Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002435

Päiväys
Datum

9.11.2021

Vantaan kaupunki

SILKKITEHTAANTIE

Kaupunginosa 61, TIKKURILA

Asemakaavan muutos
Kortteli 61097 sekä katualuetta.

Tonttijako
Osa korttelia 61097.

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 61097.

1:2000

Vanda stad

SILKESFABRIKSVÄGEN

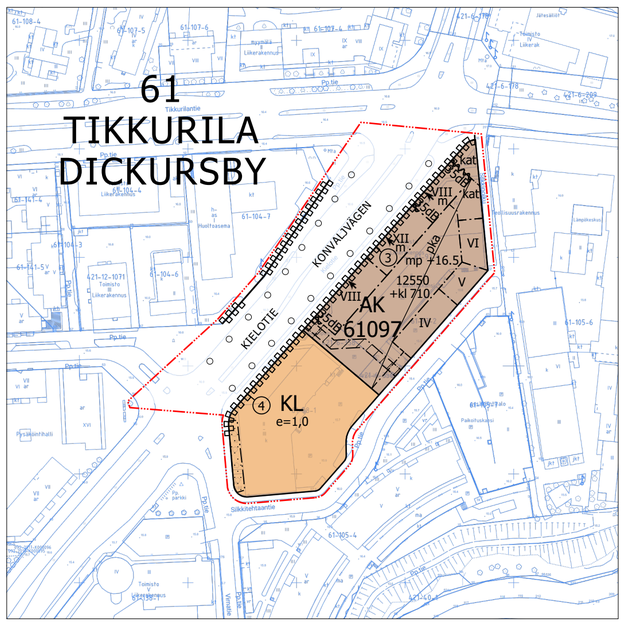
Stadsdel 61, DICKURSBY

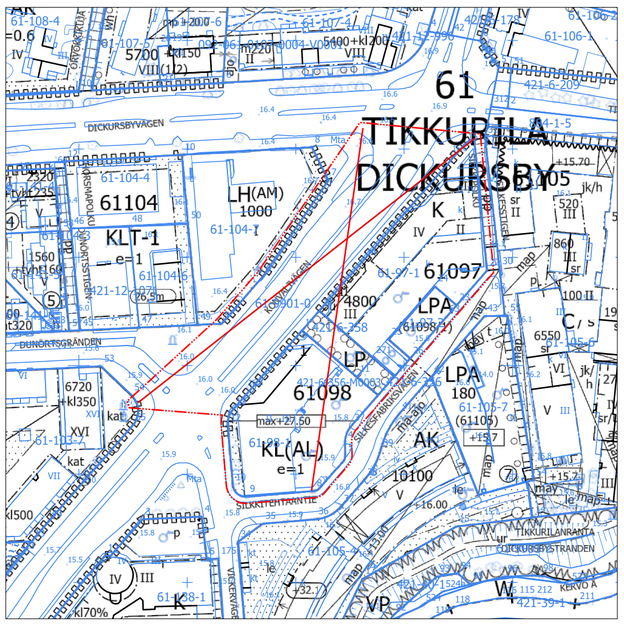
Ändring av detaljplanen
Kvarteret 61097 samt gatuområde.

Tomtindelning
Del av kvarteret 61097.

Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 61097.

1:2000





ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

KL

Liikerakennusten korttelialue.

Kvartersområde för affärsbyggnader.

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeusasema on +27.50.

Största tillåtna höjd för skärningspunkten mellan byggnads fasadyta och yttertak är +27.50.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Liiketilat:1 ap/120 k-m²; toimistotilat:1 ap/100 k-m²

Minimiantalet bilplatser:
Affärslokaler:1 bp/120 m²-vy; kontorslokaler:1 bp/100 m²-

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kvartersområde för flervåningshus.

Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen, parkeringsanläggningen, körramper, balkongers och terrassers permanent inglasade delar får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. För dessa utrymmen behöver inga bilplatser eller skyddsrum anvisas.

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

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.

Porrashuoneet eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.

Trapphusen dimensionerar inga bilplatser eller skyddsrum.

Ulkoiluvälinevarastoja on varattava vähintään 1,5 m²/asunto.

Lager för fritidsredskap skall reserveras minst 1,5 m²/bostad.

Parvekkeita korvaavia viherhuoneita saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Utöver byggrätten får byggas grönrum som ersätter balkongerna.

Kerrosluvut lasketaan kadun tasosta.

Våningstalen räknas från gatunivån.

Porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta.

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

Väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

Skyddsrum får placeras utan att tomtindelningenutgör ett hind.

Palomuurit voidaan toteuttaa tontin rajasta riippumatta.

Brandmurar kan byggas oberoende av tomtgränsen.

Silkkitehtaantien varteen tulee varata tila muuntamolle. Muuntamon saa rakentaa osoitetun kerrosalan lisäksi ja sen tulee liittyä rakennusten arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

Vid Silkesfabriksvägen ska reserveras plats för en transformator. Transformatorn får byggas utöver den anvisade våningsytan och den ska ha en koppling till husens arkitektur och stadsbilden.

Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.

Byggnaden ska utrustas med maskinell till- och frånluftsventilation, där tilluften tas på så stort avstånd från föroreningskällor som möjligt. Ventilationsanläggningen måste utrustas med tillräckligt effektiva filter.

Alueellinen stabiliteetti Keravanjoen suuntaan tulee huomioida rakennuspaikkakohtaisesti.

Områdets stabilitet i riktning mot Kervo å ska beaktas på respektive byggplats.

Rakennukset:

Byggnader:

Korttelin rakennukset tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina.

Kvarterets byggnader ska uppföras så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är urbana.

Arkkitehtuurin tulee olla modernia, korkeatasoista ja innovatiivista.

Arkitekturen ska vara modern, högklassig och innovativ.

Rakennusten julkisivujen tulee pääosin olla paikallamuurattua, poltettua tiiltä tai puuta.

Byggnadens fasader ska huvudsakligen bestå av bränt tegel som murats på platsen eller trä.

Rakennukset tulee jakaa pienempiin osiin rakennusaloittain. Vierekkäisten osien tulee selvästi erottua toisistaan. Erottuminen tulee tehdä varioimalla julkisivuväriä ja rakennusosan korkeutta.

Byggnaderna ska delas in i mindre delar enligt byggnadsytorna. Intilliggande delar ska tydligt skilja sig från varandra. Urskiljandet ska ske genom variationer i fasadmaterial och -färger och byggnadsdelarnas höjder.

Yli IX-kerroksiset rakennukset tulee jakaa vaakasuuntaisesti siten, että ne antavat vaikutelman kahdesta päällekkäin olevasta rakennuksesta.

Byggnader med över IX-våningar ska avdelas horisontellt så att de ger ett intryck av två byggnader som ligger ovanpå varandra.

Parvekkeiden, kulkuaukkojen ja ulokkeiden näkyvät pinnat tulee käsitellä julkisivumaisesti ja julkisivujen laatutasoa vastaavasti.

De synliga ytorna på balkonger, genomfartsöppningar och utsprång ska hanteras som fasader och så att de motsvarar kvalitetsnivån på fasaderna.

Sandwich-elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä tai vastaavissa sekundäärisissä julkisivupinnoissa.

Sandwich-elementkonstruktioner får användas endast på balkongernas fondväggar eller på motsvarande sekundära fasadytor.

Näkyvää betonisokkelia ei sallita.

Synlig betongsockel tillåts inte.

Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli.

Balkonger och burspråk får byggas så att de skjuter ut över gränsen för byggnadsytan.

Katualueella vapaan kulkukorkeuden tulee olla vähintään 4 metriä.

På gatuområdet skall den fria gånghöjden vara minst 4 meter.

Parvekkeiden pieliä ei saa kadun puolella ulottaa maantasokerrokseen.

Balkongernas sidor får inte sträcka sig till markplansvåningen på gatans sida.

Katujulkisivujen, arkadien ja kivijalkakerroksen valaistus on järjestettävä korttelin yhteisen valaistussuunnitelman mukaisesti.

Gatufasadernas, arkadernas och stenfotsvåningens belysning ska ordnas enligt en separat belysningsplan som är gemensam för kvarteret.

Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Vid placeringen och konstruktionen av reklamanläggningar skall särskild hänsyn till stadsbildaspekter tas.

Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi

Utöver våningstalet och byggrätten får tekniska utrymmen och anordningar byggas och installeras på taket och dem ska bearbetas så att de passar ihop med byggnadens arkitektur.

Kivijalkakerros:

Katualueeseen rajautuvista tiloista tulee Kielotien ja Silkkipolun puolella vähintään 80 % olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa, joiden katujulkisivu tulee tehdä näyteikkunajulkisivuna.

Liiketiloista 30 %:a voi väliaikaisesti käyttää asukkaiden yhteistiloina.

Liiketilojen vähimmäiskerroskorkeus on 5 metriä.

Liiketilat tilat tulee suunnitella siten, että niitä voidaan tarvittaessa yhdistää ja jakaa.

Kivijalkakerroksen tilat tulee järjestellä ja rakenteet suunnitella siten, että kadun puoleiset julkisivut antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman.

Kat-alueeseen rajautuville rakennusaloille tulee suunnitella ravintolakäyttöön soveltuva tila, joka on yhdistettävissä ulkotilaan suurin ovin ja ikkunoin.

Näyteikkunapinnat on säilytettävä läpinäkyvinä eikä niitä saa kokonaan peittää esimerkiksi mainosjulisteilla.

Meluntorjunta

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden, ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB Kielotien suuntaan ja erikseen merkityissä julkisivun osissa. Muualla ääneneristävyys ΔL tulee olla vähintään 30 dB.

Asunnot eivät saa avautua vain julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna.

Sisämelutaso ei saa liiketiloissa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 45 dB.

Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, ettei 55 dB:n päiväajan keskiäänitason ohjearvo ylity parvekkeilla.

Piha-alueiden oleskelu tulee sijoittaa siten, ettei 55 dB:n päiväajan keskiäänitason ohjearvo ylity.

Pihat:

Korttelin yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa tonttien leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelin yhteisinä.

Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Laskelma on esitettävä rakennuslupahakemuksessa.

Silkkitehtaantien varren rakennuksiin tulee tehdä riittävä määrä viherkattoa, ellei vihertehokkuuslukua muuten saavuteta.

Tontteja ei saa aidata.

Pihan tulee olla korkeatasoinen ja monipuolinen. Rakennusten sisäänkäyntien edustan ja niihin liittyvien istutusten rajausten tulee olla luonnonkiveä. Kulku- ja huoltoajoreiteissä voidaan käyttää betoni- tai hulevesikiveystä. Asvalttia saa käyttää vain ajoreiteillä.

Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet.

Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot: 1 ap/ 130 k-m², väh. 1 ap/3 as.
Liiketilat: 1 ap/ 120 k-m²

Vieraspysäköintiin tulee toteuttaa vähintään 1 ap/1500 k-m². Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m².

Autopaikoista saa vähentää 15 % silloin, kun paikat ovat nimeämättömiä.

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot: 1 pp/ 30 k-m²
Liiketilat: 1 pp/ 30 k-m²

Stenfotsvåningen:

Minst 80 % av de lokaler som gränsar mot Konvaljvägen och Silkesstigen ska utgöras av utrymmen som lämpar sig för affärs- och butikslokaler och dessas gatufasader ska byggas som skyltfönsterfasader.

30 % av lokalerna får temporärt användas som lokaler som betjänar invånarna.

Affärslokalernas minimivåningshöjd är 5 m.

Affärslokalerna ska planeras så att de kan slås ihop och delas upp efter behov.

Stenfotsvåningens utrymmen ska organiseras och konstruktionerna planeras så att fasaderna mot gatan ger ett öppet och funktionellt intryck.

I byggnadsytor som gränser mot kat-områden ska en lokal som lämpar sig för restaurangbruk planeras. Lokalen ska kunna anslutas till uterummet med stora dörrar och fönster.

Skyltfönstren ska bevaras transparenta och de får inte täckas in med till exempel reklamaffischer.

Bullerbekämpning

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i bostadsrummens ytterhölje ska vara minst 35 dB mot Konvaljvägen och i separat markerade fasadpartier. I övrigt ska ljudisoleringen ΔL vara minst 30 dB.

Bostäderna får inte öppna upp endast mot den fasaden, där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid.

I affärslokaler får inte bullernivån inomhus överstiga dagsriktvärdet (kl 7-22) 45 dB för den A-vägda ekvivalentnivån (LAeq).

Genom tekniska lösningar skall sörjas för att den genomsnittliga ljudnivån dagtid, 55 dB inte överskrids på balkongerna.

Gårdsområdenas vistelseplatser bör placeras så att riktvärdet för den genomsnittliga dagtid 55 dB inte överskrids.

Gården:

För kvarterets gemensamma gårdsplan ska en enhetlig plan utarbetas, där tomternas områden för lek och vistelse, leder, dagvattensystem och planteringar ska ordnas gemensamt för hela kvarteret.

Kvarterets gröneffektivitet ska vara minst 0,9. Beräkningen ska presenteras i byggnadstillståndsansökan.

Byggnaderna längs Silkesfabriksvägen ska förses med tillräckligt med gröna tak om gröneffektivitetstalet annars inte uppnås.

Tomterna får inte inhägnas.

Gården ska vara högklassig och varierande. Området framför byggnadernas ingångar och avgränsningarna av planteringar i anslutning till dessa ska utgöras av natursten. På vägarna för genomfarts- och servicetrafik kan betongbeläggning eller stenläggning som släpper igenom dagvatten användas. Asfalt får användas endast på körvägar.

Vid planeringen av kvartersgården ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas.

Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling.

För byggnadslov ska utarbetas en dagvattenplan.

Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 1 bp/130 m²-vy, minst 1 bp/3 bostäder
Affärslokaler 1 bp/120 m²-vy

Minst 1 bp/1500 m²-vy ska avsättas för gästparkering. På tomten ska minst 1 bp/5000 k-m² reserveras i närheten av trapphusen för kortvarig serviceparkering och hemservice.

Antalet bilplatser får minskas med 15 % när bilplatserna inte är namngivna.

Minimiantalet cykelplatser:

Bostäder 1 cp/30 m²-vy
Affärslokaler 1 cp/30 m²-vy

	Osa-alueen raja.	**Gräns för delområde.**
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	**Riktgivande gräns för område eller del av område.**
3	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
61	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
TIKK	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
61097	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
KIELOTIE	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
12550	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
e=1,0	**Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin / rakennuspaikan pinta-alaan.**	**Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens / byggnadsplatsens yta.**
IV	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.**
mp +16.5	**Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.**	**Markytans eller gårdsdäckets approximativa höjdläge.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	**Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.**
m	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa myymälän**	**Byggnadsyta där butik får placeras**
pka	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakannen alle.**	**Byggnadsyta där parkering får placeras under gårdsdäck.**
35dB	**Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.**	**Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i ytterskiktet ska vara minst 35 dB.**
	Istutettava alueen osa.	**Del av område som skall planteras.**
	Säilytettävä/istutettava puurivi	**Trädrad som skall bevaras/planteras**
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa	**För allmän gångtrafik reserverad del av område**
kat	**Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue.**	**Område som byggs som ett enhetligt stadsrum.**
	Aluetta tulee käyttää kuten julkista kaupunkitilaa. Pintamateriaalina on käytettävä pääosin luonnonkiveä. Alueelle saa sijoittaa ravintoloihin tai kahviloihin tms. liittyviä ulkotarjoilutiloja.	Området ska användas som ett offentligt stadsrum. Som ytmaterial ska i huvudsak användas natursten. På området får placeras uteserveringar i anslutning till restauranger, kaféer eller motsvarande.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden**
	Katu.	**Gata.**
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	**Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.**

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Asemakaavoitus

Stadsstruktur och miljö
Detaljplanerin

Marjaana Yläjääski
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 8.12.2021

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.12.2021

Godkänd av stadsfullmäktige 13.12.2021