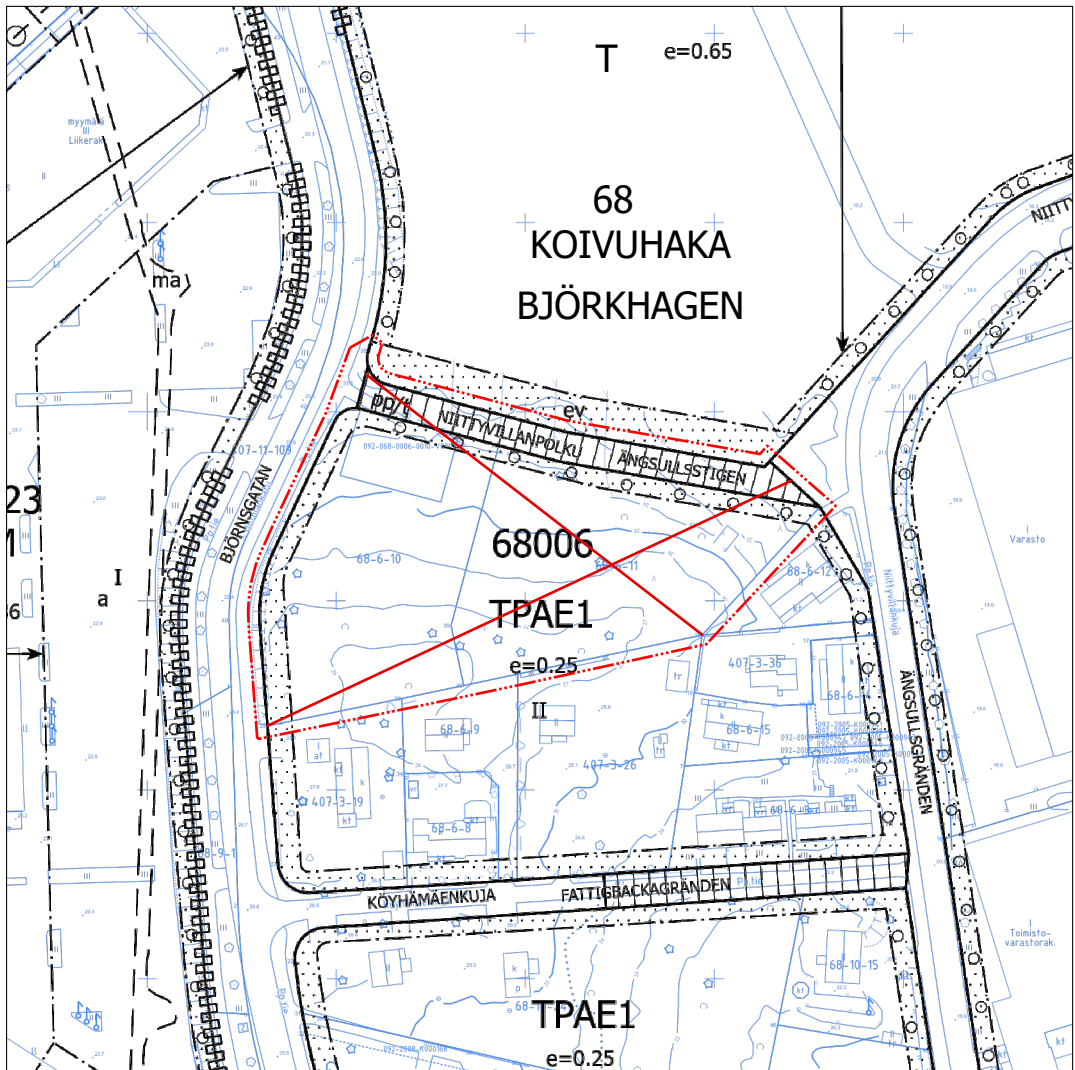
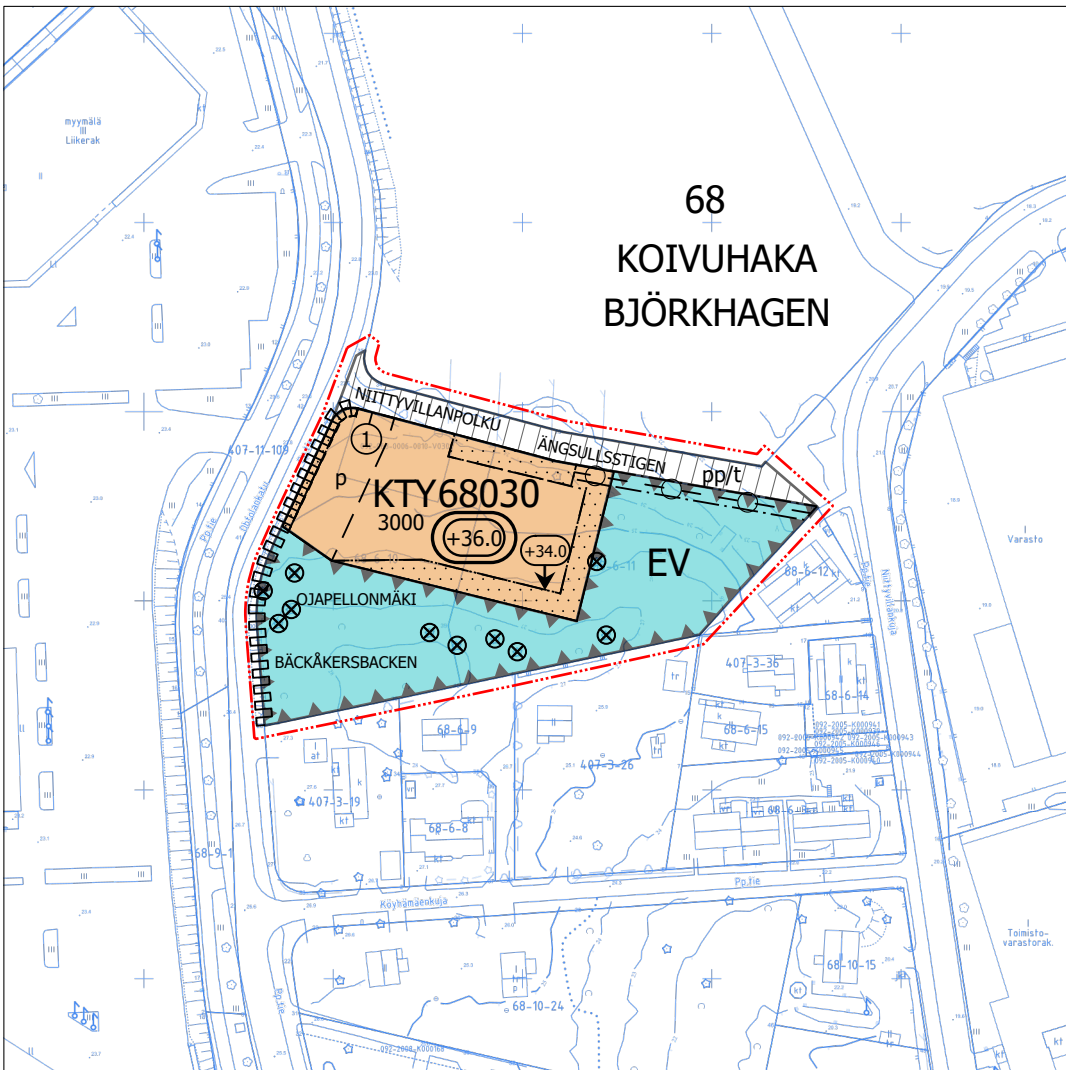


Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002563	Päiväys Datum 6.10.2026
Vantaan kaupunki OHTOLANKATU 17 Kaupunginosa 68, KOIVUHAKA	Vanda stad BJÖRNSGATAN 17 Stadsdel 68, BJÖRKHAGEN
Asemakaavan muutos Kortteli 68030 sekä katu- ja erityisalueet.	Ändring av detaljplanen Kvarteret 68030 samt gatu- och specialområden.
Tonttijaon muutos Kortteli 68030.	Ändring av tomtindelningen Kvarteret 68030.
1:2000	1:2000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
KTY 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
Toimitilarakennusten korttelialue. Käyttötarkoitus ja rakennusoikeus Korttelialueelle saa rakentaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimitila-, toimisto-, teollisuus- ja varastorakennuksia, autojen korjaamo- ja huoltotiloja sekä niiden yhdistelmiä. Rakennukseen saa sijoittaa toimisto- tai myymälätiloja enintään 5 % rakennusoikeudesta. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan eikä keskustahakuisen erikoiskaupan yksiköitä. Korttelialuetta ei saa käyttää avovarastointiin. Moottoriajoneuvojen pesu-, huolto- ja korjaustoiminnot sekä niihin liittyvä kemikaalien käsittely ja varastointi on sijoitettava rakennuksiin. Aurinkopaneelit, mainoslaitteet yms. eivät saa aiheuttaa lentoliikennettä vaarantavia heijastuksia ja häikäisyä. Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri Rakennusten tulee koon ja korkeuden, värityksen ja julkisivujen mittasuhteiden osalta sopeutua lähiympäristön rakennuskantaan. Pientaloalueeseen rajautuvien toimitilarakennusten julkisivujen arkkitehtoniseen laatuun tulee kiinnittää huomiota. Rakennusten visuaalista ilmettä tulee pehmentää arkkitehtuurin ja viherrakentamisen keinoin. Rakennuksista ja tontteja rajaavista rakenteista sekä huoltoalueiden ja jäteilojen rakenteista tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Korttelialueen ja puiston välisen mahdollisen tasoeron edellyttämät luiskat, muurit, aidat ja muut rakenteet on sijoitettava korttelialueen puolelle. Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja. Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat. Korttelialueen valaistus tulee toteuttaa ja suunnata siten, ettei siitä aiheudu häiritsevää valoa tai häikäisyä pientalojen suuntaan. Tontin saa rajata ainoastaan ympäristöön sopeutuvalla läpinäkyvällä metallisella verkkoaidalla. Mahdollinen portti tulee toteuttaa metallisena ja aitarakenteeseen sopivana. Viherrakentaminen Korttelialueen vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,8. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakentamisluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla. Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä autojen pysäköintiin tai liikenteelle, tulee olla puita ja pensaita. Istutettavien alueiden lajivalinnoissa tulee suosia kotimaisia ja eurooppalaisia kasvilajeja ja -kantoja. Kasvivalintojen tulee tukea pölyttäjiä. Tontille rakennettavat luiskaukset tulee maisemoida istutuksin. Tontin rakennettavilla osilla olevaa lahopuuta ja tontilta kaadettua puustoa on hyödynnettävä tontin rakentamattomilla osilla. Lahopuut voidaan siirtää myös viereiselle suojaviheralueelle. Lahopuiden siirtämisestä tulee laatia suunnitelma, jonka kaupungin kunnossapitoyksikön tulee hyväksyä rakennusluvan yhteydessä. Olevaa/poistettavaa pintamaata, maamassoja ja kivilouhetta tulee mahdollisuuksien mukaan hyödyntää tontilla ja pih-alueen täyöissä. Kulkuireiteillä ja pysäköintialueella tulee käyttää läpäiseviä tai puoli-läpäiseviä pinoitteita. Asfaltointia saa käyttää ainoastaan ajoreiteillä.	Kvartersområde för verksamhetsbyggnader. Användningsändamål och byggrätt I kvartersområdet får det byggas verksamhets-, kontors-, industri- och lagerbyggnader, reparationsverkstads- och underhållslokaler för bilar som inte orsakar miljöstörningar samt kombinationer av dessa. I byggnadernas får kontors- eller butikslokaler på 5 % av tomtens byggrätt placeras. Dagligvaruaffärer eller centruminriktade specialaffärer får inte placeras i området. Kvartersområdet får inte användas för öppen lagring. Funktioner för tvätt, underhåll och reparation av motor fordon samt tillhörande behandling och lagring av kemikalier ska placeras i byggnader. Solpaneler, reklamnanordningar o.dyl. får inte orsaka sådana reflektioner och bländningseffekter som äventyrar flygtrafiken. Stadsbild och arkitektur Byggnaderna ska i fråga om storlek och höjd, färgsättning och fasadernas proportioner anpassas till byggnadsbeståndet i den närmaste omgivningen. Uppmärksamhet ska fästas vid den arkitektoniska kvaliteten på verksamhetsbyggnadernas fasader som gränsar till småhusområdet. Byggnadernas visuella uttryck ska mjukas upp genom arkitektur och grönbyggnande. Byggnaderna och de konstruktioner som avgränsar tomterna samt underhållsområdenas och soprummens konstruktioner ska utgöra en sammanhängande helhet. Ramper, murar, staket och andra konstruktioner som förutsätts av en eventuell nivåskillnad mellan kvartersområdet och parken ska placeras på kvartersområdets sida. Ventilationsmaskinrum och övriga hustekniska anordningar ska integreras som en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material. Vid placeringen och konstruktionen av reklamankläggningar ska särskild hänsyn till stadsbildaspekter tas. Utförandet och riktnigen av kvartersområdets belysning får inte orsaka störande ljus eller bländning i småhusens riktning. Tonten får avgränsas med ett transparent stängsel av metallnät som passar in i miljön. Porten ska vara av metall och passa ihop med stängslet. Grönbyggnande Gröneffektivitet i kvartersområdet ska uppfylla målsättningstal 0,8. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet via planen över gården och en gröneffektivitetskalkyl. På de delar av tomten ej bebyggs och som ej används för bilparkering eller trafik, skall det finnas träd och buskar. I valen av arter till de områden som ska planteras ska inhemska och europeiska växtslag och -bestånd prioriteras. Artvalen ska stödja pollinatörer. Slänter som byggs på tomterna ska anpassas till landskapet med planteringar. Murkna och fällida träd på de delar av tomten som ska bebyggas ska utnyttjas på de obebyggda delarna av tomten. De murkna träden kan också flyttas till det intilliggande skyddsgrönområdet. För flytten av de murkna träden ska en plan utarbetas, vilken ska godkännas av stadens underhållsenhet i samband med bygglovet. Befintlig/avlägsnad ytmassa, jordmassor och stenbrott bör, i möjligaste mån, utnyttjas på tomten och i fyllningar på gården. På färdvägar och i parkeringsområdet ska genomsläppliga eller halvgenomsläppliga ytbeläggningar användas. Asfaltering får användas endast på körvägar.

Hulevedet Hulevedet tulee viivyttää tontilla. Rakentamislupaa varten on laadittava tonttikohmainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmän. Liikenne ja pysäköinti Auto- ja polkupyörapaikkojen vähimmäismäärät: Teollisuushalli 1 ap/200 k-m2, 1 pp/400 k-m2; Liiketilat - 1 ap / 60 k-m2, 1 pp / 50 k-m2; Toimistot - 1 ap / 50 k-m2, 1 pp / 80 k-m2; Varastot ja muut 1 ap/400 k-m2, 1pp/1200 k-m2. Rakennuksesta tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkkien suuntaan. Polkupyörapaikat sijoitetaan pääsisäänkäynnin yhteyteen. Polkupyörapaikoista vähintään puolet tulee olla säältä suojattuja ja runkolukittavia. Ympäristöhäiriöt Korttelialueen toiminnan ja liikenteen aiheuttama melutaso ei saa korttelialueen ulkopuolella asumiskäytössä olevalla alueella ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 45 dB. Rakennuslupa Rakennuslupa on liitettävä selvitys melusta ja suunnitelma sen torjumisesta. Toimisto- ja liiketilojen ulkokuoren äänitasoeron ΔLA lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Korttelissa 68026 sijaitsevan teollisuuslaitoksen mahdollisen kaasuvaaratilanteen sattuessa rakennuksen ilmanvaihdon on oltava pysäytettävissä. Toimiminen kaasuvaaratilanteessa ja sisälle suojautuminen on opastettava rakennusten pelastussuunnitelmissa. Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä. Hiilineutraalisuus Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää. Rakennuksen päämateriaalien tulee olla kestäviä, pitkäikäisiä ja helposti huollettavia sekä kierrätettäviä. Rakennuksissa tulee käyttää osin vähähiilisiä materiaaleja. Rakentamislupaa haettaessa tulee esittää valtakunnallisten laskentatapojen mukainen rakennuksen ja rakennuspaikan hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen arviointi. Rakennusten energian kulutus tulee osoittaa tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetun uusiutuvan energian avulla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- tai korttelikohtaisia. Tontilla latauspistevalmius tulee toteuttaa kaikkiin pysäköintipaikkoihin. Lisäksi tulee toteuttaa sähköauton latauspisteitä vähintään 15%-iin pysäköintipaikoista. EV	Dagvatten Dagvatnet ska fördröjas på tomten. För bygglovet ska en tomtvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten. Trafik och parkering Minimiantalet bil- och cykelplatser: Industrihall 1 ap/200 m²-vy, 1 pp/400 m²-vy; Affärslokaler - 1 ap / 60 m²-vy, 1 pp / 50 m²-vy; Kontor - 1 ap / 50 m²-vy, 1 pp / 80 m²-vy; Lager och övrigt 1 ap/400 m²-vy, 1pp/1200 m²-vy. Från byggnaden ska en naturlig och säker förbindelse ordnas i kollektivtrafikhållplatsernas riktning. Cykelplatser ska placeras vid huvudingången. Av cykel platserna ska minst hälften vara väderskyddade och ha möjlighet till ramläsning. Miljöstörningar I ett område som används för boende utanför kvartersområdet får bullernivån som orsakas av verksamhet och trafik i kvartersområdet inte överskrida dagsriktnivåvärdet för den A-vägda ekvivalentnivån för buller (LAeq) (kl. 7–22) 55 dB eller nattnivåvärdet (kl. 22–7) 45 dB. Till bygglovet ska bifogas en utredning över bullret och en plan för hur det bekämpas. Ljudnivåskillnaden ΔLA i kontors- och affärslokalers ytterhöljet mot flyg- och vägtrafikbuller ska vara minst 35 dB. Om en gasfarlig situation uppstår i industrianläggningen i kvarteret 68026 måste byggnadens ventilationssystem kunna stängas av. I byggnadernas räddningsplaner ska det finnas instruktioner för hur man går till väga vid gasfara och söker skydd inomhus. Markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad mark ska vid behov saneras innan byggnadsåtgärder vidtas. Klimatneutralitet Byggnandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv. Byggnadens huvudmaterial ska vara hållbara, varaktiga och lättskötta samt återvinningsbara. I byggnaderna ska koldioxidsnåla material användas till viss del. Vid ansökan om bygglov ska en bedömning av byggnadens och byggplatsens koldioxidavtryck och koldioxidhandavtryck enligt nationella beräkningsmetoder lämnas in. Byggnadernas energiförbrukning ska delvis eller helt täckas med lokalt producerad förnybar energi. Lösningarna för förnybar energi får vara byggnads eller kvartersspecifika. På tomten ska beredskap skaffas för laddstationer för samtliga parkeringsplatser. Dessutom ska minst 15 % av parkeringsplatserna ha laddningspunkter för elbilar. Skyddsgrönområde. Området ska bevaras som ett skogigt och naturenligt område där de för området karaktäristiska naturvärdena bevaras. BESTÄMMELSER SOM GÄLLER HELA PLANOMRÅDET Ekologisk kompensation Naturskadorna som orsakas av planområdets byggande ska kompenseras fullt annanstans genom att genomföra ekologisk kompensation i enlighet med kapitel 11 i naturvårdslagen. Byggnandet får börja först efter att Tillstånds- och tillsynsverket har gett ett positivt beslut gällande den slutförda kompensationen. Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns. Riktgivande gräns för område eller del av område. Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning. Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas. Stadsdelsnummer. Stadsdelens namn. Kvartersnummer. Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta. Högsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak. Byggnadens, konstruktionernas och anläggningarnas högsta höjd. Byggnadsyta. Del av område som skall planteras. Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/byggnadsplats är tillåten. Riktgivande parkeringsplats. Del av område reserverad för underjordisk ledning. Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas. 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 Kerttu Kurki-Issakainen, Aluearkkitehti, 22.9.2026 15.20	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. Plankoordinaatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000. (Allekirjoitus kaupungingeodeetti)
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__	Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__