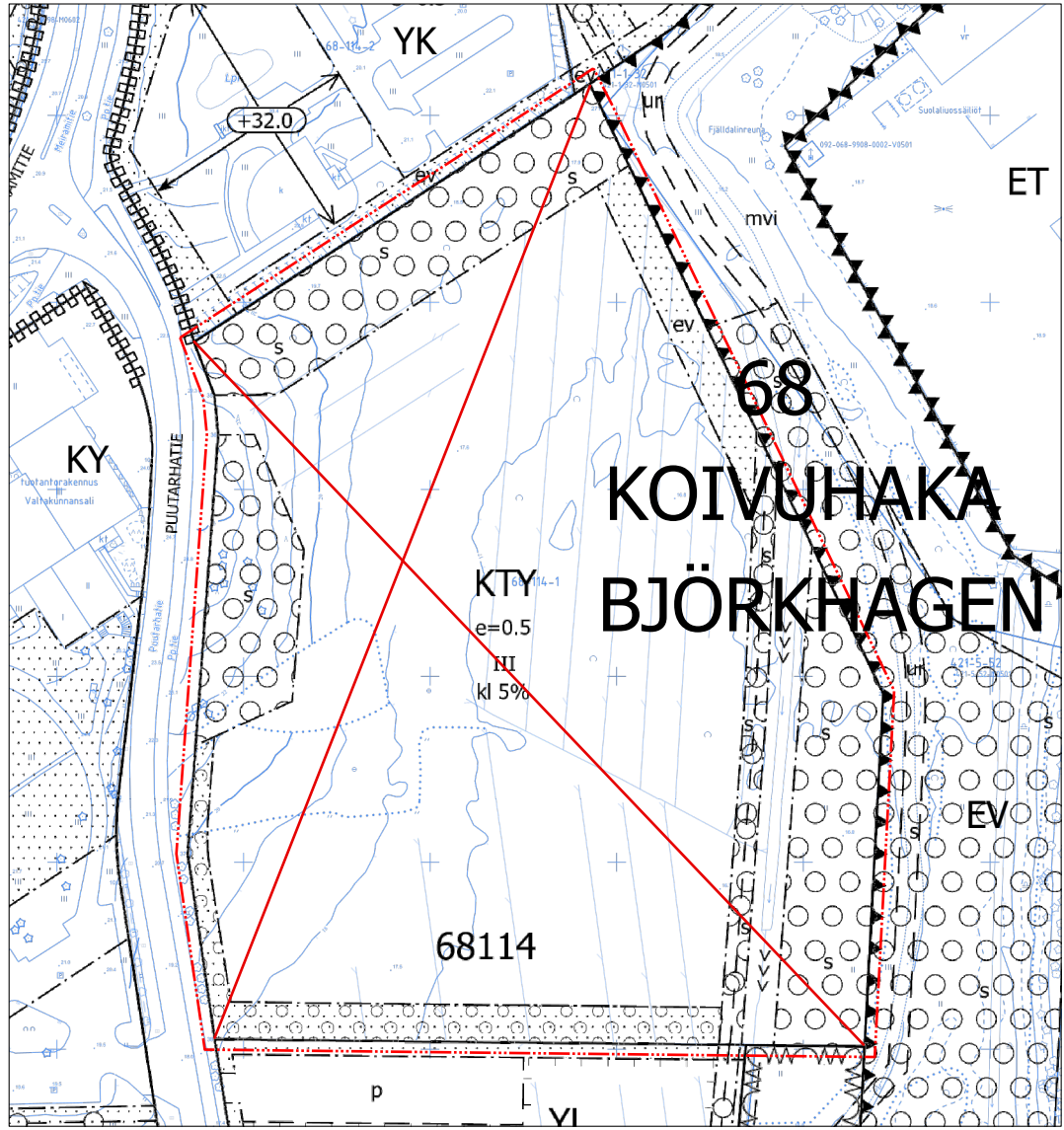
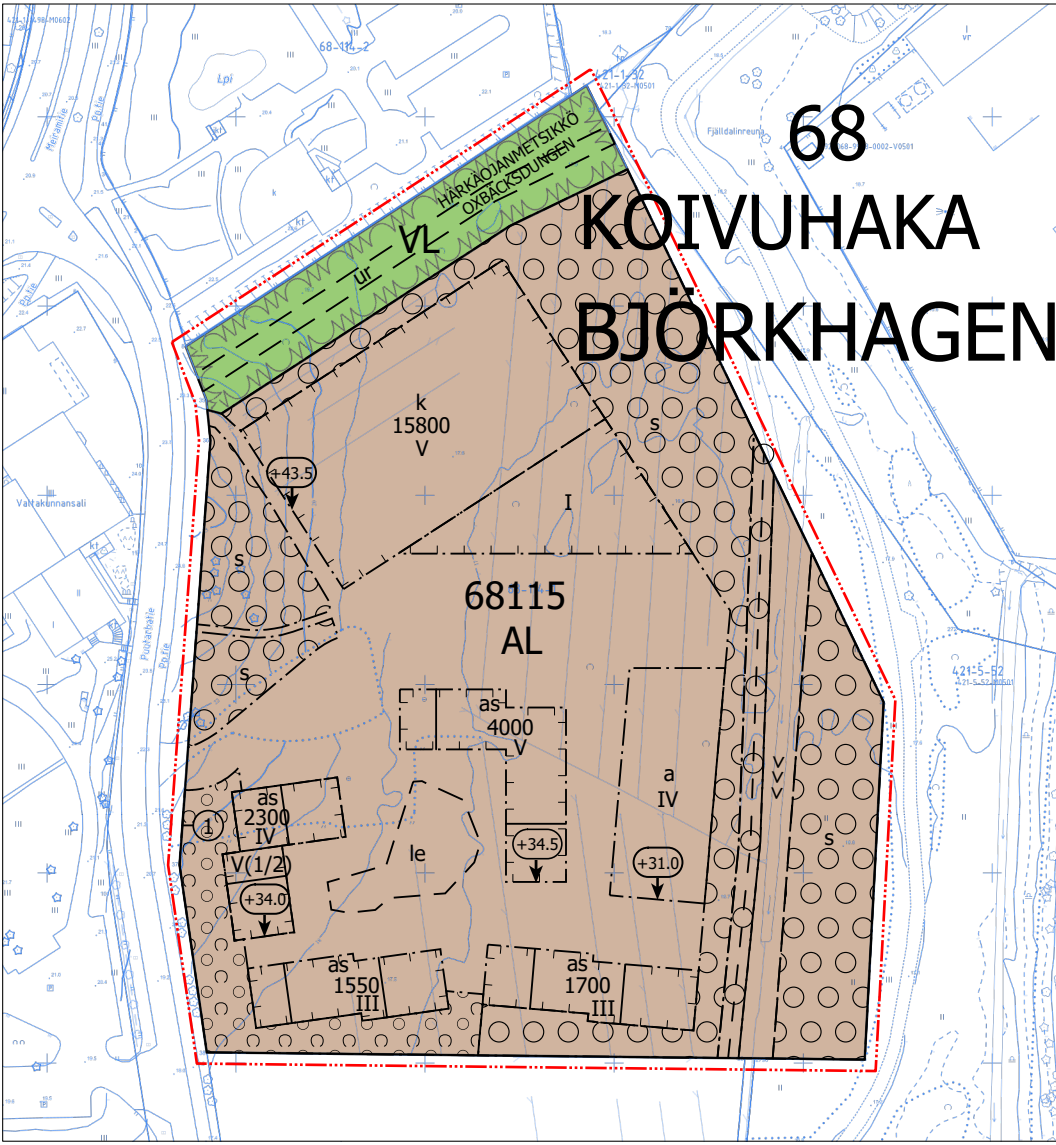
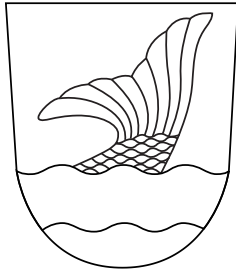








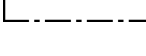
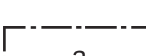



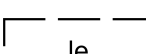
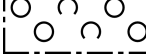
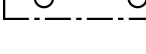
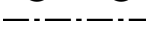






Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum
002552	14.4.2026
Vantaan kaupunki <b>PUUTARHATIE 47</b>	Vanda stad <b>TRÄDGÅRDSVÄGEN 47</b>
Kaupunginosa 68, KOIVUHAKA	Stadsdel 68, BJÖRKHAGEN
<b>Asemakaavan muutos</b> Osa korttelia 68115 ja virkistysaluetta.	<b>Ändring av detaljplanen</b> Del av kvarteret 68115 och rekreatiomsområden.
<b>Tonttijaon muutos</b> Osa korttelia 68115.	<b>Ändring av tomtindelningen</b> Del av kvarteret 68115.
1:2000	1:2000



<b>ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:</b>	<b>DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:</b>
 <b>3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.</b>	<b>Linje 3 m utanför planområdets gräns.</b>
 <b>Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.</b>	<b>Kvarteretsområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.</b>
Arkkitehtuurin tulee olla kestävää ja korkeatasoista. Rakennukset tulee sovittaa hienovaraisesti maastoon.	Arkitekturen ska vara hållbar och högklassig. Byggnaderna ska anpassas till terrängen på ett varsamt sätt.
Vaiheittain rakennettaessa kortteli on toteutettava siten, että kaikissa vaiheissa toimitilan osuus toteutuneesta rakentamisesta on vähintään 51 <span> </span> %.	Vid byggande i etapper ska kvarteret genomföras så att andelen kontorslokaler utgör minst 51 <span> </span> % av det genomförda byggandet i varje etapp.
Kerrosalasta saa käyttää enintään 500 k-m <sup>2</sup> pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan eikä keskustahakuisen erikoiskaupan yksiköitä.	Av våningsytan får högst 500 m <sup>2</sup> -vy användas för affärs- och andra jämförbara utrymmen i anslutning till det huvudsakliga användningsändamålet. Dagligvarubutiksenheter eller centruminrikade specialaffärsenheter får inte placeras i området.
Rakentamisen tulee olla elinkaarestävää ja energiatehokasta. Rakentamislupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma.	Byggandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv och energieffektivt. I samband med ansökan om bygglov ska en beräkning av koldioxidavtrycket presenteras.
Betonirunkoisissa rakennuksissa tulee käyttää pääosin vähähiilistä betonia. Kaikkien rakennusten vähähiilisyys tulee todentaa BÝ-vähähiilisyyslaskurilla tai vastaavalla kolmannen osapuolen menetelmällä.	I byggnader med betongstomme ska huvudsakligen koldioxidsnål betong användas. Alla byggnaders koldioxidsnålhet ska verifieras med en BÝ-räknare för koldioxidsnålhet eller en motsvarande tredjepartsmetod.
Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energian keräimien integroiminen rakennuksiin on sallittua. Teknisten laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.	Solpaneler eller andra motsvarande energisamlare får integreras i byggnaderna. Tekniska anordningar ska bilda en del av byggnadens arkitektur.
<b>Toimistorakennus</b>	<b>Kontorsbyggnaden</b>
Rakennuksen tulee luontevasti täydentää korttelin länsi- ja pohjoispuolella sijaitsevien rakennusten muodostamaa laadukasta kokonaisuutta.	Byggnaden ska på ett naturligt sätt komplettera den högklassiga helhet som utgörs av byggnaderna på kvarterets västra och norra sida.
Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä puuta tai paikallismuurattua, vähähiilistä, sävyttään punaista poltettua savitiiltä. Lasi- ja metallipintoja voi käyttää.	Som huvudsakligt fasadmateriel ska trä eller platsbymur, koldioxidsnålt rödbränt lertegel användas. Glas- och metalltylter kan användas.
Sisäänkäyntikerroksen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 5,5 m.	Entréväningens våningshöjd ska vara minst 5,5 m.
Maantasokerrosten tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.	Markplansvåningarna ska ge ett öppet och funktionellt intryck.
Katolle saa kerrosluvan ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi. Katolle sijoittuva konehuone tulee toteuttaa julkisivulinjasta sisäänvedettyinä sekä materiaaliltaan ja väriykseltään muusta julkisivusta poikkeavana.	På taket får man utöver våningstalet och byggrätten bygga tekniska utrymmen och installera tekniska anordningar och de ska anpassas till byggnadens arkitektur. Maskinrummet som placeras på taket ska utformas så att det är indraget från fasadlinjen och avviker från den övriga fasaden till både material och färgsättning.
Rakennukseen tulee varata tila muuntamolle.	I byggnaden ska det reserveras utrymme för en transformator.
<b>Asuinrakennukset</b>	<b>Bostadshus</b>
Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia. Maantasokerroksessa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m <sup>2</sup> saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Ylemmissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m <sup>2</sup> /kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Omatoimista pelastautumista palvelevan toisen portaan/ porrashuonee saa kaikissa kerroksissa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Asemakaavan sallimat porrashuoneiden lisäkerrosalat eivät mitoiteta autopaikkoja tai väestönsuojia.	Trapphusen ska vara av hög kvalitet, trivsamma och ha dagsjulsinsläpp. På markplansvåningen får 35 m <sup>2</sup> -vy av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. På de övre våningarna får 20 m <sup>2</sup> -vy/våning av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. På varje våning får ytterligare en trappa/ett trapphus som betjänar räddning på egen hand byggas utöver byggrätten. De i detaljplanen tillättna tilläggsvåningsytorna för trapphusen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.
Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat ja varastotilat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.	Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen och förrådsutrymmen får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen.
Kerrosalan lisäksi rakennettavaksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- eikä polkupyöräpaikkoja.	Inga bil- eller cykelplatser behöver byggas för de utrymmen som får byggas utöver våningsytan.
Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä puuta tai paikallismuurattua, vähähiilistä, sävyttään punaista poltettua savitiiltä.	Som huvudsakligt fasadmateriel ska trä eller platsbymur, koldioxidsnålt rödbränt lertegel användas.
Rakennukset tulee porrastaa maastoon siten, että käynnit porrashuoneisiin ovat luontevia. Maantasokerrosten tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.	Byggnaderna ska anpassas till terrängen så att entréerna till trapphusen blir naturliga. Markplansvåningarna ska ge ett öppet och funktionellt intryck.
Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa. Kattomuotojen tulee korostaa rakennusten porrastumista rinteeseen.	Byggnaderna ska för ses med sadeltak. Takformerna ska framhäva byggnadernas terrasserig i sluttningen.
Teknisiä tiloja ei saa sijoittaa vesikaton yläpuolelle. Rakennusten lämpimän rungon runkosyvyyys saa olla enintään 13,5 m. Parvekkeiden tulee sijoittua rakennusallele.	Tekniska utrymmen får inte placeras ovanom yttertak. Byggnadernas uppvärmda stomme får ha ett djup på högst 13,5 meter. Balkongerna ska placeras inom byggnadsytan.
Kulmahuoneistojen ja kulmaparvekkeiden tulee avautua kahteen suuntaan.	Lägenheterna och balkongerna i byggnadernas hörn ska öppnas mot två riktningar.
Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.	Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och väg trafikbuller i bostadsrummens ytterhölje ska vara minst 32 dB.
Parvekelasituksen ja tarvittaessa myös muin teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, että ohjeiden mukainen melutaso ei ylitä parvekkeilla.	Genom inglasningar av balkonger och vid behov också genom andra tekniska lösningar ska man sörga för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrids på balkongerna.
Alueella noudatetaan omaehtoista pelastautumista.	I området iaktas räddning på egen hand.

<b>Pysäköintilaitos</b>	<b>Parkeringsanläggning</b>	
Pysäköintilaitoksen saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.	En parkeringsanläggning får byggas utöver den våningsyta som angetts i detaljplanen.	
Rakennuksen julkisivut tulee sovittaa viereisten asuinrakennusten mittakaavaan, värtäykseen ja materiaaleihin. Puiston suuntaan rakennuksen tulee muodostaa laadukas ja rauhallinen tausta kasvillisuudelle.	Byggnadens fasader ska anpassas till skalan, färgsättningen och materialen hos de intilliggande bostadshusen. Mot parken ska byggnaden utgöra en högklassig och lugn bakgrund för växtligheten. Som huvudsakligt fasadmateriel ska metallplattor eller metallgaller, glas, grafisk betong eller reliefbetong, trä eller platsbymurat bränt lertegel användas. I betongfasader ska fogarna planeras som en del av ytmönstret eller profileringen.	
Julkisivujen tulee olla riittävän umpinaisia niin, ettei pysäköinnistä tule ympäristöhäiriötä.	Fasaderna ska vara tillräckligt slutna så att parkeringen inte orsakar miljöstörningar.	
Pysäköintilaitos tulee kattaa.	Parkeringsanläggningen skall för ses med tak.	
Rakennuksen kattopinta-alasta on oltava kasvikattoa vähintään 50 <span> </span> %. Kasvikatto tulee tehdä kasvualustalle, jonka paksuus on vähintään 20 cm.	Av byggnadens totala takyta ska minst 50 <span> </span> % vara gröntak. Gröntaket ska anläggas på ett växunderlag med en tjocklek av minst 20 cm.	
<b>Pihat</b>	<b>Gården</b>	
Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakentamisluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.	Kvarterets gröneffektivitet ska vara minst 0,9. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.	
Piha-alueiden tulee olla korkeatasoisia ja monipuolisia. Istutusten ja piharakenleiden tulee olla alueen ominaispiirteisiin sopivia. Alueelle saa rakentaa tarpeellisia jalankulkureittejä huolellisesti maastoon sovittaen. Olemassaolevaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.	Gårdsområdena ska vara högklassiga och mångsidiga. Planteringar och gårdskonstruktioner ska passa in i områdets särdrag. Nödvändiga gångstråk som omsorgsfullt anpassas till terrängen får anläggas i området. Det befintliga trädbeståndet ska i mån av möjlighet bevaras.	
Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviihtelyyn, on istutettava.	De delar av innergården som inte används för nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utestvistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska för ses med planteringar.	
Korttelialuetta voi tarpeellisin osin rajata enintään 1,6 metriä korkealla aidalla, joka on vähintään 2 metriä korttelin rajaa sisempänä. Aidan sijainnissa tulee ottaa huomioon maaston muoto ja säilytettävä puusto. Aidan tulee sijoittaa maanalaista johtoa varten varatun alueen osan länsipuolelle. Aidan tulee olla ilmeitään kevyt ja mahdollistaa näkymät piha-alueelta ympäristöön.	Kvartersområdet kan till nödvändiga delar avgränsas med ett högst 1,6 meter högt staket som ligger minst 2 meter innanför kvarterets gräns. Vid placeringen av staketet bör man beakta terrängens form och det trädbestånd som bevaras. Staketet ska placeras på västra sidan av den områdesdel som reserverats för en underjordisk ledning. Staketet ska vara lätt till sin framtoning och möjliggöra utsikt från gårdsområdet mot omgivningen.	
Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Viivytyksessä tulee ensisijaisesti käyttää maanpäällisiä kasvillisuuspintaisia ratkaisuja.	I området ska fördröjning av dagvatten ordnas innan det leds ut i det allmänna dagvattnenssystemet. Vid fördröjningen ska man främst använda lösningar med vegetationsyta ovan jord.	
Rakentamislupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.	För bygglov ska utarbetas en dagvattenplan.	
<b>Liikenne ja pysäköinti</b>	<b>Trafik och parkering</b>	
Tarkka auto- ja pyöräpysäköinnin määrä tulee määrätellä rakentamisluvan yhteydessä erillisen selvityksen perusteella.	Bil- och cykelparkeringsens exakta storlek ska fastställas i samband med bygglovet utifrån en separat utredning.	
Toimistorakennuksen ja asuinrakennusten väliselle alueelle saa sijoittaa enintään 20 maantasa-autopaikkaa, joiden tulee olla nurmikivipintaisia. Aluetta tulee jäsentää istutuksilla.	Till området mellan kontorsbyggnaden och bostadshusen får högst 20 markparkeringsplatser anordnas, vilka ska ha gräsmeringssten som ytsikt. Området ska struktureras med planteringar.	
Asuminen: Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m <sup>2</sup> . Liikuntaesteisten pysäköintipaikat saa sijoittaa piha-alueelle korkeintaan kahden auton pysäköintitaskuihin.	Boende: För kortvarig serviceparkering och hemtjänst ska minst 1 bp/5000 m <sup>2</sup> -vy reserveras på tomten i närheten av trapphusen. Parkeringsplatserna för rörelsehindrade får placeras i gårdsområdet i parkeringsfickor för högst två bilar.	
Kaikki muut autopaikat tulee sijoittaa koko korttelia palveleavaan pysäköintilaitokseen.	Alla andra bilplatser ska placeras i parkeringsanläggningen som betjänar hela kvarteret.	
Pysäköintilaitoksen autopaikkojen enimmäismäärä on 190 ap.	Största antalet bilplatser i parkeringsanläggningen är 190 bp.	
<b>Lähiavirvistysalue.</b>	<b>Område för närrecreation.</b>	
		
	<b>Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.</b>	
	<b>Gräns för delområde.</b>	
	<b>Riktgivande gräns för område eller del av område.</b>	
	<b>Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.</b>	
	<b>Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.</b>	
<b>KOIVU</b>	<b>Stadsdelsnummer.</b>	
<b>68</b>	<b>Stadsdelens namn.</b>	
<b>68115</b>	<b>Kvartersnummer.</b>	
HÄRK	<b>Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.</b>	
4000	<b>Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.</b>	
IV	<b>Romersk siffra anger största tillättna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.</b>	
(1/2)	<b>Det brätal som står inom parentes efter den romerska siffran anger hur stor del av ytan på den största våningen i byggnaden som i den översta våningen får användas som ett utrymme som räknas in i våningsytan.</b>	
	<b>Byggnadsyta.</b>	
	<b>Byggnadsyta där affärs- och kontorslokaler får placeras.</b>	
	<b>Byggnadsyta där bostadshus får placeras.</b>	
	<b>Byggnadsyta för förvaringsplats för bil</b>	
	<b>Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.</b>	
	<b>Högsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak.</b>	
	<b>Linje som anger takåsens riktning. Markeringen är bindande men platsen riktgivande.</b>	
	<b>Riktgivande friluftsled.</b>	
	<b>Riktgivande del av område som ska reserveras för lek och utestvistelse.</b>	
	<b>Del av område där trädbeståndet ska skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.</b>	
	<b>Del av område reserverad för underjordisk ledning.</b>	
	<b>Riktgivande öppet dike.</b>	
	<b>Det öppna diket kan utnyttjas för fördröjning av dagvatten och formas i östra kanten.</b>	
	<b>TOMTINDELNING</b> För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planteckningar annat bestäms.	
<b>TONTTIAKAO</b> Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.		
<b>Kaupunkirakenne ja ympäristö</b> Stadsstruktur och miljö	Mittaus- ja geopalvelut Mätning och geoteknik	
<b>Asemakaavoitus</b> Detaljplanering	Asemakaavoitus Asetetut vaatimukset. Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.	
	Tasokoordinaatisto ETRS-GK25. korkeusjärjestelmä N2000.	Plankoordinaatistojärjestelmä ETRS-GK25. höjdsystemet N2000.
Kerttu Kurki-Issakainen, Aluearkkitehti, 26.3.2026 14.18	{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}	
	Allekirjoitettu sähköisesti	
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ___._.20__	Godkänd av stadsfullmäktige ___._.20__	