

ESITYSLISTAN ASIANRO

Espoo Suur-Leppävaara Vermontie määräykset Aluenro 116900 Asianro 1714/503/2008 Tarkistettu, rajausta muutettu 3.6.2013

Mittakaava 1:2500

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue. (§ 1,2,3,4,5,10,11,12,13,14,15,16,17 ja 18)
AP	Asuinpienalojen korttelialue. (§ 1,2,3,4,5,10,11,12,13,14,15,16,17 ja 18)
YOS/k	Opetustoimintaa, sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Alue on varattu kaupungin tarpeisiin. (§ 1,2,3,6,11,12,13,14,16,17 ja 18)
KL-1	Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa päivittäistavaran kaupaa, työ-, liikunta- ja varastotiloja sekä pysäköintiä. Päivittäistavaran kaupaa tulee olla vähintään 900 k-m ² . (§ 1,2,5,7,11,13,16,17 ja 18)
KL-2	Liikerakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa kahvilarakennuksen. (§ 1,2,8,11,13,16,17 ja 18)
VL	Lähivirkistysalue.
VP-1	Puisto.
VP-2	Puisto, jolle ei melun takia saa sijoittaa herkkiä toimintoja, alueelle sallitaan viljelypaikkojen sijoittaminen.
VP-3	Puisto, jolle ei melun takia saa sijoittaa herkkiä toimintoja.
LP	Yleinen pysäköintialue.
LH	Huoltoaseman korttelialue.
LPA <small>51350, KL-2</small>	Autopaikkojen korttelialue. Suluisia olevat numerot osoittavat kortteilit ja korttelialueen, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. (§ 5,16 ja 17)
E-1	Hevosurheilukeskuksen korttelialue. (§ 1,2,9,11,12,13,15,16,17 ja 18)
ET-1	Yhdyskuntateknistähuoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen alue, alueelle ei saa sijoittaa maakaasuverkostoon kuuluvia laittoja ja rakennuksen.
ET-2/k	Yhdyskuntateknistähuoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen alue, alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia eikä rakennelmia. Alue on varattu kaupungin tarpeisiin.
EMT	Mastoalue.
EV-1	Suojavirheralue, joka tulee toteuttaa puistomaisena ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
51	Kaupunginosan numero.
LEP	Kaupunginosan nimi.
51011 6000	Korttelin numero.
m400	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saa 400 neliömetriä käyttämyymälä- tai toimistotilaa varten.

VERMONTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Merkintä osoittaa ne rakennusalat, jolle arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.
VI	Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
VI	Alleiviivattu roomalainen luku ilmoittaa ehdottomasti käytettävän rakennuksen osan kerrosluvun.
	Rakennuksen ylin räystääskorkeus.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala
ker	Rakennusala, jolle on sijoitettava vähintään 100 k-m ² kokoonnuttua tai harrastustilaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden estämättä.
IV-VI	Rakennusala, jolla rakennuksen kerroskoko vaihtelee roomalaisen numeron osoittamalla välillä ja jonka katto on oltava yhtenäinen ja vinosti laskeva nuolimerkinnän suuntaisesti.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa korkeintaan 100 k-m ² suuruisen kaupallisesti toimivan autopesulan.
t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
ar	Rakennusala, jolle saa sijoittaa hevosurheilua varten tarvittavan henkilökunnan asuinriviä.
er	Rakennusala, jolle saa rakentaa hevosurheilua varten tarvittavan talli- ja maneerirakennuksen ja näitä palvelevia toimisto-, sosiaali-, varasto- ja teknisiä tiloja. Rakennusosalalle saa sijoittaa myös kahvion apuiloineen.
a	Auton säilytyspaikan rakennusala. Auton säilytyspaikan saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.
h	Alue, joka on varattava huoltopihaksi.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa maanalaisen rakennuksen tai pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen kaavaan merkityn rakennusoikeuden tai kerrosluvun estämättä. Merkinnän roomalainen luku ilmaisee pihakannen tai maan alla olevien päällekkäisten pysäköintitilojen enimmäismäärän. Pysäköintilaitoksen tulee sijaita pääosin maan alla
ks-1	Katualueen osa, joka on rakennettava siten, että kadun poikki johtavan jalankulun ja pyöräilyn jatkuvuus ja turvallisuus erityisesti korostuvat.
ks-2	Korttelialueen osa, jossa sallitaan saatiloihennet. Alue on rakennettava siten, että jalankulun ja pyöräilyn turvallisuus korostuu.
jä	Alue, jolle saa sijoittaa alueellisen jätehuollon vaatimat tilat.
u-1	Ulokkeen rakennusala, ulokkeen leveys saa olla korkeintaan 50% asunnon leveydestä.
u-2	Ulokekatoksen rakennusala, vapaan alikulkukorkeuden tulee olla vähintään 4,8 m.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, sijainti ohjeellinen.
le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
w	Sijainnillaan ohjeellinen vesialue

	Merkintään sisältyvä numeroarvo ilmaisee, että ko rakennusalan sivun puoleisten asuin- ja työhuoneiden ulkoseinä- ja rautatieliikenteen melua vastaan tulee olla vähintään numeroarvon mukainen. Jos erillisellä selvityksellä osoitetaan meluhaitan tulevan muuten torjuttu, voi rakennuslautakunta sallia poikkeuksia edellä esitetyistä melusteiden rakentamisvaatimuksista.
	Istutettava alueen osa.
	Puin ja pensain istutettava alueen osa. Alueelle saa sijoittaa kasvipeitteisen painanteen hulevesien hallintaa varten.
	Istutettava puurivi.
	Istutettava tontin osa ja puurivi.
	Katu.
	Katuaukio/Tori.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
pp-1	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Yhteys toimii pelastustienä.
pp-1/h	Jalankululle, polkupyöräilylle ja huolto- liikenteelle varattu alueen osa. Yhteys toimii pelastustienä.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.
ajo	Ajoyhteys.
p	Pysäköimispaikka.
	Johtoa varten varattu alueen osa, jolla sijaitsee voimalinjan maakaapeli.
b	Kadun ylittävä kevyen liikenteen silta.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
2.0	Alueelle on rakennettava meluste ennen rakennuksen käyttöön ottoa. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen yläreunan likimääräisen korkeuden lasketunnaa viereisestä maanpinnasta. Jos erillisellä selvityksellä osoitetaan meluhaitan tulevan muuten torjuttu, voi rakennuslautakunta sallia poikkeuksia edellä esitetyistä melusteiden rakentamisvaatimuksista.
si	Vesistösilta.
va	Kaasujohdon vaara-alue. Kaikki rakentaminen ja muu toiminta maakaasuputikiston läheisyydessä on rajoitettua asetuksen 551/2009 mukaisesti.
< < < <	Ohjeellinen tulvareitti.

1 §	Autopaikkojen vähimmäismäärät: AP ja AK -korttelialueilla: -1 ap / 85 k-m ² tai vähintään 1 ap / asunto. YOS -korttelialueilla: 1 ap/150 k-m ² KL-1 -korttelialueilla: -Liikellat 1 ap/50 k-m ² -Työtillat 1 ap/50 k-m ² -Liikuntatilat 1 ap/150 k-m ² -Varastot 1 ap/200 k-m ² KL-2 -korttelialueilla: 1 ap/50 k-m ² -E-1 -korttelialueilla: hevosurheilua varten 1ap / 150 k-m ² ja asuntoja varten vähintään 1,5 ap / asunto. Jos pysäköintialueelle toteutetaan vähintään 50 autopaikkaa siten, että niitä ei nimellä kenelekkään, voidaan näille nimeämättömille pysäköintipaikoille antaa pysäköintimääräyksestä 10 % kevennys rakennusluvun yhteydessä. Jos pysäköintialueelle osoitetaan yhteiskäyttöauton pysäköintipaikka tai -paikkoja, voidaan pysäköintimääräyksestä antaa 3 % kevennys yhteiskäyttöautoa kohti rakennusluvun yhteydessä. Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakennettaviksi sallittuja tiloja varten ei rakenneta autopaikkoja. Autopaikat tulee sijoittaa rakennusaloille, pihakansien alle tai maanalaisiin tiloihin, a-kirjaimella osoitettuihin pysäköintilaitoksiin tai p-kirjaimella osoitettuihin alueille. Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.
2 §	Polkupyöräpysäköintipaikkojen vähimmäismäärät: AP ja AK -korttelialueilla: 1 pp / 30 k-m ² lukittuun, katettuun tilaan. Lisäksi pihalle/ pihakannelle lähelle sisäänkäyntäjiä tulee järjestää polkupyöräpysäköintipaikkoja. YOS -korttelialueilla: 1 pp / 50 k-m ² , osa katettuun tilaan. KL-1 -korttelialueilla: Liikelat 1 pp / 40 k-m ² sisäänkäyntien läheisyyteen. Työtillat 1 pp / 80 k-m ² , vähintään puolet katettuun ja lukittuun tilaan KL-2 -korttelialueilla: 1 pp / 40 k-m ² sisäänkäyntien läheisyyteen. Kössi Koskisen aukioille saa sijoittaa YOS- ja KL-1 -korttelialueiden pyöräpysäköintipaikkoja.
3 §	Korttelialueille saa rakentaa asemakaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi: -Asuntojen yhteiskäyttöiset varastot, askartelu-, harrastus- ja säilytystilat, pesutuvat, kivi- ja puuhuoneet, saunat ja jätehuollon vaatimat tilat, kuitenkin niin, että niiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 15 % kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä. -Polkupyörävarastot ja -katokset. -Porrashuoneiden 15 m ² ylittävän osan, mikäli se lisää viivytystä parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. -Talotekniikan vaatimat tilat.
4 §	Asuinrakennuksissa: -Julkisivujen tulee suurkorteileittain muodostaa materiaalien ja värien hallittu ja harmoninen kokonaisuus. -Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeistelyä. -Katuun rajoittuvien asuinhuoneiden lattioiden tulee olla vähintään 0,6m kalutason yläpuolella. -Julkisivuja ja kattotasanteita saa hyödyntää energiantuotantoon rakennusten arkkitehtuuriin integroituna. -Korttelien 51002, 51031 ja 51346 korkeissa rakennuksissa tulee kahden alimman kerroksen arkkitehtuuriin erottua ylemmistä kerroksista pienmittakaavaisista miljöitä tarjoavina ja tuulisuutta rakennusten lähellä tulee vähentää suurilla katoksilla. Kolme yllinnän kerroksen arkkitehtuuriin tulee muodostaa kaukomaisemassa erottuva alue. -Kortteleissa 51350-51353 tulee ylimmän kerroksen asunnoissa olla kattoterassi. -AP -korttelialueella 51353 tulee vierekkäisten asuntojen julkisivujen olla keskenään erivärisiä.
5 §	Pysäköintilaitoksissa ja maanalaisessa pysäköinnissä: -Julkisivujen tulee vastata kaupunkikuvalliselta laatuosaltaan asuinrakennuksia. -Luonnonvalo tulee hyödyntää mahdollisuuksien mukaan. -Kattotasanteita saa hyödyntää esim. oleskelu-, leikki- ja pelialueina, vierhakatoina tai energiantuotantoon rakennusten arkkitehtuuriin integroituna. Katolle ei saa pysäköidä. -Pysäköintilaitoksiin saa sijoittaa väestönsuojia, teknisiä tiloja ja ajoneuvojen rengasvarastot ja polkupyörän huolto- ja varastotiloja sekä asuinmista palvelevia tiloja rakennusoikeuden estämättä. -Kortteleissa 51350 51353 tulee pysäköintilaitoksiin sijoittaa vähintään 40 m ² polkupyörän huoltotiloja. -Tonttien välille ei tarvitse rakentaa osastoivaa seinää, jos paloturvallisuus varmistetaan muulla viranomaisen hyväksymällä tavalla. -Maan- tai pihakannen alaisten pysäköintitilojen ilmanvalho on johdettava asuinrakennusten kattotasolille rakennuksiin integroituna. -Kortteleissa 51350-51353 tulee katolle sijoittaa viljelypaikkoja/-laatikoita vähintään 50% katon pinta-alasta.
6 §	Koulu-, päiväkotij- ja neuvolarakennuksissa: -Julkisivujen tulee olla pääosin kivi- tai keraamimaineisia ja detaljeiltaan viimeistelyä. -Julkisivujen tulee kuvastaa rakennuksen julkista luonnetta ja maantasekerroksen tulee avautua kadulle suurin ikkunoin. -Rakennus tulee varustaa sade/auringon-suoja- ja sisäänkäyntikatoksiin. -Julkisivuja ja kattotasanteita saa hyödyntää energiantuotantoon rakennusten arkkitehtuuriin integroituna. -Lastaus ja jätehuolto tulee sijoittaa rakennukseen.
7 §	Liikerakennuksissa: -Julkisivujen tulee olla pääosin kivi- tai keraamimaineisia ja detaljeiltaan viimeistelyä. -Lastaus ja jätehuolto tulee sijoittaa rakennukseen.
8 §	Kahvilarakennuksissa: -Julkisivujen tulee olla pääosin puuta. -Kahvilarakennukseen tulee liittyä ulkoterasseja. -Lastaus ja jätehuolto tulee sijoittaa rakennukseen.
9 §	Korttelissa 51354: Asuinrakennuksissa ja autotalissa: -Julkisivujen tulee olla pääosin punamullattua puuta ja detaljoinnin viimeistelyä. Tallirakennuksissa: -Julkisivujen tulee olla pääosin punamullattua puuta tai punatiiltä. -Kattolapoiden väri ja materiaali tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin sopivaksi. Korttelialueelle saa rakentaa katsomorakennuksen ja toiminnan vaatimia rakennelmia rakennusalojen ulkopuolelle rakennusoikeuden estämättä.
10 §	Polkupyörävarastoissa ja -katoksissa sekä talousrakennuksissa: -Polkupyöräkatokset ja varastot voidaan sijoittaa rakennusalan rajoista riippumatta. -Julkisivujen tulee olla kaupunkikuvalliselta tasoltaan asuinrakennuksia vastaavia. -Kortteleissa 51352-51353 kattojen tulee olla vierhakatoina.
11 §	Aitaaminen: -Korttelia, korttelin osaa tai aluetta ei saa aidata. Niillä tonteilla, joiden pihat rajautuvat toisiinsa, tulee oleskelu- ja leikkialueet sekä istutukset suunnitella ja rakentaa yhtenäisiksi. -AP -korttelialueella tulee asutokohdaiset oleskelupihat aidata rakennusten arkkitehtuuriin sopivalla tavalla. -E-1 korttelissa tulee hevosten ulkoalueet aidata.
12 §	Avopysäköinti: -Pysäköintipaikat tulee reunustaa ja jäsentää istutuksin.

13 §	Energiahuolto: -Aurinkopaneelit ja aurinkosuojat tulee integroida rakennusten julkisivu- ja katto-arkkitehtuuriin sopivalla tavalla. -Katolle sijoitettavat, pyyhkäisy-pinta-alaltaan max. 8 m ² suuriset pientuulivoimat sallitaan rakennusten arkkitehtuuriin integroituna. Tuulivoimat eivät saa aiheuttaa meluhaittaa. -Kortteleissa 51350 – 51353 tulee rakennusten arkkitehtuuriin sovitettuna, hyödyntää aktiivista ja passiivista aurinkoenergiaa ja pääosa kattolapista tulee suunnata kaakon ja lännen välille. -Kortteleissa 51350 – 51353 tulee tilojen ylläpönnemistä estää julkisivujen arkkitehtuuriin integroiduilla aurinkosuojilla.
14 §	Ilmanlaatu Rakennusten ilmanotto tulee sijoittaa ylimpään kerrokseen tai ullakolle ja eri puolelle kuin liikenneväylät. Asuntojen, koulun, päiväkodin ja neuvolan tuloilma on suodatettava.
15 §	Melu Jos julkisivuun kohdistuva päiväajan melutaso on välillä 55–65 dB, tälle julkisivulle rakennettavat parvekkeet on lasitettava. Jos julkisivuun kohdistuva päiväajan melutaso ylittää 65 dB, parvekkeita ei saa rakentaa kyseiselle julkisivulle. Kortteleissa 51011 ja 51349 ei saa rakentaa parvekkeita Perkaantien puoleiselle julkisivulle. AP-korttelialueella korttelin 51353 asutokohdaiset oleskelupihat ja terassit tulee sijoittaa rakennuksen ja melusuojaus- ja pihakannen muodosiamaan mukaisesti. Jos erillisellä selvityksellä osoitetaan meluhaitan tulevan muuten torjuttu, voi rakennuslautakunta sallia poikkeuksia edellä esitetyistä melusteiden rakentamisvaatimuksista.
16 §	Pohjavesi Mikäli tiloja rakennetaan nykyisen maanpinnan alapuolelle, tulee rakentel tehtä vesitiiviinä sekä kohteista tulee laatia erilliset pohjaveden hallintasuunnitelmat.
17 §	Tulvien ja hulevesien hallinta: -Tulvaavaan takia tällä asemakaava-alueella tulee rakennusten lattiatasot rakentaa Eufref-koordinaation mukaisesti niin, että alin lattiakorkeus on vähintään +3,2 mpy (lukuun ottamatta maanalaisia pysäköintitiloja, pihat ja kadut rakennetaan vähintään korkeuteen +2,8 mpy). -Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivytellä alueella siten, että viivytyspaineiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus tulee olla yksi kuutiometri jokaisesta sataa vettä läpäisemättömältä pintaneliömetriä kohden. Viivytyspaineiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Velvoite koskee myös rakentamisaikaisia vesiä. Hulevesiä saa hallitusti ohjata vierhalueille. Vierhakatoin osalta viivytystilavuus vaade pienenee kolmanneksen. -Korttelissa 51354 ulkokenttien hulevedet tulee viivytellä avojärjestelmissä. -Korttelialueille tulee laatia tonttikohdaiset hulevesien hallintasuunnitelmat rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, puistomaisena ratkaisuna.
18 §	Maaperän pilaantuminen Maaperä saattaa olla pilaantunut. Ennen rakentamista on maaperä tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava.
19 §	Tonttien jätehuoltotilat, väestönsuojat, maanalaiset pysäköintitilat, ajoluiskat, huoltoajoreitit ja pelastustiet saa kiinteistönomistajan välisin sopimuksin sijoittaa myös toisen kiinteistön alueelle.
20 §	Asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat. Tilat tulee sijoittaa asuinrakennuksiin tai pysäköintilaitoksiin helposti päästävään paikkaan.
21 §	Tälle asemakaava-alueelle on tehty korttel- ja lähiympäristösuunnitelma.