

AK 51:121

Piirustus n:o 6378, päivätty 19.5.2008, muutettu 2.11.2009

Ritning nr 6378, daterad 19.5.2008, ändrad 2.11.2009

Espoo Vermonsolmu

51. kaupunginosa, Leppävaara
Korttelit 51340-51342, sekä
katu- ja virkistysalueet ja
osa liikennealuetta.
17. kaupunginosa Laajalahti
Osa liikennealuetta.
Asemakaava

Esbo Vermoknuten

Stadsdel 51, Alberga
Kvarter 51340-51342
samt gatu- och rekreations-
områden och del av trafikområde.
Stadsdel 17, Bredvik
Del av trafikområde.
Detaljplan

Perkkaa III

51. kaupunginosa, Leppävaara
Osa liikennealuetta
Asemakaavan muutos

Bergans III

Stadsdel 51, Alberga
Del av trafikområde
Detaljplaneändring

Mittakaava 1:1000

Skala 1:1000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

	Liikerakennusten korttelialue. (§§ 1 - 3, 6 ja 9)
	Toimistorakennusten korttelialue. (§§ 1 - 5, 7, 8 ja 9)
	Lähivirkistysalue.
	Maantien alue.
	Yleinen pysäköintialue.
	Suojaviheralue.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

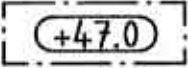
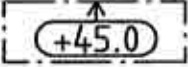
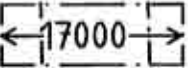
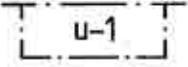
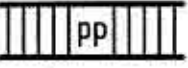
Kvartersområde för affärsbyggnader. (§§ 1 - 3, 6 och 9)
Kvartersområde för kontorsbyggnader. (§§ 1 - 5, 7, 8 och 9)
Område för närrekreation.
Område för allmän väg.
Område för allmän parkering.
Skyddsgrönområde.

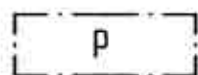
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.
Stadsdelsgräns.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
Gräns för delområde.
Riktgivande gräns för område eller del av område.

51	Kaupunginosan numero.
LEP	Kaupunginosan nimi.

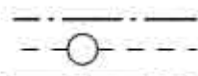
Stadsdelsnummer.
Namn på stadsdel.

	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
TARVON	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
m10%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusosalalle sallitusta rakennusoikeudesta saadaan käyttää liike-, myymälä- ja palvelutiloja varten.	Beteckningen visar hur många procent av den på byggytan tillåtna byggrätten som får utnyttjas för affärs-, butiks- och service-lokaler.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun tai päällekkäisten pysäköintitasojen enimmäismäärän.	Romersk siffra visar maximiantalet våningar eller ovanpå varandra belägna parkerings-nivåer i byggnader, byggnad eller del därav.
+2.5...+3.0	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.	Ungefärlig markhöjd.
	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.	Högsta höjd för byggnads vattentak.
	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.	Högsta höjd för skärningspunkt mellan fasad och vattentak.
	Rakennusala.	Byggyta.
	Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.	Betekningen visar de byggytor på vilka den med arabisk siffra angivna byggrätten placeras.
	Alueen osa, johon saa rakentaa kahta rakennusta yhdistävän katetun, läpinäkyvillä lasiseinillä varustetun ja lämmitetyn jalankulkusillan tai -käytävän. Rakennelma saa olla useampikerroksinen. Sen leveys saa olla enintään 4 metriä. Tilat saa rakentaa asemakaavassa ilmoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Alikulkukorkeudessa tulee huomioida mahdollisten huolto- ja pelastusreittien vaatima korkeus.	Del av område på vilken får byggas en täckt, med genomskinliga glasväggar försedd och uppvärmd fotgängarbro eller -korridor som förenar två byggnader. Konstruktionen får ha flera våningar. Dess bredd får vara högst 4 meter. Utrymmena får byggas utöver den i planen givna byggrätten. Vad gäller underfartshöjden skall beaktas den höjd som krävs för service- och räddningsrutter.
	Istutettava tai luonnontilassa säilytettävä alueen osa.	Del av område som skall planteras eller bevaras i naturtillstånd.
	Ohjeellinen säilytettävä/istutettava puurivi.	Riktgivande trädrad som ska bevaras/planteras.
	Katu.	Gata.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.	Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.



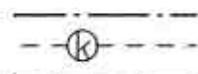
Pysäköimispaikka tai -laitos.

Parkeringsplats eller -anläggning.



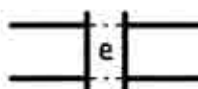
Johtoa varten varattu alueen osa.

För ledning reserverad del av område.



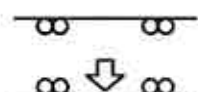
Kaasujohto.

Gasledning.



Eritasoristeys.

Planskild korsning.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Ungefärligt läge för in- och utfart.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.



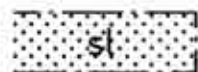
Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin.

På området skall byggas bullerhinder. Beteckningen visar hindrets ungefärliga läge.



Ohjeellinen ajorata, jalankulkuväylä tai alueen muu osa.

Riktgivande körbana, fotgängarled eller annan del av område.



Suojeltava alueen osa, jossa esiintyy vaarantunut kasvilaji, keltamatara.

Del av område som skall skyddas och där det finns en hotad växtart, gulmåra.

Alue on säilytettävä luonnonmukaisena ja kasvuolosuhteisiin tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Området skall bevaras i naturenligt skick och vid växtförhållandena skall fästas särskild uppmärksamhet.



Kaasuputken vaara-alue

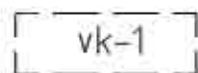
Gasledningens faroområde

Kortteleissa 51341 ja 51342 sijaitsee kaasuputken vaara-alue. Tätä aluetta saa käyttää pysäköintipaikkojen, piha-rakenteiden yms. rakentamiseen johdon omistajan luvalla.

I kvarteren 51341 och 51342 finns ett faroområde för gasledning. Detta område får användas för parkeringsplatser, gårdskonstruktioner o.dyl med tillstånd av ledningens ägare.

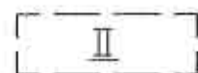
Korttelissa 51341 alueelle ulottuu rakennusala, johon sallittujen tilojen rakentamista varten tulee esittää johdon omistajan luvan lisäksi Turvatekniikan keskuksen (TUKES) lausunto.

Till kvarteret 51341:s område utsträcker sig en byggyta där för byggande av de tillåtna utrymmena förutom tillstånd av ledningens ägare skall företes utlåtande av Säkerhetsteknikcentralen (TUKES).



Koirapuisto.

Hundpark.



Sijainniltaan ja rajaukseltaan ohjeellinen rakennusala, joka tulee rakentaa enintään kaksikerroksisena. Määräyksen tarkoituksena on, että ylempien kerrosten kohdalle muodostuu vastaavan kokoisia julkisivun sisäänvetoja, jotka jäsentävät rakennusmassoja.

Till läget och gränserna riktgivande byggyta som skall bebyggas i högst två våningar. Avsikten med beteckningen är att vid de övre våningarna bildas indragningar av fasaden av motsvarande storlek, vilka strukturerar byggnadsmassorna.

1§	<p>Autopaikat</p> <p>Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:</p> <ul style="list-style-type: none">- Toimistokerrosala: 1 ap/ 50 k-m2- Liike- ja myymäläkerrosala 1 ap/ 50 k-m2 <p>Lisäkerrosalaa varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.</p> <p>Kortteleissa 51340-51341 autopaikkoja saa rakentaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.</p>	<p>Bilplatser</p> <p>Bilplatser skall byggas minst enligt följande:</p> <ul style="list-style-type: none">- Kontorsvåningsyta 1 bp / 50 v-m2- Affärs- och butiksvåningsyta 1 bp / 50 v-m2 <p>För tilläggsvåningsytan behöver inte byggas bilplatser.</p> <p>I kvarter 51340-51341 får bilplatser byggas på annan tomt på basen av avtal mellan fastigheterna.</p>
2§	<p>Tulvariski</p> <p>Korttelialue sijaitsee merenrannan tulvariskialueella, mikä tulee huomioida rakentamisessa seuraavasti:</p> <p>Tulvariskin hallinta tulee osoittaa selvityksessä, joka tulee tehdä rakennusluvan yhteydessä.</p> <p>1. kerroksen lattiapinnan korkeustason tulee olla vähintään + 3,0 metriä ja alapinnan vähintään + 2,6 metriä.</p> <p>Piha-alue tulee tarvittaessa korottaa vastavasti, huomioiden esteettömyyden vaatimukset ja sopivuus kaupunkikuvaan.</p> <p>Kaikki + 3,0 metrin korkeustason alapuolelle rakennettavat tilat tulee vesieristää. Näihin tiloihin johtavat ajo- tms. aukot tulee rakentaa tulvariski huomioiden.</p>	<p>Översvämningsrisk</p> <p>Kvartersområdet ligger vid havsstranden på område med översvämningsrisk vilket skall beaktas vid byggandet enligt följande:</p> <p>Kontroll av översvämningsrisken ska påvisas i utredning i anslutning till bygglovet.</p> <p>Höjdläget för golvytan i första våningen ska vara minst +3,0 meter och för den undre ytan minst +2,6 meter.</p> <p>Gårdsområdet skall vid behov höjas på motsvarande sätt med beaktande av framkomlighetskraven och lämpligheten i stadsbilden.</p> <p>Alla utrymmen som byggs nedanför höjdläget + 3,0 meter ska vattenisolas. Till dessa utrymmen ledande kör- el.dyl öppningar ska byggas med beaktande av översvämningsrisken.</p>
3§	<p>Pohjavesi</p> <p>Pohjavesi on lähellä maanpintaa. Kellaritilojen rakentaminen edellyttää rakennuskohdasta pohjaveden hallintaselvitystä, joka tulee tehdä rakennuslupahakemuksen yhteydessä.</p>	<p>Grundvatten</p> <p>Grundvattnet ligger nära markytan. Byggnade av källarutrymmen förutsätter utredning om grundvattenkontroll för varje byggnad. Utredningen skall göras i anslutning till ansökan om bygglov.</p>
4§	<p>Julkisivut KT-korttelialueella</p> <p>Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleaa tai vaaleaksi pinnoitettua tiiltä, betonia tai kiveä.</p> <p>Toimistokorttelin päädyn tulee idästä katsottuna hahmottua vertikaalisena ja riittävän sirona.</p> <p>Korttelialueelle sijoitettavien pysäköintilaitosten julkisivumateriaalin ei tarvitse olla edellä mainittu, mutta julkisivujen tulee vastata korttelialueen pääkäyttötarkoituksen mukaisten rakennusten laatutasoa ja sopeutua niihin arkkitehtuuriltaan. Ullakon saa rakentaa kiinni julkisivupintaan.</p>	<p>Fasaderna på KT-kvartersområdet</p> <p>Som huvudsakligt fasadmateriel skall användas tegel, betong eller sten i ljus färg eller med ljus yta.</p> <p>Kontorskvarterets gavel ska österut göra ett vertikalt och tillräckligt graciöst intryck.</p> <p>Fasaderna i de parkeringsanläggningar som placeras på tomten behöver inte vara det ovannämnda men skall motsvara kvalitetsnivån hos byggnaderna som motsvarar kvartersområdets huvudanvändningsändamål och till arkitekturen harmoniera med dessa.</p> <p>Vinden får byggas fast i fasadytan.</p>
5§	<p>Ulokkeet ja sisäänvedot KT-korttelialueilla</p> <p>Ulokkeita saa rakentaa rakennusalan rajoista riippumatta kahdessa ylimmässä kerroksessa ja ullakolla.</p> <p>11-kerroksisen rakennusalan katolle ei saa rakentaa ullakkoa eikä muuta rakennelmaa tai laitetta, joka heikentää pykälässä § 4 edellytettyä vaikutelmaa.</p> <p>Julkisivuja tulee jäsentää asemakaavassa sisäänvedoin 2. kerrosta ylemmissä kerroksissa. Määräys liittyy merkintään "<u>II</u>"</p>	<p>Utsprång och indragningar på KT-kvartersområdena</p> <p>Utsprång får byggas oberoende av byggytans gränser i de två översta våningarna och på vinden.</p> <p>På den 11 våningar höga byggnadens tak får inte byggas vind eller annan konstruktion eller anläggning som försvagar det i § 4 förutsatta intrycket.</p> <p>Fasaderna skall i detaljplanen struktureras med indragningar i våningarna ovanför andra våningen. Bestämmelsen ansluter till beteckningen "<u>II</u>"</p>

6§

KL-korttelialue

KL-kortteliin ei saa rakentaa päivittäistavarakauppaa.

7§

Käyttöoikeuden rajoitukset kortteleissa 51340 ja 51341

Vermosolmun tiesuunnitelman toteutus ajoittuu vuosiin 2008-2010. Toteutuksen varmistaminen edellyttää määräaikaista rakentamisrajoitusta kortteleissa 51340-51341, koska korttelien länsiosat käsittävät osittain tietyötä varten haltuun otettua aluetta.

Kortteleissa 51340-51341 Tarvaspääntien katurakenteita, kuten penkereitä, täyttöjä, tms, saa ulottaa katualueelta korttelin puolelle tietyötä varten haltuunotetulla alueella. Rakenteita saa sijoittaa tietyön valmistumiseen 31.7.2010 saakka Vermosolmun tiesuunnitelman nojalla hyväksytyn rakennussuunnitelman mukaisesti.

Tontin puolelle sijoitetut katurakenteet tulee huomioida tontin rakentamisen yhteydessä. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää teknisen keskuksen lausunto asiasta. Mikäli rakennuslupaa haetaan ennen 31.7.2010, asiasta tulee esittää myös Tiehallinnon Uudenmaan tiepiirin lausunto.

Korttelin 51340 itäpuolella on lintukosteikko. Lintujen pesintärauhan turvaamiseksi korttelialueella ei saa tehdä paalutuksia tai muita erittäin häiritsevää melua tai tärinää aiheuttavia toimenpiteitä 1.4.-15.8. välisenä aikana.

8§

Ilman epäpuhtaudet

Korttelissa 51340 korvausilman sisäänottoaukkojen sijoittamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota tieliikenteen aiheuttamien ilman epäpuhtauksien johdosta.

Ilmanottoaukkoja ei saa sijoittaa liikenneväylän puolelle.

9§

Sähkönjakelu

Alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat tulee sijoittaa kiinteistöihin siten, että niihin voidaan taata helppo pääsy. Muuntamon lattiataso on rakennettava vähintään + 3,0 metrin korkeustasolle. Tilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

KL-kvartersområde

I KL-kvarteret får inte byggas dagligvaruaffär.

Begränsningar i användningsrätten i kvarteren 51340 och 51341

Förverkligandet av vägplanen för Vermoknuten infaller åren 2008-2010. Ett säkerställande av förverkligandet förutsätter en byggbegränsning på viss tid i kvarteren 51340-51341 eftersom kvarterens västra delar delvis omfattar område som tagits i besittning för vägarbetet.

I kvarteren 51340-51341 får Tarvaspäävägens gatukonstruktioner såsom terrasser, utfyllningar m.m. utsträckas från gatuområdet in på kvarteret till det för gatuarbeten i besittning tagna området. Konstruktionerna får fram till att vägarbetet blir färdigt 31.7.2010 placeras i enlighet med den byggnadsplan som godkänts på basen av vägplanen för Vermoknuten.

De på tomten placerade gatukonstruktionerna skall beaktas då tomten bebyggs. I anslutning till ansökan om bygglov skall företes tekniska verkets utlåtande om ärendet. I fall bygglov ansöks före 31.7.2010 skall i ärendet också företes utlåtande av Vägförvaltningens Nylands vägdistrikt.

Öster om kvarter 51340 finns ett fågelkärr. För att fåglarna ska kunna häcka i fred får i kvartersområdet inte utföras pålning eller andra mycket störande åtgärder som medför buller och skakningar under tiden 1.4 - 15.8.

Luftföroreningar

I kvarter 51340 särskild uppmärksamhet skall fästas vid placeringen av luftintagsöppningarna på grund av de luftföroreningar vägtrafiken förorsakar.

Ventilationsöppningar får inte placeras mot trafikleden.

Eldistribution

De transformatorutrymmen som behövs för områdets eldistribution ska placeras i fastigheten så att de är lätt tillgängliga. Transformatorns golvnivå ska byggas på minst + 3,0 meters höjdnivå. Utrymmena får byggas utöver den i planen antecknade byggrätten.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen tonttijako.

På detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgöras separat tomtindelning.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus

Esbo stadsplaneringscentral



Kari Moilanen

kaupunkisuunnittelupäällikkö

stadsplaneringschef

Täten todistan, että asemakaavakartta on Espoon kaupunginvaltuuston pöytäkirjan 14.6.2010 7 §:n kohdalla tekemän päätöksen mukainen.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med stadsfullmäktiges i Esbo beslut 14.6.2010 under 7 § i protokollet.

Viran puolesta:

På tjänstens vägnar:



Jouni Mäijuri

kaupunginsihteeri

stadssekreterare

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14. päivänä kesäkuuta 2010.

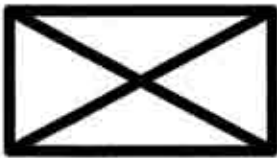
Godkänd i stadsfullmäktige den 14.6.2010

Helsingin HAO:n päätös 21.1.2011

Hallinto-oikeus kumoaa Espoon kaupunginvaltuuston päätöksen muutoin paitsi siltä osin kuin se koskee alueen eteläosassa olevaa maantien aluetta (LT) ja kortteleita 51340, 51341 ja 51342 sekä mainittujen kortteleiden itäpuolella olevaa EV -aluetta, LP -alueita ja VL -aluetta sekä Tarvonsalmenkadun katu- aluetta ja kortteleiden 51340 ja 51341 välissä sijaitsevaa jalankululle ja pyöräilylle varattua katu / tiealuetta.

Helsingfors förvaltningsdomstols beslut 21.1.2011

Förvaltningsdomstolen upphäver Esbo stadsfullmäktiges beslut i övrigt förutom till den del det gäller landsvägsområdet (LT) i områdets södra del och kvarteren 51340, 51341 och 51342 samt öster om nämnda kvarter belägna EV-, LP- och VL-områden samt Tarvosundsgatans gatuområde och det för gång- och cykeltrafik reserverade gatu/vägområdet mellan kvarteren 51340 och 51341.



HAO:n kumoama alue.

Av Helsingfors förvaltningsdomstol uphävt område.

Kv		14.6.2010
Kh		31.5.2010
Ksl		11.11. - 9.12.2009
Tarkistettu		2.11.2009
Nähtävillä MRA 27 §		16.3.-16.4.2009
Ksl		25.2.2009
Tarkistettu	Ossi Keränen	9.2.2009
Nähtävillä MRA 30 §		2.6.-1.7.2008
Kp	Kari Moilanen	19.5.2008
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 116700
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Piir.nro 6378
Vermonselmu, asemakaava		Asianumero 6845/503/2007
		Piirtäjä EMW, MHy
		Päiväys 19.5.2008
Perkaa III, asemakaavan muutos		Suunnittelija OKe, TPi
		Arkistotunnus Ia2a
PW:arkisto/2_Vahvistuneet/suur-Leppävaara/116700.dgn		