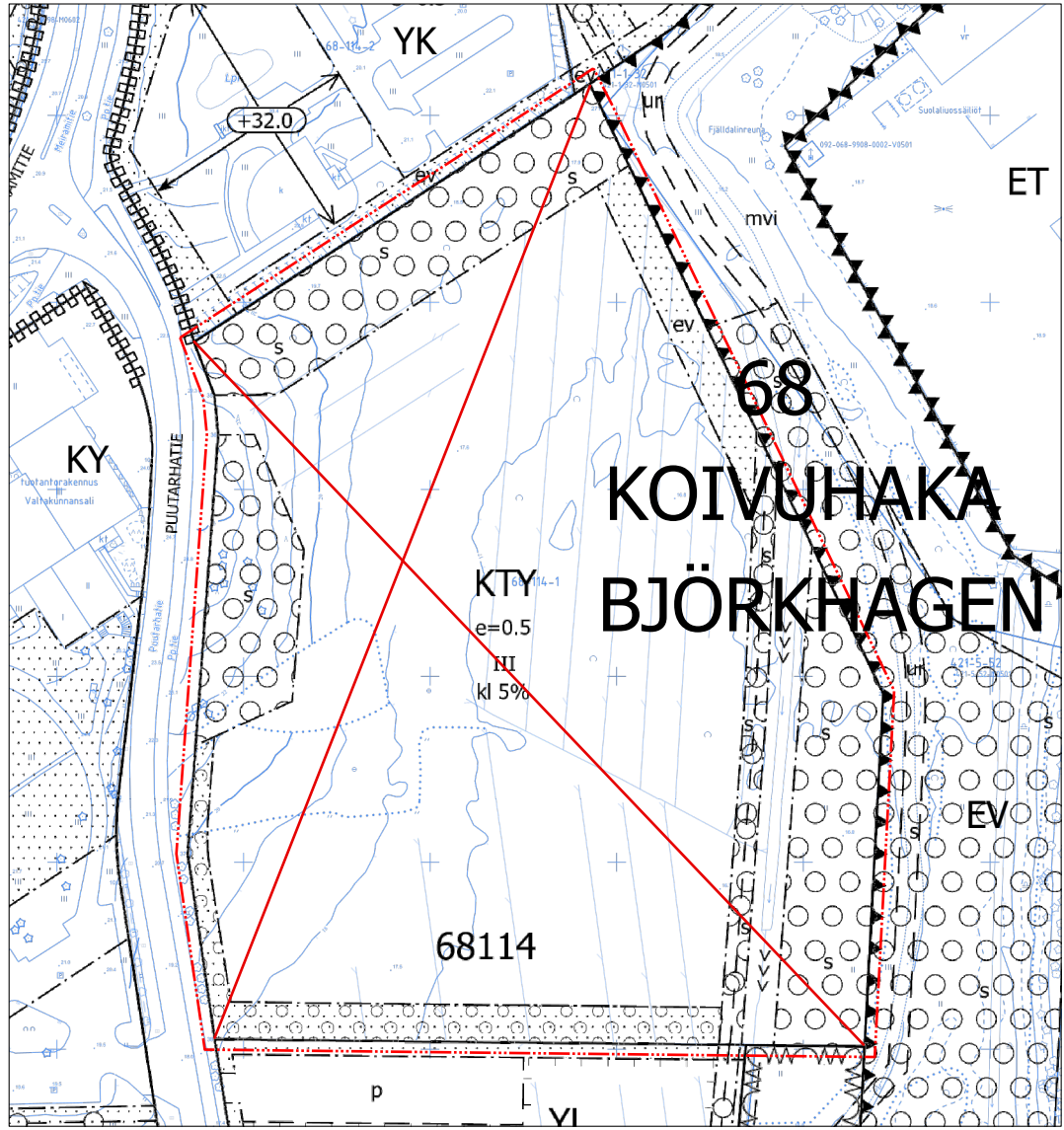
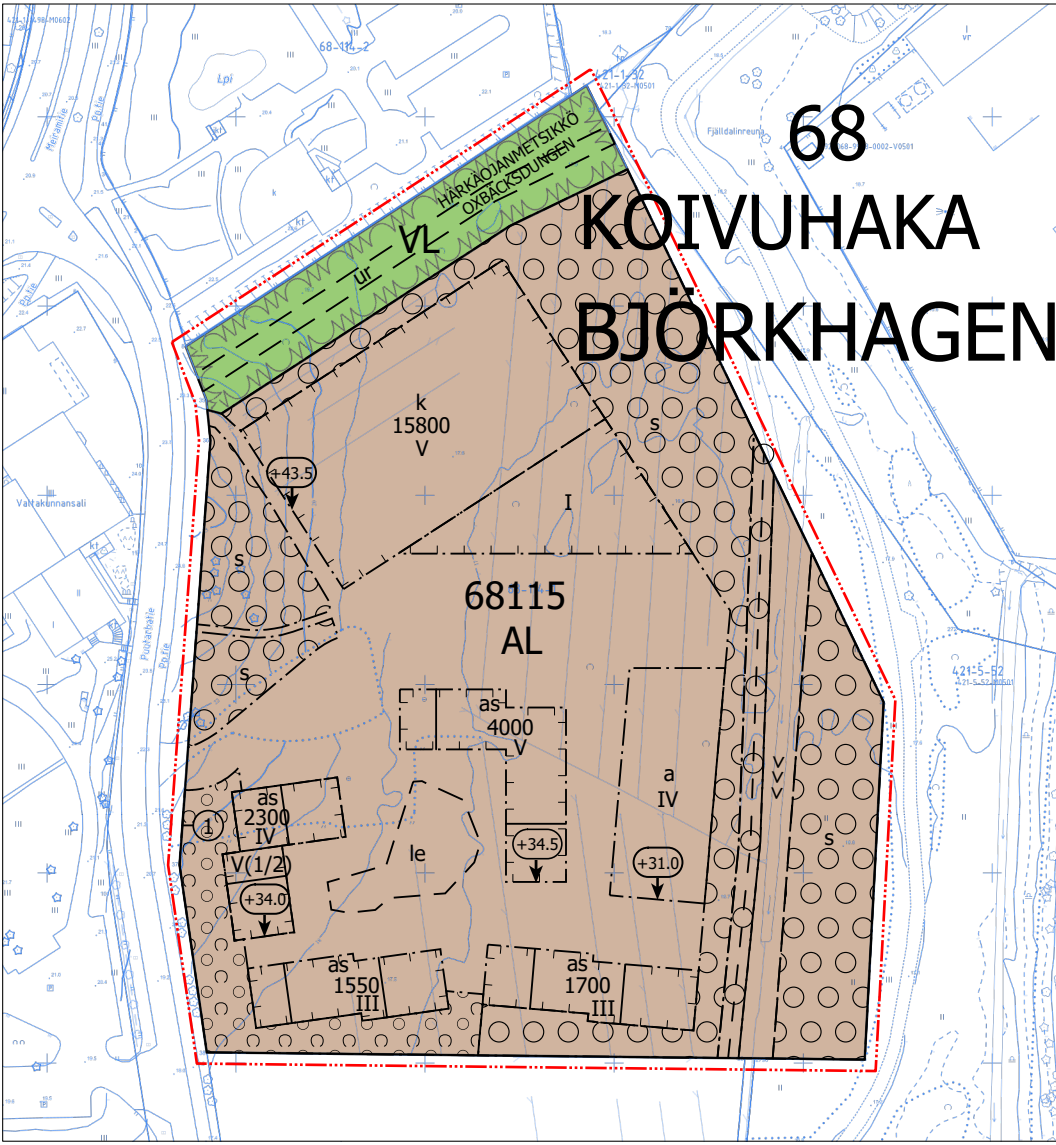
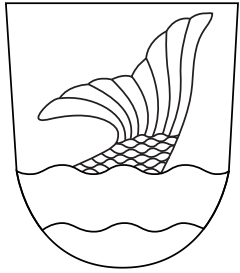


Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum
002552	14.4.2026
Vantaan kaupunki PUUTARHATIE 47	Vanda stad TRÄDGÅRDSVÄGEN 47
Kaupunginosa 68, KOIVUHAKA	Stadsdel 68, BJÖRKHAGEN
Asemakaavan muutos Osa korttelia 68115 ja virkistysaluetta.	Ändring av detaljplanen Del av kvarteret 68115 och rekreatiomsområden.
Tonttijaon muutos Osa korttelia 68115.	Ändring av tomtindelningen Del av kvarteret 68115.
1:2000	1:2000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Arkkitehtuurin tulee olla kestävää ja korkeatasoista. Rakennukset tulee sovittaa hienovaraisesti maastoon. Vaiheittain rakennettaessa kortteli on toteutettava siten, että kaikissa vaiheissa toimittilan osuus toteutuneesta rakentamisesta on vähintään 51 %. Kerrosalasta saa käyttää enintään 500 k-m ² pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan eikä keskustahakuisen erikoiskaupan yksiköitä. Rakentamisen tulee olla elinkaarestävää ja energiatehokasta. Rakentamislupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma. Betonirunkoisissa rakennuksissa tulee käyttää pääosin vähähiilistä betonia. Kaikkien rakennusten vähähiilisyys tulee todentaa BY-vähähiilisyyslaskurilla tai vastaavalla kolmannen osapuolen menetelmällä. Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energian keräämien integroiminen rakennuksiin on sallittua. Teknisten laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria. Toimistorakennus Rakennuksen tulee luontevasti täydentää korttelin länsi- ja pohjoispuolella sijaitsevien rakennusten muodostamaa laadukasta kokonaisuutta. Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä puuta tai paikallismuurattua, vähähiilistä, sävyttään punaista poltettua savitiiltä. Lasi- ja metallipintoja voi käyttää. Sisäänkäyntikerroksen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 5,5 m. Maantasokerrosten tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma. Katolle saa kerrosluvan ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi. Katolle sijoittuva konehuone tulee toteuttaa julkisivulinjasta sisäänvedettyinä sekä materiaaliltaan ja väriykseltään muusta julkisivusta poikkeavana. Rakennukseen tulee varata tila mauntamolle.	Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. Arkitekturen ska vara hållbar och högklassig. Byggnaderna ska anpassas till terrängen på ett varsamt sätt. Vid byggande i etapper ska kvarteret genomföras så att andelen kontorslokaler utgör minst 51 % av det genomförda byggandet i varje etapp. Av våningsytan får högst 500 m ² -vy användas för affärs- och andra jämförbara utrymmen i anslutning till det huvudsakliga användningsändamålet. Dagligvarubutiksenheter eller centruminrikade specialaffärsenheter får inte placeras i området. Byggandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv och energieffektivt. I samband med ansökan om bygglov ska en beräkning av koldioxidavtrycket presenteras. I byggnader med betongstomme ska huvudsakligen koldioxidsnål betong användas. Alla byggnaders koldioxidsnålhet ska verifieras med en BY-räknare för koldioxidsnålhet eller en motsvarande tredjepartsmetod. Solpaneler eller andra motsvarande energisamlare får integreras i byggnaderna. Tekniska anordningar ska bilda en del av byggnadens arkitektur. Kontorsbyggnaden Byggnaden ska på ett naturligt sätt komplettera den högklassiga helhet som utgörs av byggnaderna på kvarterets västra och norra sida. Som huvudsakligt fasadmateriel ska trä eller platsbymur, koldioxidsnålt rödrånt lertegel användas. Glas- och metalltyr kan användas. Entrévåningens våningshöjd ska vara minst 5,5 m. Markplansvåningarna ska ge ett öppet och funktionellt intryck. På taket får man utöver våningstalet och byggrätten bygga tekniska utrymmen och installera tekniska anordningar och de ska anpassas till byggnadens arkitektur. Maskinrummet som placeras på taket ska utformas så att det är indraget från fasadlinjen och avviker från den övriga fasaden till både material och färgsättning. I byggnaden ska det reserveras utrymme för en transformator. Bostadshus Trapphusen ska vara av hög kvalitet, trivsamma och ha dagsljusinsläpp. På markplansvåningen får 35 m ² -vy av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. På de övre våningarna får 20 m ² -vy/våning av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. På varje våning får ytterligare en trappa/ett trapphus som betjänar räddning på egen hand byggas utöver byggrätten. De i detaljplanen tillätna tilläggsvåningsytorna för trapphusen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum. Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen och förrådsutrymmen får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. Inga bil- eller cykelplatser behöver byggas för de utrymmen som får byggas utöver våningsytan. Som huvudsakligt fasadmateriel ska trä eller platsbymur, koldioxidsnålt rödrånt lertegel användas. Byggnaderna ska anpassas till terrängen så att entréerna till trapphusen blir naturliga. Markplansvåningarna ska ge ett öppet och funktionellt intryck.
Asuinrakennukset Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia. Maantasokerroksessa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m ² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Ylemmissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m ² /kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Omatoimista pelastautumista palvelevan toisen portaan/ porrashuonee saa kaikissa kerroksissa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Asemakaavan sallimat porrashuoneiden lisäkerrosalat eivät mitoiteta autopaikkoja tai väestönsuojia. Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat ja varastotilat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Kerrosalan lisäksi rakennettavaksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- eikä polkupyöräpaikkoja. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä puuta tai paikallismuurattua, vähähiilistä, sävyttään punaista poltettua savitiiltä. Rakennukset tulee porrastaa maastoon siten, että käynnit porrashuoneisiin ovat luontevia. Maantasokerrosten tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma. Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa. Kattomuotojen tulee korostaa rakennusten porrastumista rinteeseen.	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaa luettavaksi tilaksi. Rakennusala. Rakennusala, jolle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja. Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen. Auton säilytyspaikan rakennusala Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauksen ylin korkeusasema. Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva. Merkintä on sitova, mutta paikka ohjeellinen. Ohjeellinen ulkoilureitti. Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Alueen osa, jolle on istutettava puuta ja pensaita. Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Ohjeellinen avo-oja. Avo-oja voi itäreunastaan muotoilla ja hyödyntää hulevesien viivyttykseen. TONTTIAKAO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinöin ole toisin osoitettu.
Teknisiä tiloja ei saa sijoittaa vesikaton yläpuolelle. Rakennusten lämpimän rungon runkosyvyyys saa olla enintään 13,5 m. Parvekkeiden tulee sijoittua rakennusalle. Kulmahuoneistojen ja kulmaparvekkeiden tulee avautua kahteen suuntaan. Asuinhuoneiden ulkoilukoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB. Parvekelasituksen ja tarvittaessa myös muin teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, että ohjeiden mukainen melutaso ei ylitä parvekkeilla. Alueella noudatetaan omaehtoista pelastautumista.	Tekniska utrymmen får inte placeras ovanom yttertak. Byggnadernas uppvärmda stomme får ha ett djup på högst 13,5 meter. Balkongerna ska placeras inom byggnadsytan. Lägenheterna och balkongerna i byggnadernas hörn ska öppnas mot två riktningar. Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och väg trafikbuller i bostadsrummens ytterhölje ska vara minst 32 dB. Genom inglasningar av balkonger och vid behov också genom andra tekniska lösningar ska man sörga för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrider på balkongerna. I området iaktas räddning på egen hand.
Kaupunkirakenne ja ympäristö Stadsstruktur och miljö Asemakaavoitus Detaljplanering	Mittaus- ja geopalvelut Mätning och geoteknik Asemakaavoitus täyttää sille asetetut vaatimukset. Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den. Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000. Plankoordinaatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000. Kerttu Kurki-Issakainen, Aluearkkitehti, 26.3.2026 14.18
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ___/___/20__	Godkänd av stadsfullmäktige ___/___/20__

Pysäköintilaitos Pysäköintilaitoksen saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Rakennuksen julkisivut tulee sovittaa viereisten asuinrakennusten mittakaavaan, värtäykseen ja materiaaleihin. Puiston suuntaan rakennuksen tulee muodostaa laadukas ja rauhallinen tausta kasvillisuudelle. Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä metalliivävyä tai -säleikköä, lasia, graafisia tai reliefibetonia, puuta tai paikallismuurattua, poltettua savitiiltä. Betonijulkisivuissa saumata tulee suunnitella osana pinnan kuviointia tai profiointia. Julkisivujen tulee olla riittävän umpinaisia niin, ettei pysäköinnistä tule ympäristöhäiriötä. Pysäköintilaitos tulee kattaa. Rakennuksen kattopinta-alasta on oltava kasvikattoa vähintään 50 %. Kasvikatto tulee tehdä kasvualustalle, jonka paksuus on vähintään 20 cm.	Parkeringsanläggning En parkeringsanläggning får byggas utöver den våningsyta som angetts i detaljplanen. Byggnadens fasader ska anpassas till skalan, färgsättningen och materialen hos de intilliggande bostadshusen. Mot parken ska byggnaden utgöra en högklassig och lugn bakgrund för växtligheten. Som huvudsakligt fasadmateriel ska metallplattor eller metallgaller, glas, grafisk betong eller reliefbetong, trä eller platsbymurat bränd lertegel användas. I betongfasader ska fogarna planeras som en del av ytmönstret eller profileringen. Fasaderna ska vara tillräckligt sluta så att parkeringen inte orsakar miljöstörningar. Parkeringsanläggningen skall förses med tak. Av byggnadens totala takyta ska minst 50 % vara gröntak. Gröntaket ska anläggas på ett växtnederlag med en tjocklek av minst 20 cm.
Pihat Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakentamisluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla. Piha-alueiden tulee olla korkeatasoisia ja monipuolisia. Istutusten ja piharakenteiden tulee olla alueen ominaispiirteisiin sopivia. Alueelle saa rakentaa tarpeellisia jalankulkureittejä huolellisesti maastoon sovittaen. Olemassaolevaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviihtelyyn, on istutettava.	Gården Kvarterets gröneffektivitet ska vara minst 0,9. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl. Gårdsområdena ska vara högklassiga och mångsidiga. Planteringar och gårdskonstruktioner ska passa in i områdets särdrag. Nödvändiga gångstråk som omsorgsfullt anpassas till terrängen får anläggas i området. Det befintliga trädbeståndet ska i mån av möjlighet bevaras. De delar av innergården som inte används för nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utestvistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.
Korttelialuetta voi tarpeellisin osin rajata enintään 1,6 metriä korkealla aidalla, joka on vähintään 2 metriä korttelin rajaa sisempänä. Aidan sijainnissa tulee ottaa huomioon maaston muoto ja säilytettävä puusto. Aidan tulee sijoittaa maanalaista johtoa varten varatun alueen osan länsipuolelle. Aidan tulee olla ilmeitään kevyt ja mahdollistaa näkymät piha-alueelta ympäristöön.	Kvartersområdet kan till nödvändiga delar avgränsas med ett högst 1,6 meter högt staket som ligger minst 2 meter innanför kvarterets gräns. Vid placeringen av staketet bör man beakta terrängens form och det trädbestånd som bevaras. Staketet ska placeras på västra sidan av den områdesdel som reserverats för en underjordisk ledning. Staketet ska vara lätt till sin framtoning och möjliggöra utsikt från gårdsområdet mot omgivningen.
Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Viivytyksessä tulee ensisijaisesti käyttää maanpäällisiä kasvillisuuspintaisia ratkaisuja. Rakentamislupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.	I området ska fördröjning av dagvatten ordnas innan det leds ut i det allmänna dagvattnenssystemet. Vid fördröjningen ska man främst använda lösningar med vegetationsyta ovan jord. För bygglov ska utarbetas en dagvattenplan.
Liikenne ja pysäköinti Tarkka auto- ja pyöräpysäköinnin määrä tulee määrätellä rakentamisluvan yhteydessä erillisen selvityksen perusteella. Toimistorakennuksen ja asuinrakennusten väliselle alueelle saa sijoittaa enintään 20 maantasa-autopaikkaa, joiden tulee olla nurmikivipintaisia. Aluetta tulee jäsentää istutuksilla. Asuminen: Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m ² . Liikuntaesteisten pysäköintipaikat saa sijoittaa piha-alueelle korkeintaan kahden auton pysäköintitaskuihin. Kaikki muut autopaikat tulee sijoittaa koko korttelia palveleavaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitoksen autopaikkojen enimmäismäärä on 190 ap.	Trafik och parkering Bil- och cykelparkeringsens exakta storlek ska fastställas i samband med bygglovet utifrån en separat utredning. Till området mellan kontorsbyggnaden och bostadshusen får högst 20 markparkeringsplatser anordnas, vilka ska ha gräsmeringssten som ytsikt. Området ska struktureras med planteringar. Boende: För kortvarig serviceparkering och hemtjänst ska minst 1 bp/5000 m ² -vy reserveras på tomten i närheten av trapphusen. Parkeringsplatserna för rörelsehindrade får placeras i gårdsområdet i parkeringsfickor för högst två bilar. Alla andra bilplatser ska placeras i parkeringsanläggningen som betjänar hela kvarteret. Största antalet bilplatser i parkeringsanläggningen är 190 bp.
Lähivirkistysalue.	Område för närrecreation.
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.
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.
Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
Korttelin numero.	Kvartersnummer.
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillätna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaa luettavaksi tilaksi.	Det bråktal som står inom parentes efter den romerska siffran anger hur stor del av ytan på den största våningen i byggnaden som i den översta våningen får användas som ett utrymme som räknas in i våningsytan.
Rakennusala.	Byggnadsyta.
Rakennusala, jolle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja.	Byggnadsyta där affärs- och kontorslokaler får placeras.
Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen.	Byggnadsyta där bostadshus får placeras.
Auton säilytyspaikan rakennusala	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil
Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauksen ylin korkeusasema.	Högsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak.
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva. Merkintä on sitova, mutta paikka ohjeellinen.	Linje som anger takåsens riktning. Markeringen är bindande men platsen riktgivande.
Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	Riktgivande del av område som ska reserveras för lek och utestvistelse.
Alueen osa, jolle on istutettava puuta ja pensaita.	Del av område där träd och buskar skall planteras.
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.
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
Ohjeellinen avo-oja. Avo-oja voi itäreunastaan muotoilla ja hyödyntää hulevesien viivyttykseen.	Riktgivande öppet dike. Det öppna diket kan utnyttjas för fördröjning av dagvatten och formas i östra hulen.
TONTTIAKAO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinöin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planteckningar annat bestäms.
Kaupunkirakenne ja ympäristö Stadsstruktur och miljö Asemakaavoitus Detaljplanering	Mittaus- ja geopalvelut Mätning och geoteknik Asemakaavoitus täyttää sille asetetut vaatimukset. Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den. Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000. Plankoordinaatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000. Kimmo Junttila, Kaupungeingeodeetti, 14.4.2026 18.18
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ___/___/20__	Godkänd av stadsfullmäktige ___/___/20__