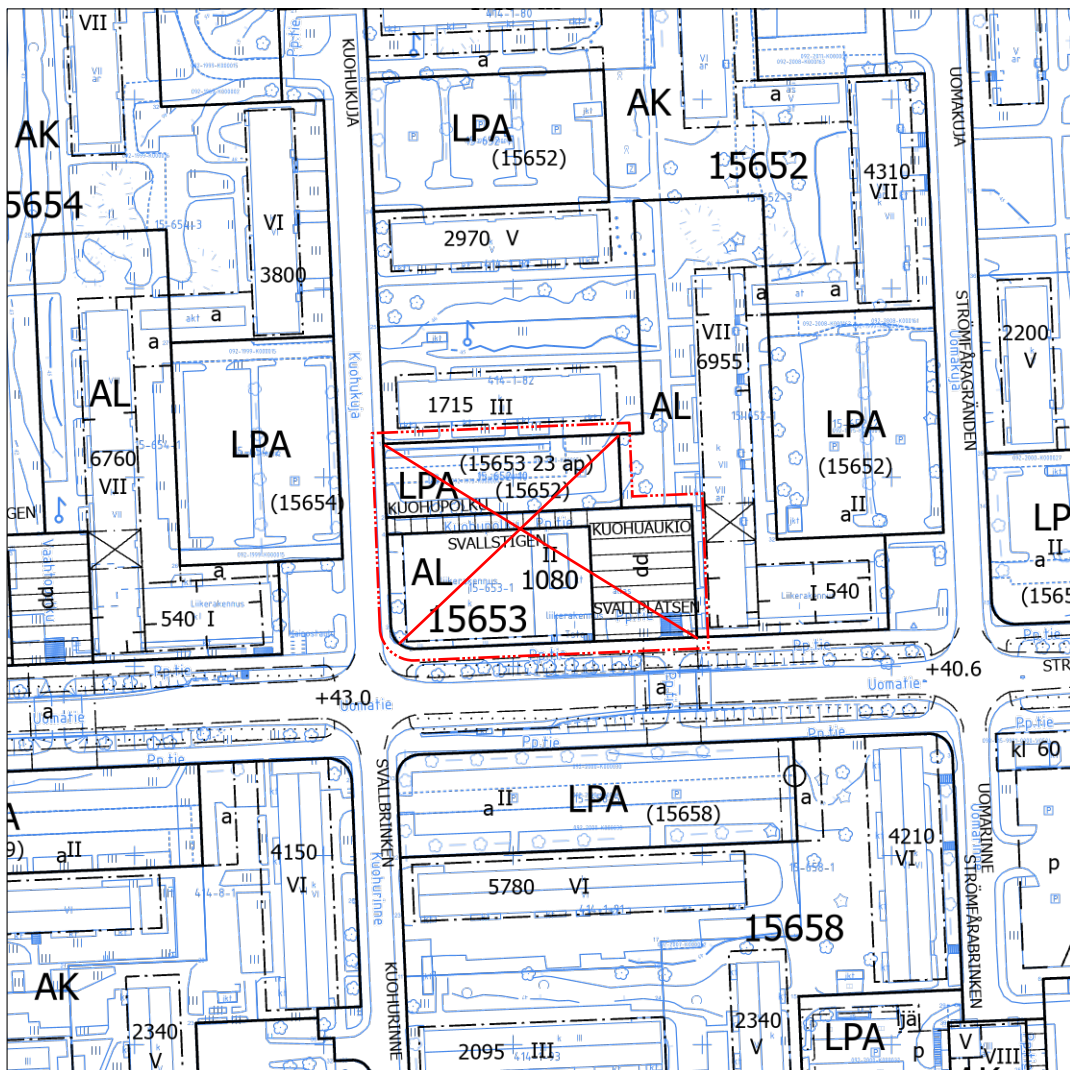
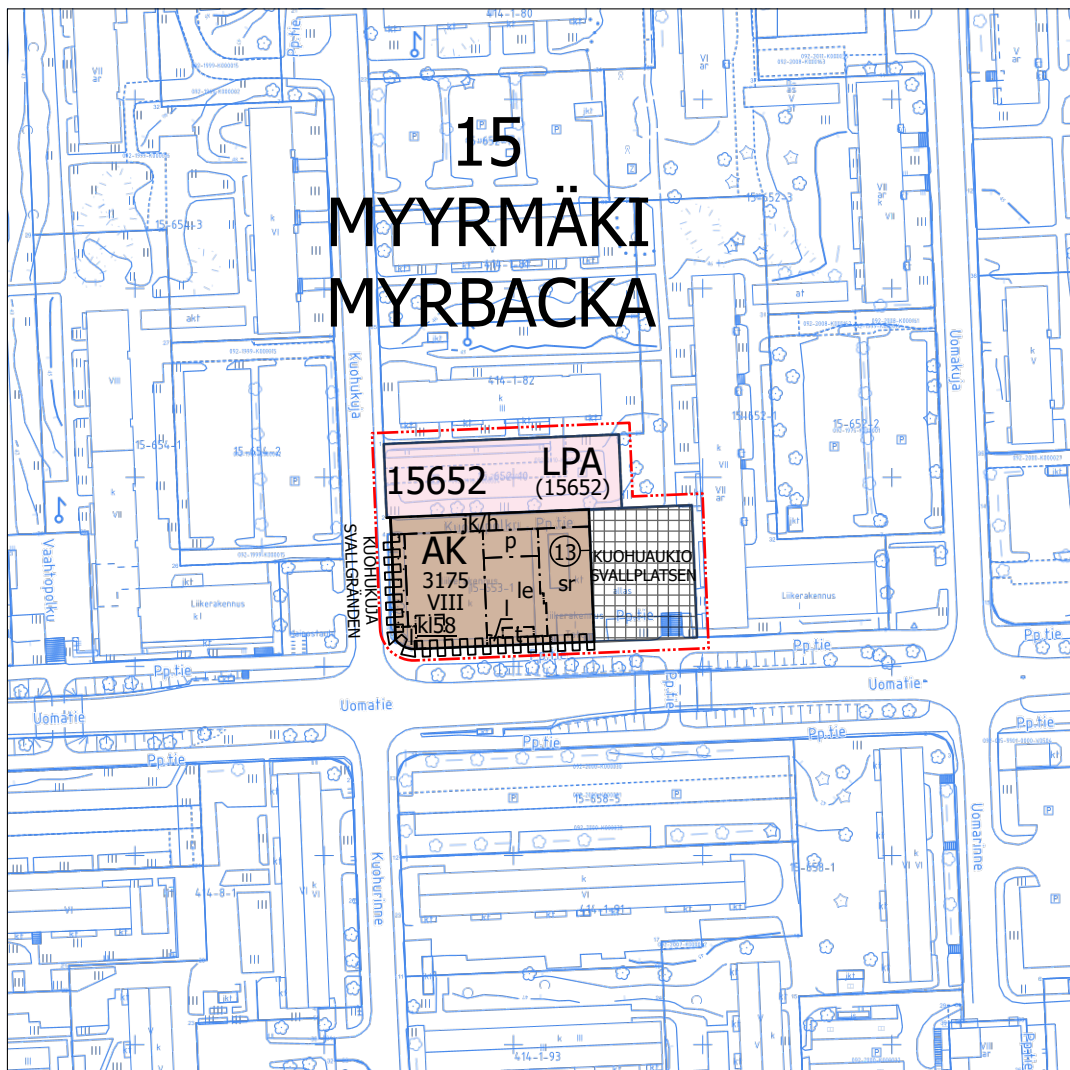
Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 15652 samt gatu- och torgområde.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 15652.

1:2000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Rakennusoikeus

Suojeltu ostoskeskuksen itäosa on korjattava ja otettava käyttöön ennen tai viimeistään samaan aikaan kuin uudisrakennuksia otetaan käyttöön.

Liiketilän kerrosala on rakennettava.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia. Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan saa rakentaa kussakin kerroksessa porrashuonetta kohti rakennusoikeuden lisäksi edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.

Asukas- ja yhteistiloja saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi enintään 15 %. Kaavassa sallitut asumista palvelevien yhteistilojen ja muut lisärakennusoikeudet eivät mtoita auto- eikä polkupyöräpaikkoja eikä väestönsuojaa.

Arkkitehtuuri

Asuin- ja liikerakennuksen, pyöräkatoksen ja suojellun ostoskeskuksen tulee muodostaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen kokonaisuus.

Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja kestäviä.

Asuinrakennuksen pohjois- ja eteläjulkisivujen tulee olla pääosin tummaa punasävyistä poltettua ja paikalla muurattua tiiltä ja niissä tulee olla ikkunoita mustin karmein. Saumojen tulee olla tiilen sävyisiä.

Asuinrakennuksen itä- ja länsijulkisivuille tulee luoda yhtenäinen ilme parvekkeilla, jotka tulee lasittaa kirkkain lassin. Vain ensimmäisen kerroksen alaosassa voi käyttää opaallisia. Parvekkeiden pielarakeiden tulee olla pintakäsiteltyjä. Parvekesivuille tulee käyttää aiheena säleikköjä. Parvekkeiden väliseinissä julkisivusäleikköjen kohdilla tulee käyttää väritehosteita.

Kulmahuoneistoista ja kulmaparvekkeilta tulee avautua näkymät kahteen suuntaan.

Asuinrakennuksen liiketilän sisätilan vapaan korkeuden tulee olla vähintään 4,0 metriä. Tila tulee varustaa toimisto-, ravintola- tai kahviläkäytön mahdollistavalla taitotekniikalla. Liiketilassa tulee olla suuret näyteikkunat, jotka on jaettu osiin mustin karmein, ja ovi ulos, niin että liiketoininta voi tarvittaessa laajentaa ulkotilaan.

Uusissa liiketilan julkisivuissa tulee käyttää vanhaan ostoskeskukseen viittaavia aiheita: näyteikkunoissa ruutujakoja ja mustia kehyksiä.

Porrashuoneiden ja porraskäytävien tulee erottua muusta julkisivusta ja niitä tulee korostaa suurin ikkunapinnoin.

Alimmissakin kerroksissa tulee olla ikkunoita. Julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Mahdolliset liikunta- ja elementtisaumat tulee häivyttää arkkitehtuurin keinoin.

Pyöräkatos on rakennettava Uomatietä vastaan ja se tulee kattaa kasvikatolla.

Ilmanvaihtokonehuone tulee sovitaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

Meluntorjunta

Ulkoseinien ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tiemelua vastaan on oltava asunnoissa vähintään 35 dB sekä liike- ja työtiloissa vähintään 30 dB.

Parvekkeet ja terassit tulee lasittaa.

Leikki- ja oleskelualue tulee suojata katumelulta pyöräkatoksella.

Piha

Piha-alueet tulee toteuttaa luonnonmukaisina ja kasvillisuudeltaan monilajisina alueina, joille istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, kukkivia pensaita, perennoja, varpuja ja kunniaa. Sisäpihalla tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet.

Vanhan ostoskeskuksen liimapupalkkeja tulee käyttää soveltuvin osin pihan rakenteissa.

Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9, mihin ei lasketa suojeltua ostoskeskusta.

Korttelin lounaiskulma tulee laatoittaa aukiomaiseksi tilaksi.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Byggrätt

Den skyddade östra delen av köpcentret ska repareras och tas i bruk innan eller senast samtidigt som den nya bebyggelsen tas i bruk.

Byggnadsrätt för affärsvåningsyta ska byggas.

Trapphusen ska ha dagljusintag. En del som överskrider 15 m²-vy i trapphusen får byggas utöver byggrätten i varje våning per trapphus under förutsättning att den ökar trivseln och dagsljuset i trapphuset.

Utöver den i planen angivna byggrätten får boende- och gemensamma utrymmen byggas upp till högst 15 %. De tillätna gemensamhetsutrymmena och övriga tilläggsbyggrätter i planen dimensionerar inte bil- eller cykelplatser eller skyddsrum.

Arkitektur

Bostads- och affärshuset, cykelskydd och det skyddade köpcentrumet ska bilda en helhet som håller hög kvalitet till arkitekturen.

Fasadmateriäl ska vara högklassigt och hållbart.

Fasaderna i bostadshuset mot norr och söder ska huvudsakligen bestå av mörkt bränt och på platsen murad tegel i en röd nyans och ska ha fönster med svarta ramar. Fogarna ska ha samma färg som teglet.

Fasaderna i bostadshuset mot öster och väster ska ges ett enhetligt intryck genom balkonger som ska inglasas med klart glas. Opalglas får endast användas i nedre delen av första våningen. Balkongerna och karmkonstruktionerna ska vara ytebehandlade. Spjalverk ska användas som motiv vid balkongräckena. Färg effekter ska användas på balkongernas mellanväggar vid spjalverken.

Lägenheterna i byggnadens hörn och hörnbalkongerna ska öppnas mot två riktningar.

Den fria höjden inomhus i affärslokalen i bostadshuset ska vara minst 4,0 meter. Utrymmet ska förse med husteknik som möjliggör kontor-, restaurang- eller kafébruk. Affärslokalen ska ha stora skylt fönster som är indelade i sektioner med svarta ramar, och dörrer till utsidan, så att affärsverksamheten kan vid behov expandera utanför.

Fasaderna på nya affärsutrymmet ska ha motiv som hänvisar till det gamla köpcentret: rutfönstersindelningen och svarta ramar i synfönster.

Trapphusen och trappuppgångarna ska bilda en kontrast till den övriga fasaden och de ska framhåvas med stora fönstertyper.

Också de nedersta våningarna ska ha fönster. Fasader får inte ge ett slutet intryck.

Eventuella rörliga fogar och elementfogar ska döljas med arkitektoniska medel.

Cykelskyddet ska byggas mot Strömfaravägen och det ska täckas med växttak.

Luftkonditionerings maskinrum ska anpassas till att utgöra en naturlig del av byggnadens arkitektur.

Bullerbekämpning

Ljudisoleringen mot flyg- och vägbuller ΔL ska vara i bostäderna minst 35 dB samt i affärs- och arbetsutrymmen minst 30 dB.

Balkongerna och terrasserna ska inglasas.

Lek- och vistelseområdet ska skyddas mot gatubuller med cykelskydd.

Gärdsplan

Gärdsområdena ska förverkligas som ett område med naturlig och mångsidig växlighet, där det planteras olika slag av träd, blommande buskar, perenner, ris och kunnita som beaktar årstidernas växling. På innergården ska ta hänsyn till behoven hos brukare i olika åldrar.

Limträbalkarna från det gamla köpcentret ska användas i gårdens konstruktioner som tillämpligt.

Gröneffektivitetet ska vara minst 0,9, vilket inte inkluderar ett skyddat köpcentrum.

Kvarterets sydvästra hörn ska stenas med plattor såsom torgutrymme.

Hulevedet

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään, mikä voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.

Alueella tulee käyttää läpäiseviä pinnoitteita, paitsi ajoyhteydellä, joka voi olla asfalttia.

Tontin niillä alueilla, joilla maaperä sallii imeytämisen, tulee suosia vettä imeyttäviä hulevesiratkaisuja.

Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 23, joista tontilla vähintään 4 ja viereisellä LPA-alueella vähintään 19.

Pysäköintipaikat tulee päällystää nurmikivetyksellä ja varustaa sähköbauitoille.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pyöräpaikka / 30 k-m².

Autopaikkojen korttelialue.

Tontilla tulee olla vähintään 46 autopaikkaa, joista 27 tonttia 9 (Kuohukuja 5) varten ja vähintään 19 tonttia 13 (Kuohukuja 1) varten.

Pysäköintipaikat tulee nurmikivetyksellä. Vain ajotien ja liikuntaesteisten autoapaikat saa asfalttoida.

LPA-alueen eteläpuoliselle rajalle ja korkeeron vaatiessa myös muille rajoille on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen maisemoitu tukimuur.

Katuvalaistuksen ja sen kaapelit saa sijoittaa tontin puolelle enintään 0,7 metrin kaistalle.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään, mikä voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.

Tontin niillä alueilla, joilla maaperä sallii imeytämisen, tulee suosia vettä imeyttäviä hulevesiratkaisuja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

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 sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

Alleiviiva osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa liiketiloja.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Laatoitettava tai kivettyvä alueen osa.

Istutettava alueen osa.

Katu.

Katuaukio/tori.

Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

Pysäköimispaikka.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Suojeltava rakennus.

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjauks-, muutos-, ja lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä. Korjauks-, muutos ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.

Ostoskeskusrakennuksesta suojellaan sen itäosa terassin tasaojeron kohdalle asti välikäide säilyttäen ja katoksen osalta välikäytävän valoukkojen itälinjaan asti.

Rakennuksille tunnusomaisia yksityiskohtia ovat alkerpäiset mustat kehykset ja oranssi julkisivulevyt, joita tulee vaalia ja palauttaa korjaustöiden yhteydessä.

Katon tulee olla harmaa huopakatto.

Itäosan eteläpuolinen kioski tulee säilyttää liiketilana. Pohjoispuolisen kioskin saa muuttaa käyttötarkoitukseltaan talousrakennukseksi. Pohjoispuolinen kioskiosa ja uusi jätetila voidaan yhdistää yhtenäiseksi tilaksi.

TONTTIJAKO

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

LPA

15
MYRR

15652

KUOHUKUJA

3175

VIII

1558

kl

t

le

i

le

kl

t

le

i

le

kl

t

le

kl

t

le

kl

t

le

kl

t

le

kl

t

le

kl

t

le

kl

t

le

kl

t

le

kl

t

le

kl

t

Dagvatten

Fördrojning av dagvatten ska ordnas i området innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet som kan organiseras oavsett tomtens gränser.

Genomsläppliga beläggningar ska användas i området, förutom körförbindelsen som kan vara asfalt.

I de områden i tomten, där marken medger infiltrering, ska man favorisera sådana dagvattenlösningar där vattnet infiltreras.

Parkering

Minimiantalet bilplatser är 23, varav på tomten minst 4 och i angränsande LPA-området minst 19.

Parkeringsplatserna ska beläggas med gräsarmering och vara utrustade för elbilar.

Minimiantalet cykelplatser är 1 cykelplats / 30 m²-vy.

Kvartersområde för bilplatser.

På tomten ska vara minst 46 bilplatser, varav 27 för tomten 9 (Svallgränden 5) och minst 19 för tomten 13 (Svallgränden 1).

Parkeringsplatserna ska beläggas med gräsarmering. Endast körvägen och bilplatser för rörelsehinder får asfalteras.

En stadsbildsmässigt högklassig stödmur som anpassats till miljön ska byggas på LPA-områdets södra gräns och då höjdskillnaden kräver det också på övriga gränser.

Gatubelysning och dess kablar får placeras på sidan av tomten i en remsa som inte överstiger 0,7 meter.

Fördrojning av dagvatten ska ordnas i området innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet som kan organiseras oavsett tomtens gränser.

I de områden i tomten, där marken medger infiltrering, ska man favorisera sådana dagvattenlösningar där vattnet infiltreras.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta där affärslokaler får placeras.

Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.

För lek och utvistelse reserverad del av område.

Områdesdel som ska beläggas med plattor eller sten.

Del av område som skall planteras.

Gata.

Öppen plats/torg.

För områdets interna gångtrafik reserverad del av område där servicetrafik är tillåten.

Parkeringsplats.

Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

Byggnad som skall skyddas.

Historiallisesti, byggnadshistoriallisesti, och med tanke av stadsbildens betydelsefull byggnad so inte får rivras. Sådana reparationer, förändringar och ytterligare byggnadsarbeten som äventyrar bevarandet av ovan nämnda värden får inte utföras i byggnaden. Utlåtande av den lokala museimyndigheten ska inhämtas för reparation, ändring och ytterligare byggnadsåtgärder.

Den östra delen av köpcentrumbyggnadens ska skyddas upp till terrassens nivåskillnader, med bibehållande av mellanäckret, och i fråga om skyddstaket upp till den östra linjen av takfönster i den mellanliggande korridoren.

Kännetecknande detaljer för byggnaderna är de ursprungliga svarta ramarna och orange fasadskivor som ska värdas och återlämnas i samband med reparationsarbetet.

Taket ska vara ett grå filttak.

Kiosken på södra sidan av den östra delen ska behållas som affärslokal. Kiosken på norda sidan får göras om till ekonomibyggnad. Kioskdelen på norda sidan och det nya avfallsrummet kan slås samman till en enda byggnad.

TOMTINDELNING

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö
Asemakaavoitus
Detaljplanering

Mitta- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaalisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Plankoordinaatinsytemet
ETRS-GK25,
höjdsytemet
N2000.

</