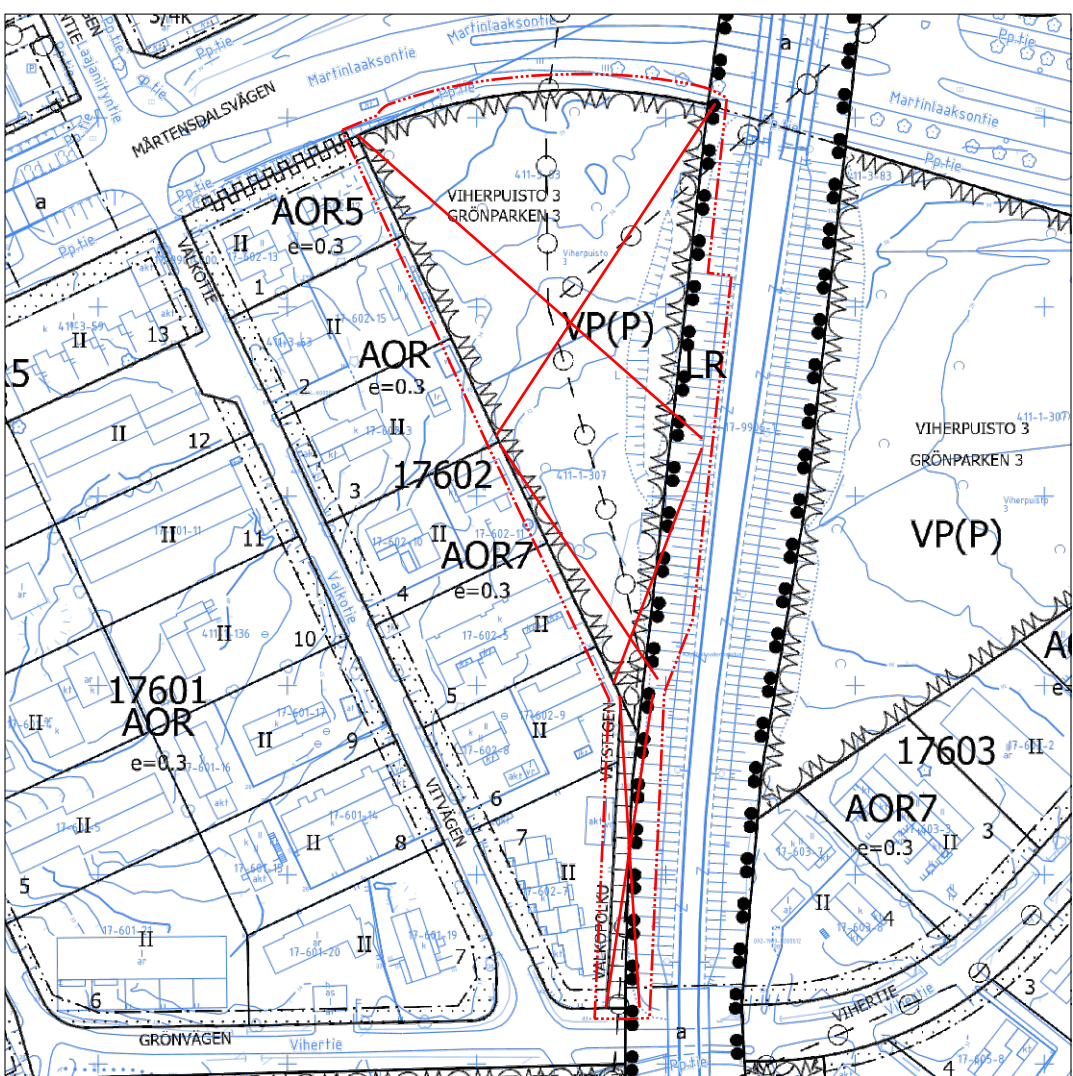


Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum
002414	6.10.2026
Vantaan kaupunki MARTINLAAKSONTIE 26 Kaupunginosa 17, Martinlaakso Asemakaavan muutos Kortteli 17600 sekä katualueita. Tonttijako Kortteli 17600. 1:2000	Vanda stad MÅRTENSDALSVÄGEN 26 Stadsdel 17, Mårtensdal Ändring av detaljplanen Kvarter 17600 samt gatuområde. Tomtindelning Kvarter 17600. 1:2000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ: Y 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Yleisten rakennusten korttelialue. Kaupunkikuva Korttelin tulee muodostaa viihtyisiä ja vrehä kokonaisuus. Korttelin rakennuksien ja niiden katujulkisivujen tulee kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan istua asuinalueen ympäristöön. Alueen arkkitehtuuri ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja kestävää, ja toteutuksen korkeatasoista. Rakennukset ja piha tulee sovittaa tontin kaltevaan maastoon. Arkkitehtuuri Rakennuksen massan tulee olla rikottu pienempiin osiin. Yhtenäistä kolmen kerroksen tai 25 metrin julkisivumassaa ei saa rakentaa. Rakennuksen ylimpien kerroksien julkisivumassan tulee olla vähintään 25 metriä vastapäisten pientalojen julkisivuista. Rakennuksilla ja niiden välisillä rakenteilla on muodostettava korttelille melutasoltaan ohjearvon mukainen suojattu piha-alue. Mahdolliset piharakennukset ja meluaidat tulee toteuttaa osana rakennusten arkkitehtuuria. Päiväkotirakennus tulee sijoittaa vähintään 30 metriä Martinlaaksontien reunasta. Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin ja niiden tulee antaa toiminnallinen näköyhteys pääkulkureiteille. Rakennusmateriaali tulee olla pitkäikäistä, helposti huollettavaa, kestävää ja kierrätettävää. Tästä on esitettävä perustelut rakennusluvan yhteydessä.	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER: Linje 3 m utanför planområdets gräns. Kvartersområde för allmänna byggnader. Stadsbild Kvarteret ska bilda en trivsam och grönskande helhet. Kvarterets byggnader och deras gatufasader ska med avseende på stadsbilden och arkitekturen passa in i bostadsområdets miljö. Områdets arkitektur och miljöbyggande ska vara högklassigt och hållbart och utförandet ska hålla hög kvalitet. Byggnaderna och gården ska anpassas till tomtens lutande terräng. Arkitektur Byggnadens massa ska vara uppdelad i mindre delar. En sammanhängande fasadmassa på tre våningar eller 25 meter får inte byggas. Byggnadens fasadmassa på de översta våningarna ska ligga på minst 25 meters avstånd från småhusens fasader på motsatta sidan. Med byggnader och mellantliggande konstruktioner ska ett till sin bullerimvä skyddat gårdsområde bildas för kvarteret. Eventuella gårdsbyggnader och bullerstaket ska uppföras som en del av byggnadernas arkitektur. Daghemsbyggnad ska placeras minst 30 meter från Mårtensdalsvägens vägkant. Ingångarna ska framhåvas med hjälp av arkitekturen och de ska ge en funktionell visuell kontakt mot huvudrutterna. Byggmaterialet ska vara beständigt, lätt att underhålla, hållbart och återvinningsbart. Om detta ska en motivering läggas fram i samband med bygglovet.
---	--

Näkyvät kattopinnat, varastot ja erilliset katokset on tehtävä kasvikattoisina.

Rakennustekniikka

Alueella ei saa tehdä kaivauksia ilman rata-alueen tuntuaa.

Alueen suunnittelussa tulee huomioida pohjaveden pinnantaso ja sen hallinta.

Maanalaisia rakennelmia ei suositella. Mahdollisten keilarerokksien rakentamisen tapa ja radan tuenta tulee selvittää ja osoittaa rakennuslupa vaiheessa.

Melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulko kuoren äänenistävyvyyden lento- ja tiemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkometu- ja tärinähaitat tulee ottaa huomioon rakenteita ja rakennusta sijoitettaessa sekä suunnitteluratkaisuissa.

Piha-alueiden melusuojauksen ja rakennuksen ulko kuoren äänitasoeron riittävyys tulee tarkistaa rakennuslupavaiheessa.

Rakennuksen raittiin ilman otto tulee sijoittaa mahdollisimman etäälle päästölähteistä ja varustaa riittävällä, tilojen käyttötarkoituksen mukaisella suodatuksella.

Radan kuivatusjärjestelmät on huomioitava alueen suunnittelussa.

Sähköraataan liittyvät turvallisuusnäkökulmat on huomioitava alueen suunnittelussa.

Rakennusoikeus

Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee integroida arkkitehtuuriin ja sovittaa kaupunkikuvaan.

Ulkoiluvälinevarastot ja katokset voidaan rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Rakentamislupahakemuksessa on osoitettava tontille rakennettavien rakennusten kokoon ja käyttöön suhteutetut riittävät tilat jätteiden keräämistä ja lajittelua sekä jätehuolton muuta järjestämistä varten.

Kiinteistömuutamolle tulee varata tila tontilta tai rakennuksesta.

Tontille saa sijoittaa rasitteina tarvittavia yleisiä johtoja liikennöitäville alueille, mutta ei piha-alueille.

Resurssiviiusaus

Rakennusratkaisut tulee olla aikaa kestäviä ja niistä tulee esittää ilmastoseveltykset rakennusluvan yhteydessä. Selvityksen tulee sisältää tontin muokaus ja muu piharakentaminen.

Alueella olevaa tai sieltä poistettavaa pintamaata ja maamassoja on pyrittävä hyödyntämään piha-alueen täytoissa ja kumpareissa.

Alueelta kaadettavat puut tulee käsitellä ja hyödyntää tontilla ja/tai rakennuksissa.

Energiaratkaisujen valinnassa tulee hyödyntää elinkaarilaskentaa sekä hiilijalanjälkilaskentaa.

Rakennuksen on saavutettava energialuokka A.

Alueen rakentamisessa tulee varautua uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Osa rakennusten tarvitsemasta energiasta tulee tuottaa tontilla aurinkopaneleilla.

Liikenne

Tonttiliittymä tulee järjestää Martinlaaksontieltä.

Valkopolulta tulee järjestää huoltoreitit piha-alueelle.

Tontilla saa toteuttaa enintään 28 autopaikkaa. Saattoliikenne ja henkilönnun autopaikat suositellaan erotettavaksi huolto liikenteestä.

Tontilla pysäköintiin varatut alueet on erotettava katu- ja muista piha-alueista rakentein ja istutuksin.

Huolto liikenteelle varattu alue on erotettava pysäköinnistä ja jalankulku- ja pyöräily-yhteyksistä rakentein ja istutuksin.

Pyöräilylle ja jalankululle tulee toteuttaa turvallinen yhteys sekä kadulta sisäänkäynnille että pysäköinnistä sisäänkäynnille.

Työntekijöiden käyttöön tarkoitettujen pyöräpaikkojen tulee olla säältä suojattuja ja runkolukittavia.

Ulkoalueet

Tontti tulee rajata pohjoisessa Martinlaaksontien katualueesta tukimuurilla. Tukimuurin tulee olla osa pihasuunnitelmaa ja sen molemmin puolin on oltava istutusalue. Istutusalueilla tulee olla monipuolista kasvillisuutta, kuten erilaisia pensas- ja puulajeja.

Tontti tulee rajata idässä ratapenkereestä tukimuurilla. Muurin tulee olla osa rakennusta ja sen arkkitehtuuria. Piha-alueella tukimuuri tulee rakentaa osaksi piha- tai leikkiaktiviteettejä.

Tontti tulee rajata lännessä, Valkopolun katualueesta, tukimuurilla. Tukimuurin tulee olla osa pihasuunnitelmaa ja sen edessä on oltava istutusalue molemminpuolin. Istutusalueilla tulee olla monipuolista kasvillisuutta ja erilaisia pensaslajeja.

Tontilla olemassa olevaa metsäistä puustoa tulee jättää tontille mahdollisuuksien mukaan.

Valkopolun katualueen ja pientalotonttien välin on istutettava 5 metrin kasvillisuusvyöhyke näkösuojaksi. Vyöhykkeellä tulee olla monipuolista kasvillisuutta ja erilaisia pensas- ja puulajeja.

Synliga taktytor, förråd och fristående takkonstruktioner ska förses med växttak.

Byggteknik

Pä området får inga schaktningar utföras utan stöd för spärområdet.

Vid planeringen av området ska grundvattennivån och dess hantering beaktas.

Underjordiska konstruktioner rekommenderas inte. Sättet att bygga eventuella källarvåningar och stödjandet av banan ska utredas och anges i bygglovsskedet.

Byggnader som används för bullerkänsliga verksamheter ska ha en fasad med ljudisolering mot flyg- och vägtrafikbuller på minst 35 dB.

Buller, stömljud och störande vibrationer från tågtrafiken ska beaktas i planeringslösningarna allmänt och vid placeringen av byggnader och konstruktioner.

I bygglovsskedet ska man kontrollera att gårdsområdenas bullerskydd och ljudnivåskillnaden i byggnadens ytterhölje är tillräckliga.

Byggnadens friskluftsintag ska placeras på så långt avstånd från utsläppskällor som möjligt och utrustas med filtrering enligt lokalernas användningsändamål.

Banans dräneringssystem ska beaktas i planeringen av området.

Säkerhetsaspekterna i anslutning till elbanan ska beaktas i planeringen av området.

Byggrätt

Utöver våningstalet och byggrätten får tekniska utrymmen byggas och tekniska anordningar installeras på taket och de ska integreras i arkitekturen och anpassas till stadsbilden.

Förråd för friluftsutrustning och takkonstruktioner kan byggas utöver den byggrätt som anvisats i planen.

Utrymmen för uppsamling och sortering av avfall och annan organisering av avfallshanteringen ska anvisas i ansökan om bygglov och de ska vara tillräckliga i förhållande till storleken på och ändamålet med de byggnader som uppförs på tomten.

Utrymme för en fastighetstransformator ska reserveras på tomten eller i byggnaden.

På tomten kan nödvändiga allmänna ledningar placeras på trafikerade områden, men inte på gårdsområden.

Resurssmarthet

På taket får man utöver våningstalet och byggrätten bygga tekniska utrymmen och installera tekniska anordningar. Utredningarna ska omfatta tomtoberedning och annat byggande på gården.

Man strävar efter att utnyttja yttjord och jormassor som finns i området eller som ska avlägsnas från området för att jämna ut sankor och upphöjningar i gårdsområdet.

Träd som fälls i området ska hanteras och utnyttjas på tomten och/eller i byggnader.

Vid valet av energilösningar ska beräkning av livcykelkostnader och koldioxidavtryk utnyttjas.

Byggnaden ska uppnå energiklass A.

Vid byggandet av området ska beredskap finnas för utnyttjande av förnybar energi. Tekniska anordningar som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur.

En del av den energi som byggnaderna behöver ska produceras med solpaneler på tomten.

Trafik

Tomtanslutningen ska ordnas från Mårtensdalsvägen.

En underhållsväg ska ordnas från Vitstigen till gårdsområdet.

På tomten ska högst 28 bilplatser anläggas. Det rekommenderas att avlämnings- och hämtningstrafiken och personalens bilplatser avskiljs från servicetrafiken.

De områden på tomten som reserveras för parkering ska avskiljas från gatuområden och övriga gårdsområden med hjälp av konstruktioner och planteringar.

Det område som reserverats för servicetrafik ska avskiljas från parkering och gång- och cykelförbindelser med konstruktioner och planteringar.

För cykel- och gångtrafik ska en säker förbindelse till ingångarna ordnas både från gatan och parkeringen.

Cykelplatser som är avsedda för personal ska vara väderskyddade och ramlåsbara.

Utomhusområdet

Tomtens ska i norr avgränsas med en stödmur från Mårtensdalsvägen. Stödmuren ska vara en del av gårdsplanering och det ska finnas planteringsområden på båda sidorna av den. I planteringsområdena ska det finnas mångsidig växtlighet med olika busk- och trädarter.

Tomtens ska i öster avgränsas mot banvallen med en stödmur. Muren ska ingå i byggnaden och dess arkitektur. Inom gårdsområdet ska stödmuren integreras i gård- eller lekaktiviteter.

Tomtens ska i väster avgränsas från Vitstigens gatuområde med en stödmur. Stödmuren ska bilda en del av planen över gården och framför den ska det finnas ett planteringsområde på båda sidorna. I planteringsområdena ska det finnas mångsidig växtlighet och olika slags buskar.

Det nuvarande skogiga trädbeståndet på tomtens ska bevaras då det är möjligt.

Mellan Vitstigens gatuområde och småhusomterna ska en 5 meter bred vegetationszon planteras som insynsskydd. I zonen ska det finnas mångsidig växtlighet och olika slags buskar och träd.

Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 1,0. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

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

Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja numkikkaa. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina, on istutettava.

Piha-alueelle tulee istuttaa myös suuriksi kasvavia puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvialustoilla ja lajivalinnoilla esirakentamisen pengerryksmaaperään soveltuin.

Ympäristöstä tontille tulevat vedet on huomioitava tontin suunnittelussa ja johdettava hallitusti eteenpäin. Tontilla tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista hulevesialtaaseen ja yleiseen hulevesijärjestelmään radan itäpuolella.

Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Kvarterets grön effektivitet ska uppfylla målsätningstalet 1,0. Att grön effektiviteten uppnås ska i samband med bygglovet styrkas med en plan över gården och en grön effektivitetskalkyl.

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

Gården ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling. De delar av innergården som inte används för nödvändiga färdvägar, områden för lek eller vistelse, ska för ses med planteringar.

I gårdsområdet ska också högväxta trädslag planteras, vars livsbetingelser ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag och val av arter så att de lämpar sig för grundberedningens terrasseringsjord.

Vatten som rinner in på tomten från omgivningen ska beaktas vid planeringen av tomtens och ska ledas vidare på ett kontrollerat sätt. Fördröjning av dagvatten ska ordnas på tomtens innan det leds till en dagvattensbassäng och till det allmänna dagvattenssystemet öster om banan.

En plan över gården ska bifogas till bygglovshandlingarna.