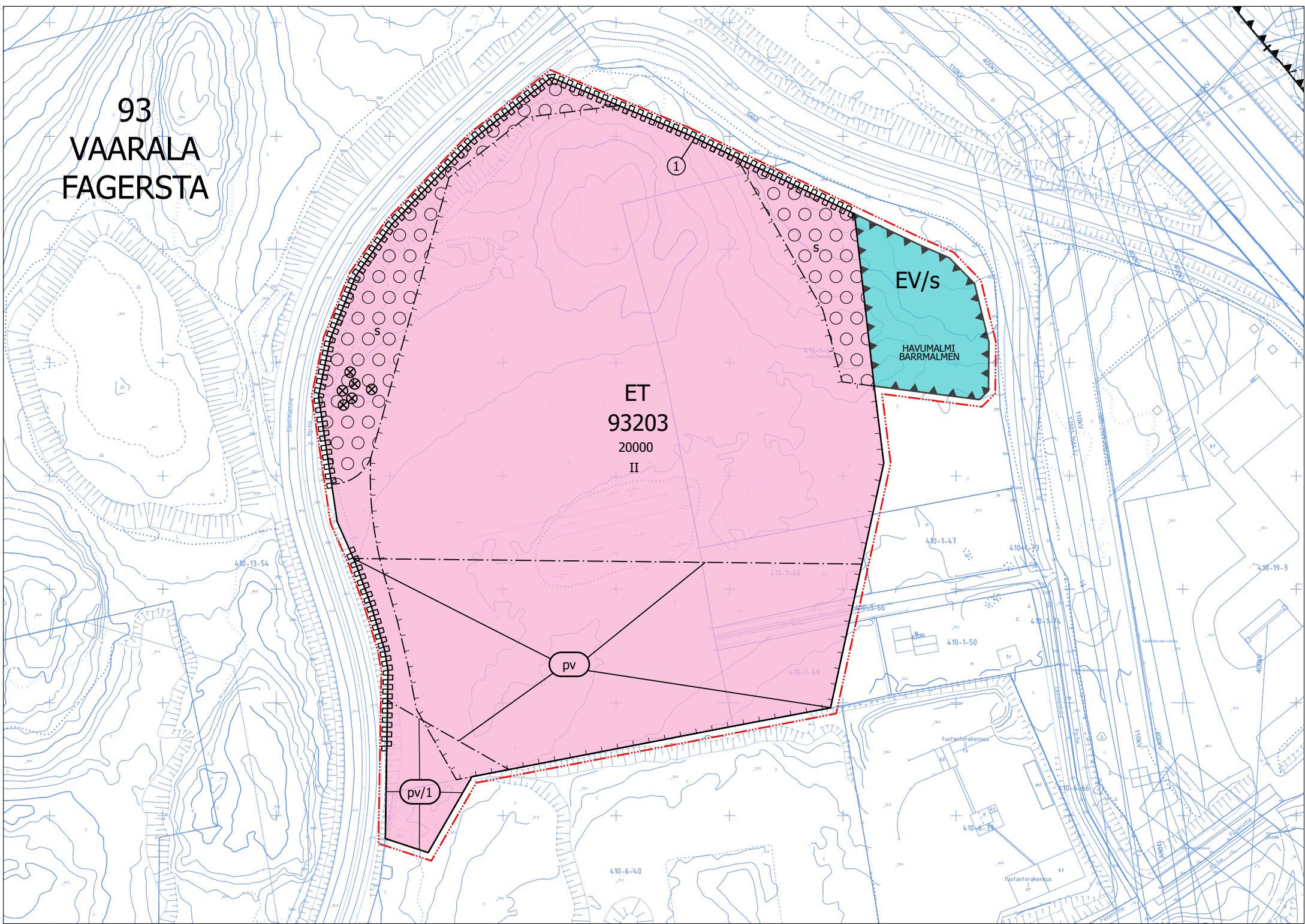


Kaava-alueen numero Planområdets nummer 931200	Päiväys Datum 11.2.2025
Vantaan kaupunki Vantaan ratikka: Varikko Kaupunginosa 93, VAARALA Asemakaava Kortteli 93203 ja erityisalue. Tonttijako Kortteli 93203. 1:2000	Vanda stad Vandaspåran: Depå Stadsdel 93, FAGERSTA Detaljplan Kvarteret 93203 och specialområde. Tomtindelning Kvarter 93203. 1:2000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ: — · · · — ET 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa raitiovaunuvarikon ja raitiovaunuiliikenteen toimintaan liittyvät korjaamo- sekä huoltotilat. Alueelle saa rakentaa pääkäyttötarkoitukseen liittyvää toimisto- ja sosiaalitaliaa. ARKKITEHTUURI JA LAATU Rakennukset, rakennelmat, rakenteet sekä tukimuurit on toteutettava arkkitehtuuriltaan korkeatasoisesti. Erityisesti tulee huomioida näkyvät Kehä III:n suunnasta. Rakennusten on oltava julkisivuiltaan pääosin puuta. Julkisivujen rakentamisella ja toteutuksessa tulee huomioida kaupunkikuvalliset arvot ja vähäinen huoltotarve. ENERGIA Rakennuksissa tulee pyrkiä korkeaan energiatehokkuuteen. Rakennuksissa ja toiminnoissa syntyvä hukkalämpö on hyödynnettävä. Hyödynnettävää lämpöä ei saa käyttää rakentamisluvan yhteydessä laaditulla selvityksellä.	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER: Linje 3 m utanför planområdets gräns. Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning. I området får placeras en spårvagnsdepå och tillhörande reparationsverkstads- och servicelokaler som anknyts till spårvagnstrafikens funktioner. Kontors- och sociallokaler med anknytning till det huvudsakliga användningsändamålet får byggas i området. ARKITEKTUR OCH KVALITET Byggnaderna, konstruktionerna, strukturerna och stödmurarna ska byggas så att de håller hög arkitektonisk klass. Särskit vyerna från Ring III ska tas i beaktande. Byggnaderna ska till fasaderna huvudsakligen bestå av trä. Vid planeringen och byggande av fasaderna bör ta hänsyn till urbana värden och lågt underhållsbehov. ENERGI Hög energieffektivitet ska eftersträvas i byggnader. Spillvärme som uppstår från byggnader och verksamheter ska återvinnas. Återvinning ska bevisas med en utredning som föres i samband med bygglovsansökan.
--	--

Kiinteistöllä tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian tuottamiseen ja hyödyntämiseen tarkoitetut tekniset laitteet ja varusteet on suunniteltava osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

Kattorakenteiden tulee olla vahvistettuja siten, että aurinkopaneelien sijoittaminen katoille on mahdollista. Kattorakenteiden vahvistuksissa on varauduttava aurinkopaneelien asentamiseen vähintään 50 % kattopinta-alasta.

Mahdolliset energiakaivot tulee sovittaa alueen ympäristörakentamiseen. Niiden tarkempi sijainti, määrä sekä muut ominaisuudet määritellään tapauskohtaisesti rakentamisluvan yhteydessä.

HIILINEUTRAALISUUS
Rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on sovellettava energiatehokkaita ja hiilijalanjäljeltään vähäisiä ratkaisuja.

Kaikki rakenteet ja rakennukset on suunniteltava pitkäikäisiksi, mahdollisimman muuntojoustaviksi, helposti huollettaviksi ja korjattaviksi.

Suunnittelussa ja rakentamisessa on pyrittävä mahdollistamaan rakennusosien uudelleenkäyttö.

Alueella tulee käyttää hiilijalanjäljeltään vähäpäästöisiä materiaaleja kuten kierrätettyjä rakennusosia, uusiomateriaaleja tai betonirakenteissa vähähiilistä betonia. Materiaalien tulee myös olla kestäviä, pitkäikäisiä ja helposti huollettavia.

Uusiomateriaalien ja uudelleenkäytettävien rakennusosien hyödyntämisen mahdollisuudet on tarkasteltava turvallisuus, terveysliisyys, ilmastovaikutukset ja pohjavesialueen reunaehdot ja rajaus huomioiden.

Rakennuksille on laadittava materiaaliseloste, joka sisältää koneluettavassa muodossa tiedot rakentamisessa käytetyistä materiaaleista ja tuotteista.

Rakennushankkeelle tulee laatia ilmastaselvitys, jossa esitetään hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki. Selvityksessä on osoitettava, miten hankkeessa pienennetään hiilijalanjälkeä ja kasvatetaan hiilikädenjälkeä suhteessa tavanomaiseen ratkaisuun liittyen energiaratkaisuihin, rakennusmateriaaleihin sekä infra- ja esirakentamiseen.

Ilmastaselvitystä tulee tarkistaa ja päivittää eri vaiheiden ja tärkeiden valintojen yhteydessä, esimerkiksi hankesuunnittelun jälkeen ja valittaessa lämmitysratkaisua tai runkomateriaalia. Selvitys tulee liittää rakentamislupahakemukseen.

HULE- JA POHJAVEDET
Alue sijaitsee osittain tärkeällä pohjavesialueella. Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää.

Rakentaminen, ojitukset, hulevesien hallinta, maankaivu ja rakennusten perustaminen on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pysyviä pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen tai virtauksiin. Rakentamisen seurauksena ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Hulevesirakenteiden viivytystilavuuden tulee olla vähintään 1 m³ jokaista 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Rakentamislupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Hulevesiaiheissa tulee hyödyntää suo- ja metsälajeja sekä tulvaniittykasvillisuutta.

Liikennöintialueet, pysäköintialueet sekä alueet, joilla raitiovaunuja säilytetään ja huolletaan, tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojauksen sisältävällä rakenteella. Näiden alueiden hulevesien viivytysaltaita tai -painanteita ei tule sijoittaa pohjavesialueelle, ja alueiden valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle. Hulevesijärjestelmä on varustettava sulkuventtiilein onnettomuustilanteiden varalle.

Puhtaat hulevedet, kuten kattovedet, tulee viivytää määrällisesti ja käsitellä laadullisesti tontilla. Puhtaat kattovedet ja mahdollisesti suodatuksen kautta puhdistetut piha-alueen hulevedet tulee imeyttää tontilla. Pohjavesialueen reunaehdot, rajaus ja tarkemmat pohjatutkimukset on otettava jatkosuunnittelussa huomioon.

Suunnittelun tulee perustua maaperäselvityksiin ja pohjavesiolosuhteisiin. Rakentamisluvan hakemisen yhteydessä on esitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma ja pohjaveden seurantaohjelma.

VIHERRAKENTAMINEN
Korttelialueella muodostuvia pintamaita tulee hyödyntää korttelialueen viher- ja hulevesirakentamisessa. Välivarastoinnissa tulee huomioida pohjavesialueen reunaehdot ja rajaus ja tarvittaessa sijoittaa pintamaiden välivarasto suunnittelualueen ulkopuolelle, kuitenkin mahdollisimman lähelle varikkoaluetta.

Tontin rakentamisluvassa rakennettavaksi suunnitellun alueen vihertehokkuuden tulee täyttää tavoitetaso 0,9.

Rakennusten ja rakennelmien kattorakenteiden tulee olla vahvistettuja siten, että kasvikattojen rakentaminen on mahdollista. Rakennusten katoista vähintään 35 % tulee rakentaa kasvikattoina. Kasvikattojen kasvillisuus tulee yhteensovittaa mahdollisten aurinkopaneelien kanssa. Kasvikaton kasvualustan on oltava vähintään 60 mm.

Tontin rakentamattomilla osin tulee säilyttää olemassa olevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan tai tarvittaessa istuttaa uutta puustoa.

Tontin rakennettavilla osilla olevaa lahopuuta on hyödynnettävä tontin rakentamattomilla osilla.

Förnybar energi ska produceras på fastigheten. Tekniska anordningar och utrustning avsedda för produktion och utnyttjande av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur.

Takkonstruktioner ska vara förstärkta så att det är möjligt att placera solpaneler på taken. Vid förstärkning av takkonstruktioner måste installation av solpaneler vara förberedat på minst 50 % av takytan.

Eventuella energibrunnar ska anpassas till områdets miljöbyggande. Deras mer exakta positioner, antal och övriga egenskaper fastställs från fall till fall i samband med bygglovet.

KLIMATNEUTRALITET
Vid planeringen och byggandet av byggnaderna ska sådana lösningar tillämpas som är energieffektiva och har ett litet koldioxidavtryck.

Alla konstruktioner och byggnader ska planeras som långvariga, så flexibla som möjligt och som lätta att uppehålla och renovera.

Vid planeringen och byggandet ska insatser göras för att möjliggöra återanvändning av konstruktionsdelar.

I området ska man använda material som till sitt koldioxidavtryck ger låga utsläpp, såsom återvunna byggnadsdelar, återanvänt material eller koldioxidsnål betong i betongkonstruktioner. Materialeen ska också vara hållbara, varaktiga och lättskötta.

Möjligheterna att utnyttja returmaterial och byggnadsdelar som kan återanvändas ska granskas med beaktande av säkerhet, hälsa, klimatpåverkan och grundvattenområdets ramvillkor och avgränsning.

För byggnader ska utarbetas en materialspecifikation med maskinläsbara uppgifter om de material och produkter som använts vid byggandet.

För byggprojektet ska en klimattutredning utarbetas där koldioxidavtrycket och kolhandavtrycket presenteras. I utredningen ska man visa hur man i projektet strävar efter att minska koldioxidavtrycket och förstora kolhandavtrycket i förhållande till den vanliga lösningen i anslutning till energilösningar, byggmaterial, utsläpp som uppstår under användningen samt infrastrukturbyggande och grundberedning.

Klimattutredningen ska granskas och uppdateras i samband med olika faser samt viktiga val, till exempel efter projektplaneringen och vid valet av uppvärmningslösningen eller stommateriaalen. Utredningen ska bifogas till bygglovsansökan.

DAG- OCH GRUNDVATTEN
Området är delvis beläget på ett viktigt grundvattenområde. Verksamheten som bedrivs på området får inte äventyra grundvattnets kvalitet eller dess mängd.

Byggnade, dränering, dagvattenhantering, markgrävning och anläggande av byggnader ska utföras så att de inte orsakar förändringar i grundvattenkvaliteten eller bestående förändringar i grundvattnets höjd eller strömningar. Byggnadet får inte ge upphov till skadliga flöden av grundvatten.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. Dagvattenkonstruktionernas fördröjningsvolym ska vara minst 1 m³ för varje 100 m² yta som inte släpper igenom vatten. För byggnadslov ska utarbetas en dagvattenplan.

I dagvattenmotiven ska kärr- och skogsarter samt svämnägsvegetation utnyttjas.

Trafikområden, parkeringsområden samt områden där spårvagnar förvaras och underhålls ska beläggas med ett ytmaterial som inte släpper igenom olja eller med en konstruktion som innehåller grundvattnenskydd. Regleringsdammar eller fördröjningsåskor för dagvatten i dessa områden ska inte placeras på ett grundvattenområde, och avrinningsvattnet från områdena ska ledas genom oljeavskiljningsbrunnar, biofilter eller andra motsvarande konstruktioner till dagvattenavlopp och vidare till områden utanför grundvattenområdet. Dagvattenssystemet ska förses med avstängningsventiler i fall av olyckshändelser.

Rent dagvatten, som takvatten, ska fördröjas kvantitativt och behandlas kvalitativt på tomten. Rent och infiltrerat takvatten och sådant dagvatten från gårdsområdet som eventuellt renats genom filtrering bör infiltreras i marken. Grundvattenområdets ramvillkor, avgränsning och noggrannare grundundersökningar ska beaktas vid den fortsatta planeringen.

Planeringen ska basera sig på redogörelser för markbeskaffenheten och på grundvattenförhållandena. I samband med bygglovsansökan ska en plan för grundvattenhanteringen och ett program för grundvattenobservationer framställas.

GRÖNBYGGANDE
Ytjord som uppstår i kvartersområdet ska utnyttjas i kvartersområdets grön- och dagvattenbyggande. Vid mellangräns ska grundvattenområdets ramvillkor och avgränsning beaktas och vid behov ska mellanolagret för ytjord placeras utanför planeringsområdet, dock så nära depåområdet som möjligt.

I tomtens bygglov ska gröneffektiviteten för det byggande området nå målnivån 0,9.

Byggnadernas och konstruktionernas takkonstruktioner ska vara förstärkta på ett sådant sätt att det är möjligt att bygga gröntak. Av byggnadernas tak ska minst 35 % byggas som gröntak. Gröntakenas så växtlighet ska samordnas med eventuella solpaneler. Gröntak ska ha ett växtunderlag på minst 60 mm.

I fråga om obebyggda tomtdelar ska man bevara det befintliga trädbeståndet i mån av möjlighet eller plantera nya träd vid behov.

Murket trä på delar av en tomt som ska byggas ska utnyttjas på de obebyggda delarna av tomten.

Tontille rakennettavat luiskaukset tulee maisemoida kerroksellisin istutuksiin. Istutuksissa suositellaan osittaista metsitystä, kunntaa tai niittyä sekä myös suurikokoisten puuntaimien käyttöä.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT
Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä.

Raitiotievarikon rakennuksiin liittyvät äänilähteet (ilmanvaihtolaitteet, kompressorit yms.) tulee suunnitella siten, että niiden aiheuttama melu ei ylitä ympäristöministeriön asetuksessa rakennusten ääniympäristöstä (796/2017) annettuja raja-arvoja rakennusten sisätiloissa tai ulkoalueilla. Huomioon on otettava myös Varikon läheisyydessä sijaitseva asuinrakennus.

PYSÄKÖINTI
Autopaikkoja tulee varata vähintään 1 ap / 150 k-m². Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään 1 pp / 300 k-m². Polkupyöräpaikat on oltava helposti käytettäviä, runkolukitteisia ja niistä vähintään puolet on oltava katettuja.

Pysäköintipaikoista tulee toteuttaa vähintään 5 % sähköauton latauspisteille. Pysäköintialueella tulee toteuttaa latauspistevalmius vähintään 30 prosenttiin pysäköintipaikoista.

EV/s	Suojaviheralue, jolla ympäristö säilytetään.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	
Osa-alueen raja.	
Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	
Polkikiiviä osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	
Kaupunginosan numero.	
Kaupunginosan nimi.	
Korttelin numero.	
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	
Rakennusala.	
Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.	
Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	
Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.	

Alueelle ei saa sijoittaa kemikaalivarastoa, jätteidenkäsittely laitosta tai energiakaivoja. Alueella on kielletty jätteiden ammatillainen käsittely ja varastointi.

pv/1: Pohjaveden muodostumisalue.

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

Slänter som byggs på tomterna ska anpassas till landskapet med planteringar som bildar skikt. I planteringarna rekommenderas partiell beskogning, mår eller äng samt också användning av storleksmässigt stora trädplanter.

MILJÖSTÖRNINGAR
Vid planering av byggnader måste försiktighet iakttas för att förhindra överföring av föroreningar från omgivande luft inomhus. Friskluftsintag i byggnader bör placeras så långt bort som möjligt från trafikerade trafikleder.

Ljudkällor i anslutning till spårvagnsdepåns byggnader (ventilationsanordningar, kompressorer o.dyl.) ska planeras så att bullret som alstras av dem inte överskrider gränsvärdena för ljudmiljön i miljöministeriets förordning (796/2017) inomhus eller utomhus. Även bostadshuset som ligger nära depån ska beaktas.

PARKERING
Bilplatser ska reserveras minst 1 bp/ 150 m²-vy. Cykelplatser måste reserveras minst 1 cp / 300 m²-vy. Cykelplatserna ska vara lätta att använda, ramlästa och minst hälften av dem ska vara täckta.

Minst 5 % av parkeringsplatserna ska förverkligas för elbilsladdningsplatser. På parkeringsområdet ska reserveras laddplatsberedskap för minst 30 procent av parkeringsplatserna.

Skyddsgrönområde, där miljön ska bevaras.	
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.	
Gräns för delområde.	
Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.	
Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.	
Stadsdelsnummer.	
Stadsdelens namn.	
Kvartersnummer.	
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	
Romersk siffra anger största tillättna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.	
Byggnadsyta.	
Del av område där trädbeståndet skall skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.	
Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.	
Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är förbjuden	
Viktigt eller för vattentäkt lämpat grundvattenområde.	
Kemikalielager, avfallshanteringsanläggningar eller energibrunnar får inte placeras på området. I området är det förbjudet att professionellt hantera och lagra avfall.	
pv/1: grundvattnets bildningsområde.	
TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planteckningar annat bestämts.	

Kaupunkirakenne ja ympäristö Stadsstruktur och miljö Asemakaavoitus Detaljplanering Mittaus- ja geopalvelut Mätning och geoteknik Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset. Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den. Tasokoordinaatio ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000. Plankoordinaatystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.	Mittaus- ja geopalvelut Mätning och geoteknik Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset. Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den. Kimmo Junttila, Kaupungingeodeetti, 11.2.2025 18.37
Milja Halmkrona, Aluearkkitehti, 3.2.2025 16.22 Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 28.4.2025	Godkänd av stadsfullmäktige 28.4.2025 Allekirjoitettu sähköisesti