Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum
002366	8.4.2025

Vantaan kaupunki

OJAHAKA

Asemakaavan muutos

Kaupunginosa 15, Myyrmäki
Kortteli 15709 ja osa kortelista 15697 sekä katu-, virkistys- ja suojelualueet.

Kaupunginosa 16, Kaivoksela
Katu-, virkistys- ja suojelualueet.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Kortteli 15709.

1:2000

Vanda stad

BÄCKHAGEN

Ändring av detaljplanen

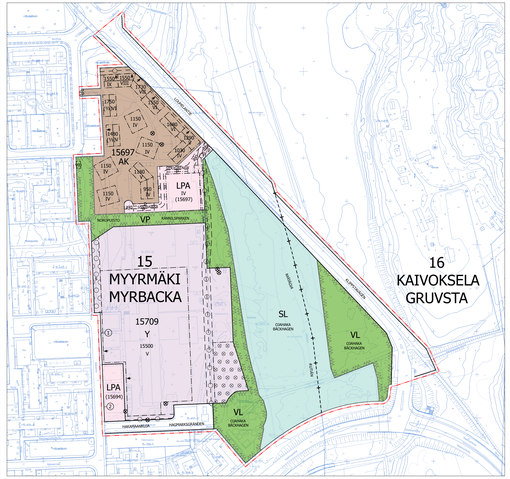
Stadsdel 15, Myrbacka
Kvarter 15709 och del av kvarteret 15697 samt gatu-, rekreations- och skyddsområdena.

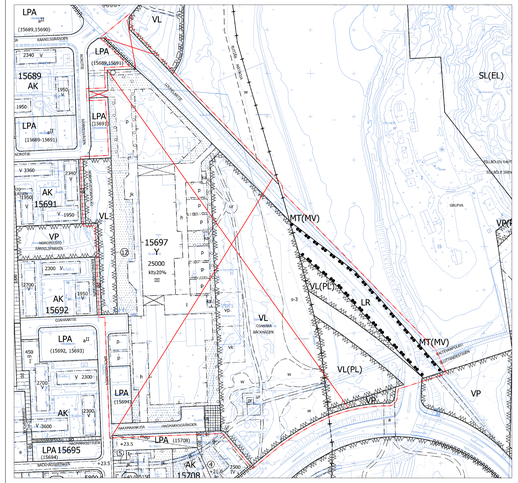
Stadsdel 16, Grutsta
Gatu-, rekreations- och skyddsområdena.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Kvarter 15709.

1:2000





ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri

Arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista. Korttelitaja ja rakennuksista tulee muodostaa kokonaisuus arkkitehtuurin keinoin.

Rakennukset ja niiden julkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuritaan korkeatasoisina.

Korttelin tulee olla massoitettuitaan monimuotoinen. Korttelissa tulee olla rakennuskohtaista vaihtelua rakennusten muodoissa ja yksityiskohdissa, kerrosluvussa sekä räystäslinjan korkeudessa korkeuksien kaupunkitilan saavuttamiseksi.

Korttelin pohjoisreunalle sijottuvien rakennusten pohjoisjulkisivuja tulee korostaa ja muodostaa niihin kaupunkikuvallinen ja orientoitumista ohjaava kiinnekohta.

Rakennukset on rakennettava koko rakennusalan pituudelta.

Rakennusten kaikki julkisivut tulee aukottaa runsaasti isoin ikkunoin.

Kulmahuoneistosten, niiden pääoleskelutilojen ja kulmaparvekkeiden tulee avautua kahteen suuntaan.

Porrashuoneisiin on ollava täyttöalan kulku sekä kadulta että pihalta Louhelantielhen ja LPA-alueeseen rajautuvilla rakennusaloilla.

Korttelin tekniset rakenteet, kuten muuntamot, tulee toteutaa arkkitehtuuritaan korkeatasoisina.

Rakennusten tekniset laitteiden on ollava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Katset, murat ovat trappuun sekä ankryta till kvarterets helhetsarkitektuurin ja ne on toteuttettava laadukkaalla ja kestävillä materiaaleilla.

Rakennusoikeus

Louhelantien ja Sivuhaaran kulmaukseen katutasoon on toteutettava rakennusoikeuden lisäksi vähintään 100 $k\text{-}m^2$ liike-, toimisto-, palvelu- tai työtilaa.

Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, vihtyisiä ja luonnonvaloisia. Yremmissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 $k\text{-}m^2$ / kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Omatoimisia pelastautumista palvelevan toisen portaan tai porrashuoneen saa kaikissa kerroksissa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Asukas- ja yhteistiloja, varastoja, teknisiä tiloja ja väestönsuojia saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi enintään 15 %. Tilat tulee rakentaa pääosin kivijalkakerroksen ja toteuttaa niin, että ne antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman.

Kerho-, varasto-, tekniseä ja väestönsuojatiloja saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Asuntokohtaiset irtaimistovarastot voidaan sijoittaa rakennusoikeuden lisäksi asuntojen yhteyteen tai ullakolle.

Jätetilat tulee sijoittaa korttelikohtaisesti keskitettyinä LPA-kortteliin.

Rakennusoikeuden lisäksi sallitut tilat ja lisäkerrosalat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikoja eikä väestönsuojia.

Katot

Kattomateriaalin tulee olla konesaumattu pelti tai niittykatto.

Lamellirakennusten kattomuoto on loiva harjakatto kalteevudeltaan 1:3–1:4.

Pistetalojen kattomuoto on aumakatto tai aumakaton muunnos kalteevuudeltaan 1:3–1:4.

Lamellityggnadernas takform är sadeltak, takvinkeln är 1:3–1:4.

Takformen på punkthus är valmade tak eller en variant av valmade tak med en lutning på 1:3–1:4.

Husteknioska anordningar och kanaler på taket ska integreras i övriga konstruktioner och anpassas som en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material. Takornaderna ska bearbetas så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är höglässiga.

Julkisivut

Julkisivujen tulee olla korkealuokkaisia ja kestävistä materiaaleista paikalla rakennettuja tai antaa paikalla tehdyn julkisivun vaikutelma. Julkisivussa ei sallita näkyviä elementtisaumoja.

Lamellitalojen julkisivumateriaali on pitkillä sivuilla rappaus ja rakennusten päätyjen tulee olla paikalla muurattua punaista savitiilitä. Julkisivuvärien tulee olla värikylläisiä, lämpimiä, murrettuja ja maanläheisiä. Lamellitalojen päädyissä jokaisen kerroksen tulee poiketa väriisävyltään alemmasta ja ylemmästä kerroksesta. Julkisivuvärien tulee olla pitkillä julkisivuilla selvästi päätyjä vaaleampia.

Pistetalojen päädyissä muurattaisiin ilman punaista. Julkisivuvärien tulee olla värikylläisiä, lämpimiä, murrettuja ja maanläheisiä. Pistetalolosa jokaisen kerroksen tulee poiketa väriisävyltään alemmasta ja ylemmästä kerroksesta.

Julkisivuvärinä ei sallita valkoista, mustaa tai harmaata, mutta niitä voidaan harkitusti käyttää korostuskeinoina.

Rakennusten julkisivujen yksityiskohtien ja värityksen tulee olla eritaisia eri rakennusosilla.

Parvekkeet

Jokaisessa asunnossa tulee olla parveke tai maantasopiha.

Kadun puoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä ja antaa sisäänvedettyjen parvekkeiden vaikutelma ja ne tulee jäsentää julkisivunomaisesti.

Rakennusten kadunpuoleisille julkisivuille on sallittua tehdä kaupunkikuvallisesti kekeäsein sijainteihin huoneistoihin liittyviä yksittäisiä erkkereitä, ranskalaisia parvekkeita jaitai ulkoparvekkeita.

Parvekkeiden julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja kestävä ja niissä tulee käyttää julkisivuun sopivaa materiaalejja vähintään 30 % parvekkeiden julkisivujen pinta-alasta. Parvekkeiden, kulkuaukkojen, arkadien ja ulokkeiden näkyvät pinnat tulee käsitellä julkisivumaisella tavalla ja julkisivujen laatutasoa vastaavasti.

Parvekkeet ja ulokkeet saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle, mikäli ne korostavat rakennuksen arkkitehtuuria. Ellei kaavakartassa ole toisin osoitettu, saavat rakennusten katualueen puoleisista julkisivuista ulkonevat rakenteen, enintään ja parvekkeet ulottua enintään 2,5 m rakennusalan ulkopuolelle, jolka ulottuvat rakennusalan yli, ei saa tukea maasta.

Kivijalkakerros ja maantasokerroksen toiminnot

Rakennuksiin tulee muodostaa avoin kivijalkakerros. Asukkaiden yhteistiet, polkupyöravarastot sekä harrastetilat saa sijoittaa kivijalkaan korttelieiden maantasokerroksen. Tilat tulee toteuttaa niin, että ne antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman.

Kunkin rakennuksen kivijalkakerroksesta on rakennettava kokonaisuus, jota on korostettava arkkitehtuurin keinoin, runsaalla ikkuna-aukotuksella, materiaaleilla, väreillä, rakennusosilla ja valaistuksella. Kivijalkakerroksen umpipinnojen julkisivumateriaalit tulee pääosin olla paikallamuuratta tiili ja luonnonkivi.

Maantasokerroksen tilat tulee järjestellä ja rakenteet suunnitella muuntojoustavasti.

Pihat ja ulkoalueet

Korttelipiha tulee suunnitella tulee toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Korttelille on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa leikki- ja oleskelualueet, reitit, huleveisjärjestelmä ja istutukset tulee järjestää koko korttelin yhteisinä. Tontten välisiä rajoja ei saa aidata. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, joile istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden pieniä puita, pensaita, perennoja, nurmikkoa sekä monivuotisia kukkivia ja pölyttäviä lajeja, mukaan lukien kukkivia puita ja niittykasvillisuutta. Korttelipihan osat, jotka ei käytä kajoamisen välttämättömyyden kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkirjelmyjen, on istutettava. Istutuksissa tulee mahdollisuuksien mukaan käyttää kookkaita taimia.

Pääosalla maantasokerroksien asunnoista tulee olla oma piha.

Tontin pinnoitteena tulee käyttää läpäisevä materiaaleja.

Rakennusten ja katualueiden väliset tontut tulee käsitellä osana kokonaisuutta kaupunkimaisin keinoin. Pinnoitetamiaalit tulee yhtenesvoittaa katualueiden pintamateriaalien kanssa.

Liike-, toimisto-, palvelu- ja työtilan edusta on kivettävä. Huvudfasadmaterialet i punkthus är trä. Fasadfärger ska vara färgtrix, varma, brutna och jordnära. I punkthus ska varje våning skilja sig i färgton från de nedre och övre våningarna.

Vitt, svart eller grått tillåts inte som fasadfärg, men de kan användas efter övervägande som en accentueringsmedel.

Detaljerna och färgen på byggnadsfasader måste vara olika i olika byggnadstyper.

Balkonger

Varje bostad ska ha en balkong, eller en gård på markplanet.

Balkongerna mot gatan ska delvis vara indragna, ge intryck av av att vara indragna balkonger och de ska struktureras på ett fasadlinande sätt.

På byggnadernas fasader mot gatan ska det på stadsbildsmässigt centrala ställen byggas enskilda burspråk, franska balkonger ochvieller små utskjutande balkonger i anslutning till lägenheterna.

Balkongernas fasadmaterial ska hålla hög kvalitet och vara tåliga och material avsedda för fasader ska användas i minst 30 % av balkongernas fasadyta. De synliga ytorna på balkonger, passager, arkader och utsprång ska hanteras som fasader och så att de motsvarar kvalitetsnivån på fasaderna.

Balkonger och utskjutande partier får nå utanför byggnadsgränsen, om de framhäver byggnadens arkitektur. Om inte något annat har angetts i plankartan får i de av byggnadernas fasader som vetter mot gatuområdet utskjutande konstruktioner, bursprå och balkonger sträcka sig högst 2,5 m över sockelristen. Balkonger som när utanför byggnadsytan får inte stöttas upp från marken.

Stenfotsvängen och markplansvändningens funktioner

I byggnaderna ska en öppen stenfotsvändning bildas. Gemensamma utrymmen för invånarna, cykelförråd och hobbyrum ska placeras huvudsakligen i kvarterens stenfotsvändning. Utrymmena ska byggas så att de ger ett öppet och funktionellt intryck.

Av varje byggnads stenfotsvändning ska en helhet byggas som ska framhäva med arkitektoniska medel, ett stort antal fönsteröppningar, material, färger, byggnadsdelar och belysning. Stenfotsvändningens slutna ytor ska ett fasadmaterial som huvudsakligen består av på platsen murat tegel och natursten.

Markplansvändningens utrymmen ska organiseras och konstruktioner planeras så att möjligast stor utrymmesflexibilitet möjliggörs.

Gårdar och utomhusområden

Kvartersgården ska planeras och anläggas som en sammanhängande helhet oberoende av tomtindelningen. För kvarteret ska en enhetlig gårdsplan utarbetas, där områden för lek och vistelse, leder, dagvattensystem och planteringar ska ordnas gemensamt för hela kvarteret. Gårdsarna mellan tomterna får inte inhägnas. Planen för gården ska bifogas till bygglovshandlingarna.

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 ämå träd, buskar, perenner och gräs som bevärt årstidernas skiling, samt flerårsiga blommande och pollinerande växterr, blommande träd och ängsvårlighet medräknade. Delar av kvartersgården som inte används för nödvändiga gångvägar, områden för lek eller vistelse eller utrymtjäna för stadsodling, ska förses med planteringar. I planteringarna ska storväxta plantor användas i mån av möjlighet.

Majoriteten av bostäderna i markplanet ska ha egen gård.

Tomten måste täckas med genomsläppliga material.

De tomtdelar som ligger mellan byggnaderna och gatuområdena ska harmoniera som en del av det höglässigt urbant gatarum. Ytmaterialet ska samordnas med ytmaterialet i gatuområdena.

Den främre delen av affärs-, kontors-, service eller arbetsrutymmets ska stenas.

AK- och LPA-korttelessa tulee yhdessä saavuttaa vähintään viherhektokiuksa 1,0.

Hulevedet tulee vävyttää yhtenäisen suunnitelman mukaan koko korttelialueella. Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.

Louhelantien ja Norotien katualueilta tulee olla kävelyyhteys korttelin sisäpihalle.

Ajoyhteydet, johdot ja kaapelit saa sijoittaa AK- ja LPA-korttelessa tonttijaosta riippumatta.

Hiilineutraalisuus

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla ja osoittaa pyrkimys hiilineutraaliuteen.

Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- tai korttelikohtaisia tai alueellisia.

Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energiankerääjien integroiminen rakennuksiin on sallittua. Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria ja katolle sijoittuessaan ne on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa.

Meluntorjunta

Ääneneristyyden ΔL lento- ja teliikennemeteua vastaan on ollava asunnoissa vähintään 32 dB, sekä liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloissa vähintään 28 dB. Louhelantien puoleisten parvekkeiden ja terassien on ollava laisitettuja. Parvekkeilla ja terasseilla tulee tekniosn ratkaisuin huolehtia siitä, että ohjearvojen mukainen melutaso ei ylity.

Asuntojen tuuletus tai viilennys tulee järjestää siten, ettei liikennemelun keskiäänitaso (LAeq) ylitä yöllä (klo 22–7) 30 dB.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot: 1 ap / 130 $k\text{-}m^2$, nämä LPA-tontille pysäköintilaisoan.
Liike-, toimisto-, palvelu- ja työtilat: 1 ap / 50 $k\text{-}m^2$, nämä LPA-tontille pihalle.

Ajoyhteydet AK-tontelle tulee järjestää AK-alueen kautta.

Asuntojen autopaikkojen määrää voidaan vähentää 15 %, kun pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintitaloon.

Koko AK-korttelin vieraspysäköintiin tulee toteuttaa yhteisesti vähintään 1 ap / 1500 $k\text{-}m^2$ LPA-tontille pihalle.

Koko AK-korttelin lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata AK-tontelle, tonttijaon estämättä, porraskäytävien läheisyyteen yhteisesti vähintään 1 ap / 5000 $k\text{-}m^2$, nämä on pääsyltettävä nurmikolla.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
asunnot 2 ap / asunto, liikkeet ja palvelutilat 1 ap / 30 $k\text{-}m^2$, toimistot ja työtilat 1 ap / 50 $k\text{-}m^2$
Pyöräpaikoista vähintään 80 % on ollava sääsuojattuja.

Y Yleisten rakennusten korttelialue.

Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri

Arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Rakennukset tulee sijoittaa Ojahaantien puoleiselle tontinosalle.

Koulurakennuksen tulee sovittua rinteeseen ja toteuttaa rinneratkaisuna, jotta Ojahaantien, Hakamaankujan ja lähivirkistysalueen puoleisten tontinosien korkoero saadaan ratkaistua kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti.

Kaupunkikuvallisesti tärkeitä katujulkisivuja ja saapumissuuntia tulee korostaa ja muodostaa niihin kaupunkikuvallinen ja orientoitumista ohjaava kiinnekohta:
- Ojahaantien ja Hakamaankujan varrella
- tontin lounaiskulmassa
Kaupunkikuvallisia kiinnekohtia tulee korostaa julkisivuissa arkkitehtuurin keinoin.

AK- och LPA-kvarteren ska tillsammans uppnå minst 1,0 i gröneffektivitet.

Dagvattnet ska fördröjas i hela kvartersområdet enligt en enhetlig plan. För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hanteringen av dagvatten.

Louhelantien och Norotien katualueilta tulee olla kävelyyhteys korttelin sisäpihalle.

Ajoyhteydet, johdot ja kaapelit saa sijoittaa AK- ja LPA-korttelessa tonttijaosta riippumatta.

Hiilineutraalisuus

Rakennusten tulee olla elinkaarikeestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla ja osoittaa pyrkimys hiilineutraaliuteen.

Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- tai korttelikohtaisia tai alueellisia.

Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energiankerääjien integroiminen rakennuksiin on sallittua. Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria ja katolle sijoittuessaan ne on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa.

Passiivisten aurinkosuojien tarve tulee selvittää ja mahdolliset passiiviset aurinkosuojaimet tulee suunnitella luontevaksi osaksi rakennuksen julkisivun arkkitehtuuria.

Mahdolliset energiakaivot tulee sovittaa alueen ympäristökerrantamiseen. Ne eivät saa vaikuttaa haitallisesti luonnonsuojelualueen luontoarvoihin.

Meluntorjunta

Rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tiemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 52 ap.

Mopo- ja pyöräpysäköinnin määrä ratkaistaan rakennusluvassa.

Maantasopysäköintialueet tulee rajata puin ja pensain.

VP Puisto.

Uuteen puistoon on istutettava metsikkö ja rakennettava Noropuiston ja Ojahaan yhdistävä ulkoilureitti sekä jalankulkuyhteys LPA-tontin länsipäähän.

VL Lähivirkistysalue.

Alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee säilyttää alueen virkistysarvot.

Y-korttelin hulevesiä saa johtaa ja käsitellä Ojahaan lähivirkistysalueella.

LPA Autopaikkojen korttelialue.

LPA-korttelia 15697 koskevia määräyksiä:

Rakennusten tulee osoittaa pysäköintitaisoojen suurimman sallitun lukumäärän ja laitoksen laajuus on ilmaistu rakennusalana.

Pysäköintitalon umpioisien julkisivumateriaalin tulee olla metallista julkisivuverkkoa tai riitää tai puuta. Laitoksen valaistus ja autojen valot eivät saa häiritä asumista. Toteutuksen ja käytettyjen julkisivumateriaalien tulee olla korkeatasoisia. Julkisivu tulee visuaalisesti jakaa pienempiin osiin kuvioinnilla jaitai re'ityksen varaisinmilla. Pysäköintilaitoksen sivulle tulee istuttaa köynnöskasveja julkisivun maisemoimiseksi.

Pysäköintilaitoksen yön kerros tulee kattaa.

Pysäköintitalon katosta vähintään 50 % tulee olla niittykattoa. Katolle saa sijoittaa toimintoja ja kasvihuoneita.

Rakennusten ympäriltä tulee olla riittävästi ympäröivä ympäristö. Rakennusten ympäriltä tulee olla riittävästi ympäröivä ympäristö. Rakennusten ympäriltä tulee olla riittävästi ympäröivä ympäristö.