Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002390	9.12.2019	684498

Vantaan kaupunki

TAMMISTONTIE 2

Kaupunginosa 50, Tammisto

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 50003 ja katualuetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos
Osa korttelia 50003.

1:2000

Vanda stad

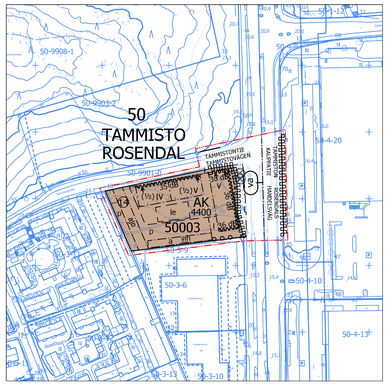
TAMMISTOVÄGEN 2

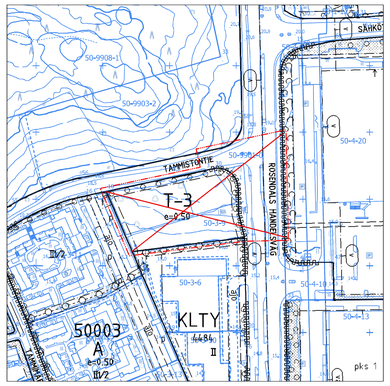
Stadsdel 50, Rosendal

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 50003 och gatuområde.

Tomtindelning och ändring av tomtindelning
Del av kvarteret 50003.

1:2000





ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva

AK — **Asuinkerrostalojen korttelialue**

Yleistä

Rakennusten massoittelussa, kattomuodoissa, julkisivuissa ja julkisivumateriaaleissa on kiinnitettävä huomiota siihen, että syntyy vaihtelevia, intensiivisiä ja arkkitehtonisesti korkeatasoisia katu- ja korttelitiloja. Korttelialueesta tulee rakentaa ilmeeltään urbaani ja kaupunkikuvallisesti monimuotoinen ja laadukas kokonaisuus, joka luo visuaalisesti monimuotoista kävely-ympäristöä.

Tammistontien ja Tammiston Kauppatien kulmassa ympäristön laatuun ja arkkitehtuuriin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Asukkaiden yhteiseen käyttöön tulevaa kerhotilaa tulee osoittaa vähintään 0,5% kerrosalasta. Kerho- tai harrastetilat saa sijoittaa korttelin keskitetysti.

Liike- ja toimitiloja tulee rakentaa maantasokerrokseen 50 k-m² sijoittuen Tammiston Kauppatien suuntaisen talon eteläkulmaan kadun puolelle ja talon pohjoiskulmaan saa lisäksi rakentaa 100 k-m².

Liiketilojen kerroskorkeus on vähintään 4 metriä.

Tammiston kauppatien suuntaisen rakennuksen eteläkulmaukseen tulee rakentaa liiketila, jonka edustalle sallitaan terassin rakentaminen. Tammiston kauppatien suuntaisen rakennuksen pohjoisnurkan yhteistila tulee rakentaa niin, että se on myöhemmin otettavissa liiketilakäyttöön. Liiketiloihin tulee mahdollistaa jalankulku katualueelta ja tilojen tulee avautua suurin ikkunoin kahteen suuntaan.

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

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns

Kvartersområde för flervåningshus

Allmänt

I byggnadernas volymgestaltning, takformer, fasader och fasadmaterial ska uppmärksamhet fästas vid att gator och kvarter bildar varierande och intensiva rum av hög arkitektonisk kvalitet. Kvartersområdet ska byggas så att det ger ett urbant intryck och med avseende på stadsbilden bildar en mångsidig och högklassig helhet, som skapar en visuellt mångfacetterad promenadmiljö.

I hörnet av Tammistovägen och Rosendals handelsväg ska särskild uppmärksamhet fästas på miljöns kvalitet och arkitekturen. Områdets arkitektur och miljöbyggande ska vara högklassigt och genomförandet ska hålla hög kvalitet.

Minst 0,5% av våningsytan ska anvisas för gemensamma klubblokaler för de boende. Klubb- eller hobbylokalerna får placeras så att de koncentreras till en och samma plats i kvarteret.

I markplansvåningen ska det byggas 50 m²-vy affärs- och kontorslokaler så att lokalerna placeras i södra hörnet av den byggnad som ligger parallellt med Rosendals handelsväg, och dessutom får 100 m²-vy byggas i husets norra hörn.

Affärslokalernas våningshöjd är mist 4 m.

Affärslokaler ska huvudsakligen ligga i hörnen av byggnaden mot Rosendals handelsväg och de ska ha stora fönster som öppnas i två riktningar. Det gemensamma utrymmet i norra hörnet av det hus som står i linje med Rosendals handelsväg ska byggas så att det senare kan tas i bruk som affärslokal. Från gatuområdet ska det vara möjligt för fotgängare att ta sig in i affärslokalerna och lokalerna ska öppnas upp i två riktningar med stora fönster.

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

Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen tulee sijoittaa asukastiloja, harrastustiloja, työtiloja tai liiketiloja.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia joko suoraan tai välillisesti. Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan saa rakentaa kussakin kerroksessa porrashuonetta kohti rakennusoikeuden lisäksi edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneiden viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta. Lisäys ei mitoita autopaikkoja.

Jokaisessa asunnossa tulee olla parveke ja ne tulee lasittaa.

Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli.

Porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta. Nykyisiä tielinjauksia tai tie-korkotasoja ei muuteta.

Julkisivut

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä paikalla muurattua tiiltä. Tammistontien suuntaisessa talossa on käytettävä maan läheisiä ruskeanpunertavan sävyisiä tiiliä ja Tammiston Kauppatien suuntaisessa talossa valkoisen sävyisiä tiiliä.

Molempien rakennusten katujulkisivut tulee jakaa pystysuunnassa vähintään kahteen osaan käyttämällä tiilen eri sävyä, kylläisyysastetta tai värin vaaleusastetta. Osien tulee erota toisistaan muodoissa ja yksityiskohdissa, ikkunajaotuksissa sekä käytettävien värien ja materiaalien suhteen.

Kerho- ja liiketilojen tulee näkyä katuihin, aukioihin ja puistoihin rajautuvien julkisivujen käsittelyssä.

Tammiston Kauppatien liike- ja toimitilojen julkisivumateriaalien osalta pääosin lasia, vaikka tilat saisikin väliaikaisesti ottaa asukkaiden yhteiskäyttöön.

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

Rakennuksessa tulee olla epäsymmetrinen harjakatto.

Levymäiset parvekkeen kannattajat sallitaan vain terassipihojen yhteydessä.

Pihat

Tontin yhteispihalle on rakennuslupavaiheessa laadittava pihasuunnitelma, joka perustuu kaavavaiheen pihasuunnitelmaan. Suunnitelmassa esitetään istutukset, hulevesialueet, reitit, leikki- ja oleskelualueet ja pihan muut toiminnot. Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu ja huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa, suosien eri aikaan kukkivia lajeja pölyttäjille. Suureksi (> 9m) kasvavia puita on istutettava vähintään 4 kpl ja kukkivia puita lisäksi vähintään 5 kpl.

Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava. Kulkuteiden pinnoitteina käytetään puoliläpäisevää kiveystä, asvalttia saa käyttää vain ajoteillä. Tammiston Kauppatien puoleisien kulkuväylien pinnoite tulee olla puoliläpäisevää luonnonkiveä. Pihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,9. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Pysäköintialue on rajattava piha-alueesta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varatusta kadusta istutuksilla, aidalla tai muurilla.

Hulevedet tulee viivyttää korttelialueella. Rakennuslupaa varten on laadittava Vantaan kaupungin ohjeistuksen mukainen hulevesisuunnitelma.

Puhtaat hulevedet katoilta ja perustusten kuivatuksesta tulee imeyttää maaperään tontilla. Alueella johdettavat hulevedet eivät saa heikentää alapuolisen vesistön tilaa.

Kaikkien pihan autokatosten ja talousrakennusten katoilla tulee olla vihertaitto, joiden kasvualustan on oltava vähintään 20 cm paksu. Viherkaton on oltava tyypiltään niitty-/ketokatto tai kattopuutarha.

Melu

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

Asuinhuoneiden ulkokuoren äänieristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB Tammistontien ja 36 dB Tammiston Kauppatien suuntaan.

Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen melutaso ei oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla tai parvekkeilla ylity. Autokatos ja rakennus tulee yhdistää toisiinsa arkkitehtuuriltaan yhtenäisin keinoin.

Auto- ja polkupyöräpaikat

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap/ 90 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/asunto. Perusnormista voidaan vähentää 15 %, jos pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintialueille. Lisäksi vieraspysäköintiin tulee varata 1 ap / 1500 k-m2 ja liiketiloille 1 ap. Pysäköintipaikoille tulisi rakennusvaiheessa tehdä varaus sähköautojen latausmahdollisuuteen.

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

Polkupyöräpaikkoja tulee olla vähintään 1 pp/30 k-m² ja 2 kpl/liikehuoneisto, joista 50 % on helposti käytettävä. Osa pyöräpaikoista saa sijaita autokatoksen yhteydessä.

I byggnadens första våning ska placeras invånar-, hobby-, arbets- eller affärslokaler.

Trapphusen ska få dagsljus antingen direkt eller delvis också indirekt. 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 trapphusen. Tilläggsdelen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser.

Varje bostad ska ha en balkong och de ska inglasas.

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

Till trapphusen ska det finnas ingångar från både gården och gatan. De existerande vägdragningarna eller vägens höjdnivåer ändras inte.

Fasader

Det huvudsakliga materialet i byggnadernas fasader ska utgöras av tegel som murats på platsen. I huset som står i linje med Tammistovägen ska tegel i jordnära brunröda nyanser användas och i huset som står i linje med Rosendals handelsväg ska tegel i vita nyanser användas.

Båda byggnadernas gatufasader ska vertikalt delas in i minst två delar genom att använda olika färgnyanser, mättnadsgrad eller ljusintensitet i teglet. Delarna ska skilja sig från varandra i fråga om former och detaljer, grupperingen av fönster samt de färger och material som används.

Gemensamma klubblokaler och affärslokaler ska framhävas i behandlingen av fasader som gränsar mot gator, öppna platser och parker.

Affärs- och kontorslokalernas fasadmaterial på Rosendals handelsväg ska huvudsakligen bestå av glas, även om lokalerna temporärt skulle kunna användas gemensamt av invånarna.

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

Byggnaden skall ha sadeltak.

Skivformade balkongstöttor tillåts endast i anslutning till terrassgårdar.

Gårdarna

I bygglovsskedet ska det för tomtens gemensamma gård utarbetas en plan för gården, vilken baseras på planskedets plan för gården. I planen presenteras planteringar, dagvattenområden, leder, områden för lek och vistelse och gårdens övriga funktioner. Vid planeringen av kvartersgården ska behoven hos användare i olika åldrar 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 så att arter som blommar vid olika tidpunkter föredras med tanke på pollineringen. Minst 4 st. träd som blir stora (> 9m) ska planteras och dessutom minst 5 st. blommande träd.

De delar av gårdsplanen som inte används som nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar. Halvgenomsläpplig stenläggning ska användas som ytbeläggning på gångvägarna, asfalt får användas enbart på körbanor. Gånglederna mot Rosendals handelsväg ska ha en ytbeläggning av halvgenomsläpplig natursten. Gården ska uppnå minst 0,9 i gröneffektivitet. Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen för gården.

Parkeringsområdet skall avgränsas från gårdsområdet och från den gata som reserverats för gång- och cykeltrafik med planteringar, ett staket eller en mur.

Dagvattnen från taket och grundtornkning ska fördröjas inom kvartersområdet. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas enligt Vanda stads anvisningar.

Rent dagvatten ska infiltreras i tomtmarken. Dagvatten som avleds från området får inte försämra statusen hos vattendragen nedanför.

Alla täckta bilparkeringar och ekonomibyggnader på gården ska ha tak bestående av gröntak vars växtunderlag har en tjocklek av minst 20 cm. Gröntaket ska till typen vara ett ängs-/fälttak eller en takträdgård.

Buller

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

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i bostadsrummens ytterhölje ska vara minst 35 dB mot Tammistovägen och 36 dB mot Rosendals handelsvägen.

Genom tekniska lösningar ska man sörja för att bullernivån enligt statsrådets beslut 993/1992 inte överskrids i gårdsområden och på balkonger som är avsedda för vistelse. Takkonstruktionen och byggnaden ska sammankopplas med metoder som är enhetliga till sin arkitektur.

Bil- och sykelplatser

Minimiantalet bilplatser är 1 bp/ 90 m²-vy, dock minst 1 bp/bostad. Den grundläggande normen kan minskas med 15 % om parkeringen koncentreras till omarkerade platser i ett parkeringsområde. Dessutom bör 1 bp / 1500 m²-vy reserveras för gästparkering och 1 bp för affärslokaler. I byggnadsskedet ska man reservera möjlighet att ladda elbilar på parkeringsplatserna.

Minst 1 bp/5000 k-m2 ska reserveras i närheten av trapphusen för kortvarig serviceparkering och hemservice.

Cykelplatser finns minst 1 cp/30 m²-vy och 2 st./affärslokal, varav 50 % är lättillgängliga. En del av cykelplatserna får ligga i anslutning till en täckt bilparkering.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Osa-alueen raja	**Gräns för delområde**
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	**Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.**
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja	**Riktgivande gräns för område eller del av område**
14	**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**
50	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
TAMMI	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
50003	**Korttelin numero**	**Kvartersnummer**
TAMMISTO	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område**
4400	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta**
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**
1/2 IV	**Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.**	**Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen för byggnadens andra våning man i byggnadens första våning som ligger i sluttning får använda som utrymme som räknas in i våningsytan.**
X	**Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.**	**Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
a	**Auton säilytyspaikan rakennusala** Autokatoksen Tammiston kauppatien puoleinen pääty tulee käsitellä taiteen keinoin tai tulee toteuttaa viherseinänä.	**Byggnadsyta för förvaringsplats för bil** Den täckta bilparkeringens fasad mot Rosendals Handelsvägen ska behandlas med konstnärliga metoder eller så ska fasaden förses med fasadvegetation.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni	**Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera**
36 dB	**Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka ulkokuoren äänieristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 36 dB.**	**Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i ytterskiktet ska vara minst 36 dB.**
I	**Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.**	**Områdesdel som skall beläggas med plattor eller sten.**
le	**Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.**	**Riktgivande del fav område som skall reserveras ör lek och utevistelse.**
	Ohjeellinen istutettava alueen osa.	**Riktgivande del av område som skall planteras.**
	Säilytettävä/istutettava puurivi	**Trädrad som skall bevaras/planteras**
vih	**Viherkatto.**	**Gröntak.**
	Katu.	**Gata.**
ajo	**Ajoyhteys**	**Körförbindelse**
P	**Ohjeellinen pysäköimispaikka.**	**Riktgivande parkeringsplats.**
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden**
va	**Vaara-alue.**	**Faroområde.**
	Suojeltava puu	**Träd som skall skyddas**
	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 plantecknningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Johanna Rajala
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla/ Vanda 21.1.2020

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.1.2020

Godkänd av stadsfullmäktige 27.1.2020