AK. 51:170

Espoo

Esbo

Vermonpolku
Asemakaavan muutos

Vermostigen
Detaljplaneändring

51. kaupunginosa, Leppävaara
Osa korttelia 51116, virkistysalue

Stadsdel 51, Alberga
Del av kvarter 51116, rekreations-
områden

MUUTETAAN ASEMAKAAVAA:
Aluenro 113900

DETALJPLANEN ÄNDRAS:
Områdesnr 113900

Mittakaava 1:1000

Skala 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:		DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
A	Asuinrakennusten korttelialue. (1-7 §)	Kvartersområde för bostadshus. (1-7 §)
VP	Puisto.	Park.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	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.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
51	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
LEP	Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
51116	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
VERMONPOL	Kadun, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, park eller annat allmänt område.
1300	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
III	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.
II	Alleviivattu roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.	Den understrukna romerska siffran anger det minsta antalet våningar i byggnaderna, byggnaden eller byggnadsdelen.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
t	Sijainniltaan ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	Ungefärligt placerad byggnadsyta för en ekonomibyggnad.
le	Sijainniltaan ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	Ungefärligt placerad plats för lek och vistelse.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras.
	Puustoisena säilytettävä tai puilla ja pensailla istutettava alueen osa.	Områdesdel som ska bevaras skogbevuxen eller planteras med träd och buskar.
	Katu.	Gata.
pp	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue.	För allmän gångtrafik och cykelåkning reserverat gatuområde.
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	För underjordisk ledning reserverad del av område.
33dB	Merkintään sisältyvä numeroarvo ilmaisee, että kyseisen rakennusalan sivun puoleisten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja asuinhuoneissa havaittavan äänitason A-painotettu erotus on vähintään numeroarvon mukainen.	Siffran som ingår i beteckningen uppger att ytterväggarna, fönstren och konstruktionerna på denna sida av byggnadsytan ska vara sådana att den ekvivalenta A-vägda skillnaden mellan trafikens ljudnivå vid fasaden och ljudnivån i lägenheterna är minst det angivna antalet decibel.

PYSÄKÖINTI / PARKERING

1 §

Asuinkortteleissa autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- Kytketyt pientalot / rivitalot 1 ap / 85 k-m²
- Kerrostalot 1 ap / 95 k-m²

Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %.

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- Kerrostaloissa 1 pp / 40 k-m²

Vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista vähintään 80 % tulee sijoittaa katettuun, lukittavissa olevaan ja säältä suojattuun tilaan, jonne on esteetön kulku kadulta tai pihalta. Loput pyöräpaikoista saa sijoittaa ulkotilaan lähelle keskeisiä kulkureittejä. Vähintään puolet ulkona sijaitsevista pyöräpaikoista tulee olla katettuja. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Minsta antalet bilplatser (bp) som ska byggas i bostadskvarteren:

- 1 bp / 85 v-m² för kopplade småhus/radhus
- 1 bp / 95 v-m² för flervåningshus

Om det på tomten byggs hyresbostäder med 40 -årigt statligt räntestödssystem kan bilplatserna för dessa minskas med 20 %.

Minsta antal cykelplatser (cp) som ska byggas:

- 1 bp / 40 v-m² för flervåningshus

Minst 80 procent av de cykelplatser som uppfyller minimikravet ska placeras i ett låsbart, väderskyddat utrymme med tak, till vilket det är fri passage från gatan eller gården. Resten av cykelplatserna får placeras utomhus, nära viktiga vägar. Minst hälften av cykelplatserna utomhus ska ha tak. Alla cykelplatser ska ha möjlighet till ramlåsning.

LISÄRAKENNUSOIKEUS / EXTRA BYGGRÄTT

2 §

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- Asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- Asukkaiden yhteistilat
- Umpinaiseksi rakennettavat luhtikäytävätilat liikenteen melualueella
- Jätehuoltotilat ja kiinteistöhoidon tilat
- Alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat

Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja. Näitä tiloja saa rakentaa enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.

Utöver den byggrätt som antecknats i detaljplanen får det byggas:

- Bostadsvisa förråd utanför bostäderna
- Gemensamma lokaler för invånarna
- Inslutna loftgångar på områden som utsätts för trafikbuller
- Utrymmen för avfallshantering och fastighetsskötsel
- Transformatorrum som krävs för eldistributionen i området

Dessa lokaler påverkar inte det minsta antalet bil- och cykelplatser. Sådana lokaler får utgöra högst 15 % av byggrätten i detaljplanen.

RAKENTAMISEN TAPA JA KAUPUNKIKUVA / BYGGSÄTT OCH STADSBILD

3 §

Julkisivujen tulee olla sävymaailmaltaan vaihtelevia ja materiaaleiltaan monipuolisia. Jos julkisivut rakennetaan elementeistä, saumat tulee piilottaa osaksi julkisivun sommittelua.

Rakennusten tulee olla harjakattoisia tai lapekattoisia. Kattokaltevuuden tulee olla vähintään 1:10.

Poistumistiet, ilmanvaihtokonehuoneet sekä muu talotekniikka tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

Kolmikerroksisella rakennusalalla sijaitsevan rakennuksen eteläseinän parvekkelden tulee antaa julkisivuun horisontaalinen vaikutelma. Rakennuksen eteläpuolella alimman kerroksen tulee julkisivukäsittelytilään ja -jäsentelytilään erotua ylemmistä kerroksista. Pohjoispuolen julkisivun tulee olla Vermorinteen pientaloympäristöön sopeutuva, elkä se saa muodostaa umpinaista tai yksitoikkoista vaikutelmaa.

Pihan istutusalueet tulee toteuttaa mahdollisimman laajoina yhtenäisinä alueina. Kolmikerroksisen rakennusalan maantasokerroksen asuntoihin tulee rakentaa pihan puolelle asuntokohtainen sisäänkäynti sekä piha tai terassi, jolta pääsee yhteiselle piha-alueelle. Pihan puoleisen sisäänkäynnin ei tarvitse olla esteetön, jos asuntoon on toinen sisäänkäyntl.

Rakennukset ja tonttikorot tulee liittää ympäröivään maastoon ja naapuritontteihin luontevasti, ilman korkeita ja jyrkkiä pengerryksiä.

Pysäköintialueet tulee jäsentää puu- ja pensasistutuksin. Pysäköintialueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee valaistukseen ja ajovalojen suuntautumiseen kiinnittää erityistä huomiota siten, että valo ei häiritse ympäröivä asuinhuoneistoja.

Byggnaderna ska ha varierande toner och mångsidiga material. Om fasaderna byggs av element ska fogarna döljas till en del av fasadens komposition.

Byggnaderna ska ha sadeltak eller pulpettak. Taklutningen ska vara minst 1:10.

Utrymningsvägar, maskinrum för ventilation och annan husteknik ska utgöra en naturlig del av byggnadernas arkitektur.

Balkongerna på södra väggen i en byggnad med tre våningar ska ge fasaden ett horisontellt intryck. På byggnadens södra sida ska den nedersta våningens fasadbehandling och disposition skiljа sig från de övre våningarna. Den norra fasaden ska anpassas till småhusmiljön i Vermobranten och får inte ge ett slutet eller enformigt intryck.

Gårdsplanens planteringsområden ska vara så stora och enhetliga områden som möjligt. Bostäderna på marknivån i byggnader med tre våningar ska ha egen ingång på gårdssidan och egen gård eller terrass som leder till den allmänna gården. Gårdssidans ingång till en bostad på marknivå behöver inte vara tillgänglighetsanpassad om bostaden har en annan ingång.

Byggnaderna och tomtens höjdlägen ska på ett naturligt sätt, utan höga och branta avsatser, fogas till den omgivande terrängen.

Parkeringsområdena ska struktureras med träd- och buskplanteringar. Vid planeringen och genomförandet av parkeringsanläggningen ska särskild uppmärksamhet ägnas belysningen och körljusens riktning så att ljuset inte stör bostadslägenheterna i närheten.

VIHERKERROIN / GRÖNYTEFAKTOR

4 §

Riittävän viherpinta-alan takaamiseksi ja luonnon monimuotoisuuden tukemiseksi tulee tontin täyttää Espoon viherkerrointyökalun ja luontolaskurin tavoitetasot.

För att garantera en tillräcklig grön areal och för att stöda naturens mångfald ska tomten uppfylla målsättningsnivån för grönytefaktorn och naturmätaren i Esbos verktyg för beräkning av grönytefaktor.

HULEVEDET / DAGVATTEN

5 §

Hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja/tai hulevesirakenteisiin. Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäseviä pintoja. Vettä läpäsemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 2-6 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

Työmaalta poistettavat vedet tulee käsitellä ja johtaa siten, ettei niistä aiheudu vesistön, pohjaveden tai muun ympäristön pilaantumisen vaaraa tai haittaa rakennetun ympäristön rakenteille.

Vid dagvattenkontrollen ska man gynna lösningar för nyttoanvändning och avdunstning genom att leda dagvattnet till planteringar, biofiltreringsområden och/eller dagvattenkonstruktioner. På gården ska vattengenomtränglig beläggning gynnas. Dagvattnet från ogenomträngliga ytor ska fördröjas i området i sänkor, bassänger eller magasin med en sammanlagd kapacitet på 1 m³ per 100 m² ogenomtränglig yta. Sänkorna, bassängerna och magasinen för dagvattenhantering ska tömmas 2-6 timmar efter att de fyllts och de ska ha planerat bräddavlopp.

Dagvatten från områden där det förekommer motortrafik ska i första hand filtreras så att vattenkvaliteten förbättras.

Vattnet från bygglplatsen ska hanteras och ledas så att det inte medför risk för förorening av vattendrag, grundvatten eller annan miljö eller skadar konstruktioner i den byggda miljön.

MELU JA TÄRINÄ / BULLER OCH VIBRATIONER

6 §

Oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit tulee sijoittaa ja suojata siten, että melutason laskennallinen päivähohjearvo ei ylity.

Raidelliikenteen maaperään aiheuttama tärinä ja runkomelu tulee huomioida rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää raideliikenteen aiheuttaman tärinän ja runkomelun hallintasuunnitelma, jossa estetään toimenpiteet, joilla tärinä ja/tai runkomelua tullaan torjumaan.

Asunnot eivät saa avautua pelkästään sellaisen julkisivun puolelle, jolle on annettu julkisivun äänitasoerovaatimus.

Kortteli sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten tai meluesteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että melutason päivähohjearvo ei ylity.

Balkonger och terrasser som är avsedda för vistelse ska placeras och skyddas så att det kalkylerade riktvärdet för bullernivån dagtid inte överskrids.

Vid planeringen och grundläggningen av byggnaderna ska vibrationerna och stomljudet av spårtrafiken i marken beaktas. Vid ansökan om bygglov ska det läggas fram en plan för hantering av vibrationer och stombuller från spårtrafiken. I planen presenteras åtgärder med vilka vibrationer och/eller stombuller kommer att bekämpas.

Bostäderna får inte vetta endast mot den sida där kravet på ljudnivåskillnad gäller.

Kvarteret är beläget i en bullerzon. Lek- och vistelseplatser ska placeras i bullerskugga av byggnader eller bullerhinder så att riktvärdena för bullernivån dagtid inte överskrids.

KESTÄVÄ KEHITYS / HÅLLBAR UTVECKLING

7 §

Kaava-alueen purkamisesta ja rakentamisesta muodostuvat massat ja materiaalit on hyödynnettävä mahdollisimman tehokkaasti. Kaava-alueella on sallittu rakentamisen aikaisten massojen välivarastointi- ja käsittelytoiminta rakentamisen etenemisen mahdollistamissa puitteissa huomioiden toiminnan ympäristövaikutukset, tarvittavat viranomaisluvat- ja ilmoitukset ja rakentamisen vaiheistus.

De massor och material som uppkommer vid rivning och byggande i planområdet ska utnyttjas så effektivt som möjligt. I planområdet tillåts mellandeponi och hantering av schaktmassor under byggnadsskedet inom de ramar som byggandets framskridande möjliggör med beaktande av verksamhetens miljöverkningar, nödvändiga myndighetstillstånd och anmälningar samt byggande i etapper.

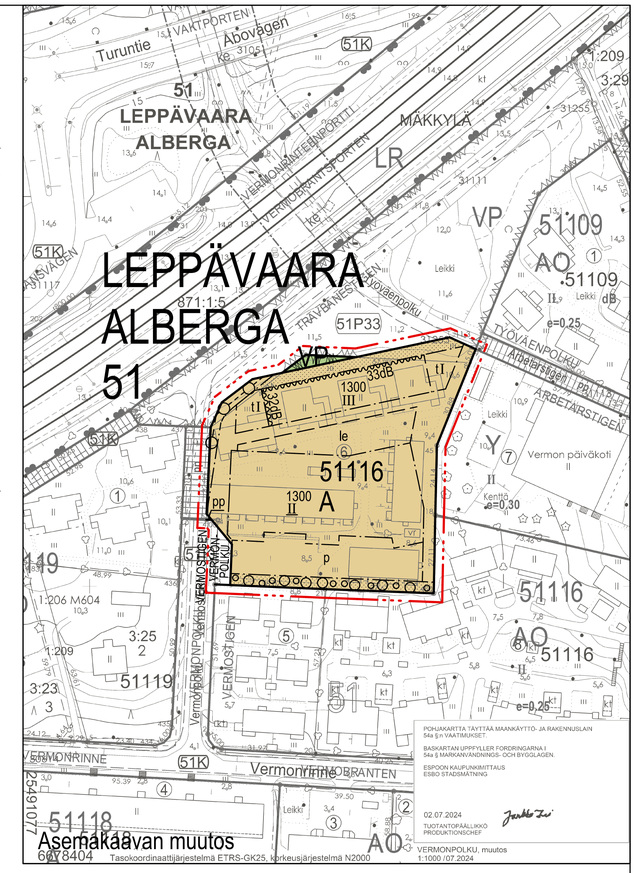
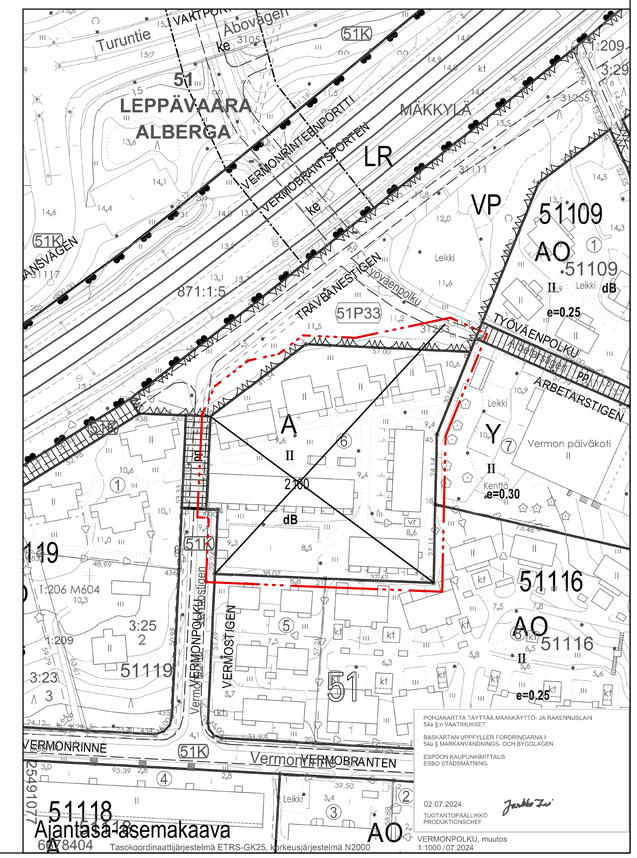
Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen tonttijako.

På detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgöras separat tomtindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus
Esbo stadsplaneringscentral

Torsti Hokkanen
kaupunkisuunnittelujohtaja
stadsplaneringsdirektör

Hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 23.4.2025 (pöytäkirjan 64 §).
Godkänd i stadsplaneringsnämnden den 23.4.2025(64 § i protokollet).

/b	Ksl, muutettu	*Kati Kivelä*	23.4.2025
	Nähtävillä MRA 27 §		4.11.-3.12.2024
/a	Ksl (Kaavaehdotus)	*Kati Kivelä*	2.10.-16.10.2024
	Nähtävillä MRA 30 §		27.12.2023-29.1.2024
492/2023	Ksj (OAS)	*Torsti Hokkanen*	11.12.2023

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral		Alue 113906	Pltr.nro 7515
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten		Mittakaava 1:1000	Asianumero 492/10.02.03/2023
Vermonpolku Asemakaavan muutos		Piirtäjä ME	Päiväys 2.10.2024
		Suunnittelija KKi	Arkistotunnus 10 02
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000