

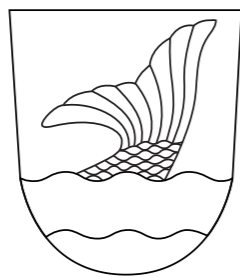
Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002605

Päiväys
Datum

19.1.2026

Vantaan kaupunki
Kalliosolantie 7 ja 9



Vanda stad
Bergpassvägen 7 och 9

Kaupunginosa 40, YLÄSTÖ

Stadsdel 40, ÖVITSBÖLE

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 40105.

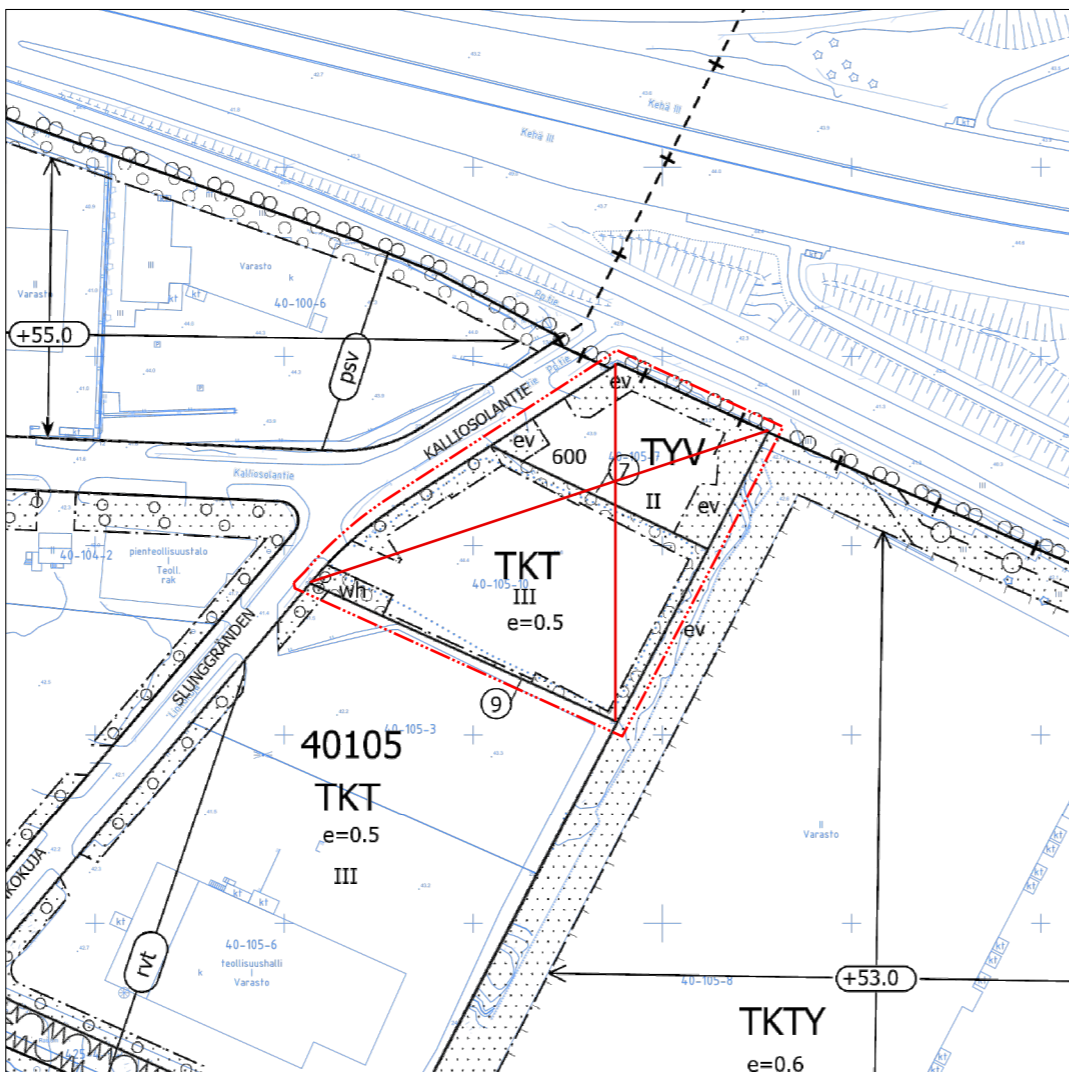
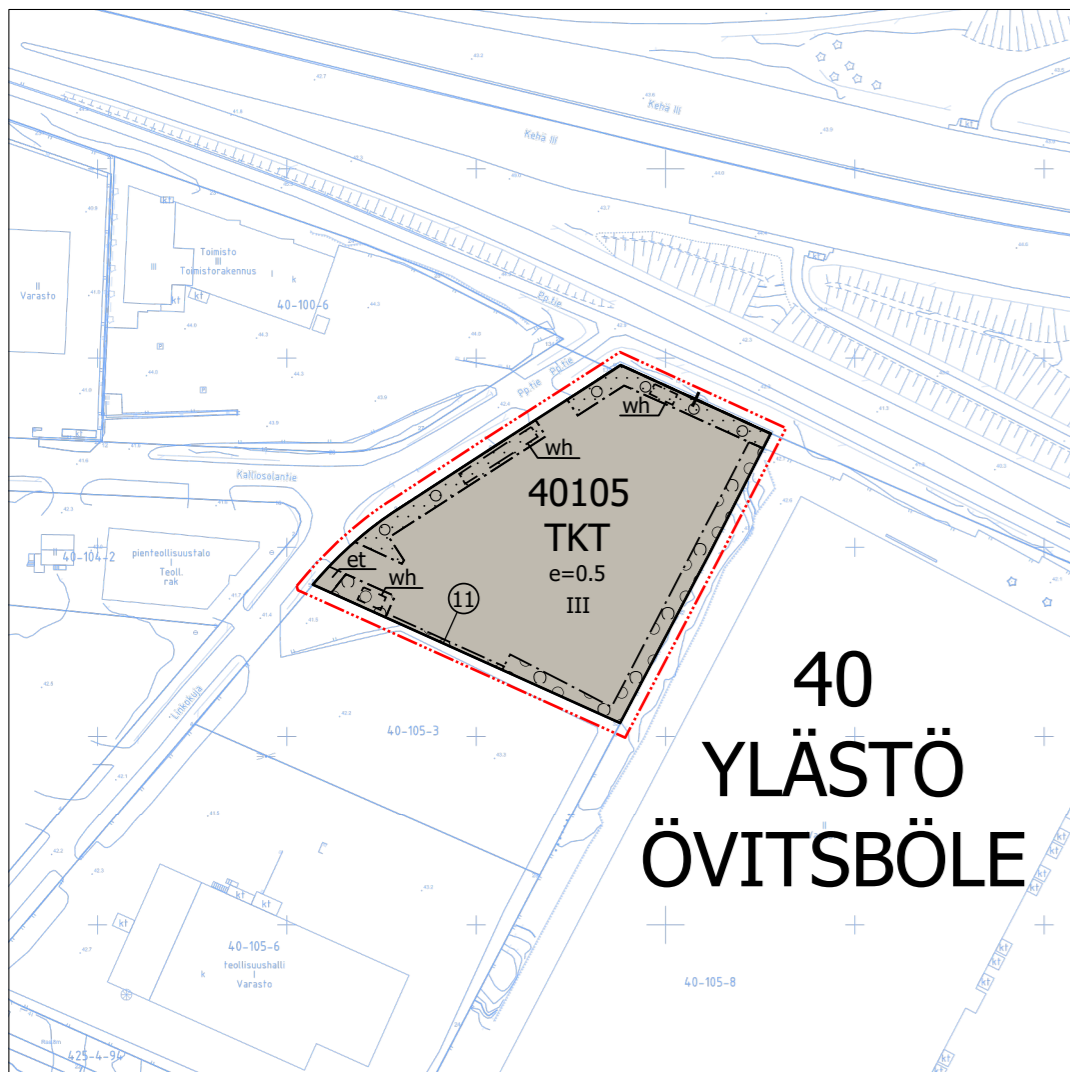
Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 40105.

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 40105.

Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 40105.

1:2000

1:2000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

TKT

Teollisuus-, varasto ja toimistorakennusten korttelialue.

Rakennusten ja niihin liittyvien rakenteiden, katosten ja aitojen tulee olla kaupunkikivultaan ja materiaaleiltaan yhtenäinen kokonaisuus.

Korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen. Erityisesti tulee huomioida näkymät Kehä III:n ja Kalliosolantien suuntaan.

Mikäli rakennukset eivät sijoitu katujen puoleisiin rakennusalojen rajoihin kiinni, tulee tontit rajata katualueita vasten kaupunkikivullisesti korkeatasoisin rakentein esim. muurein, kivikorein ja aitarakentein.

Rakentamisluvan yhteydessä alueelle tulee laatia pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma, jossa tulee saavuttaa 0,7 vihertehokkuus.

Piha-alueelle tulee istuttaa myös suuriksi kasvavia puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävällä kasvualustolla ja lajivalinnoilla. Piha-alueella tulee istuttaa vähintään 12 pienkokoista puuta, täysikasvuisena noin 6-7 m ja 2 suurikokoista puuta, täysikasvuisena noin 9 m.

Maantasopysäköinnin on oltava nurmikiveä tai vastaavaa puoliäpäisevää materiaalia.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee hulevesijärjestelmät suunnitella ja toteuttaa yhteensopiviksi.

Rakentamislupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma sekä suunnitelma työaikaisten hulevesien käsittelystä. Hulevesisuunnitelma tulee hyväksyttävä kaupungilla.

Rakennuksissa tulee käyttää osin vähähiljiisiä materiaaleja. Vähähiljiisyys tulee todentaa ja perustella rakentamislupaa haettaessa.

Tilat tulee toteuttaa muuntojoustavana siten, että tilat ovat yhdistettävissä ja jaettavissa.

Tontilla latauspistevalmius tulee toteuttaa kaikkiin pysäköintipaikkoihin. Lisäksi tulee toteuttaa sähköauton latauspisteitä vähintään 15%:iin pysäköintipaikoista.

Tontilla tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa. Tontilla vähintään 1000 m² rakennusten vapaasta kattopinta-alasta on hyödynnettävä paikalliseen uusiutuvan energian tuotantoon.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för industri-, lager och kontorsbyggnader.

Byggnaderna med anslutande konstruktioner, skärmtak och inhägnader ska i fråga om stadsbild och material utgöra en enhetlig helhet.

Kvartersområdet ska byggas så att det byggnadssätt och den arkitektur som används håller hög klass. Skärskilt vyerna från Ring III och Bergpassvägen ska tas i beaktande.

Om byggnaderna inte placerats intill byggytomnas gränser mot gatorna, ska tomterna avgränsas från gatuområdena med stadsbildsmässigt höglklassiga konstruktioner, t.ex. murar, stenkorgar eller staketkonstruktioner.

I samband med bygglovet ska en plan över gården utarbetas och gröneffektiviteten beräknas, där 0,7 ska uppnås som gröneffektivitet.

I gårdsområdet ska också högväxta trädslag planteras, vars livsbetingelser ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag och val av arter. I gårdsområdet ska minst 12 småväxta träd planteras, cirka 6–7 m som fullvuxna, och 2 högväxta träd, cirka 9 m som fullvuxna.

Markparkeringen ska bestå av gräsarmering eller ett motsvarande halvgenomsläppligt material.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. PÅtomter som gränsar till varandra ska dagvattnens system planeras och byggas så att de passar ihop med varandra.

För bygglov ska en dagvattenplan utarbetas samt en plan för hanteringen av dagvattnet under arbetet. Dagvattenplanen ska godkännas av staden.

I byggnaderna ska till viss del koldioxidsnäla material användas. Koldioxidsnälheten ska bevisas och motiveras vid ansökan om bygglov.

Utrymmena ska byggas flexibelt så att lokalerna kan slås ihop och delas upp.

På tomten ska beredskap skaffas för laddstationer för samtliga parkeringsplatser. Dessutom ska minst 15 % av parkeringsplatserna ha laddningspunkter för elbilar.

Förnybar energi ska produceras på tomten. På tomten ska minst 1000 m² av (byggnadens) fria takyta användas för lokal produktion av förnybar energi.

Päijänne-tunnelin suoja-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka voivat vaarantaa tunnelin raakaveden tai alueen pohjaveden laadun.

Päijänne-tunnelin vaikutusalueella on kielletty kaikki tunnelin rakennetta ja vedenlaatua heikentävät toimenpiteet. Alue on rakennettava ja maanmuokkaustoimenpiteet tehtävä niin, että ne eivät aiheuta haittaa Päijänne-tunnelille. Maan muokkauksesta ja rakentamisesta tulee rakennushakkeeseen ryhtyvän pyytää lausunto tunnelin omistajalta hyvissä ajoin ennen rakentamisluvan myöntämistä ja toimenpiteiden suorittamista.

Päijänne-tunnelin suoja-alueella ei saa louhia kalliota tunnelin painevesitason +43 m alapuolelta ilman erillisselvitystä. Suoja-alueella louhintatöissä tulee ottaa huomioon tunnelin vaurioitumisriski ja sallittu tärinätaaso.

Polttonesteiden käsittelyyn tai varastointiin tarkoitetut alueet, huoltoalueet sekä pysäköintialueet tulee varustaa asianmukaisin suojarakentein, jotta Päijänne-tunnelin raakavesi tai alueen pohjavesi eivät vaarannu. Edellä mainituilta alueilta kertyvät hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen kautta pois tunnelin suoja-alueelta.

Alueella ei sallita maalämpökaivoja.

Mikään rakenne, laite tai antenni ei saa edes tilapäisesti läpäistä Helsinki - Vantaan lentoaseman tai varakiitotien lentoesteiden korkeusrajoituspintoja.

Maanpinnan tasosta yli 10 m korkeuteen ulottuvien tilapäistenkin esteiden sijoittamiseen on haettava lentoestelupaa.

Toimistotilojen ulkokuoren ääneneristävyys ΔL tie- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Rakennusten tuloilmanotto tulee varustaa tilojen käyttötarkoituksen mukaisella suodatuksella.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Teollisuus	1 ap/200 k-m ²
Varastot	1 ap/200 k-m ²
Toimistot	1 ap/50 k-m ²
Liiketilat	1 ap/60 k-m ²

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Toimistot	1 pp/80 k-m ²
Liiketilat	1pp/50 k-m ²

Pääsisäänkäyntien yhteyteen tulee sijoittaa helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja.

Pysäköintialueet tulee rajata istutuksiin.

— + — + —

Kaupunginosan raja.

—————

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ⓜ

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

✕ ✕

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

40

Kaupunginosan numero.

YLÄS

Kaupunginosan nimi

40105

Korttelin numero.

III

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

———

Viiveiviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

e = 0.5

⋮

Rakennusala.

et

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen rakennusala.

wh

Ohjeellinen hulevesialue.

○ ○ ○ ○

Säilytettävä/istutettava puurivi

⋮

Istutettava alueen osa.

○ ○ ○ ○

Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.

○ ○ ○ ○

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinöin ole toisin osotettu.

I Päijännetunnelns skyddsområde får inte placeras sådana funktioner som kan riskera kvaliteten på tunnelns rävatten eller kvaliteten på områdets grundvatten.

I det område som påverkas av Päijännetunneln är alla åtgärder som försvagar tunnelns konstruktioner och försämrar vattenkvaliteten förbjudna. Området ska byggas och markbearbetningsåtgärderna ska genomföras så att de inte orsakar olägenheter för Päijännetunneln. Den som tar sig an byggnadsprojektet ska be tunnelns ägare om ett utlåtande om bearbetningen och byggandet av marken i god tid före beviljandet av bygglov och genomförandet av åtgärder.

I Päijännetunnelns skyddsområde får berg inte sprängas nedanför tunnelns tryckvattennivå +43 m utan specialutredningar. Vid sprängningsarbeten i skyddsområdet ska risken för skador på tunneln och den tillätta vibrationsnivån beaktas.

Områden avsedda för behandling eller upplagring av flytande bränslen, serviceområden och parkeringsområden ska utrustas med lämpliga skyddsstruktioner, så att Päijännetunnelns rävatten eller områdets grundvatten inte äventyras. Dagvatten som samlas upp från ovan nämnda områden ska ledas bort från tunnelns skyddsområde via oljeavskiljningsbrunnar.

Jordvärmebrunnar tillåts inte i området.

Ingen struktur, anläggning eller antenn får ens tillfälligt överskrida flyghindrens höjdbegränsningsstyr på Helsingfors - Vanda flygplats eller reservstartbanan.

Flyghindertillstånd måste inhämtas även för placeringen av tillfälliga hinder som sträcker sig högre än 10 m över markytan.

Ljudisoleringen mot väg- och flygbuller i kontorslokalers ytterväggar ΔL skall vara minst 35 dB.

Byggnadernas tilluftsintag ska förses med filtrering i enlighet med lokalernas användningsändamål.

Minimiantalet bilplatser:

Industri	1 bp/200 m ² -vy
Lager	1 bp/200 m ² -vy
Kontor	1 bp/50 m ² -vy
Affärslokaler	1 bp/60 m ² -vy

Minimiantalet cykelplatser:

Kontor	1 cp/80 m ² -vy
Affärslokaler	1cp/50 m ² -vy

Cykelplatser som är lätta att använda skall placeras vid huvudingångarna.

Parkeringsplatserna skall avgränsas med planteringar.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelsnummer

Kvartersnummer.

Romersk siffra anger största tillätta antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.

Riktgivande dagvattenområde.

Trädrad som skall bevaras/planteras

Del av område som skall planteras.

Del av område där träd och buskar skall planteras.

TOMTINDELNING

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

Johanna Rajala, Aluearkkitehti, 19.12.2025 14.38

Johanna Rajala, Aluearkkitehti, 19.12.2025 14.38

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

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

Kimmo Junttila, Kaupungeingeodeetti, 14.4.2026 12.27

Hvåkäyttö kaupunginvaltuustossa __. __. 20__

Godkänd av stadsfullmäktige __. __. 20__