Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002499

Päiväys
Datum

3.6.2025

Vantaan kaupunki
ULKONIITTY

Kaupunginosa 14, Varisto

Vanda stad
UTÄNGEN

Stadsdel 14, Varistorna

Asemakaavan muutos

Korttelit 14013 ja 14022 ja osat kortteleista 14009, 14011, 14012 ja 14014 sekä katu-, virkistys- ja erityisaluetta.

Ändring av detaljplanen

Kvarteret 14013 och 14022 och delar av kvarteren 14009, 14011, 14012 och 14014 samt gatu-, rekreations- och specialområde.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

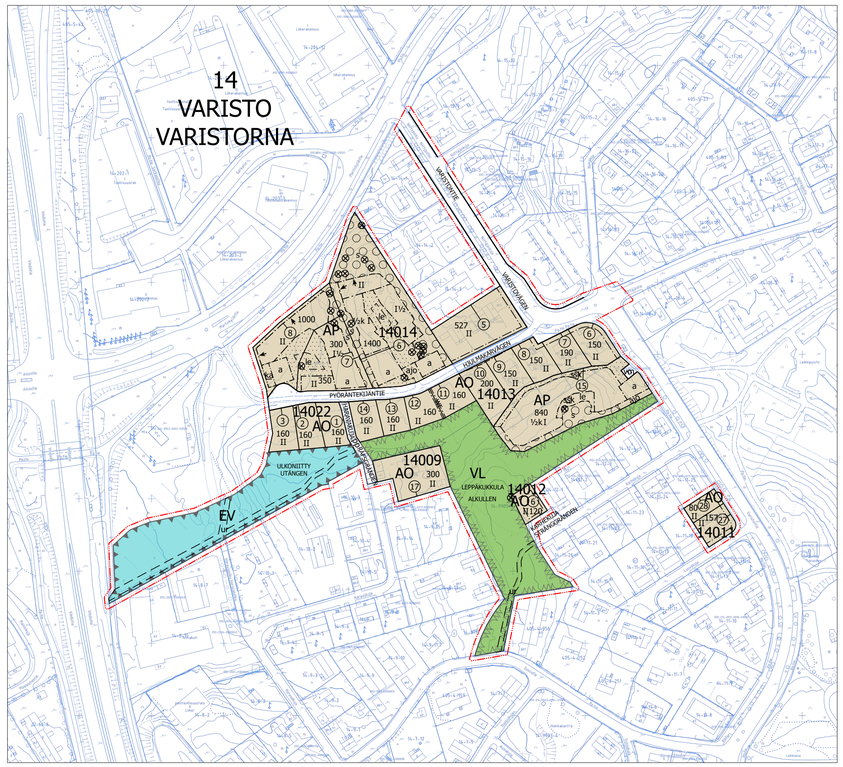
Korttelit 14013 ja 14022 ja osat kortteleista 14009, 14011, 14012 ja 14014.

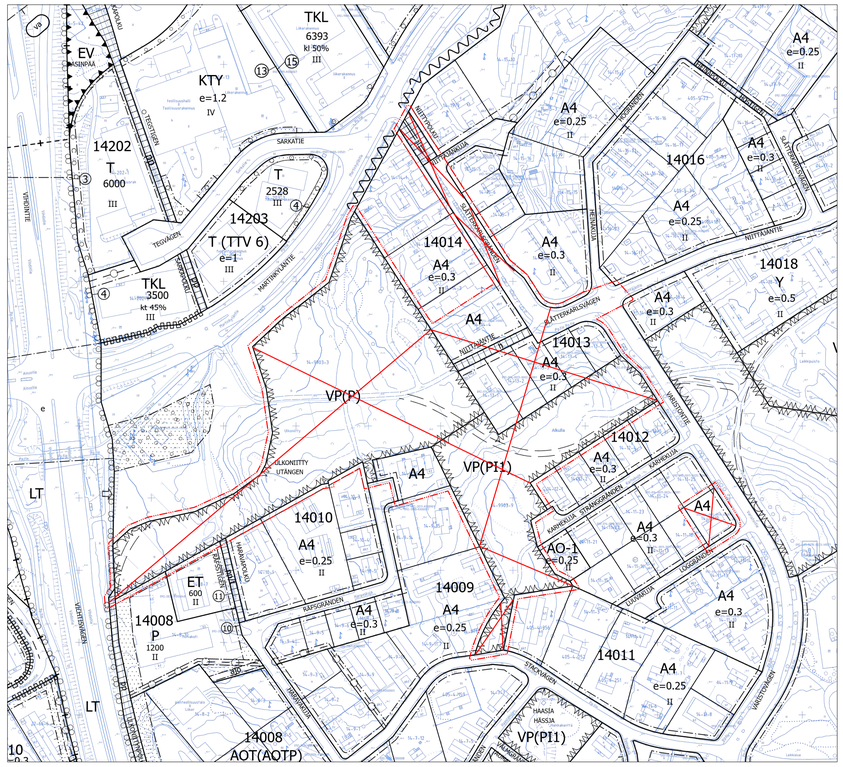
Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Kvarteret 14013 och 14022 och delar av kvarteren 14009, 14011, 14012 och 14014.

1:2000

1:2000





ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AP

Asuinpientalojen korttelialue.

Yleistä

Aurinkoenergiaa, maalämpöä ja muita uusiutuvaa energiaa tuottavia ratkaisuja tulee suosia. Aurinkopaneelit ja muut energiantuotantoon liittyvät laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin.

Rakennusoikeus

Asuntoa kohti saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi enintään 12 m² suuruisen lasikuistin, kasvi- tai viherhuoneen tai muun vastaavan puolilämpimän tilan.

Rakennuksiin saa sijoittaa sellaista toimisto- ja työtilaa, joka ei häiritse asumista.

Katto

Korttelin 14013 tontilla 15 katon tulee olla loiva pulpettikatto tai kaksilappeinen pulpettikatto, kaltevuus 1:4 - 1:10.

Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.

Samalla tontilla olevilla asuinrakennuksilla on oltava sama katemateriaali ja kattokulma.

Julkisivut ja arkkitehtuuri

Pääkerroksen alapuolinen tila on verhoiltava julkisivun tapaan.

Asuinrakennukset on jäsenneltävä värityksen tai pintamateriaalin muutoksella vähintään kahden asunnon välein.

Asuinrakennusten julkisivut tulee olla puuta, rappausta tai poltettua tiiltä. Julkisivujen pääväritys tulee olla hillitty, mutta niissä on käytettävä voimakkaita murrettuja tehostevärejä. Värityksen tulee vaihdella rakennuksittain.

Asuntojen ääneneristävyys lento- ja tiemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Piha

Tontti on istutettava rehevästi, vihertehokkuus tulee olla vähintään 1,0.

Korttelialueella tulee säilyttää olemassa olevaa puustoa. Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä puustoa säilyttävä suunnitelma. Säästettävät puut tulee suojata rakentamisen ajaksi.

Tontti tulee aidata naapuritontteja ja yleisiä alueita vastaan vähintään 1,0 metrin korkuiseksi kasvavalla pensasaidalla. Tonttiliittymän kohdalla aidan korkeus ei saa ylittää 80 cm.

Rinnetonteilla on kaltevuudet huomioitava pääkerroksen alapuolelle sijoitettavan tilan lisäksi riittävillä maaston mukaisilla tukimuureilla, jotta ei syntyisi maisemaan huonosti sopivia täyttöluiskia. Tukimuurin korkeus saa olla enintään yhden metrin.

Jokaisella asunnolla tulee olla tiemelulta suojattu oleskelupiha sekä tontilla yhteinen oleskelupiha.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkoja saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Pysäköintialueet on ympäröitävä pensasistutuksin, mutta ne eivät saa peittää näkemäaluetta tonttiliittymässä.

Vain ajoyhteys saa olla asfaltoitu, pysäköintipaikat ja kulkutiet asunnoille on kivettävä.

Korttelin 14014 tonteilla 6, 7 ja 8 vähintään yksi autopaikoista tulee sijoittaa autokatokseen.

Autopaikkojen vähimmäismäärä 1,5 autopaikkaa / asunto. Korttelin 14013 tontilla 15 toinen autopaikka saa olla asunnon yhteydessä.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä 1 pyöräpaikka / 30 k-m².

Ympäristöhäiriöt

Korttelin 14014 tontilla 6 pohjoisella ja läntisellä rakennusalalla rakennusten välinen etäisyys saa olla korkeintaan kahdeksan metriä tai yhdistettävä rakennukset riittävän korkealla meluaidalla.

Korttelin 14014 tontilla 8 Vihdintietä ja Martinkyläntietä lähinnä olevien asuinrakennusten harjakorkeus tulee olla vähintään 6 metriä ja talousrakennuksen ja autokatoksen 2,5 metriä. Tämän tontin asuinrakennuksissa tuloilmanotto tulee varustaa tilojen käyttötarkoituksen mukaisella suodatuksella.

Oleskelupihat ja parvekkeet tulee suojata siten, etteivät melutason ohjearvoista säädetyt lukuarvot ylity.

AO

Erillispientalojen korttelialue.

Yleistä

Kullekin kaavanmukaiselle tontille saa rakentaa yhden asunnon. Määräys ei koske tonttia 14009-17.

Aurinkoenergiaa, maalämpöä ja muita uusiutuvaa energiaa tuottavia ratkaisuja tulee suosia. Aurinkopaneelit ja muut energiantuotantoon liittyvät laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin.

Korttelissa 14022 rakennukset tulee rakentaa tontin länsireunaan. Talousrakennus, josta 30 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi, tulee rakentaa kiinni asuinrakennukseen, jotta rakennus suojaa piha-aluetta tieliikennemelulta.

Rakennuksiin saa sijoittaa sellaista toimisto- ja työtilaa, joka ei häiritse asumista.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa/asunto.

Katto

Rakennuksissa on oltava harjakatto.

Julkisivut ja arkkitehtuuri

Julkisivuvärin tulee olla lämminsävyinen ja erilainen kuin viereisissä asuinrakennuksissa.

Asuntokohtaisessa julkisivussa saa käyttää pääasiallisesti vain yhtä materiaalia.

Talousrakennusten tulee noudattaa samanlaista arkkitehtuuria kuin tontin asuinrakennuksessa. Saman tontin rakennusten värin tulee olla sama.

Asuntojen ääneneristävyys lento- ja tiemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Piha

Tontit on istutettava rehevästi, vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,2.

Asuinrakennusten etupihat tulee liikenteelle varatuilta osin kivetä.

Korttelialueella tulee säilyttää olemassa olevaa puustoa. Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä puustoa säilyttävä suunnitelma. Säilytettävät puut on suojattava rakentamisen ajaksi.

Oleskelupihat ja parvekkeet tulee suojata siten, etteivät melutason ohjearvoista säädetyt lukuarvot ylity.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för småhus.

Allmänt

Lösningar som producerar solenergi, jordvärme och annan förnybar energi ska gynnas. Solpaneler och andra anordningar för energiproduktion ska integreras i arkitekturen på ett naturligt sätt.

Byggrätt

Utöver byggrätten får en högst 12 m² stor glasveranda, ett växthus eller en vinterträdgård eller annat motsvarande halvvarmt utrymme byggas per bostad.

I byggnaderna får sådana kontors- och arbetslokaler placeras som inte stör boendet.

Tak

I kvarteret 14013 på tomt 15 ska taket vara ett flackt pulpettak eller ett pulpettak med två takfall med lutningen 1:4 - 1:10.

Byggnaderna ska ha öppen takfot.

Bostadshus som ligger på samma tomt ska ha samma taktäckning och takvinkel.

Fasader och arkitektur

Utrymmet under huvudvåningen ska bekläs på samma sätt som fasaden.

Bostadshusen ska struktureras med en ändring av färg eller ytmaterial med minst två bostäders mellanrum.

Bostadshusens fasader ska bestå av trä, puts eller bränt tegel. Fasadernas huvudfärger ska vara dämpade, men starka brutna accentfärger ska användas i dem. Färgerna ska variera mellan byggnaderna.

Bostädernas ljudisolering mot flyg- och vägbuller ska vara minst 35 dB.

Gården

Tomten ska planteras frodigt, gröneffektivitet ska vara minst 1,0.

I kvartersområdet ska det befintliga trädbeståndet bevaras. Vid ansökan om bygglov ska en plan som bevarar trädbeståndet presenteras. De träd som bevaras ska skyddas under byggandet.

Tomten ska inhägnas mot granntomter och allmänna områden med en häck som blir minst 1,0 meter hög. I närheten av tomtanslutningen får inte häckens höjd överstiga 80 cm. Ekonomibyggnader och carportar ska ha växttak.

Förutom i fråga om utrymmet under huvudvåningen ska lutningarna på sluttningstomter beaktas med tillräckliga stödmurar enligt terrängen för att det inte uppstår utfyllnadsramper som passar in dåligt i landskapet. Stödmurens höjd får uppgå till högst en meter.

Varje bostad ska ha en vistelsegård som skyddas mot vägbuller och tomten ska ha en gemensam vistelsegård.

Trafik och parkering

Bilplatser får placeras oberoende av tomtindelningen.

Parkeringsområdena ska inhägnas med häckar, men de får inte skymma frisiktsområdet vid tomtanslutningen.

Endast körförbindelsen får vara asfalterad, parkeringsplatser och färdvägar till bostäderna ska stenläggas.

På tomterna 6, 7 och 8 i kvarteret 14014 ska minst en av bilplatserna placeras i en carport.

Minimiantalet bilplatser är 1,5 bilplatser/bostad. Den andra bilplatsen på tomt 15 i kvarteret 14013 får ligga i anslutning till bostaden.

Minimiantalet cykelplatser 1 cykelplats / 30 m²-vy.

Miljöstörningar

På tomt 6 i kvarteret 14014 får avståndet mellan byggnaderna på den norra och västra byggnadsytan vara högst åtta meter eller så ska byggnaderna sammankopplas med ett tillräckligt högt bullerskydd.

På tomt 8 i kvarteret 14014 taknockhöjden ska vara minst 6 meter i bostadshusen närmast Vichtisvägen och Mårtensbyvägen och 2,5 meter i ekonomibyggnaden och carporten. I bostadshusen på denna tomt ska tilluftsintagen vara försedda med filtrering anpassad till den avsedda användningen av lokalerna.

Uteplatser och balkonger kommer att vara skyddas så att föreskrivna bullernivåriktlinjer inte överskrids.

Kvartersområde för fristående småhus.

Allmänt

På varje planenlig tomt får en bostad byggas. Bestämmelsen gäller inte tomten 17 i kvarteret 14009.

Lösningar som producerar solenergi, jordvärme och annan förnybar energi ska gynnas. Solpaneler och andra anordningar för energiproduktion ska integreras i arkitekturen på ett naturligt sätt.

I kvarteret 14022 ska byggnaderna uppföras i tomtens västra kant. Ekonomibyggnaden, varav 30 m²-vy får byggas utöver byggrätten, ska byggas fast i bostadshuset så att byggnaden skyddar gårdsområdet mot vägtrafikbuller.

I byggnaderna får sådana kontors- och arbetslokaler placeras som inte stör boendet.

Minimiantalet bilplatser är 2 bilplatser/bostad.

Tak

Byggnaderna ska ha sadeltak.

Fasader och arkitektur

Fasadfärgen ska gå i varma nyanser och skilja sig från de intilliggande bostadshusen.

I varje bostadsfasad får huvudsakligen endast ett material användas.

Ekonomibyggnaderna ska följa samma arkitektur som bostadshuset på tomten. Byggnader på samma tomt ska ha samma färg.

Bostädernas ljudisolering mot flyg- och vägbuller ska vara minst 35 dB.

Gården

Tomterna ska planteras frodigt, gröneffektivitet ska vara minst 1,2.

Bostadshusens entrégårdar ska stenläggas till de delar som de reserverats för trafik.

I kvartersområdet ska det befintliga trädbeståndet bevaras. Vid ansökan om bygglov ska en plan som bevarar trädbeståndet presenteras. De träd som bevaras ska skyddas under byggandet.

Uteplatser och balkonger kommer att vara skyddas så att föreskrivna bullernivåriktlinjer inte överskrids.

VL	**Lähivirkistysalue.**	**Område för närrekreation.**
EV	**Suojaviheralue.**	**Skyddsgrönområde.**
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	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.**
14	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
VARIS	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
14013	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
HARAVAKUJA	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
1000	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
II	**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.**
1/2k I	**Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.**	**Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
a	**Auton säilytyspaikan rakennusala.**	**Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.**
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	**Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.**
le	**Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.**	**Riktgivande del av område som ska reserveras för lek och utevistelse.**
vm	**Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.**	**Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.**
	Istutettava alueen osa.	**Del av område som skall planteras.**
	Katu.	**Gata.**
pp	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.**	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.**
ajo	**Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.**	**Riktgivande körförbindelse inom området.**
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	**Del av område reserverad för underjordisk ledning.**
	Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa. Puu tulee suojata rakentamisen aikana.	**Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas. Träd ska skyddas under byggandet.**
ur	**Ohjeellinen ulkoilureitti.**	**Riktgivande friluftsled.**
ssk	**Avokallio tai siirtolohkare, joka tulee säilyttää.**	**Kalt berg eller flyttblock som skall bevaras.**
	Säilytettävä / istutettava pensasaita.	**Häck som ska bevaras / planteras.**
s	**Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.**	**Del av område där trädbeståndet ska skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.**
wr	**Hulevesireitti.**	**Dagvattenled.**
ka	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.**	**Byggnadsyta där ett skärmtak.**
ka	**Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.**	**Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.**

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 plantecknigar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto	Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Timo Kallaluoto, Aluearkkitehti, 22.5.2025 12.14

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__