Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002586

Päiväys
Datum

11.8.2026,
24.8.2026 tarkistettu

Vantaan kaupunki

RÄLSSITIE 6

Kaupunginosa 52, VEROMIES

Vanda stad

FJÄLSEVÄGEN 6

Stadsdel 52, SKATTMANS

Asemakaavan muutos
Korttelit 52321 ja 52322, sekä katualuetta.

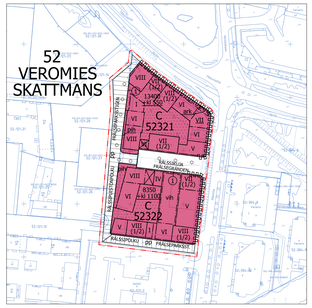
Ändring av detaljplanen
Kvarteren 52321 och 52322, samt gatuområdena.

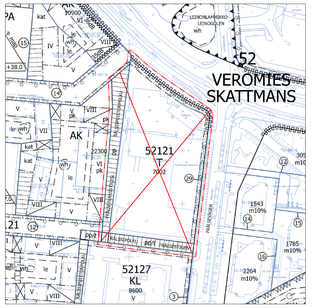
Tonttijaon muutos
Korttelit 52321 ja 52322.

Ändring av tomtindelningen
Kvarteren 52321 och 52322.

1:2000

1:2000





ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

C **Keskustatoimintojen korttelialue.**

Yleistä

Kortteliin saa sijoittaa asuin-, toimisto-, liike- ja palvelutiloja.

Toimisto-, liike- ja palvelutilat tulee sijoittaa Rälssitien ja Tikkurilantien varteen. Korttelit tulee suunnitella siten, että toimisto-, liike ja palvelurakentaminen voidaan toteuttaa kokonaisuudessaan. Tätä varten ensimmäisten rakennuslupien yhteydessä tulee laatia korttelin kokonaissuunnitelma, jossa esitetään tulevaa työpaikkarakentaminen sekä sen vaiheistus.

Korttelin 52322 saa sijoittaa myös pysäköintitiloja. Pysäköintitilat tulee sijoittaa Rälssitien varteen.

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkimaista ja laadukasta sekä toteutuksen korkeatasoista.

Kortteleista ja rakennuksista tulee muodostaa kaupunkimainen kokonaisuus arkkitehtuurin keinoin.

Rälssitien ja Tikkurilantien varressa tulee noin 20 metrin välein sijoittaa rakennuksen julkisivuun tai korttelin reunaan, jalankulkijan reitin varrelle, jotain kaunista ja kiinnostavaa arkkitehtuurin tai ympäristörakentamisen keinoin.

Rälssitien ja Tikkurilantien kulmausta tulee korostaa maamerkkinä ja se tulee toteuttaa erityisen laadukkaana paikkana arkkitehtuurin, taiteen, valaistuksen ja/tai ympäristörakentamisen keinoin.

Alueella noudatetaan omaehtoista pelastautumista.

Maaperän haitta-ainepitoisuus on tarkistettava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakennustöiden aloittamista.

Mitkään rakenteet tai laitteet eivät saa ylittää korkeustasoa +100 m (N2000).

Rakennusoikeus

Korttelissa 52321 asumista saa rakentaa enintään 9 100 k-m².

Korttelin 52321 tulee rakentaa kivijalkaan ravintolakäyttöön soveluva liiketila, mikä tulee ottaa huomioon taloteknisiä toteutuksessa. Liiketilan tulee olla kooltaan vähintään 130 k-m².

Korttelin 52322 tulee rakentaa päivittäistavarakaupalle soveltuva liiketila, joka on kooltaan vähintään 450 k-m². Tämä liiketila tulee sijoittaa Rälssitien varteen ja suunnitella siten, että se on joustavasti yhdistettävissä ja jaettavissa pienempiin osiin.

Kortteleihin tulee rakentaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi asukkaiden yhteistiloja; kerho- ja harrastetiloja, talosaunoja, pesuloita ja kuivatustiloja vähintään se määrä, joka vastaa 2 %:a asumisen kokonaisrakennusoikeudesta.

Asukkaiden yhteistiloja ja varastoja saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa viherhuoneita.

Maantasokerroksessa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Ylemmissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m²:kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Asemakaavan sallimat porrashuoneiden lisäkerrosalat eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.

Varsinaisen porrashuoneen lisäksi omatoimista pelastautumista palvelevan erillisen porrashuoneen saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Porrashuoneen laatuvaatimukset eivät koske tätä toista porrasta.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för centrumfunktioner.

Allmänt

I kvarteret får bostads-, kontors-, affärs- och servicelokaler placeras.

Kontors-, affärs- och servicelokalerna ska placeras längs Rälsvägen och Dickursbyvägen. Kvarteren ska planeras så att kontors-, affärs- och servicebyggandet kan genomföras i sin helhet. För detta ändamål ska man i samband med de första byggloven utarbeta en helhetsplan för kvarteret där det kommande arbetsplatsbyggandet och dess faser presenteras.

I kvarteret 52322 får också parkeringsutrymmen placeras. Parkeringsutrymmena ska placeras vid Rälsvägen.

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska vara urbant och högklassigt och genomförandet ska hålla en hög nivå.

Av kvarteren och byggnaderna ska en urban helhet bildas genom arkitektoniska medel.

Längs Rälsvägen och Dickursbyvägen ska något vackert och intresseväckande placeras genom arkitektoniska medel eller miljöbyggande med cirka 20 meters mellanrum i byggnadsfasaden eller kanten av kvarteret, längs gångstråket.

Rälsvägens och Dickursbyvägens hörn ska framhävas som landmärke och det ska byggas som en särskilt högklassig plats genom arkitektur, konst, belysning och/eller miljöbyggande.

I området iakttas rädda på egen hand.

Jordmånens halt av skadliga ämnen ska kontrolleras och vid behov ska jorden saneras innan byggnadsarbetena inleds.

Inga konstruktioner eller anläggningar får överskrida höjdnivån +100 m (N2000).

Byggrätt

I kvarteret 52321 får högst 9 100 m²-vy boende byggas.

I kvarteret 52321 ska man i stenfoten bygga en affärslokal som är lämpad för restaurangbruk, vilket ska beaktas vid genomförandet av hustekniik. Affärslokalen ska ha en storlek av minst 130 m²-vy.

I kvarteret 52322 ska en affärslokal byggas som lämpar sig för dagligvaruhandel, vilken är minst 450 m²-vy stor. Denna affärslokal ska placeras vid Rälsvägen och planeras så att den smidigt går att kombinera och dela upp i mindre delar.

I kvarteren ska utöver den egentliga byggrätten byggas gemensamma utrymmen för de boende; klubb- och hobbyutrymmen, husbastur, tvättstugor och torkrum till minst en storlek som motsvarar 2 % av den totala byggrätten.

Gemensamma utrymmen för de boende och förråd får byggas utöver den byggrätt som anges i detaljplanen.

Utöver den byggrätt som anges i detaljplanen får grönrum byggas.

På markplansvåningen får 35 m²-vy av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. På de övre våningarna får 20 m²-vy/våning av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. De i detaljplanen tillåtna tilläggsvåningsytorna för trapphus räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Förutom den våningsyta som anvisats i detaljplanen får ett separat trapphus som betjänar rädding på egen hand byggas utöver det egentliga trapphuset. Kvalitetskraven för trapphus gäller inte detta andra trapphus.

Korttelit

Jokaisesta korttelista tulee korttelin ensimmäisen rakennuslupan yhteydessä laatia kokonaissuunnitelma, jossa on alustavasti esitelty kattomuotojen ja kivijalkatoimintojen sijoittuminen, pihasuunnitelma sekä rakentamisen vaiheistus.

Kortteleiden tulee olla pääosin umpikortteleita, joissa rakennukset ovat korttelin sivun pituudelta kiinni toisissaan. Rakennusten väliin saa jättää kapeita kulkuaukkoja.

Kunkin korttelijulkisivun on muodostuttava vähintään kahdesta rakennuksesta ja vähintään kolmesta ilmeeltään erilaisesta julkisivuratkaisusta.

Korttelien jätehuolto tulee järjestää siten, että niiden tyhjennys ja huolto hoidetaan Rälssikujan kautta.

Kortteleihin 52321 ja 52322 tulee varata tilat kiinteistömuuntamoa varten. Muuntamot sijoitetaan Rälssikujan varteen.

Vesihuolto tulee mahdollistaa korttelialueiden sisäisin järjestelyin kaikille alueen tonteille, mikäli liitospaikka sitä edellyttää.

Rakennukset

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealuokkaisia.

Rälssitien varressa rakennuksiin tulee suunnitella ja rakentaa arkadi tai katos, joka jatkuu yhtäjaksoisena koko korttelijulkisivulla ja muodostaa säältä suojatun kulkureitin Rälssitien varteen. Arkadin tai katoksen tulee olla vähintään 3 m leveä ja vähintään 4,5 m korkea. Kulkureitin tulee olla viihtyisä. Arkadin tai katoksen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealaatuinen ja pintamateriaalin sama kuin rakennuksen julkisivussa.

Rakennusten pääsisäänkäynnit tulee sijoittaa katualueen puolelle. Asuinrakennuksen porrashuoneen sisäänkäynti tulee sijoittaa myös pihan puolelle.

Porrashuoneiden sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia.

Maantasokerroksen tulee sijoittaa Rälssipuistonpolun ja sisäpihojen suuntaan avautuvia asuntoja.

Liiketilojen tulee olla jaettavissa ja yhdistettävissä useampaan osaan. Liiketiloihin tulee järjestää suoria kulkuyhteyksiä kadulta.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja.

Korttelissa 52322 asukkaiden yhteiset saunatilat tulee sijoittaa rakennuksen ylimpään kerrokseen. Yhteisiin saunatiloihin tulee liittyä oma ulko-olesklelutila.

Pysäköintilaitoksen ylin kerros tulee kattaa.

Pihan puolella pysäköintilaitosten seinän tulee estää pysäköinnistä aiheutuvat häiriöt asuinrakennuksin ja korttelipihaan.

Julkisivut

Rakennusten julkisivujen yksityiskohtien, ikkunajaotuksen tai värityksen tulee olla erilaisia rakennuksen eri osissa.

Rakennusten värityksen tulee pohjautua niittykasvien (murrettu punainen, keltainen, vihreä ja sinivioletti) sekä tiilen väreihin.

Rakennusten katujulkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää tiilitä, rappausta, puuta tai metallia.

Kortteleiden julkisivujen tulee olla yleisilmeältään vaaleita ja luonnonläheisiä. Julkisivuja voi rytmittää ja korostaa paikoin tummemmilla sävyillä ja punatiilellä. Niittykasvien värejä tulee käyttää vähintään rakennuksen yksityiskohdissa. Julkisivumateriaaleja tulee käyttää monipuolisesti.

Rakennuksen kadulle näkyvien tiilijulkisivujen tulee olla paikallamuurattuja tai antaa paikalla muuratun julkisivun vaikutelma.

Julkisivujen mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla.

Pysäköintitalon julkisivut tulee rakentaa korttelin arkkitehtuurin sopiviksi. Sisäpihan puolella pysäköintitalon julkisivuun tulee integroida kasvillisuutta, esim. istutusaltaita käyttämällä.

Kivijalka

Katujulkisivuille tulee muodostaa avoin, toiminnallinen ja visuaalinen kivijalkakerros.

Kivijalkakerrosta tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin, runsaalla aukotuksella, rakennusosilla ja valaistuksella.

Rälssitien varressa kivijalkakerroksen tulee olla liike- ja myymälätiloista koostuvaa tilaa, jonka katujulkisivu tulee tehdä näyteikkunajulkisivuna.

Rälssitien ja Tikkurilantien varressa kivijalkakerroksen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 4,5 m.

Kivijalkakerroksen yhteistiloihin tulee olla kulkuyhteys ulkoa.

Arkadin tulee erottua julkisivussa materiaalin, värin ja/tai detaljoinnin keinoin. Arkadin suunnittelussa ja pilarijaossa tulee huomioida kivijalan liiketilojen näkyvyys.

Katot

Rakennusten kattomuotojen tulee vaihdella rakennuskohtaisesti jokaisessa korttelissa.

Katujen varressa rakennusten kattopintaa tulee jäsentää ja rytmittää kattoikkunoilla- ja lyhdyillä, kattorakenteeseen integroiduin parvekkein tai madaltamalla räystäslinjaa.

Kattolyhty saa olla pituudeltaan enintään 65 % räystäslinjan pituudesta.

Tasakattojen tulee olla pääosin monilajisia kasvikattoja ja/tai asukkaiden oleskelua palvelevia vehreitä ja viihtyisiä kattopuutarhoja ja/tai katoille tulee sijoittaa uusiutuvan energian tuotantoon tarkoitettuja teknisiä laitteita ja varusteita.

Katoille sijoitettavat ilmanvaihtokonehuoneet, muut tekniset tilat ja energian tuotantoon tarkoitetut tekniset laitteet on suunniteltava osaksi rakennuksen kattomaisemaa ja arkkitehtuuria.

Yksikerroksiset rakennukset tulee toteuttaa niittykattoisina.

Parvekkeet

Jokaisessa asunnossa tulee olla oleskeluparveke, terassi, piha tai viherhuone.

Rälssitien puoleisten parvekkeiden tulee olla pääosin sisäänvedettyjä tai parvekejulkisivut tulee toteuttaa niin, että ne muodostavat arkkitehtuuriltaan yhtenäisen kokonaisuuden lämpimän julkisivun kanssa materiaaleiltaan ja aukotukseltaan. Aukotuksen tulee olla vaihtelevaa.

Tikkurilantien puoleiselle julkisivulle ei saa sijoittaa oleskeluparvekkeita.

Kvarter

För varje kvarter ska i samband med kvarterets första bygglov en helhetsplan utarbetas, där taxformer och placeringen av stenfotsfunktioner, en plan över gården samt byggnadsfaserna presenteras preliminärt.

Kvarteren ska vara huvudsakligen slutna kvarter där byggnaderna står sammanfogade längs kvarterets sida. Smala genomgångar mellan byggnaderna får lämnas.

Varje kvartersfasad ska bestå av minst två byggnader och minst tre fasadlösningar som skiljer sig åt till sin framtoning..

Kvarterens avfallshantering ska ordnas så att tömningen och underhållet ordnas via Rälsegränden.

I kvarteret 52321 och 52322 ska plats reserveras för en fastighetstransformator. Transformatorstationerna placeras utmed Rälsegränden.

Vattenförsörjningen ska möjliggöras inom kvartersområdena för alla tomter i området, om anslutningspunkten så kräver.

Byggnader

Byggnaderna ska hålla hög standard till sin arkitektur, sina material och med tanke på stadsbilden.

Utmed Rälsevägen ska det för byggnaderna planeras och byggas en arkad eller ett skärmtak, som fortsätter oavbrutet längs hela kvarterets fasad och bildar en förbindelseväg som är väderskyddad längs Rälsevägen. Arkaden eller skärmtaket ska vara minst 3 meter brett och minst 4,5 meter högt. Förbindelsevägen ska vara trivsam. Arkaden eller skärmtaket ska hålla hög kvalitet till sin arkitektur och ytmaterialet det samma som i byggnadens fasad.

Byggnadernas huvudentréer ska placeras mot gatuområdet. Ingången till bostadshusets trapphus ska också placeras på gårdssidan.

Trapphusens entréer ska framhävas genom arkitektoniska medel.

Trapphusen ska hålla hög kvalitet, vara trivsamma och ha dagsljusinsläpp.

I markplanet ska bostäder placeras som öppnar upp mot Rälsearparksstigen och innergårdarna.

Affärslokaler måste vara delbara och sammankopplade i flera delar. Till affärslokalerna ska direkta entréer ordnas från gatan.

Ventilationsmaskinrum och övriga hustekniska anordningar ska anpassas så att de bildar en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material.

I kvarteret 52322 ska gemensamma bastuutrymmen för de boende placeras på byggnadens översta våning. I anslutning till de gemensamma bastuutrymmena ska det finnas ett eget utrymme för utevistelse.

Parkeringsanläggningens översta våning ska övertäckas.

På gårdssidan ska väggarna i parkeringsanläggningarna förhindra att störningar från parkeringen påverkar bostadshusen och gårdsmiljön.

Fasader

Byggnadsfasadernas detaljer, gruppering av fönster eller färgsättning ska variera i olika delar av byggnaden.

Byggnadernas färgsättning ska baseras på färgerna hos ängsväxter (brutet rött, gult, grönt och blåviolett) och tegel.

Byggnadsfasadernas detaljer, gruppering av fönster och färgsättning ska variera i olika byggnader.

Kvarterens fasader ska till sin allmänna framtoning vara ljusa och naturnära. Fasaderna kan varieras och ställvis framhävas med mörkare nyanser och rödtegel. Byggnadernas färgsättning ska baseras på färgerna hos ängsväxter. Fasadmaterial ska användas på ett mångsidigt sätt.

Byggnadens tegelfasader som syns mot gatan ska vara murade på platsen eller ge intryck av en fasad som murats på platsen.

Fasadernas eventuella elementfogar ska döljas med hjälp av fogens placering eller fasadens ytstruktur.

Parkeringshusets fasader ska byggas så att de passar in i kvarterets arkitektur. På innergården ska man i parkeringshusets fasad integrera växtlighet, t.ex. genom att använda planteringsládor.

Stenfot

Gatufasaderna ska bilda en öppen, funktionell och visuell stenfotsvägg.

Stenfotsvåningen ska framhävas med arkitektoniska medel, ett stort antal öppningar, byggnadsdelar och belysning.

Längs Rälsevägen ska det finnas utrymmen som lämpar sig för affärs- och butikslokaler, och dessas gatufasader ska byggas som skyltfönsterfasader.

Stenfotsvåningens våningshöjd vid Rälsevägen och Dickursbyvägen ska vara minst 4,5 m.

Stenfotsvåningenens gemensamma utrymmen ska ha en förbindelse från utsidan.

Arkaden ska bilda en kontrast mot fasaden genom material, färger och/eller detaljer. Vid arkadens planering och pelarindelning ska man beakta att stenfotens affärslokaler är synliga.

Tak

Byggnadernas takformer ska variera byggnadsvis i varje kvarter.

Långsmed gatorna ska byggnadernas takyta strukturera och varieras med takfönster och takkupor, balkonger som är integrerade i takkonstruktionen eller genom att sänka taklinjen.

Takkupan får ha en längd på högst 65 % av takfotlinjens längd.

Plana tak ska i huvudsak bestå av växttak med flera växtarter och/eller grönskande och trivsamma takträdgårdar som betjänar de boendes vistelse och/eller så ska tekniska anordningar och utrustning för produktion av förnybar energi placeras på taken.

Ventilationsmaskinrum, övriga tekniska utrymmen och tekniska anordningar avsedda för energiproduktion som placeras på tak ska planeras som en del av byggnadens takландskap och arkitektur.

Envåningshus ska byggas med ängstak.

Balkonger

Balkongerna mot Rälsevägen ska huvudsakligen vara indragna eller så ska balkongfasaderna byggas så att de till sin arkitektur bildar en sammanhängande helhet med den varma fasaden till sina material och öppningar. Öppningarna ska vara varierande.

Vistelsebalkonger får inte placeras på fasaden mot Dickursbyvägen

Katujulkisivuilla parvekkeet, jotka toteutetaan arkkitehtuuriltaan yhtenäisenä kokonaisuutena lämpimän julkisivun kanssa tai joiden alapuolella on terassi, saavat ulottua rakenteineen maahan asti. Muut katujulkisivujen parvekkeet tulee toteuttaa ulokkeena tai ripustettuna.

Rälssikujan ja Rälssipolun puoleisille katujulkisivuille saa rakentaa ulokeparvekkeita, jotka ulottuvat katualueen puolelle enintään 1,2 m.

Parvekkeiden tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeataasoisia ja kaupunkimaisia. Parvekekaide ei saa olla kokonaan läpinäkyvä lasia.

Julkisivulla, jolle rakennetaan arkadi tai arkadimainen parvekejulkisivu, tulee parvekkeiden etupinnan ja pilareiden muodostaa yhtenäinen julkisivu.

Pihat ja hulevedet

Korttelialueesta tulee laatia yhtenäinen pihasuunnitelma.

Korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 0,9.

Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Korttelin piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä, vehreänä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta.

Pihojen suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet, monipuolinen kasvillisuus, hulevesien viivytys ja yhteisöllisyys.

Kadun varteen sijoittuvan rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee kivetä, istuttaa tai muutoin käsitellä osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun.

Maantasokerroksen asunnolla tulee olla omat pihat tai terassit. Sisäpihan puoleisilla huoneistoilla tulee olla oma sisäänkäynti pihan kautta.

Asuntokohtaisia pihoja saa rakentaa kadun suuntaan. Pihat tulee rajata katualueesta istutuksin tai rakenteellisin keinoin

Piha-alueelle tulee istuttaa myös suuriksi kasvavia puulajeja, joiden mahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvualustoilla ja lajivalinnoilla.

Istutettavien puiden taimien rungonympäryksen tulee olla vähintään 18 cm.

Istutettavien taimien tulee olla pääosin kotimaisia.

Kulkureiteillä tulee käyttää läpäiseviä pinnoitteita. Korttelialueen tai sen osan asfaltoiminen on kielletty.

Pihalle ei saa sijoittaa pysäköintiä eikä pelastautumiseen tarvittavia nostopaikkoja. Kortteleihin voidaan tästä poiketen sijoittaa 1 autopaikka liikkumisesteisiä ja 1 autopaikka lyhytaikaista pysäköintiä varten. Nämä autopaikat tulee toteuttaa nurmikkoveyksin.

Pihalle saa sijoittaa vain sammutustyön kannalta välttämättömät nostopaikat. Mahdollisista nostopaikoista tulee neuvotella pelastuslaitoksen kanssa.

Korttelialueella on viivytettävä hulevesiä. Rakennuslupaa varten tulee laatia hulevesisuunnitelma sekä suunnitelma työaikaisten hulevesien käsittelystä. Hulevesisuunnitelma tulee hyväksyttää kaupungilla.

Rakentaminen tulee tehdä niin, että sitä ei aiheudu Paloojan merkittävää vedenlaadun heikentymistä, kuten samentumista ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältävä hulevesi kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Työmaan on laadittava rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta on huomioitu.

Korttelit tulee järjestää niin, että niiden vesihuoltoon liitospaikat ovat järjestettävissä Rälssitiellä, Tikkurilantiellä tai Rälssikujalta.

Mahdolliset energiakaivot tulee sovittaa alueen ympäristörakentamiseen.

Melu ja ilmanlaatu

Rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava Rälssitielle ja Tikkurilantielle tulevan raitioliikenteen aiheuttama mahdollinen tärinä ja rinkumoelu siten, että asuin- ja majoitushuoneissa liikennetärinä vw,95 saa olla enintään 0,30 mm/s sekä runkomelu Lprm enintään 35 dB ja toimisto-, tauko- ja neuvottelutiloissa liikennetärinä vw,95 saa olla enintään 0,60 mm/s sekä runkomelu Lprm enintään 40 dB.

Rakentamislupavaiheessa on esitettävä ulkovaipan ääneneristysselvitys ja raitioliikenteen runkomelu- ja tärinäselvitys, tarvittaessa päivitetty liikennemeluselvitys ja toimenpiteet melun, runkomelun sekä -tärinän haittojen estämiseksi.

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

Rakennuksen ulko- ja sisäpuolen välisen äänitasoeron (ΔLA) tie-, raide- ja lentoliikennemelua vastaan on oltava asuin- ja majoitushuoneissa vähintään 32 dB, toimisto- ja liiketiloissa vähintään 28 dB ja kokoontumistiloissa vähintään 32 dB.

Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen laskennallinen melutaso ei oleskeluun tarkoitetulla piha-alueilla ylity missään korttelialueen rakentumisen vaiheissa. Mahdolliset piharakennukset ja melusuojat tulee toteuttaa osana rakennusten arkkitehtuuria. Rakentamislupavaiheessa tulee esittää suunnitelma ja suunnitelman mukainen meluselvitys piha-alueiden meluntorjunnasta.

Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen laskennallinen melutaso ei oleskeluun käytettävillä parvekkeilla, terasseilla ja kattopihoilla ylity.

Rakennusten tuloilmanotto tulee varustaa tröjen käyttötarkoituksen mukaisella suodatuksella.

Hiilineutraalius

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää. Rakennuksen päämateriaalien tulee olla kestävä, pitkäikäisiä ja helposti huollettavia sekä kierrätettävä. Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma.

Asuinrakennusten energiatehokkuuden tulee olla vähintään A2018-energiatehokkaa tai sitä vastaava.

Rakennuksissa tulee käyttää osin vähähiilisiä materiaaleja. Vähähiilisyys tulee todentaa ja perustella rakennuslupaa haettaessa.

Korttelien esirakentamisessa tulee käyttää vähähiilisiä ratkaisuja.

Rakennusten energiantarve tulee osin tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetulla uusiutuvalla energialla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- ja korttelikohtaisia tai alueellisia.

Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria ja katolle sijoittuessaan ne on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa

Balkongerna på gatufasaderna, som till sin arkitektur arrangeras som en enhetlig helhet med den varma fasaden eller nedanför vilka det finns en terrass, får sträcka sig ända ner till marken med sina konstruktioner.. Övriga balkonger ska byggas som utspräng eller upphängda.

Utskjutande balkonger som når ut högst 1,2 m på gatuområdet får byggas på gatufasaderna mot Rälsegränden och Rälsestigen.

Balkongerna ska vara av hög kvalitet och urbana. Balkongräcket får inte bestå av helt genomskinligt glas.

På en fasad som det byggs en arkad eller en arkadliknande balkongfasad på, ska balkongernas framsida och pelare bilda en sammanhängande fasad.

Gårdar och dagvatten

För kvartersområdet ska en enhetlig plan över gårdarna utarbetas.

Målsättningstalet för kvartersområdets gröneffektivitet ska vara minst 0,9.

Grönefektivitetstalkalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen över gården.

Kvarterets gårdsområde ska planeras och anläggas som en sammanhängande grönskande helhet oberoende av tomtindelningen.

Vid planeringen av gårdarna ska man beakta behoven hos användare i olika åldrar, mångsidig växtlighet, fördröjningen av dagvatten och gemenskap.

Utrymmet mellan byggnaden som placeras vid gatan och gatuområdet ska stenläggas, planteras eller annars behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan på ett smidigt sätt.

Lägenheterna i markplanet ska ha egna gårdar eller terrasser. De bostäder som vetter mot den inre gården ska ha en egen ingång från gårdssidan.

Bostadsgårdar får anläggas mot gatan. Gårdarna ska avgränsas från gatuområdet med planteringar eller genom byggda avgränsningar.

I gårdsområdet ska också högväxta trädslag planteras, vars livsbetingelser ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag och val av arter.

Trädplantor som planteras ska ha en stam med en omkrets på minst 18 cm.

De plantor som planteras ska huvudsakligen vara inhemska.

På färdvägar ska genomsläppliga ytbeläggningar användas. Det är förbjudet att asfaltera kvartersområdet eller en del av det.

På gården får varken parkeringsplatser eller uppställningsplatser för räddningsfordon placeras. Inom kvarteren får det dock som undantag anordnas en parkeringsplats för personer med nedsatt rörelseförmåga och en parkeringsplats för korttidsparkering. Dessa parkeringsplatser ska utföras med gräsarmeringssten

På gården får endast lyftplatser som är nödvändiga med tanke på slackningsarbete placeras. Eventuella lyftplatser ska förhandlas om med räddningsverket.

I kvartersområdet ska dagvatten fördröjas. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas samt en plan för hanteringen av dagvatten under arbetet. Dagvattenplanen ska godkännas av staden.

Byggandet ska utföras så att det inte leder till en betydande försämring av vattenkvaliteten i Brunabäcken, som att vattnet grumlas och det spridis fasta partiklar. Under byggandet får inte dag- eller dräneringsvatten som innehåller sediment, slam eller skadliga ämnen släppas rakt ut i vattendrag. Byggplatsen ska utarbeta en plan för byggfasen där dagvattenhanteringen har beaktats.

Kvarteren ska planeras så att anslutningsplatserna för vattenförsörjning kan ordnas från Rälsevägen, Dickursbyvägen eller Rälsegränden.

Eventuella energibrunnar ska anpassas till områdets miljöbyggande.

Buller och luftkvalitet

I planeringen och uppförandet av byggnaderna ska man beakta vibrationer och stomburet som spårvägstrafiken till Rälsevägen och Dickursbyvägen eventuellt orsakar så att trafikvibrationerna vw,95 i bostads- och inkvarteringsrum får uppgå till högst 0,30 mm/s och stomburitet Lprm till högst 35 dB, och i kontors-, paus- och möteslokaler får trafikvibrationerna vw,95 uppgå till högst 0,60 mm/s och stomburitet Lprm till högst 40 dB.

I bygglovsskedet ska man presentera en utredning av ljudisoleringen i klimatskalet och en utredning av spårtrafikens stomburet och vibrationer, vid behov en uppdaterad trafikbullerutredning och åtgärder för att förhindra olägenheter från buller, stomburet samt vibrationer.

Bostäder får inte öppna upp endast mot Dickursbyvägen eller mot en fasad där bullernivån som fasaden exponeras för överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid.

Ljudnivåskillnaden (ΔL) mellan byggnadens ut- och insida mot väg-, spår- och flygtrafikbuller i bostads- och inkvarteringsrum ska vara minst 32 dB, i kontors- och affärslokaler minst 28 dB och i möteslokaler minst 32 dB.

Genom tekniska lösningar ska man se till att den beräknade bullernivån enligt statsrådets beslut 993/1992 inte överskrids på gårdar som är avsedda för vistelse i något skede av byggandet av kvartersområdet. Eventuella gårdsbyggnader och bullerskydd ska uppföras som en del av byggnadernas arkitektur. I bygglovsskedet ska en plan och en planenlig bullerutredning om bullerbekämpningen i gårdsområdena presenteras.

Genom tekniska lösningar ska man se till att den beräknade bullernivån enligt statsrådets beslut 993/1992 inte överskrids på balkonger, terrasser och takgårdar som används för vistelse.

Byggnadernas friskluftsintag ska utrustas med filtrering enligt användningsändamålet i lokalerna.

Klimatneutralitet

Byggandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv. Byggnadernas huvudsakliga material ska vara hållbara, varaktiga och lättskötta samt återvinningsbara. I samband med ansökan om bygglov ska en beräkning av koldioxidavtrycket presenteras.

Bostadshusens energieffektivitet ska vara minst energiklass A2018 eller motsvarande.

I byggnaderna ska delvis användas material med låg koldioxidhalt. Den låga koldioxidhalten ska verifieras och motiveras i samband med bygglovsansökan.

Vid förberedelsearbetet för kvarteren ska koldioxidsnåla lösningar användas.

Byggnadernas energibehov ska delvis eller helt tillgodoses med lokalt producerad förnybar energi. Lösningarna för förnybar energi får vara byggnads- och kvartersspecifika eller områdesvisa

Tekniska anordningar och teknisk utrustning som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur och när de placeras på taket ska de planeras som en högklassig del av byggnadens takландskap.

Jäähdytystarvetta tulee ensisijaisesti vähentää rakenteellisilla ja/tai ympäristörakentamisen ratkaisuilla koneellisen jäähdyttämisen sijasta. Mahdolliset passiiviset aurinkosuojaimet tulee suunnitella luontevaksi osaksi rakennuksen julkisivun arkkitehtuuria.

Pysäköintilaitoksessa latauspistevalmius tulee toteuttaa kaikkiin pysäköintipaikkoihin. Lisäksi paikoista vähintään 15 % tulee toteuttaa heti käytettävissä olevina sähköauton latauspisteinä.

Pysäköinti

Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään:

asuminen 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto

liiketilat 1 pp / 40 k-m²

toimistot ja palvelut 1 pp / 50 k-m²

Pyöräpaikoista vähintään 75 % tulee toteuttaa säältä suojattuun ja lukittuun tilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa pihan tai kadulta. Niistä 50 % tulee olla runkolukittavia. Kaikkien ulkotilaan sijoitettavien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Korttelien 52321 ja 52322 autopaikat sijoitetaan korttelin 52322 pysäköintilatokseen. Lisäksi korttelien sisäpihalle voidaan sijoittaa 1 autopaikka lyhytaikaista huoltoa ja kotihoitoa varten sekä 1 autopaikka liikkumiseesteisiä varten.

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään:

asuminen 1 ap / 110 k-m²

liiketilat 1 ap / 100 k-m²

toimistot 1 ap / 80 k-m²

palvelut 1 ap / 150 k-m²

vieraspysäköinti 1 ap / 1 500 k-m²

Korttelialueelle tulee osoittaa lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten 1 ap / 5000 k-m².

Jos vähintään 200 auton pysäköintipaikat toteutetaan keskitetysti pysäköintilaitoksen nimeämättöminä, voi perusmitoituksen mukaisesta autopaikkamäärästä saada 20 %:n vähennyksen.

Vuorottaispysäköintiratkaisusta voi saada 15–25 %:n vähennyksen autopaikkojen kokonaispaikkamäärästä erillisen selvityksen perusteella. Vuorottaispysäköintivähennys edellyttää, että autopaikat toteutetaan nimeämättöminä.

Pysäköinnin nimeämättömyyden ja vuorottaispysäköintiratkaisujen vähennyksiä ei voi laskea yhteen.

Parking

Cykelplatser ska reserveras till ett antal av minst:

boende 1 cp / 30 m²-vy, dock minst 2 cp / bostad

affärslokaler 1 cp / 40 m²-vy

kontor och tjänster 1 cp / 50 m²-vy

Av cykelplatserna ska minst 75 % placeras i ett regnskyddat och låst utrymme som är tillgängligt från gården eller gatan. Av dem ska 50 % vara ramlåsbara. Alla cykelplatser som placeras utomhus ska vara ramlåsbara.

Bilplatserna i kvarteren 52321 och 52322 placeras i parkeringsanläggningen i kvarteret 52322. Dessutom kan 1 bilplats för kortvarig service och hemvård samt 1 bilplats för rörelsehindrade