

Asianumero 492/10.02.03/2023

Aluenumero 113906

Vernonpolku

Asemakaavan muutos

51. kaupunginosa, Leppävaara

Osa korttelia 51116, virkistysalue

Muutetaan asemakaavaa:

Aluenumero 113900

Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7515.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Leppävaarassa, Vernonrinteen asuinalueella osoitteessa Vernonpolku 3. Alueen pohjoispuolella on junarata ja Mäkkylän lähijunaseisake. Raidelinja 15 kulkee Ravitiellä, ja sen lähin pysäkki on Vermo. Itäpuolella sijaitsee Vernon päiväkotia.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja Espoon Asunnot 25.5.2015 kirjattulla hakemuksella. Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 20.12.2023.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelijat:

Kati Kivelä, puh. 040 636 8433

Ida Lehmus (liikennesuunnittelu), puh. 040 634 3586

Ina Westerlund (maisemasuunnittelu), puh. 040 636 9256

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä.....	6
1.1	Alueen nykytila	6
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	6
1.3	Suunnittelun vaiheet	6
2	Lähtökohdat	7
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	7
2.1.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	7
2.1.2	Tehokas liikennejärjestelmä	7
2.1.3	Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	7
2.1.4	Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	7
2.2	Maakuntakaava	8
2.3	Yleiskaava	8
2.4	Asemakaava	10
2.5	Rakennusjärjestys	10
2.6	Tonttijako	10
2.7	Rakennuskiellot	10
2.8	Pohjakartta	11
2.9	Maanomistus	11
2.10	Maaperä	11
2.11	Muut suunnitelmat ja päätökset	12
2.12	Rakennettu ympäristö	13
2.12.1	Yhdyskuntarakenne	13
2.12.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva	16
2.12.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	17
2.12.4	Palvelut	18
2.12.5	Yhdyskuntatekninen huolto	18
2.13	Liikenne	18
2.13.1	Ajoneuvoliikenne	18
2.13.2	Jalankulku ja pyöräily	19
2.13.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	19
2.13.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	19
2.14	Luonnonolosuhteet	20
2.15	Suojelukohteet	20
2.16	Ympäristön häiriötekijät	21
3	Asemakaavan tavoitteet	22
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	22
3.2	Maanomistajan tavoitteet kaavoitukselle	22
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus	22
4.1	Yleisperustelut	22
4.2	Mitoitus	22
4.3	Maankäyttö	23
4.3.1	Korttelialueet	23
4.3.2	Virkistys- ja suojaviheralueet	24

4.3.3	Palvelut.....	25
4.3.4	Yhdyskuntatekninen huolto.....	25
4.4	Liikenne.....	25
4.4.1	Ajoneuvoliikenne.....	25
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily.....	25
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	26
4.4.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	26
4.4.5	Esteettömyys	26
4.5	Maaperä ja rakennettavuus	26
4.6	Luonnonympäristö	26
4.7	Suojelukohteet.....	27
4.8	Ympäristön häiriötekijät	27
4.9	Nimistö	30
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	30
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	30
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	31
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	37
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	37
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	37
5.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	38
6	Asemakaavan toteutus.....	38
6.1	Rakentamisaikataulu	38
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	38
6.3	Toteutuksen seuranta	38
6.4	Sopimukset.....	38
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	39
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	39
7.1.1	Valmisteluaineiston kuvaus.....	39
7.1.2	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	39
7.1.3	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	39
7.2	Kaavaehdotus.....	41
7.2.1	Kaavaehdotuksen kuvaus	41
7.2.2	Kaavaehdotuksen nähtävilläolo	41
7.2.3	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	41
7.3	Kaavan hyväksyminen.....	42
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	43
7.5	Käsittelyvaiheet	43

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake (lisätään hyväksymisvaiheessa)

Liite 2, Katukartta ja ohjeelliset poikkileikkaukset

Liite 3, Viherkertoimen tulostulokortti

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Vermonpolku 113906.

Viitesuunnitelma on päivätty 3.3.2025. Sen ovat laatineet Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy sekä Maisema-arkkitehtuuri PE Oy.

Selvitykset

Luontolausunto Espoon Vermonpolun kaavamuutosta varten vuonna 2023. Faunatican raportteja 17/2023. Faunatica Oy, 31.5.2023

Meluselvitys. Vermonpolku, 113906, Espoo – Vermo, Mäkkylän aseman eteläpuolella. Sitowise Oy, 16.8.2024

Maaliikenteen tärinä- ja runkomeluselvitys asemakaavamuutosta varten. Vermonpolku 3, kortteli 51116, tontti 6. Sitowise Oy, 16.8.2024

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Vermontpolku 3 on rakentunut asuintontti, jolla sijaitsee neljä kaksikerroksista ja kolme yksikerroksista asuinrakennusta sekä piharakennuksia. Postmodernistista tyyliä edustavat rakennukset ovat 1980-luvulta ja ne ovat pääosin alkuperäisessä kunnossa. Asunnot ovat rivitaloasuntoja ja kerrostaloasuntoja. Autopaikotus on tontin eteläosassa avopysäköintikentällä. Tontin pinta-ala on 5 998 m².

Vermontrinteen asuinalue on pienehkö, liikenneväylien ja raviradan rajaama omaleimainen saareke. Ympäristö on vehreää, rakennuskannaltaan monen ikäistä ja vähitellen tiivistynyttä. Alueella on monipuolisesti eri asuntotyyppisiä: pientaloja, paritaloja ja rivitaloja mutta myös kerrostaloja.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on nykyisten rakennusten purkaminen ja korvaaminen uusilla asuinrakennuksilla.

Korttelin 51116 tontille 6 sallitaan asemakaavan muutoksella lisää rakennusoikeutta asumiselle. Rakennusoikeutta nostetaan 500 k-m²:lla nykyisestä. Uusi rakennusoikeus tontilla on 2 600 k-m². Tontin pääkäyttötarkoitus säilyy nykyisellään asumisena (A).

Tonttia kasvatetaan maltillisesti pohjoispuolen puiston suuntaan ja tontin ja puiston raja suoritetaan. Lounaisreunasta muutetaan pieni osa tontista katualueeksi. Ratkaisu mahdollistaa kääntöpaikan rakentamisen Vermontpolun katualueen päähän. Tontin koko on nyt 5 998 m², ja se kasvaa 144 m²:lla ollen 6 142 m².

1.3 Suunnittelun vaiheet

Aloite asemakaavan muutokseen on tullut alueen maanomistajilta. Asemakaavan muutosta on 25.5.2015 saapuneeksi kirjatulla hakemuksella hakenut Espoon Asunnot Oy.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt kaavamuutoskohteen kaupunkisuunnittelukeskuksen työohjelmaan. Kaavoituskohte on ollut työohjelmassa vuodesta 2016 alkaen.

Kaupunkisuunnittelujohtaja päätti asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 11.12.2023. Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 20.12.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 27.12.2023 – 29.1.2024. Kaavoittajan tapaaminen järjestettiin Sellon kirjastossa 22.1.2024.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli kaavaehdotusta kokouksissaan 2.10. (129 §) ja 16.10.2024 (131 §). Lautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen MRL 27 §:n mukaisesti nähtäville. Päätös kuulutettiin 30.10.2024, ja kaavaehdotus oli nähtävillä 4.11.-3.12.2024. Keskustelutilaisuus järjestettiin 20.11.2024 Leppävaaran Elä ja Asu -keskuksessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan muutoksen kokouksessaan 23.4.2025 (64 §).

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Yhdyskuntarakenteen toimivuus on perusedellytys asukkaiden arjen sujumiselle ja erilaisten väestöryhmien huomioimiselle. Eheä yhdyskuntarakenne edesauttaa myös ilmastomuutoksen hillitsemistä, sillä sen myötä erilaisten palveluiden ja resurssien saavutettavuus paranee. Olevaa rakennetta kehitettäessä luodaan edellytyksiä ympäristön kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen toimivuuden parantamiselle.

2.1.2 Tehokas liikennejärjestelmä

Liikennejärjestelmä takaa osaltaan toimintojen saavutettavuuden ja arjen sujumisen, niin asukkaiden, työntekijöiden kuin elinkeinoelämänkin näkökulmasta. Liikennejärjestelmällä ja sen kehittämisellä on keskeinen merkitys vähähiilisyyden edistämisessä. Liikennejärjestelmien toimivuutta edistetään mm. kehittämällä olemassa olevia verkostoja ja tiivistämällä yhdyskuntarakennetta liikenneverkostojen sisällä. Tehokas ja kestävä liikennejärjestelmä mahdollistaa myös eri kulkumuotojen valinnan ja yhdistämisen laadukkaassa ja toimivassa ympäristössä.

2.1.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Yhdyskuntia kehittäessä on tärkeää huomioida elinympäristön terveellisyyteen ja turvallisuuteen vaikuttavia asioita. Näitä ovat esimerkiksi liikenteen melun ja päästöjen huomioiminen suunnittelussa sekä varautuminen luonnonilmiöihin, kuten sateisiin. Yhdyskunnan tasolla on tärkeää sijoittaa toiminnot siten, ettei niistä aiheudu haittaa toisilleen ja että niiden haitalliset vaikutukset ympäristöön voidaan minimoida.

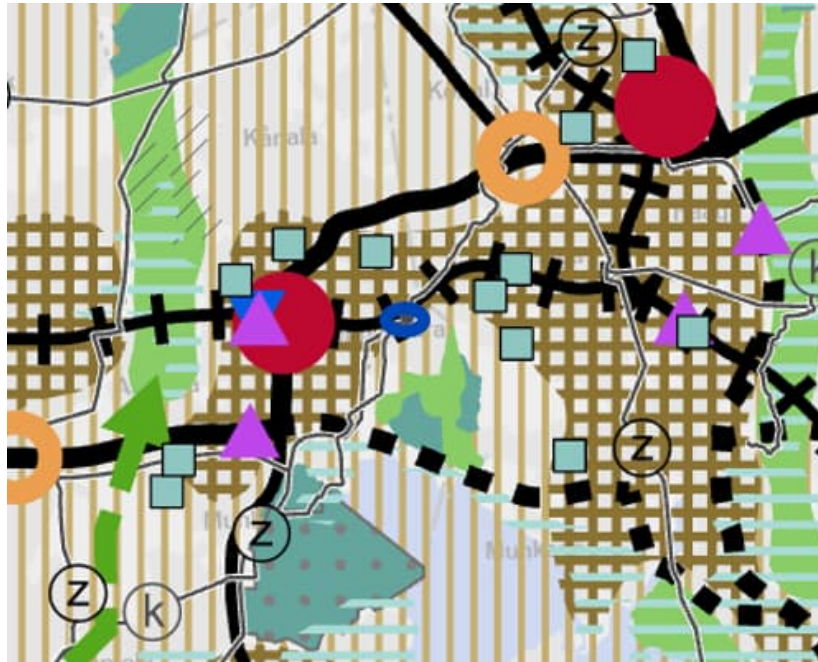
2.1.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Ympäristön ekologisten verkostojen huomioiminen tukee luonnon monimuotoisuutta ja vaikuttaa myös alueen viihtyisyyteen. Verkostojen on toimiakseen oltava riittävän yhtenäisiä. Alueiden suunnittelun tulee tukea niin ekologisia verkostoja kuin virkistysverkostojakin.

2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.



Kuva: Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä. Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti on merkitty kuvaan sinisellä ovaalilla.

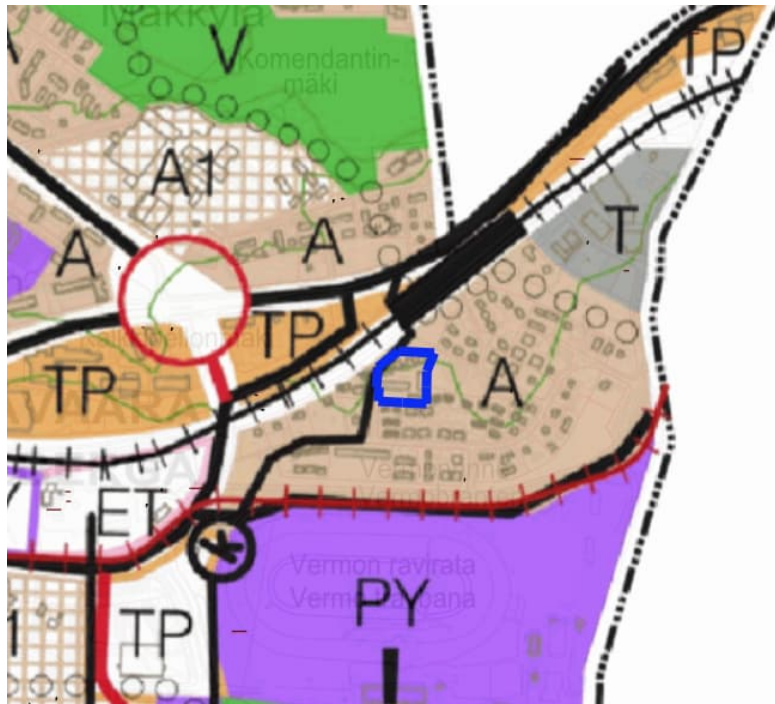
Maakuntakaavassa kaavamuutosalue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen tuntumaan. Kaavamuutosalueen läheisyyteen on osoitettu maakaasun runkoputken ja voimajohdon linjaukset sekä päärata.

2.3 Yleiskaava

Voimassa olevat:

Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.



Kuva: Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä. Kaavamuutosalue on rajattu kuvaan sinisellä viivalla.

Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu Espoon eteläosien yleiskaavassa asunto-alueelle (A). Alueen asemakaavaa muutettaessa turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen. Alueen lähelle on merkitty rai-
delinjaus asemineen sekä maakaasulinja.

Vireillä olevat:

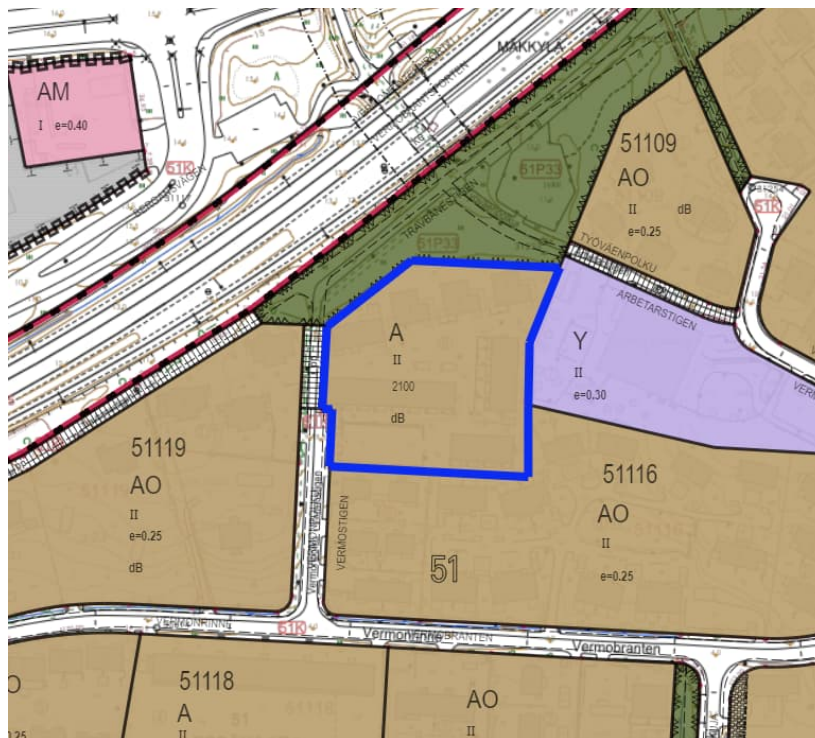
Espoon yleiskaava 2060

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos oli nähtävillä 3.6.-3.9.2024. Yleiskaavaluonnoksessa kaavamuutosalue sijoittuu pientalovaltaiselle alueelle (AP). Aluetta koskee myös joukkoliikenteen poikittaisyyhteyden tukeutuvan kehittämis-
vyöhykkeen merkintä.

Pientalovaltaisen alueen merkintä (AP) ohjaa alueen kehittämistä pientalovaltaisena asuinalueena niin, että kehittämisessä tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä ja rakentamisen tapoja. Joukkoliikenteen poikittaisyyhteyden tukeutuvan kehittämisvyöhykkeen merkinnän osalta tulee rakentamiseen osoitettuja asemien / pysäkkien lähikortteleita kehittää muuta vaikutusalueutta tiiviimpänä ja monipuolisempaan kaupunkiympäristönä. Määräyksen tavoitteena on edistää kestävästä liikkumisesta tukevaa kaupunkirakennetta ohjaamalla väestönkasvua joukkoliikennekäytävien ympäristöihin.

2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa 113900 Vermo -asemakaava (hyväksytty 1.6.1983). Kaavamuutosalue on siinä osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeutta on osoitettu 2100 kerrosalaneliömetriä (k-m²). Roomalainen numero II (kaksi) osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Alueen rakennukset on suojattava liikennemelulta siten, että alle 100 metriä olevien asuinhuoneiden seinä- ja ikkunarakenteiden ääneneristävyys on vähintään 30 dB (A). Jos meluhaitta osoitetaan muutoin torjutuksi, voi rakennuslupaviranomainen myöntää poikkeuksia edellä olevasta ääneneristävyysvaatimuksesta. Kulku alueelle on mahdollista Vermonpolku -katualueelta. Autopaikkoja A-korttelialueelle tulee toteuttaa 1 autopaikka asuinkerrosalan 85 neliömetriä kohti, mutta kuitenkin vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti.



Kuva: Ote Espoon ajantasa-asemakaavasta. Kaavamuutosalue on rajattu kuvaan sinisellä viivalla.

2.5 Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 12.9.2011 (§ 112). Rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2012.

2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako.

2.7 Rakennuskiellot

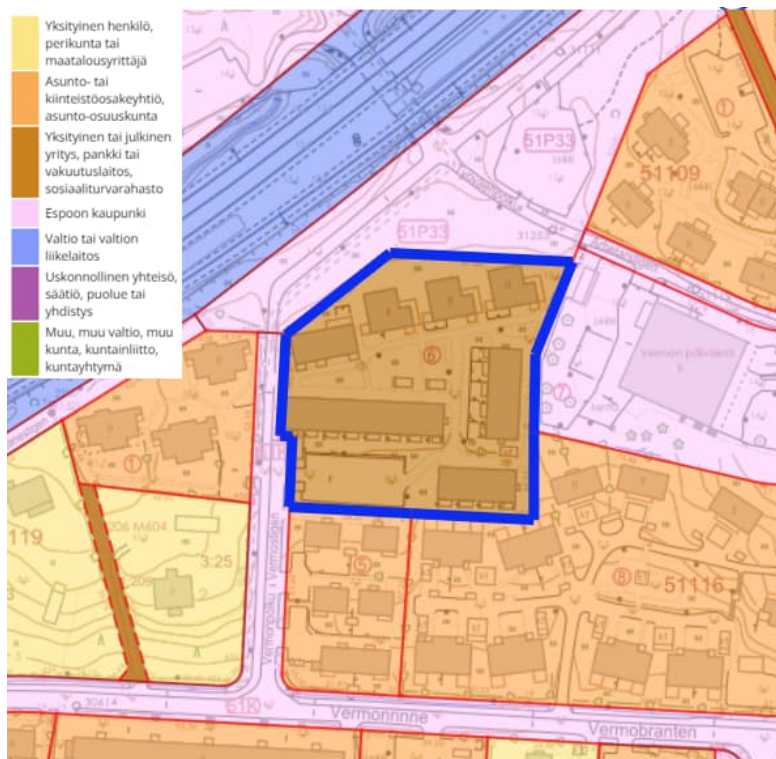
Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.8 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

2.9 Maanomistus

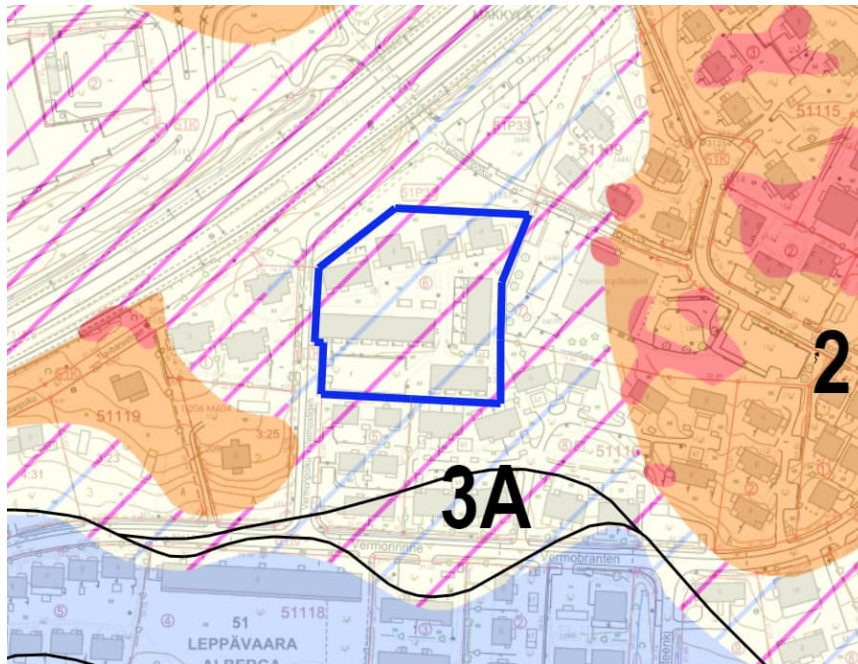
Korttelin 51116 tontin 6 omistaa Espoon Asunnot Oy. Ympäröivät katu- ja virkistys-alueet sekä päiväkotitontin omistaa Espoon kaupunki. Muut ympäröivät kiinteistöt ovat yksityisessä tai asunto-osakeyhtiöiden omistuksessa.



Kuva: Ote maanomistuskartasta. Kaavamuutosalue on rajattu kuvaan sinisellä viivalla.

2.10 Maaperä

Maaperä kaavamuutosalueella on siltin ja saven peittämää moreenia, rakennettavuusluokitus alueella on 2 (normaalisti rakennettava). Alueen eteläpuolella on myös savimaata, itä- ja länsipuolella moreenia sekä kalliota. Alueella ei kaupungin tietojen mukaan ole happamia sulfaattimaita.



Kuva: ote maaperäkartasta. Raidoitus kuvaa aluetta, jossa kitkamaalajin (hiekkasora/mooreeni) päällä on enintään noin 3 metrin kerros vaihtelevasti savea ja siltiä. Kaavamuutosalue on rajattu kuvaan sinisellä viivalla.

2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnittelukeskuksessa aloitettiin Vernonrinteen alueen kehittäminen maanomistajien saatua lukuisia yhteydenottoja rakennusliikkeiltä. Tavoitteena oli etsiä asukaslähtöisesti suuntaviivat alueen tiivistämiseen tasapuolisuus ja vuorovaikutus huomioiden. Kaupunkisuunnittelukeskus järjesti alueen asukkaille tiedotustilaisuuden marraskuussa 2019. Myös Vernonpolun hanke oli tarkoitus kytkeä kehittämisperiaatteiden valmisteluun.

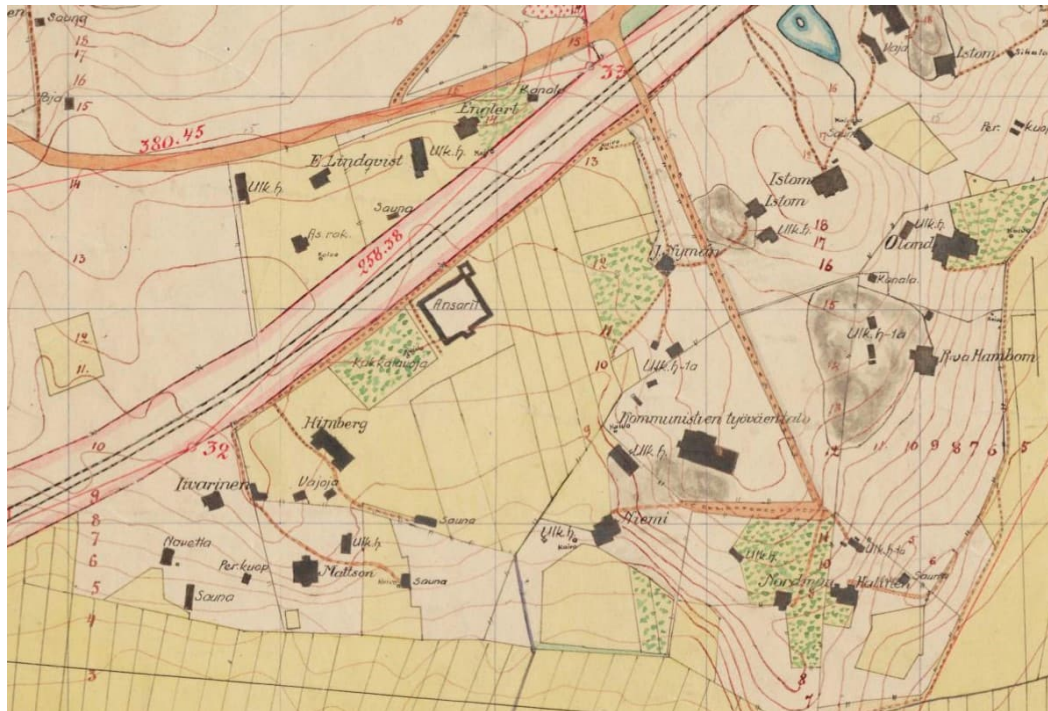
Kehittämisperiaatteiden laatimisesta luovuttiin toistaiseksi vuonna 2023. Asukkaille järjestettiin asiasta tiedotustilaisuus alkuvuonna 2023. Alueella ei ole tällä hetkellä viireillä Vernonpolku 3:n lisäksi muita kaavamuutoksia.

Maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimus perustuu Helsingin seudun 14 kunnan ja valtion yhteiseen tahtotilaan seudun kehittämisestä. Sopimuksessa on kirjauksia esimerkiksi merkittävistä liikennejärjestelmähankkeista sekä asuinrakentamisen määrästä. Uusin MAL-kausi kattaa vuodet 2024–2035, jonka aikana sopimusta on tarkoitus päivittää. Espoon kaupunginhallitus on osaltaan hyväksynyt sopimuksen kokouksessaan 11.11.2024 (§ 279).

2.12 Rakennettu ympäristö

2.12.1 Yhdyskuntarakenne

Vermorinnettä ei mainita erikseen vanhoissa kartoissa, vaan alue on nimetty kokonaisuudessaan Wermonniityksi (Wermo ängen). Alue, kuten suuri osa Perkkään maista, kuului pitkään Mäkkylän sotilasvirkatalon maihin. Vuoden 1920 Mäkkylän sotilasvirkatalon kartassa Vermorinteiden alueelle johtaa yksi junarataa risteävä tie, ja alueella on muutaman asuintalon lisäksi kommunistinen työväentalo. Alueen vieressä on kartassa näkyvä Suomen Sikuritehdas Oy – Finska Cikoriefabriks Ab, sekä 1907 toimintansa aloittanut Espoon ensimmäinen koneellinen mylly. Kaavamuutosalueen liepeillä on kartan mukaan sijainnut ansari, lämmitettävä kiviperusteinen kasvihuone.

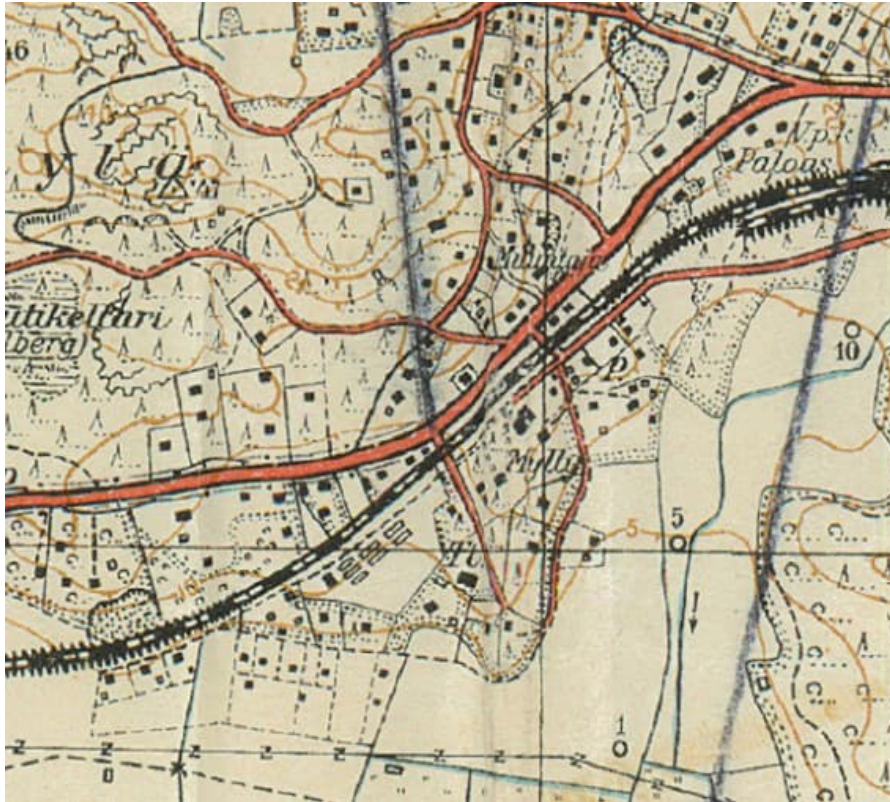


Kuva. Ote vuoden 1920 Mäkkylän sotilasvirkatalon kartasta Vermonrinteen alueelta.

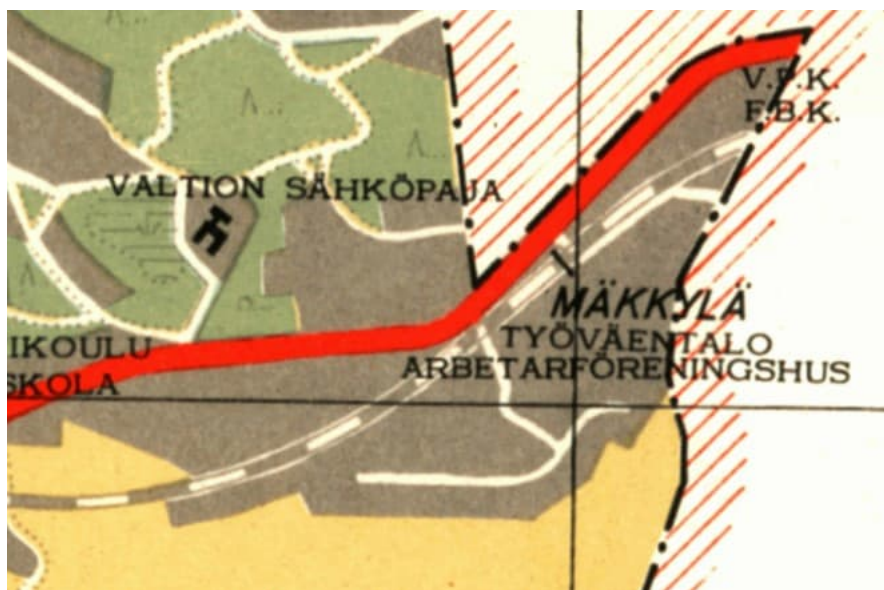
Junaradan eteläpuolelle eristyneenä alueena Vermonrinteen pientaloasutus on kehittynyt hiljalleen vuosikymmenten kuluessa, uuden rakennuskannan pyyhkiessä edellisen mennessään. Kehittymiseen lienee vaikuttanut junaradan Mäkkylän seisakkeen avaaminen 1940 sekä yleinen jälleenrakentamiskauden pientalorakentaminen. Vuoden 1958 opaskartassa Vermonrinne näyttäytyy jo nykyisissä määrin asuinalueena. Nykyisten rakennuskannan rakennusvuosissa painottuvat kuitenkin erityisesti 1980- ja 1990-luvut, jolloin myös kulkuyhteydet Leppävaaraan helpottuivat huomattavasti radan eteläpuolitse rakennetun Perkkäantien ansiosta.

Tämän hetken Vermonrinteen kaupunkikuva on vehreä, ja alue erottuu ympäristöstään maastoltaan kohoavana, melko tiiviisti rakennettuna paritalo- tai

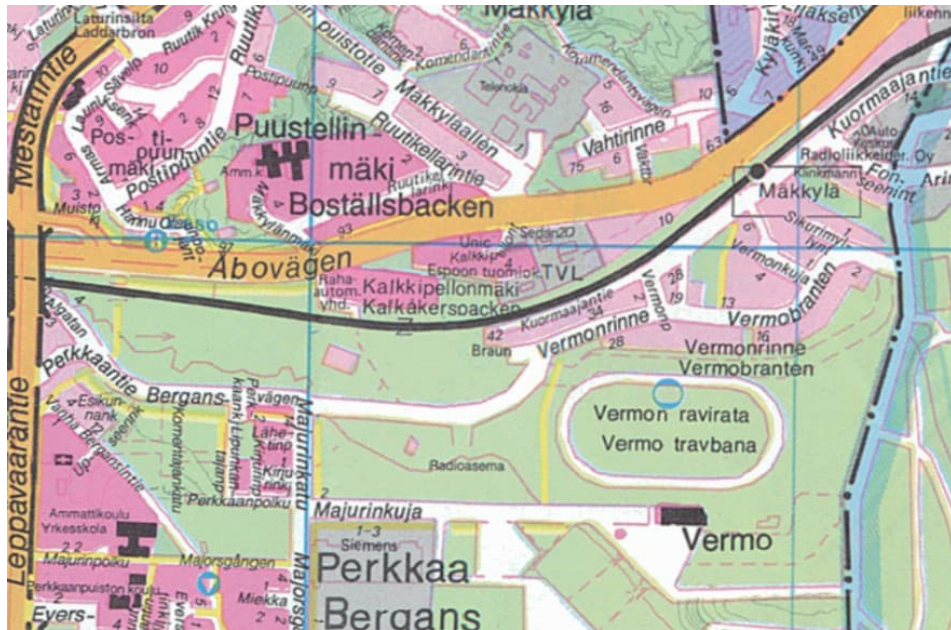
erillispientaloyhtiöiden alueena. Siellä täällä rakennuskantaa kerrosta jätteenrakennuskauden rintamamiestalo puutarhatontteineen.



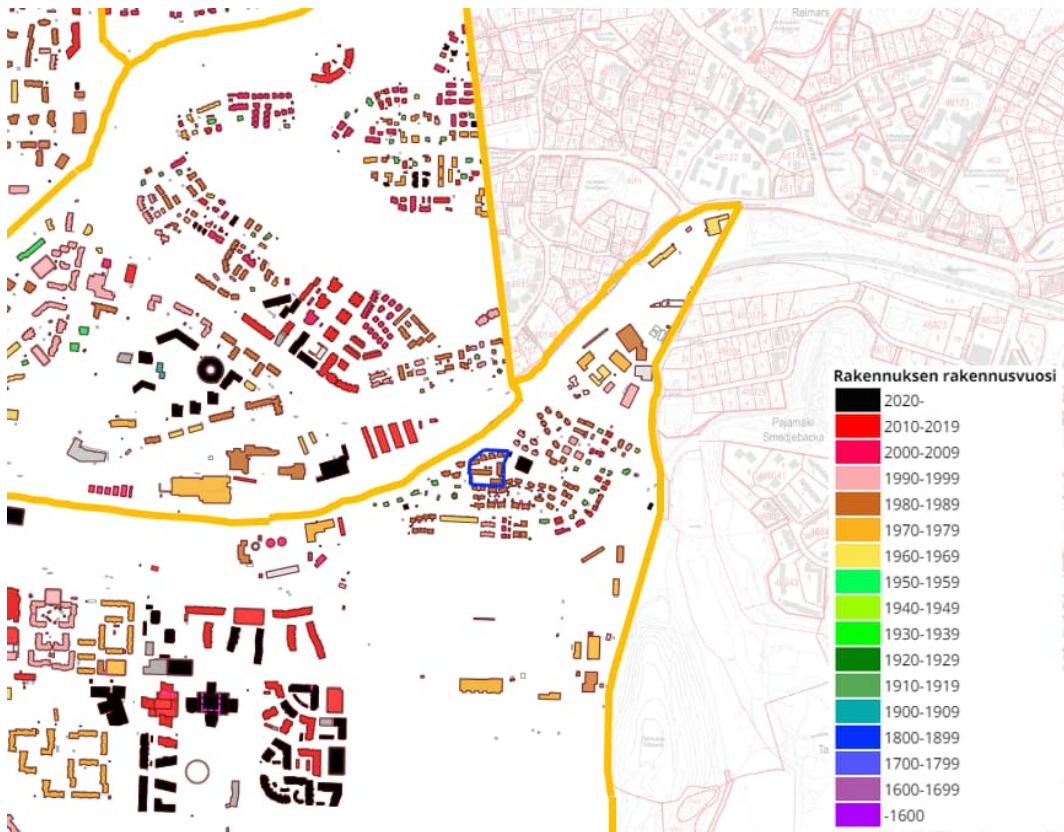
Kuva: ote vuoden 1944 topografikartasta. Mäkkylän seisake on juuri avattu.



Kuva: Ote vuoden 1958 opaskartasta. Vermonrinteen alue on jo lähes nykyisessä muodossaan.



Kuva: ote vuoden 1988 opaskartasta. Perkkaantie on juuri rakennettu ja nykyisen Ravitien rajausta näkyy kartassa raviradan ja Vermonrinteen välissä. Vermo ravirata aloitti toimintansa vuonna 1977.

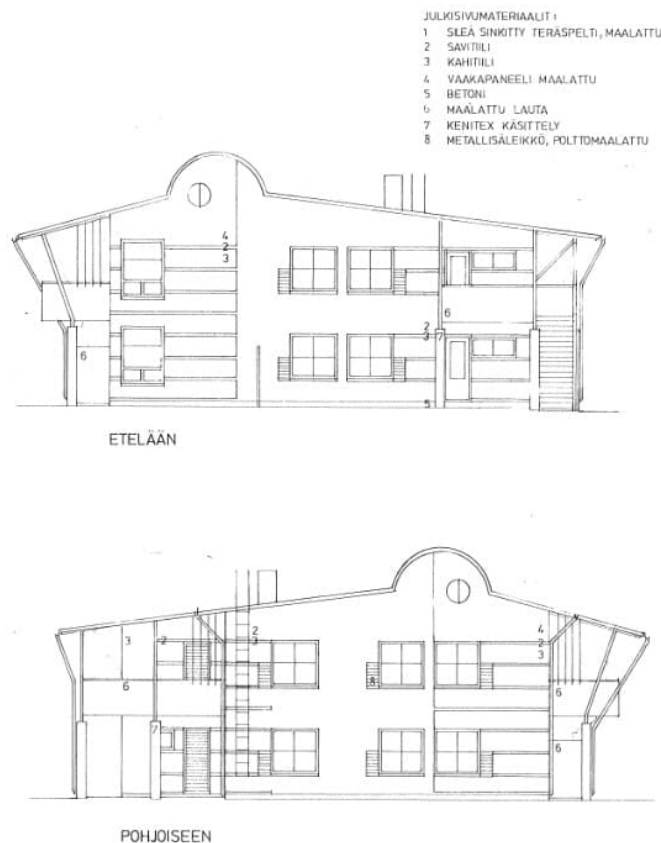


Kuva: Vermonrinteen, Perkkään ja Mäkkylän alueiden rakennusten rakentamisvuosia. Pienaluerajat on merkitty kuvaan keltaisilla viivoilla. Kaavamuutosalue on kuvassa rajattu sinisellä viivalla.

2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva

Vernonpolku 3:ssa sijaitsee asuinkäytössä oleva Espoon Asuntojen vuokratalokiinteistö Kiinteistö Oy Vermonhovi. Vuonna 1986 valmistunut kohde sisältää seitsemän asuinrakennusta: neljä kaksikerroksista pienkerrostaloa ja kolme yksikerroksista rivitaloa. Rivitalojen asunnoilla on pienet asuntokohtaiset pihat. Autopaikat ovat tontin eteläreunassa. Kaupunkikuvaltaan alue on siisti. Suureksi kasvaneet pihapuut sekä puiset talousrakennukset ja varastot lisäävät kumpuilevan tontin pienimittakaavaista tunnelmaa.

Kaksikerroksisten rakennusten kantava runko on betonia ja yksikerroksiset rakennukset ovat puurunkoisia. Rakennusten julkisivut on muurattu puna- ja kalkkihiekkatiilistä ja vesikatot ovat konesaumapeltiä. Kaksikerroksisissa rakennuksissa yläpohja on betonirakenteinen ja yksikerroksisissa puurakenteinen. Kaksikerroksisissa rakennuksissa on katetut parvekkeet. Sisäänkäynnit yläkerran asuntoihin käyvät luhtikäytävien kautta.



Kuva: ote Kiinteistö Oy Vermonhovin rakennusluvan julkisivupiirustuksista 1984, kaksikerroksiset kerrostalot.

Rakennukset ovat Nurmela-Raimoranta-Tasa -arkkitehtuuritoimiston 1980-luvun postmodernia asuinarkkitehtuuria parhaimmillaan ja ne on tunnistettu rakennustaiteellisesti arvokkaaksi ja kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi kohteeksi. Kohde on tuoreelta esitelty myös Arkkitehti-lehdessä 3/1986. Ympäristöstään ne erottuvat

erityisesti leikkisän ja omaperäisen kattomuotonsa ansiosta. Muotokieli toistuu myös tontin talousrakennuksissa. Kohde on mainittu esimerkiksi Leppävaaran kotikaupunkipolkujen Perkkaan ja Vermon reitin varrella.



Kuva: As. Oy Vermonhovi, yksikerroksisen asuinrakennuksen pääty leikkisine kattomuotoineen.



Kuva: valokuva Ki Oy Vermonhovin talousrakennuksesta, jossa asuinrakennusten postmoderni muotokieli toistuu.

2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Vernonrinne on asuinvaltainen, noin neljänsadan asukkaan alue. Alueella toimii kaupungin seitsemänryhmäinen päiväkotikoti, joka avattiin 2022. Lähin työpaikka-alue on

itäpuolella sijaitseva Fonseenintien varsi, joka liittyy Helsingin Pitäjänmäen pienteollisuus- ja toimistovaltaiseen työpaikka-alueeseen. Myös lännessä junaradan pohjoispuolella on toimisto- ja varastorakennuksia Turuntien varressa.

2.12.4 Palvelut

Suunnittelualueella ei ole palveluja. Alueen lähin päiväkoti, Vermon päiväkoti sijaitsee naapuritontilla ja lähin leikkipuisto noin 50 metrin päässä Sikurimylyn puistossa.

Lähimmät peruskoulut sijaitsevat Puustellinmäessä, Postipuun koulu ja Perkkaalla, Perkkaan koulu. Molempiin kouluihin on matkaa noin yksi kilometri. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee noin 400 metrin etäisyydellä Kalkkipellonmäessä junaradan pohjoispuolella. Laajemmat kaupalliset palvelut sekä mm. kirjasto löytyvät Leppävaaran keskustasta noin 1,5 kilometrin etäisyydellä. Alueelta on melko hyvät ulkoilu- ja virkistysyhteydet eri suuntiin. Vermon raviradalle on alueelta matkaa alle puoli kilometriä.

Helsingin rajalle on kaavamuutosalueelta matkaa noin kolmesataa metriä. Helsingin puolella kaavamuutosalueen lähialueilla runsaasti työpaikkoja ja erilaisia pienteollisuustoimijoita. Talin siirtolapuutarhat, ulkoilumaastot ja tenniskeskus sekä Pitäjänmäen urheilukenttä sijaitsevat kahden kilometrin säteellä kaavamuutosalueesta. Pajamäessä on pieni päivittäistavarakauppa. Konalantien varrella sijaitsee erilaisia kaupallisia lähipalveluita, kuten ravintoloita ja kampaamo- ja parturipalveluita. Kauppa-keskus Ristikko ympäröivine kaupallisine palveluineen sijaitsee noin 2,5 kilometrin päässä Konalantien varrella.

2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Yhdyskuntatekniset verkostot, kuten kaukolämpö-, vesi-, viemärointi- ja kaasuputket sekä sähkö- sekä teleliikennekaapelit kulkevat Vermonpolun katualueen alla. Kaasu, sadevesi, sähkö ja teleliikenne kulkevat myös pohjoispuolella Sikurimylyn puistoalueen alla.

Tontilta tulee ohjata tulvareitti Vermonpolun katualueelle.

Kaavamuutosalueen länsipuolella osoitteessa Perkkaantie 10 sijaitsee Fortum Power and Heat Oyj:n Vermon lämpökeskus. Kiinteistöllä sijaitsee kaikkiaan neljä polttokattilaa, polttoainesäiliöt sekä ilma-vesilämpöpumppuyksikkö. Toiminnalla on Etelä-Suomen aluehallintoviraston vuonna 2022 myöntämä ympäristölupa (120/2022).

2.13 Liikenne

2.13.1 Ajoneuvoliikenne

Ajoneuvoliikenne alueelle tulee etelästä Ravitieltä, josta Vermonrinteelle on kaksi risteystä. Vermonpolku on Vermonrinteeltä kääntyvä kapea, päättyvä tonttikatu. Katu nousee kohti pohjoista, ja korkeuseroa sen varrella kertyy 75 metrin matkalla viitisen

metriä. Kaavamuutosalueen tonttiliittymä on Vermonpolun päässä. Kadun vastakkaisella puolella on toinen tonttiliittymä Vermonpolku 4 tontille.

Vernonrinteen asuinalue liittyy ympäröivään kaupunkirakenteeseen Ravitien kautta. Ravitie liittyy lännessä edelleen Perkkaantiehen, jota pitkin pääsee Turuntielle radan alittavan Vermontunnelin kautta. Vastaavasti Perkkaantien kautta pääsee länteen Leppävaaran keskustaan sekä etelään Vermonniittyyn ja Säteriin. Itään mennessä Ravitie vaihtaa nimeään Takkatieksi ja jatkuu Helsingin puolelle Pitäjänmäen teollisuusalueelle.

2.13.2 Jalankulku ja pyöräily

Vernonrinteen jalankulun ja pyöräilyn verkostot kulkevat pääosin tonttikatujen varsilla sekä Ravitien varressa. Kaavamuutosalueen pohjoispuolella kulkee myös puistoalueella Raviradanpolku-niminen pyöräilyn ja jalankulun reitti, joka liittää Vermonpolun Mäkkylän aseman kautta junaradan pohjoispuolelle Turuntiehen. Reitti kulkee sekä radan ali että Turuntien ali nousten lopulta Turuntien pohjoispuolella Turuntien tasoon. Raviradanpolku jatkuu edelleen itään Sikurimyllynpuistoon ja sieltä Helsingin puolelle Takkatielle. Turuntiellä kulkee pyöräilyn laatureitti.

Kaavamuutosalueen länsipuolella on Raviradanpolku-niminen rakentamaton jalankulun ja pyöräilyn reitti, joka liittää Mäkkylän seisakkeen suoraan Perkkaantiehen. Reitti on kaavoitettu jalankulun väyläksi Vermon raviradan ja junaseisakkeen välille. Sen rakentamiselle ei ole toistaiseksi asetettu aikataulua.

2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kaavamuutosalueen ajoneuvoliikenne tapahtuu Vermonpolun tonttikadulla sijaitsevan liittymän kautta. Pysäköinti järjestetään tontin eteläreunaan avopysäköintikentälle. Jalankulkuliikenne sekä pyöräily on mahdollista myös koillisreunasta Työväenpolun kautta. Tämä on myös nopein yhteys kaavamuutosalueelta Mäkkylän junaseisakkeelle.

2.13.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Mäkkylän seisake sijaitsee kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä jalankulkureitin varrella. Seisakkeelle on Vermonpolku 3:n tontilta matkaa noin sata metriä. Vernonrinteen asuinalueen eteläpuolella kulkee myös raidelinja 15 ("Raide-Jokeri"), joka lähin pysäkki, Ravitie, sijaitsee noin neljänsadan metrin päässä kaavamuutosalueelta.

Vernonrinnettä palvelee Turuntiellä kulkeva paikallisbussiliikenne. Mäkkylän aseman pysäkeiltä Turuntien varresta kulkevat linjat 200 (runkolinja Elielinaukio – Espoon keskus) sekä 554 (Westendinasema – Leppävaara – Itäkeskus). Lähibussi 201 liikennöi pysäkiltä Pitäjänmäen ja Leppävaaran välillä, ja sen lähin pysäkki on Turuntien pohjoispuolinen Kotikallio noin 450 metrin päässä. Radan eteläpuolella kulkee Vermontien varressa Leppävaaran sisäinen linja 202 (Vermo – Helmipöllönmäki).

Lähin 30 pyörän kaupunkipyöräasema sijaitsee Perkkaantien ja Turuntien välissä.

2.14 Luonnonolosuhteet

Vernonpolku sijaitsee etelään viettävällä rinteellä. Maaperä on siltin ja saven peittämää moreenia ja selvitysalueesta etelään mentäessä maalaji vaihtuu saveen. Ravitien eteläpuolen maanpinnan korot ovat varsin lähellä merenpinnan tasoa, tehden alavista alueista ja niiden läpi virtaavan Monikonpuron varsista varsin tulvaherkät niin merivesitulvan kuin hulevesitulvan suhteen. Kaavamuutosalue ei ole tulvaherkkää aluetta, mutta rakennetun ympäristön hulevesien viivytys- ja pidätyskyky vaikuttaa alajuoksun tulvaherkkyyteen. Monikonpuro on lisäksi luontoarvoiltaan arvokas.

Faunatica Oy teki kaavamuutosalueella ja viereisestä puistonosasta luontolausunnon toukokuussa 2023. Lausunnossa arvioitiin potentiaaliset luontoarvot ja varsinaisen luontoselvityksen tai lajiselvitysten tarvetta.

Lausunnon perusteella alueella ei ole luonnonvaraisia elinympäristöjä tai luontotyypejä. Piha-alueilla on lyhyeksi leikattua nurmea, lasten leikkipaikka, pensasistutuksia sekä yksittäisiä puita, enimmäkseen koivuja ja muita lehtipuita. Alueen pohjoisosassa, kaupungin puistoalueen puolella, on laajempi lyhyeksi leikattu nurmi ja harvassa lehtipuita.

Lausunnossa arvioidaan pohjanlepakoiden saattavan käyttää aluetta saalistamiseen. Kuitenkin todetaan, ettei alue ole merkittävä pohjanlepakoiden ruokailualueena, eivätkä rakennukset ole erityisen potentiaalisia lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikoiksi. Suurten puiden kolot tai kaarnan raot voivat olla lepakoiden päivälepopaikkoja. Selvitysalueella ei myöskään ole liito-oravalle soveltuvaa metsää, eikä alueelta ole tehty liito-oravahavaintoja. Alueen kautta ei kulje aiemmin määritettyjä liito-oravan kulkuyhteyksiä. Alueella ei ole elinympäristöjä muille luontodirektiivin liitteiden II ja IV(a) lajeille.

Uhanalaisista lintulajeista alueella havaittiin varpusia, ja alue todettiin soveliaaksi myös esimerkiksi viherpeipon ja tervapääskyn pesintään. Silmälläpidettävistä lajeista tavattiin harakka. Lausunnossa todetaan näiden lintulajien olevan ihmisten muokkaamissa ympäristöissä elämiseen sopeutuneita, eikä niitä varten ole tarvetta erityisille suojelutoimille. Rakennusten purku suositellaan tehtävän sellaiseen vuodenaikaan, ettei rakennuksissa mahdollisesti pesivien lintujen pesiä tuhoudu.

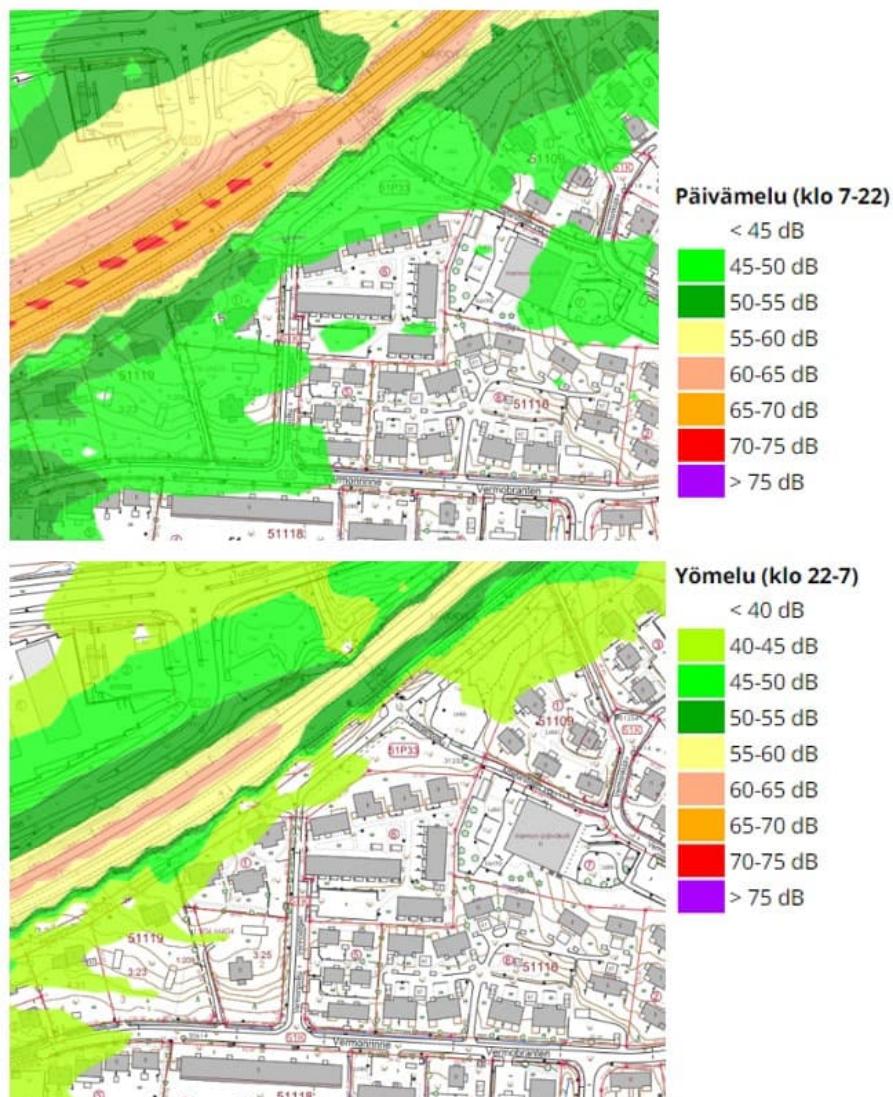
Lausunnossa todetaan, että selvitysalueella on Suomen Lajitietokeskuksen tietokantojen mukaan havaittu pieni esiintymä rohtorastia (*Anchusa officinalis*), joka on silmälläpidettävä (NT) perinnebiotooppinen kasvilaji. Mahdollinen Rohtorastiesiintymä ei ole osa perinnebiotooppia ja ei näin ollen arvioitu olevan niin merkittävä, että sitä olisi tarve selvittää tarkemmin.

2.15 Suojelukohteet

Kaavamuutosalueella ei ole suojelukohteita.

2.16 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutosalueen pohjoispuolinen junarata sekä Perkkaantien ja Turuntien tieliikenne aiheuttavat ympäristöönsä melua. Espoon ja Kauniaisten kaupunkien ympäristömeludirektiivin mukaisessa meluselvityksessä vuodelta 2022 ratamelusta on mallinnettu yö- ja päiväaikaiset keskiäänimelutasot (ekvivalentit A-painotetut äänitasot LAeq) kahden metrin korkeudelta maanpinnasta. Suuntaa antavan mallinnuksen mukainen keskiäänitaso kaavamuutosalueella ei nouse öisin yli 45 dB:iin ja päivisin yli 50 dB:iin.



Kuvat: otteet Espoon ja Kauniaisten kaupunkien meludirektiivin mukaisesta liikennemelun keskiäänitason mallinnuksesta vuodelta 2022. Yläkuva kuvaa päiväajan melutilannetta. Alakuvassa yöajan melutasot.

Kaava-alueen eteläpuolisella Vermon raviradalla on ravikilpailu- ja hevostallitoimintaan liittyvä, voimassa oleva Espoon ympäristölautakunnan myöntämä ympäristölupa 17.9.2003 / §4, tarkistettu 24.6.2014.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Aloite asemakaavan muutokseen on tullut maanomistajalta.

Kaupungin tavoitteena on toteuttaa alueen asemakaavoitus niin, että tuleva rakentaminen voidaan mahdollisimman hyvin sovittaa olemassa olevaan ympäristöön.

3.2 Maanomistajan tavoitteet kaavoitukselle

Asuinrakennukset ovat rakenteiltaan pääosin alkuperäisessä kunnossa ja kiinteistö on nykyisellään asuinkäytössä. Rakennukset eivät ole purkukuntoisia, mutta ne tulevat selvitysten perusteella tarvitsemaan mittavia saneeraustoimenpiteitä. Maanomistaja katsoo uudisrakentamisen olevan taloudellisesti kannattavampaa, joten maanomistaja etsii kaavoituksen kautta toista ratkaisua kiinteistön tehokkaampaa käyttöä varten.

Maanomistaja on teettänyt asuinrakennuksista erilaisia kuntotutkimuksia, korjausselvityksen sekä elinkaarikustannustarkastelun, jossa on verrattu kustannuksia säilyttävän ja purkavan uudisrakentamismallien välillä.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Asemakaavamuutoksen kohteena on asuintontti osoitteessa Vermonpolku 3. Muutoksen tavoitteena on mahdollistaa nykyisten asuinrakennusten purkaminen ja korvaaminen uusilla. Tontille sallitaan uutta rakentamista nykyistä enemmän, kuitenkin asuinalueen pientalovaltainen rakennustapa huomioiden.

Asemakaavan pääkäyttötarkoituksena, asuinrakennusten korttelialue (A) säilyy samana kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Tontin rakennusoikeutta kasvatetaan 500 kerrosalaneliömetrillä. Rakennusten enimmäiskerroslukua nostetaan kahdesta kolmeen. Pysäköinti toteutetaan samalla periaatteella kuin tontin nykyinen pysäköinti: eteläreunaan sijoitetaan avopysäköintialue.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 6 290 m². Tästä A-korttelialueen osuus on 6 142 m². Puitoksiksi on VP-merkinnällä osoitettu 58 m² alue. Kaavassa on katualuetta 91 m².

Kokonaiskerrosala on 2 600 k-m².

Kaava-alueen aluetehokkuus on $e_a = 0,41$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 500 k-m².

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 10 asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m²).

4.3 Maankäyttö

Asemakaavan muutoksen viitesuunnitelman ovat laatineet Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy sekä Maisema-arkkitehtuuri PE Oy.

4.3.1 Korttelialueet

Kaavamuutosalueen pääasiallinen käyttötarkoitus on asuminen, ja se osoitetaan kortteliin merkinnällä A, asuinrakennusten korttelialue. Tonttia pienennetään Vermonpolun kohdalta niin, että Vermonpolun katualueelle on mahdollista toteuttaa kääntöpaikka, joka parantaa alueen liikenneturvallisuutta esimerkiksi kiinteistöjen huoltoon liittyen. Toisaalta tontin pohjoisrajaa suoritetaan ja tonttia kasvatetaan puistoalueelle luoteeseen sekä koilliseen Työväenpolun suuntaan. Kaikkiaan muutokset kasvattavat tontin pinta-alaa nykyisestä 144 neliömetrillä.

Tontille osoitetaan kaksi rakennusala ja näitä varten pysäköintialue tontin eteläreunaan. Tontin rakennusoikeus ja suurimmat sallitut kerroskorkeudet osoitetaan rakennusaloilta. Ratkaisussa asuinrakennusten ja pysäköintialueen sijainnit ovat samat kuin tontin nykyisessä rakentamisessa.

Pohjoisemmalle rakennusalueelle osoitetaan rakennusoikeutta 1 300 k-m² ja enimmäiskerrosluvaksi kolme (III). Rakennusalan molempiin päihin on osoitettu yksikerroksinen osa talousrakennusta varten. Viitesuunnitelmassa on länsipään talousrakennus rakennettu asuinrakennukseen kiinni. Länsipäässä talousrakennus on erillisenä, ja sen ja asuinrakennuksen väliin jää pieni, asukastupaan liittyvä oleskelu- ja vilvoittelu-piha. Asemakaavassa on määräyksiä rakennuksen maantasokerroksen julkisivua ja asuntokohtaisia pihoja koskien. Määräyksillä tavoitellaan maantasokerrokseen erilaista käsittelyä kuin kahteen ylempään kerrokseen. Tämä keventää kolmikerroksisen julkisivun kerrostalomaista vaikutelmaa, saaden rakennuksen paremmin istumaan Vermonrinteen pientalovaikuttamiseen ympäristöön.

Tontin keskellä olevalle rakennusalueelle osoitetaan rakennusoikeutta myös 1 300 k-m². Kerrosluvaksi osoitetaan alleiviivattuna kaksi (II), mikä ohjaa rakennusalueelle kerrosluultaan täsmälleen kaksikerroksisia rakennuksia. Viitesuunnitelmassa on II-kerroksiselle rakennusalueelle kuvattu kolme pohjois-eteläsuuntaista rivitaloa, joissa kussakin on viisi tai kuusi kaksikerroksista asuntoa.

Tontin vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökalulla. Viherkerroin kuvaa tontin tai korttelin vihertehokkuutta, eli sitä, kuinka paljon tontilla on erilaisia kasvillisuuspintoja ja sadevesiä viivyttäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Viherkerrointyökalun luontolaskuri kuvaa tontin viherelementtien laatua luonnon monimuotoisuuden tukemisen näkökulmasta. Viitesuunnitelman mukaisen pientalovaltaisen tontin viherkertoimen tavoitetaso on 1,0. Viherkerroinlaskenta on laadittu asemakaavan viitesuunnitelman yhteydessä. Viherkerroin -tulokortti on kaavaselostuksen liitteenä.

Asemakaavan muutoksen viitesuunnitelmassa rakennusten väliin jäävät alueet on rakennettu yhteispihaksi sekä monipuolisiksi istutusalueiksi hulevesipainanteineen. Luontopohjaiset hulevesirakenteet istutuksineen muodostavat tontille kaupunkikuvallisesti kattavan ja yhtenäisen kokonaisuuden. Yhteisellä piha-alueella sekä tontin eteläreunalla on tavoitteena säilyttää olevaa puustoa. Kolmikerroksisesta rakennuksesta maantasokerroksen asuntojen suorat sisäänkäynnit yhteiseltä piha-alueelta tukevat pihan elävyyttä ja yhteisöllisyyttä. Kaavassa pihaan ja kasvillisuuteen liittyvät tavoitteet on varmistettu kasvillisuutta koskevin kaavamerkinnoin sekä piha-alueita ja viherkerrointa koskevilla määräyksillä. Hulevesien hallintaa koskeva kaavamääräys painottaa hulevesien hyöty- ja haihdutusratkaisujen hyödyntämistä.

Kulku tontille säilyy pääosin samoilla kohdilla kuin nykyisinkin. Pysäköintiä varten asemakaavan muutoksessa on tontin eteläreunaan osoitettu pysäköintialuetta sitovalla pistekatkoviivalla ja merkinnällä 'p'. Ratkaisu vastaa nykyistä tontin pysäköintialuetta niin laajuudeltaan kuin sijainniltaan. Viitesuunnitelmassa on osa pysäköintipaikoista sijoitettu pysäköintialueelle pitkätaispysäköintinä. Pääosin pysäköinti on vierekkäispaikkoina. Kaavamuutosalueen eteläpuolisten tonttien asuinrakennuksiin kohdistuvaa valohäiriötä autojen ajovaloista ja pysäköintialueen valaisemisesta pyritään kaavamääräyksellä estämään.

Autopaikkoja rakennetaan kerrostaloille 1 ap / 95 k-m² ja kytketyille pientaloille / rivitaloille 1 ap / 85 k-m². Kaavassa mahdollistetaan lisäksi lievennyksiä asumiseen vaadittavan pysäköintinormin tuottamasta autopaikkamäärästä. Viitesuunnitelmassa autopaikkoja on esitetty toteutettavan 27. Pyöräpaikkoja rakennetaan kerrostaloille 1 pp / 40 k-m². Polkupyöräpaikat tulee toteuttaa runkolukittavina. Vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista 80 % tulee sijoittaa katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan, jonne on esteetön kulku kadulta tai pihalta. Loput pyöräpaikoista saa sijoittaa ulkotilaan lähelle keskeisiä kulkureittejä. Vähintään puolet ulkona sijaitsevista paikoista tulee olla katettuja.

4.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Pieni osa kaavassa on osoitettu VP-merkinnällä puistoksi. Kyseinen osa muuttuu nykyisestä tonttimaasta kaupungin puistomaaksi ja se on tarkoitus liittää Sikurimylynpuiston puistotonttiin 51P33. Vastaavalaaisesti pieni osa nykyisestä puistoalueesta muuttuu korttelialueeksi.

4.3.3 Palvelut

Asukasmäärän kasvu lisää lähialueiden palveluiden kehittämisen edellytyksiä. Kaavan myötä maltillisesti kasvava rakennusoikeus lisää laskennallista asukasmäärää alueella kuitenkin melko vähäisissä määrin.

4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavamuutos tukeutuu olemassa oleviin yhdyskuntatekniikan verkostoihin. Kaavamuutosalueen länsipuolella kulkee kaasujohto, jonka varoalue on merkitty kaavakartan länsireunalle. Varoalueelle ei lähtökohtaisesti saa sijoittaa rakennuksia tai maanalaisia rakenteita.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Tontti liittyy Vermonpolun katualueeseen lounaiskulmastaan. Vermonpolun päätteen leventäminen ei vaikuta ajoneuvoliittymän sijaintiin. Viitesuunnitelmassa on jätehuolto sijoitettu ajoneuvoliittymän läheisyyteen, ja samaa liittymää hyödyntää myös tontin pelastusajo. Viitesuunnitelmamateriaaleissa on kaaviomainen tarkastelu huolto- ja pelastusajon reiteistä ajourineen.

Katualue on Vermonpolun jatke, jota pitkin kulkee Mäkkylän seisakkeelle johtava pyöräilyn ja jalankulun reitti. Vermonpolun päähän mahdollistetaan kaavamuutoksella kääntöpaikka. Katualueen rajat tulevat kaavamuutoksen myötä muuttumaan siten, että kääntöpaikka on rakennettavissa laajentuen nykyisen kadun itäpuolelle. Kääntöpaikka on mitoitettu mahdollistamaan pelastus- ja huoltoajoneuvojen kääntymisen peruuttamalla kääntöpaikkaa käyttäen. Kiinteistön ajoneuvoliittymä osoitetaan kääntöpaikan itäreunaan ja se johtaa suoraan kiinteistön pysäköintialueelle. Kadun poikki-leikkauksessa on osittain huomioitu lumitila kadun osalta reuna-alueiden muodossa ja tämän lisäksi Vermonpolun päästä alkavaa Sikurimyllynpuistoa on mahdollista käyttää lumen kasaukseen.

Katualueen rajojen muuttuessa pieni osa kiinteistöä muutetaan lisäksi jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Tontti on länsi- ja pohjoisreunaltaan katu- ja puistoalueen ympäröimä. Pyöräilyn ja jalankulun reitit tontille sijoittuvat viitesuunnitelmassa samoille kohdille kuin nykyisessä tilanteessa: tontin länsireunalta rakennusalojen välistä on kulku oleskelupihalle, ja toinen kulkuyhteys on koilliskulmalta Työväenpolulle. Tontilta on erinomaiset yhteydet viereiselle Mäkkylän junaseisakkeelle.

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kiinteistön pysäköintialue sijaitsee tontin eteläreunassa. Viitesuunnitelmassa on osoitettu useita kävelyreittejä kaksikerroksisen rakennusalan kautta pysäköintialueen ja kolmekerroksisen rakennusalan välille. Leikki- ja oleskelupiha on erillään pysäköintialueesta, mikä parantaa tontin sisäisen liikenteen liikenneturvallisuutta. Polkupyörien pysäköinti on kaksikerroksisella rakennusosalalla viitesuunnitelmassa järjestetty asuntojen uloskäytien yhteyteen sijoitettuihin asuntokohtaisiin varastoihin. Lamellin osalta pyöräpysäköinti on osoitettu maantasokerroksen pyörävarastoon rakennusalan länsipäähän.

Huolto- ja pelastusliikenteelle varattu ajoyhteys kiinteistölle on osoitettu kääntöpaikan koilliskulmalta johtaen kiinteistön eteläisemmän rakennusalan länsipuolelta pohjoiseen ja edelleen pohjoisen rakennusalan viertä koilliseen. Kolmikerroksisen luhtitalon nostopaikka on osoitettu rakennuksen länsipäätyyn. Nostopaikalta toteutuu myös enintään 10 metrin etäisyys rakennuksen länsipäädyn porrashuoneeseen. Porrashuoneet ovat luhtikäytävällä yhteydessä toisiinsa. Kiinteistön jätehuollon on ajateltu tapahtuvan kääntöpaikalta.

4.4.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Kaavamuutosalueelle ei tule joukkoliikenteeseen liittyviä muutoksia. Kaavaratkaisulla ei muuteta kaavamuutosalueen tai muutosaluetta ympäröivän alueen mahdollisuuksia joukkoliikenteen palveluihin.

4.4.5 Esteettömyys

Kaavamuutosalueella toteutuu esteettömyyden perustaso.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Kaavamuutosalueen maaperä on normaalisti rakennettavaa, eikä sen pilaantuneisuudesta ole raportoitu. Rakennettavuusluokitus on 2, normaalisti rakennettava.

4.6 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalueella on korttelialueeseen liittyvää kasvillisuutta, mutta ei luonnonvaraisia elinympäristöjä tai luontotyyppejä. Viherkerrointa ja istutuksia koskevat kaavamääräykset ohjaavat säilyttämään olevaa puustoa tontilla mahdollisuuksien mukaan.

Korttelialueen hulevedet johtuvat luontoarvoiltaan arvokkaaseen Monikonpuroon. Vesistön kuormituksen välttämiseksi liikennöityjen alueiden hulevedet tulee käsitellä laadullisesti.

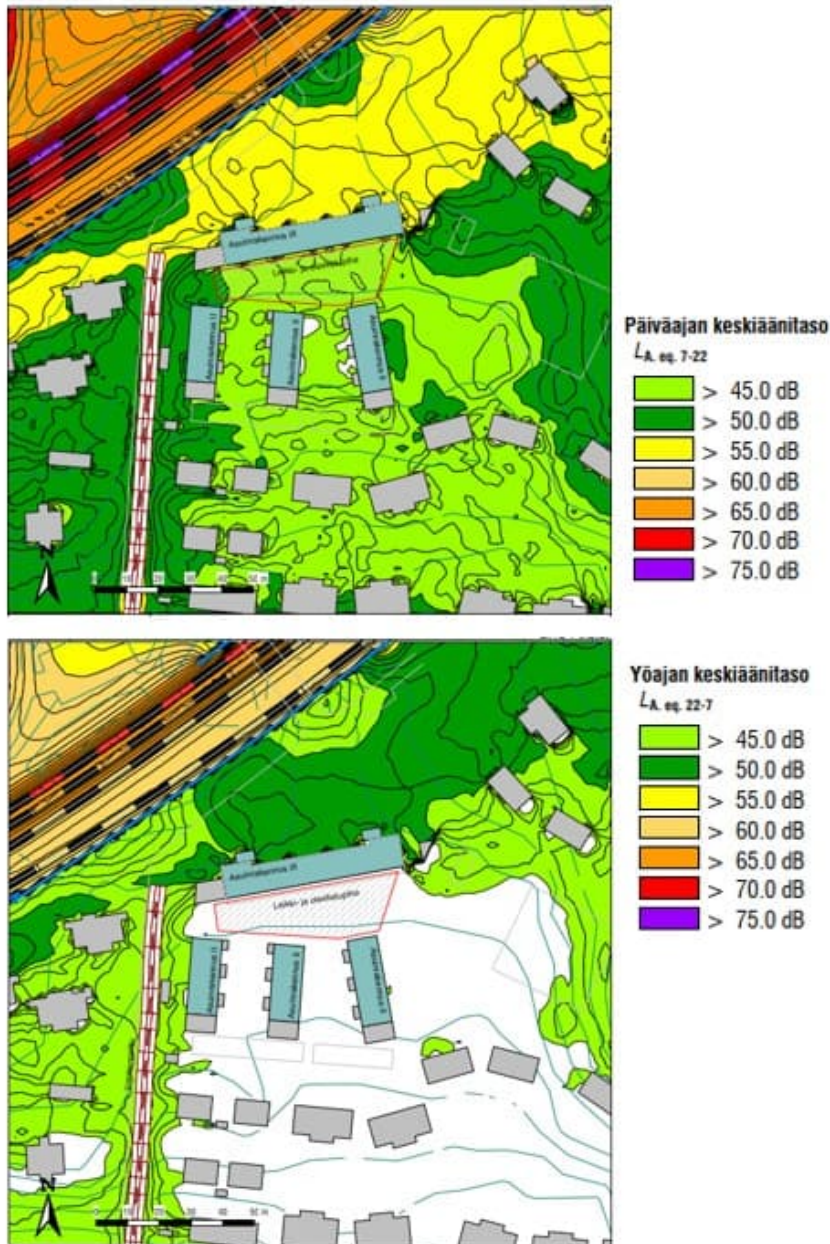
4.7 Suojelukohteet

Kaavamuutosalueella ei ole suojelukohteita.

4.8 Ympäristön häiriötekijät

Nykytilanteen mukaisia liikennemelun tasoja on kuvattu kappaleessa 2.16.

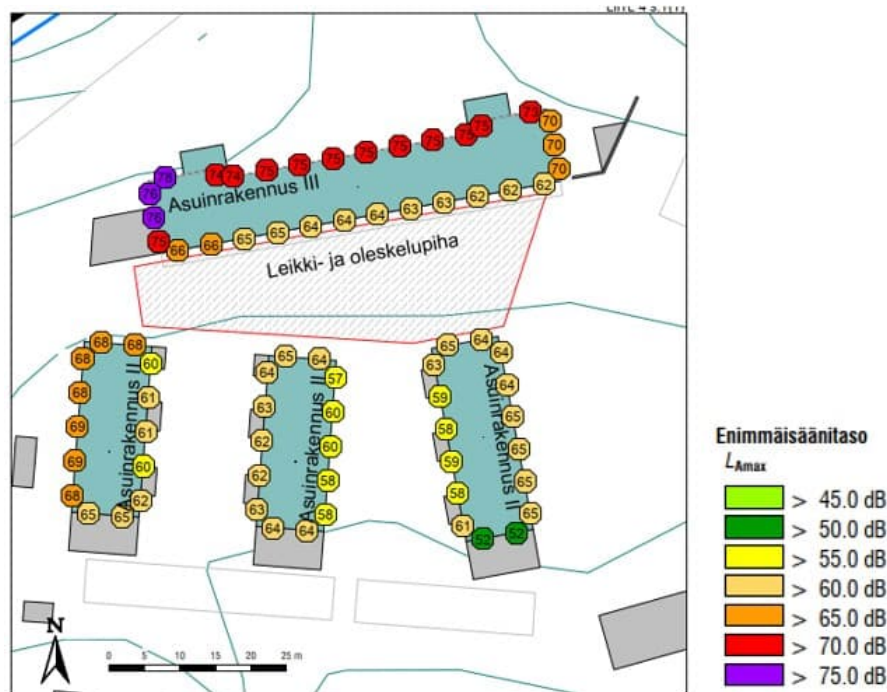
Hankkeen teettämässä meluselvityksessä on tutkittu rata- ja tiemelua myös vuoden 2060 liikenne-ennusteen mukaisessa tilanteessa hankkeen viitesuunnitelmien pohjalta. Selvityksessä on mallinnettu niin keskiäänimelutaso kuin hetkellinen enimmäismelutaso. Turuntie ja rautatie tuottavat kaavamuutosalueelle ennustetilanteessa melua, mikä on huomioitava myös kaavamääräyksissä. Keskiäänitasojen osalta ei ole tarpeen asettaa melumääräyksiä, määräävänä toimii tässä kohteessa tie- ja raideliikenteen hetkelliset enimmäisäänitasot. Suurimmat hetkelliset enimmäisäänitasot kohdistuvat kaavamuutosalueen pohjois- ja luoteisreunaan.



Kuvat: otteet hankkeen 2024 laaditusta melumallinnuksesta ennustevuodelle 2060. Kuvissa näkyy yhdistetty tie- ja raidemelun keskiäänitasot. Yläkuvassa näkyvät päiväajan melutasot, alakuvassa yöajan melutasot.

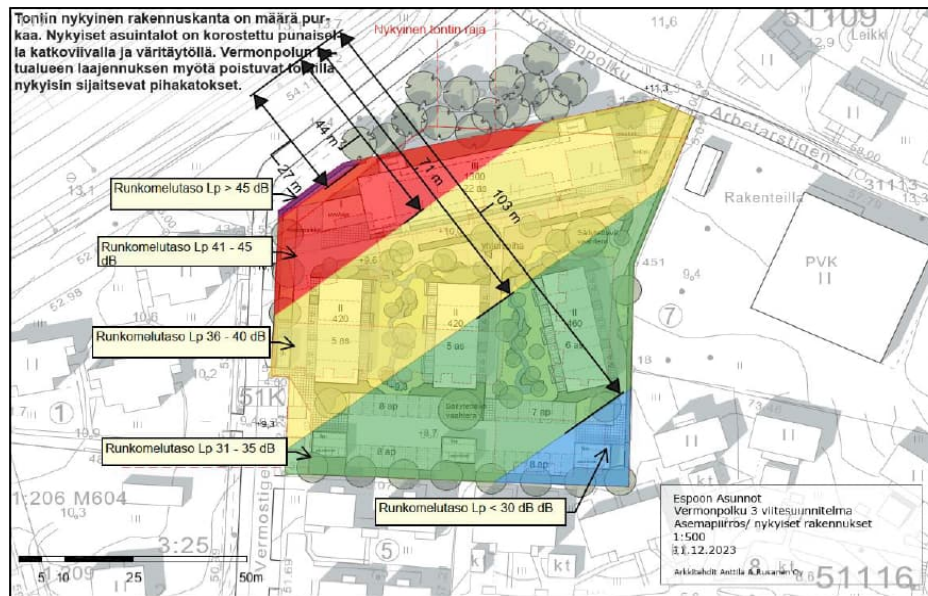
Ympäristöministeriön ohjeen rakennuksen ääniympäristöstä mukaisesti rakennusten A-painotetun enimmäisäänitason rakennuksen asuinhuoneissa ei tulisi ylittää 45 dB. Kaavamuutoksen viitesuunnitelmassa esitetyn pohjoisimman rakennuksen pohjoiselle julkisivulle sekä luoteisreunaan kohdistuu suurimmillaan 73–78 dB:n enimmäisäänitasot. Rakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneristävyydestä määrätään pohjoisimman rakennusalan melunpuoleisilla julkisivuilla. Asunnot määrätään kaavassa avautuviksi myös rakennuksen hiljaisemmalle puolelle

korkeiden hetkellisten enimmäisäänitasojen vuoksi. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa pihoihin melulta suojatusti.



Kuva: asemakaavan viitesuunnitelman rakennukset, joiden julkisivuilla on värillisin ympyröin merkitty hetkelliset enimmäisäänitasot. Suurin melu kohdistuu luoteisnurkkaan, jossa melutaso voi mallinnuksen mukaan hetkellisesti olla 78 dB.

Kohteeseen teetetyn laskennallisen runkomelun- ja tärinän selvityksen perusteella kohteen rataa lähimpänä sijaitsevat rakennukset kiinteistön luoteiskulmassa sijoittuvat mahdollisen runkomelun riskialueelle. Tärinän osalta laskennallinen selvitys ei osoittanut sillä olevan nykyisellään vaikutuksia kiinteistölle. Runkomelun torjuntaratkaisut voivat kuitenkin vaikuttaa myös tärinän voimistumiseen, joten runkomelun ratkaisuja suunniteltaessa on huomioitava myös niiden vaikutukset tärinän kantautuvuuteen. Kaavassa määrätään huomioimaan raideliikenteen maaperään aiheuttama tärinä ja runkomelu rakennuksia suunniteltaessa ja perustettaessa. Määräykset pyritään pitämään yleisluontoisina ja tiiviinä. Eri rakennus- ja tilatyypeillä on erilaiset vaimennustarpeet ja viitesuunnitelmassa tilojen tarkoitus, sijainti ja määrä voivat olla hyvinkin epätarkkoja. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää runkomelun ja mahdollisen tärinän torjuntaratkaisut sisältävä tärinän ja runkomelun hallintasuunnitelma.



Kuva: Runkomelun ulottuminen kaavamuutosalueelle suhteessa viitesuunnitelman mukaisiin rakennuksiin. Alueen luoteiskulmaan ulottuu rakentamisessa huomioitavaa runkomelua.

4.9 Nimistö

Kaavamuutoksella ei muuteta alueen nimistöä.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavamuutos ei aiheuta alueelle merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Merkittävimmät häiriöt naapurustoon syntyvät rakentamisvaiheessa.

Asemakaavan muutoksessa tontin rakennusoikeutta kasvatetaan nykyisestä. Nykyiset asunnot poistuvat. Uuden rakentamisen myötä saattaa asuntojen keskipinta-ala nykyisestä muuttua. Laskennallisesti asukasmäärä kasvaa maltillisesti, noin 10 asukkaalla (laskentaperuste 50 k-m² / asukas).

Uuden asemakaavan mukaiset asuinrakennukset sijoittuvat nykyisiä rakennuksia kauemmaksi tontin rajoista tontin länsi- ja eteläreunoilla.

Vermorrinne koetaan vehreänä saarekkeena tiivistyvän kaupunkiseudun kainalossa. Mielikuva nousi esiin Vermorrinteen kehittämisperiaatteita ennakoinnissa alueen asukastilaisuudessa helmikuussa 2020. Asemakaavan tärkeänä lähtökohtana on ollut väljäkhön pientalovaltaisen asuinalueen säilyminen pienimittakaavaisena, eikä verrattain pienelle tontille ole sen erinomaisesta saavutettavuudesta huolimatta tavoiteltu tehokasta kerrostalovaltaista maankäyttöratkaisua.

Alueelta on hyvät yhteydet ympäristön virkistysalueille. Muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia virkistykseen alueella, eikä kaavamuutos heikennä virkistyskäyttömahdollisuuksia alueella.

5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Hankkeen sijainti kaupunkirakenteessa on ihanteellinen. Ilmaston kannalta on lähtökohtaisesti hyvä rakentaa jo rakennettuun ympäristöön, sillä tällöin pystytään hyödyntämään jo rakennettua infraa, kuten katuja ja kunnallistekniikkaa. Alueen saavutettavuus joukkoliikenteellä on myös erityisen hyvä, ja ympäristössä on hyvätasoinen ja jatkuvasti kehittyvä pyöräilyverkosto. Ympäristössä on myös julkisia ja yksityisiä palveluita, kuten päiväkodit ja lähikauppa, jotka palvelevat tiivistyvää maankäyttöä. Yhteydet lähialueen virkistys- ja ulkoilualueisiin ovat hyvät. Hanke ei toisaalta tarjoa muita toimintoja alueelle kuin asumista, eli se ei monipuolista alueen rakennetta tai palvelutarjontaa.

Kaavamuutoksen myötä alueen hulevesien hallinta paranee, sillä nykytilanteessa tontilla ei ole hulevesien viivytysrakenteita, ja maanpinnan korot ohjannevat pintavesiä korttelin sisälle erityisesti tontin kaakkoiskulmalla. Kaava ohjaa suosimaan hulevesien käsittelyssä luontopohjaisia hulevesien hallintaratkaisuja, ja viitesuunnitelmissa on tontille esitetty rinteeseen rakennettuja viivytyspainanteita. Toteutuessaan nämä voivat luoda ilmastomuutokseen sopeutuvaa lähiympäristöä; ehkäisten tulvien syntymistä, tasaten lämpötilaeroja ja tukien luonnon monimuotoisuutta kaupunkiympäristössä.

Alueen maaperä on normaalisti rakennettava. Kaavan maankäyttö saattaa kuitenkin johtaa tontilla maanmuokkaustöihin. Maanmuokkaus ja maamassojen kuljetukset aiheuttavat hiilidioksidipäästöjä.

Uudisrakennusten rakennusmateriaalit voidaan valita siten, että käytönaikainen hiilidioksidikuorma on mahdollisimman pieni. Esimerkiksi puurunkoisen rakennuksen katsotaan sitovan elinkaarensa ajaksi hiilidioksidia, ja sitä pidetään ympäristön kannalta vähähiilisempänä rakentamistapana kuin teräs- tai betonirakentamista. Asemakaavassa ei ole määräyksiä koskien rakennusten runkomateriaaleja.

Alla olevassa taulukossa on kooste kaavahankkeen erilaisten osa-alueiden vaikutuksesta ilmastomuutokseen.

Yhdyskuntarakenne				
Kaava-alue sijaitsee olevan kaupunkirakenteen sisällä sitä hyödyntäen.	Kaava-alueelta on 150–450 metrin etäisyys hyvästä joukko- liikenteestä: lähijunasta ja pikaraitiotiestä.	Kaava ei monipuolista alueen palvelurakennetta.		
Kestävä liikkuminen				
Katualueille on suunniteltu pyöräilyreitit. Hyvät yhteydet paikallisiin ja seudullisiin pyöräreitteihin.	Pyöräpysäköinnin määrää ja laatua on ohjattu. Pyöräpysäköinnin tulee olla esteettömästi saavutettavissa.	150–450 metriä raideliikenteen pysäkeille.	Pysäköintikentän pinta-ala kasvaa nykyisestä, sillä autopaikkojen määrä lisääntyy ja paikat eivät ole vastakkain.	
Virkistys, luonto ja luonnonilmiöt				
Lähivirkistysalue on asukkaiden helposti saavutettavana, jonka kautta on virkistysyhteydet laajemmille virkistysalueille.	Sadepuutarhat monipuolistavat kasvi- ja eläinlajistoa ja tarjoavat elämyksellistä lähiympäristöä. Maanvarainen piha mahdollistaa myös suurikokoisten puiden istuttamisen.	Leikki- ja oleskelupihat ovat suojaisia ja tukevat yhteisöllisyyttä.	Hulevesiä tulee viivyttaa luonnonmukaisia ratkaisuja suosien.	Rakennusten sijoittelu rinteen edellyttää maan voimakasta muokkausta. Tontin nykyinen kasvillisuus joudutaan todennäköisesti laajalti poistamaan.
Ilmastoviisas rakentaminen				
Olevat rakennukset puretaan, mikä lisää ilmastopäästöjä.	Uusi rakentaminen ei ole merkittävästi tiiviimpää kuin nykyinen.	Rakentamisessa ja maarakentamisessa ei ole tarkasteltu uusio- tai kierrätysmateriaalien käyttöä tai muita kiertotalousratkaisuja. Kaavaratkaisu saattaa lisätä luonnonvarojen kulutusta.	Kaava ei ohjaa käyttämään vähähiilisiä rakennusmateriaaleja, kuten puuta.	

Energia				
Rakennukset voidaan liittää kaukolämpö-verkkoon, jonka tavoitteena on olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä.	Mahdollisiin energiajärjestelmien muutoksiin voi varautua hyödyntämällä aurinkoenergia-keräimiä ja maalämpöratkaisuja.			

Taulukko: kooste kaavahankkeen erilaisten osa-alueiden vaikutuksesta ilmastonmuutokseen.

Ilmastovaikutusten määrällinen arviointi

Vanhojen rakennusten purkutöistä ja korvaamisesta uusilla tulee lähtökohtaisesti paljon hiilidioksidipäästöjä. Niin purkutyöt kuin uudisrakentaminen aiheuttavat rakennusten elinkaaritarkastelussa merkittävän päästöpiikin, jota edes uudisrakennusten parempi energiatehokkuus ei välttämättä ehdi rakennusten elinkaaren aikana kompensoidaan. Asemakaavan muutoksessa pääkäyttötarkoitus säilyy ja rakennusoikeus kasvaa maltillisesti. Asemakaavan valmistelun aikana rakennusten omistaja on tutkinut myös nykyiset rakennukset säilyttävää maankäytöskenaariota elinkaarikustannusten näkökulmasta.

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen asemakaavan muutoksen ilmastopäästöjä on tutkittu kaupunkisuunnittelukeskuksessa numeerisesti. Laskennassa on käytetty kaavoituksen tueksi vuonna 2024 julkaistua, Sitowise Oy:n kehittämää Planect-työkalua.

Laskenta jakautuu osa-alueittain pääosin FIGBC:n Hiilineutraali alue -määritelmän mukaan esirakentamiseen (sisältäen myös rakennusten purkamisen), infraan ja yleisiin alueisiin, rakennuksiin ja tontteihin, maaperään ja kasvillisuuteen, liikenteeseen, ja energiaan. Elinkaarivaiheittain laskenta jakautuu Ympäristöministeriön Rakennusten vähähiilisyyden arviointimenetelmän mukaisesti tuote- ja rakentamisvaiheeseen, käyttövaiheeseen ja elinkaaren loppuun. Molemmista laskelmista työmaan valmistuksen on arvioitu ajoittuvan vuoteen 2026. Laskennassa huomioidaan koko rakennusten elinkaari ja käyttöiäksi arvioidaan 50 vuotta.

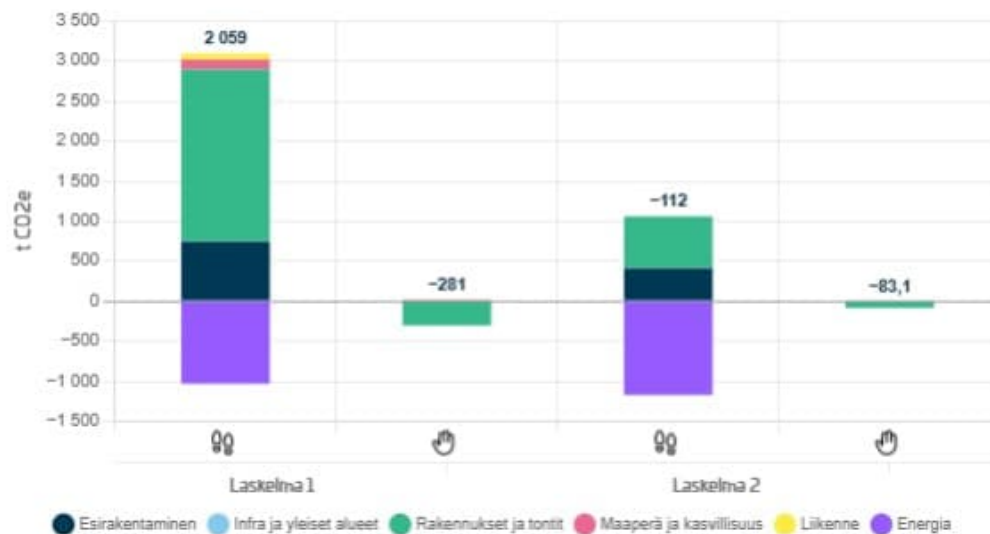
Planect-työkalulla tehty määrälliset arvioinnit eri asemakaavahankkeista on laadittu samojen periaatteiden mukaan, joten ne ovat keskenään vertailukelpoisia. Työkalu on kaupungin käytössä uusi ja toistaiseksi muita vertailukohteita on vähän, joten päästöjen vertailu eri kohteiden välillä on yhä haastavaa. Tulevaisuudessa vertailuaineistoa toivottavasti saadaan kerättyä useista kohteista, jolloin päästöjen mittakaavaa on helpompi hahmottaa. Työkalussa tuloksia verrataan nykytilanteeseen, minkä vuoksi muun muassa rakennuksia korjaamalla voidaan päästä energiatehokkaampaan ratkaisuun ja päästöt voivat näkyä työkalussa negatiivisina. Silloin rakennusten

korjaaminen on pidemmän päälle ilmastopäästöjen kannalta nykytilannetta parempi ratkaisu.

Vermopolun asemakaavan muutoksen osalta Planect-laskenta on tehty suuntaa antavana vertailuna kahden vaihtoehdon välillä: toisessa vaihtoehdossa nykyiset rakennukset puretaan ja tilalle toteutetaan kaavan mukaista uudisrakentamista, ja toisessa nykyiset rakennukset peruskorjataan.

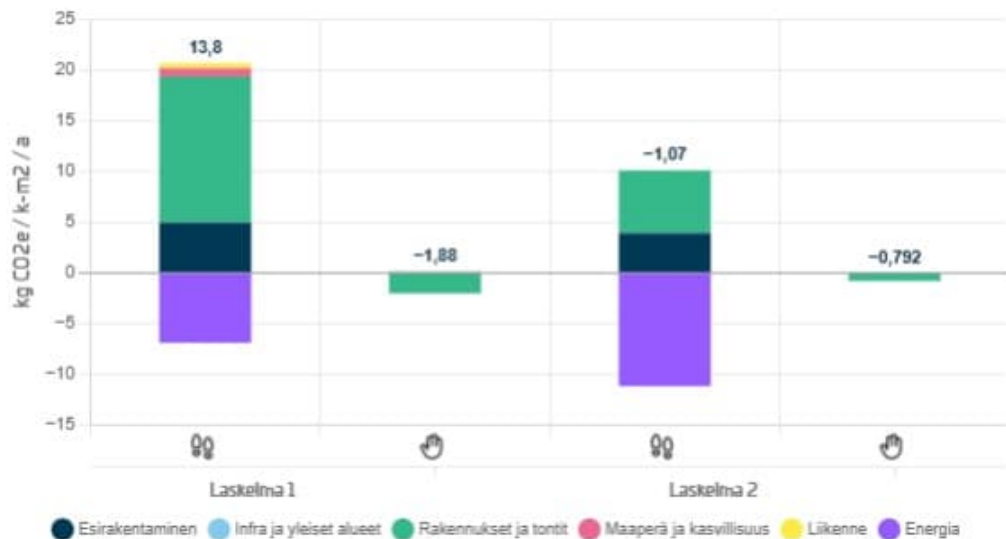
Kaavan mukaisesta ratkaisusta (laskelma 1) aiheutuu yhteensä noin 2 059 t CO₂e (hiilidioksidiekvivalenttitonnin) päästöt. Samanaikaisesti hiiltä sitoutuisi rakennuksiin 281 t CO₂e eli rakentamisella olisi laskennallisesti tämän suuruinen päästöjä vähentävä vaikutus. Korjaamisen kokonaispäästöt (laskelma 2) taas ovat -112 t CO₂e, eli nykytilanteeseen verrattuna korjaaminen vähentäisi laskennallisia ilmastopäästöjä seuraavan 50 vuoden ajanjaksolla tarkasteltuna. Korjaaminen sitoisi rakennuksiin lisäksi 83,1 t CO₂e hiiltä.

Tulosten yhteenveto



Kuva: Planect-työkalulla tehtyjen laskelmien kokonaishiilijalanjälki sekä kokonaishiilikädenjälki 50 vuoden ajanjaksolla. Hiilijalanjälki kuvaa, miten paljon päästöjä rakennukset tuottavat elinkaarensa aikana. Hiilikädenjälki mittaa rakennusten myönteisiä ilmastovaikutuksia, kuten rakenteisiin niiden elinkaaren ajaksi sitoutunutta hiiltä.

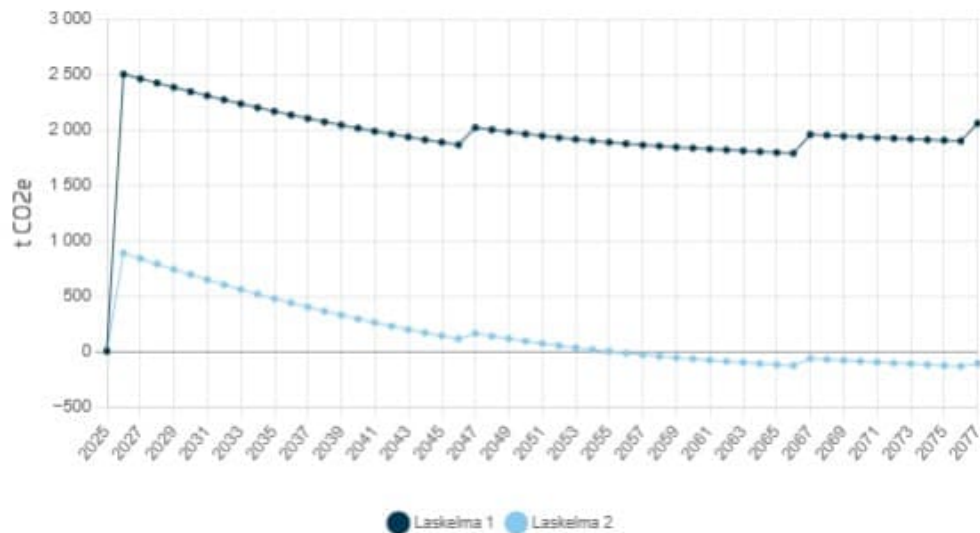
Tulosten yhteenveto



Kuva: Planect-työkalulla tehtyjen laskelmien kerrosneliömetrikohtainen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki 50 vuoden ajanjaksolla.

Oli kyse sitten korjaamisesta tai uudisrakentamisesta, rakentamisaikaiset päästöt muodostavat merkittävän piikin. Purkamatta jättäminen ja rakennuksen korjaaminen näyttäytyy laskelmissa merkittävästi hiilipäästöiltään alhaisempana, sillä rakennusten energiatehokkuuden oletetaan paranevan korjauksessa huomattavasti verrattuna nykytilanteeseen. Tämän vuoksi kumulatiivisia päästöjä 50 vuoden ajanjaksolla tarkasteltaessa korjatut rakennukset ovat hyvittäneet korjaamisesta syntyvät päästönsä noin 30 vuodessa, kun purkamisen ja uudisrakentamisen tuloksena syntyneet rakennukset eivät vielä 50 vuodessa ehdi sitoa rakentamisaikaisia päästöjään.

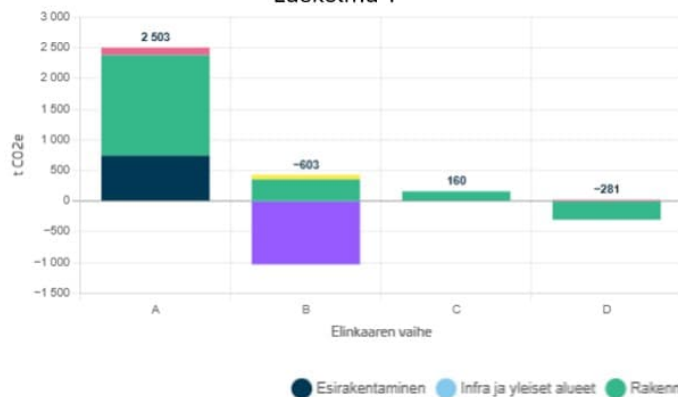
Kumulatiiviset päästöt



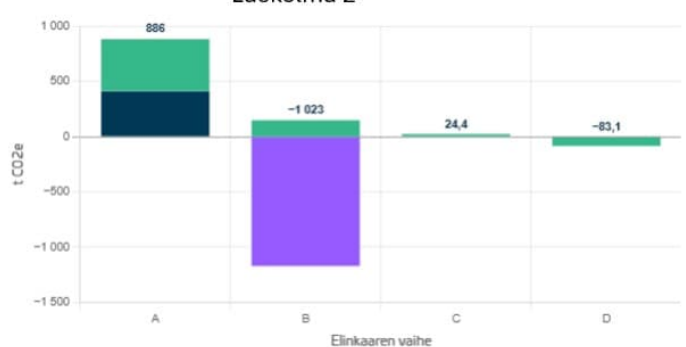
Kuva: Kumulatiiviset päästöt hiilidioksidiekvivalenttitonneina molemmille laskelmille ajanjaksolle 2025–2077. Kuvaajista näkee, että rakentaminen muodostaa elinkaaren kannalta merkittävän hiilipiikin.

Tulokset elinkaarivaiheittain

Laskelma 1



Laskelma 2



Kuva: Laskelmien tulokset elinkaarivaiheittain. Vasemmalla laskelma 1 eli kaavan mukainen rakentaminen ja oikealla laskelma 2 eli nykyisten rakennusten korjaamisen skenaario. Elinkaaren vaiheet on kuvattu kirjaimilla A-D, joista A kuvaa rakentamisaikaista, B käytön aikaista, C purkamisvaihetta ja D-sarake ilmastohyötyjä, kuten rakenteisiin sitoutunutta hiiltä (vertaa: hiilikädenjälki).

Purkavan uudisrakentamisen ja korjaamisen laskelmien elinkaariaikaiseen vertailuun voi suhtautua viitteellisesti, sillä vasta suunnittelun tarkentuessa olisi mahdollista laskea myös hiilijalan- ja kädenjälkiä tarkemmin. Toistaiseksi eri maankäyttövaihtoehtojen ilmastovaikutusten tarkastelua tehdään vain asemakaavavaiheessa, jolloin

arvioivat laskelmat voivat antaa käsityksen päästöjen suuruusluokasta tai auttaa suhteellistamaan niitä toisiinsa.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavamuutoksen ratkaisuilla ei ole vaikutusta suojeltuihin luontokohteisiin tai maakunnallisiin tai paikallisiin ekologiin yhteyksiin. Koska alueen luonne pihaympäristönä säilyy, kaavamuutoksen ratkaisuilla ei myöskään ole merkittävää vaikutusta alueella mahdollisesti esiintyviin lintu- tai lepakkolajeihin.

Kaavalla on toteutuessaan sekä positiivisia että negatiivisia vaikutuksia tontin viherympäristöön. Olevaa kasvillisuutta voi olla hankala säilyttää purkamisen ja uudisrakentamisen yhteydessä. Kaavassa ohjeistetaan säilyttämään puustoa mahdollisuuksien mukaan, mutta koska puiden säilyttämisen mahdollisuudet ovat epävarmat sitä ei kaavassa edellytetä. Nykyiset tontin piha-alueet käsittävät nurmialueita, pensaita ja yksittäisiä suurikokoisia puita. Kaavamääräyksiin on pyritty varmistamaan, että maankäytön muuttuessa piha-alueiden kasvillisuus olisi nykyistä monimuotoisempaa ja luonnonmukaisempaa.

5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Asemakaavan muutoksessa alueen pääkäyttötarkoituksena säilyy asuminen, ja rakentaminen tehostuu nykyisestä maltillisesti. Liikenteelliset vaikutukset painottuvat rakentamisajankohtaan ja lähinaapurustoon. Asemakaavamuutoksen mukainen pysäköinti tontilla säilyy vastaavana kuin nykyisessä maankäytössä. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä pysäköintialueen eteläreunan käsittelystä, jotta esimerkiksi pysäköintipaikalle ajavien autojen ajovalojen heijastumista eteläpuolen tonttien asuinrakennusten ikkunoihin saadaan vähennettyä.

Yhdyskunta- ja energiataloudellisia vaikutuksia hankkeella ei suhteessa nykyiseen maankäyttöön ole odotettavissa tai vaikutukset ovat maltillisia. Nykyiset rakennukset ovat kaukolämpöverkossa.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kiinteistö Oy Vermonhovi on nykyisellään osa Vermonrinteen omaleimaisuutta. Nykyiset asuinrakennukset on arvioitu rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittäviksi. Niiden korvaaminen uusilla tuottaa uuden ajallisen kerrostuman poistaen vanhan. Vermonrinteen rakennetusta ympäristöstä suurin osa on syntynyt 80- ja 90-luvuilla. Alueen ei kuitenkaan itsessään ole katsottu muodostavan riittävän

yhtenäistä postmodernin aikakauden pientalorakentamisen kokonaisuutta, eli aikakauden ilmentymät lepäävät yksittäisten rakennuskohteiden harteilla.

Uusi maankäytön ratkaisu on mittakaavallisesti hieman nykyratkaisua suurempi, sillä rakennusten korkeus kasvaa yksi- ja kaksikerroksisista kaksi- ja kolmikerroksisiksi. Lisäksi rakennustyyppi muuttuu, sillä nykyisessä ratkaisussa kaksikerroksiset massat ovat noppamaisia ja yksikerroksiset pitkiä, kun uuden maankäyttöratkaisun mukainen kolmekerroksinen lamelli vastaa mittasuhteiltaan Vernonrinteen eteläosan 1960-luvulla rakennettua pitkää ja matalaa lamellia. Muutokset ovat kuitenkin maltillisia ja alueen kokonaismittakaavaan hyvin istuvia.

5.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Asumista salliva asemakaavamuutos ei vaikuta elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Rakentaminen on mahdollista asemakaavan saatua lainvoiman. Kiinteistöllä tehtävien purkutöiden ja rakentamisen aikatauluista päättää kiinteistön omistaja.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Asemakaavan muutoksesta on laadittu viitesuunnitelma, joka kuvaa yhden mahdollisen vaihtoehdon kaavan mukaiseen maankäyttöön. Espoon kaupungin rakennusjärjestys liitteineen toimii jatkosuunnittelun ohjeena.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutusta valvoo Espoon kaupungin rakennusvalvonta. Katujen rakentamisesta vastaa kaupunkitekniikan keskus.

6.4 Sopimukset

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

Asemakaavan myötä pieniä osia nykyisestä korttelimaasta muuttuu katu- ja puisto-alueiksi. Vastaavasti nykyistä puistoaluetta ja katualuetta muutetaan tonttimaaksi. Muutoksista laaditaan tarpeelliset kaupungin ja maanomistajan väliset sopimukset. Neuvottelut hoitaa kaupungin tonttiyksikkö.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jonka liitteenä oli valmisteluaineisto.

7.1.1 Valmisteluaineiston kuvaus

Valmisteluaineistona olevassa viitesuunnitelmassa esitettiin kolme kaksikerroksista rivitaloa ja yksi kolmikerroksinen luhtikäytävällinen kerrostalolamelli. Kaksikerroksiset rivitalot sijaitsivat pohjois-eteläsuuntaisesti tontilla, ja niiden väleissä sijaitsi sadepuutarhoina toimivia yhteispihoja. Rivitaloasunnoilla ei suunnitelmassa ollut omia pihvoja, vaan takapihujen parvekkeilta oli suorat näkymät sadepuutarhoihin. Kolmekerroksinen kerrostalolamelli esitettiin viiteaineistossa yhteispihoja reunustavaksi, tyyliltään vaakalinjaiseksi parvekejulkisivuksi tontin pohjoisreunalla. Autopaikat oli viiteaineistossa sijoitettu tontin eteläreunaan likimäärin nykyisen pysäköintikentän sijoille, noin kahden metrin etäisyydelle tontin etelärajasta.

7.1.2 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 27.12.2023 – 29.1.2024.

Kaavahankkeesta järjestettiin kaavoittajan vastaanotto 22.1.2024 Sellon kirjastossa.

7.1.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Asukastilaisuudessa oli paikalla kymmenkunta lähinaapuruston asukasta. Keskustelua käytiin rakennusten sijoittelusta ja kerroskorkeudesta ja niiden vaikutuksesta kaupunkikuvaan. Työmaan vaikutukset huolestuttivat asukkaita. Myös keskusteltiin lumen kasauksesta talvella, parkkipaikkojen määrästä sekä suunnitellusta kääntöpai- kasta Vermonpolun päässä. Kaava-alueen ulkopuolinen Vermon ravirata kirvoitti palautetta koskien melua ja kävelyreittejä Mäkkylän seisakkeelta raviradan alueelle. Viereisen junaradan aiheuttamaa melua asukkaat eivät sen sijaan kokeneet häiritse- vänä.

Viisi yksityishenkilöä lähinaapurustosta lähetti kirjaamoon mielipiteen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana.

Mielipiteissä otettiin hankkeeseen varsin laajasti kantaa monelta eri näkökulmalta. Suurin huolenaihe oli rakentamisen suunniteltu tehokkuus ja soveltuvuus Vermonrinteen pientaloalueelle. Kolmekerroksisen kerrostalolamellin todettiin olevan ristiriidassa alueen muun rakennuskannan kanssa. Lisäksi asukkaita huolettivat liikenteen ja piha-alueiden järjestelyt. Tontin verrattain nuoren rakennuskannan purkamisen ilmastovaikutukset nostettiin esiin. Myös nykyisten rakennusten rakennuskulttuuriarvot huomioitiin mielipiteissä.

Lausuntoja ja kannanottoja saatiin nähtävilläoloaikana viideltä taholta. Caruna Espoo Oy toivoi voivansa ottaa kantaa tarkempaan suunnitteluun. Espoon seudun ympäristöterveyden lausunnossa tuotiin esiin uudisrakentamisen radonturvallisuutta, huoneistojen sisäilman ja pihojen ilmanlaatua, raideliikenteen melun ja tärinän vaikutuksia sekä asuinhuoneistojen lämpötilan hallintaa. Gasgrid Finland Oy toi esiin kaasujohtojen suojaetäisyyksien huomioimista rakentamisessa. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä mainitsi alueen vesijohto- ja viemäriverkoston olevan rakennettu.

Kaupunginmuseon lausunnossa tuotiin esiin nykyisten rakennusten arkkitehtoninen ja kulttuurihistoriallinen arvo postmodernin aikakauden hyvin säilyneenä asuinrakentamisen kokonaisuutena. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan asemakaavamuutos ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia sisältövaatimuksia, joiden mukaan rakennettua ympäristöä tulee vaalia, eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää (MRL 54 §). Kaavamuutoksen sijaan kaupunginmuseo esittää, että As Oy Vermonhovi tulisi purkamisen sijaan peruskorjata.

Kaupungilla on maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:n nojalla oikeus painottaa kaavan erilaisia sisältövaatimuksia, kunhan kaikki sisältövaatimukset otetaan punninnassa asianmukaisella painoarvolla huomioon. Asemakaavalla ei 54 §:n 3 momentin mukaan saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalla asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämällä voidaan välttää. Selvitysten perusteella maanomistaja on arvioinut kustannusten nousevan kohtuuttomiksi peruskorjauksen osalta.

Viitesuunnitelmaa on palautteen perusteella kehitetty niin, että pysäköintialue on neljän metrin etäisyydellä naapuritontin rajasta. Etäisyyttä naapuritontin rakennuksiin muodostuu näin vähimmillään kahdeksan metriä aiemman kuuden metrin sijaan. Varastot on siirretty pois tontin eteläreunalta, jolloin myös ne ovat kauempana eteläpuolen tonttien rakennuksista. Asemakaavassa on myös annettu määräys koskien pysäköintialueen valaistusta sekä autojen ajovalojen aiheuttaman häikäisyhaitan vähentämistä.

7.2 Kaavaehdotus

7.2.1 Kaavaehdotuksen kuvaus

Kaavaehdotuksessa asuinrakennusten sijainnit, kerrosluvut ja massoittelu säilyvät likipitään samoina kuin osallistumis- ja arviointivaiheen suunnitelmissa. Pihasuunnittelun periaate pysyy myös samana, ja pihasuunnitelmaa on tarkennettu tontin eteläosassa. Eteläreunan pysäköintialuetta on siirretty hieman kauemmas tontin etelärajasta, ja pysäköintialueella sijainneet varastotilat sijoitetaan viitesuunnitelmassa II-kerroksisten rakennusmassojen pätyihin.

7.2.2 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville kokouksessaan 16.10.2024 (§ 133). Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 4.11.-3.12.2024.

Kaavahankkeesta järjestettiin keskustelutilaisuus Leppävaaran Elä ja Asu -keskudessa 20.11.2024.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset olivat luonteeltaan sellaisia, että kaavaehdotusta ei ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

7.2.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

20.11.2024 järjestetyssä asukastilaisuudessa oli paikalla kymmenkunta lähinaapuruston asukasta. Keskustelussa käytiin läpi valmisteluaineistoon tehtyjä muutoksia. Aukkaat halusivat tietää, miksi nykyiset rakennukset halutaan purkaa. Purku- ja rakennustyömaiden haitat huolestuttivat naapurustoa. Tontin eteläreunan maanpinnan korkotasot, hulevesien ohjaaminen ja lumitilat aiheuttivat keskustelua niin kaavan määräyksistä kuin kaupungin rakentamisjärjestyksestä.

Kaavaehdotuksesta saapui kirjaamoon viisi muistutusta. Kaikissa suhtauduttiin kaavamutokseen kielteisesti, ja toivottiin alueen säilyvän nykyisellään tai enintään kaksikerroksiseksi uudisrakennettuna. Yli kaksikerroksisen rakentamisen katsottiin olevan alueelle liian korkeaa. Purkamisen negatiiviset vaikutukset ilmastoon ja rakennusperinnön vaalimiseen tuotiin esiin kolmessa muistutuksessa.

Kaavakartalta on poistettu merkinnät likimääräisistä maanpinnan korkotasosta leikki- ja oleskelupiha sekä pysäköintialueen kohdilta. Maanpinnan korkotasot muodostuvat jo rakennetussa ympäristössä katukorkojen perusteella rakennuslupavaiheen tarkemman suunnittelun myötä. Kaavassa on tarkoituksenmukaisempaa ohjata rakentamisen laadullisia vaatimuksia esimerkiksi hulevesien osalta. Viitesuunnitelmien leikkauskuvia on myös tarkennettu tontin eteläreunan osalta niin, että pintavesien johtamisen periaatteet ilmenevät paremmin.

Lausuntoja ja kannanottoja saapui kirjaamoon kuudelta eri taholta. Sähkönjakelija Carunan, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n,

kaukolämpöverkon toimija Fortum Power and Heat Oy:n lausunnot sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen kannanotto olivat sisällöltään toteavia eikä niissä otettu varsinaisesti kaavan sisältöön kantaa.

Kaupunginmuseo toisti ehdotusvaiheessa aloitusvaiheen kannanottonsa sisällön, jonka mukaan nykyinen rakennuskokonaisuus on rakennustaiteellisesti arvokas ja hyvin alkuperäisyytensä säilyttänyt esimerkki aikakautensa pientalorakentamisesta. Merkittävän rakennuskohteen korjaamisen tulee olla aina purkamisen sijaan ensisijainen valinta, mikäli rakennus on korjattavissa terveelliseksi ja turvalliseksi siten, että sen alkuperäiset kulttuurihistorialliset arvot voidaan säilyttää. Kaupunginmuseo katsoo tässä kohteessa tämän olevan selvitysten perusteella mahdollista, ja tähän perustuen kaupunginmuseo katsoo, ettei asemakaavan muutos täytä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia sisältövaatimuksia, jonka mukaan rakennettua ympäristöä tulee vaalia, eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää (MRL 54 §).

Lausuntojen vastineessa, kuin myös kaavaselostuksessa, kuvataan kaavamuutoksen tavoitteet ja perustelut, joilla hankkeen lainmukaisuutta arvioidaan. Maanomistaja Espoon Asunnot on perustellut hanketta omilla toimintaperiaatteillaan, joilla pyritään tarjoamaan voittoa tavoittelemattomasti kuntalaisille mahdollisuus kohtuuhintaiseen vuokra-asumiseen. Espoon Asunnoilla on hallinnassaan useita 1970-90 -luvulla rakennettua asutokohdetta, joita korjataan tai korvataan peruskorjausohjelman mukaisesti. Valtaosa kohteista korjataan. Purkavaan ratkaisuun ovat vaikuttaneet muun muassa vaikea ylläpidettävyyys, mahdollisuus tehokkaampaan tontin käyttöön sekä kiinteistötaloudelliset seikat, kuten korkeat korjauskustannukset.

Uudenmaan ELY-keskus kommentoi lausunnossaan vastaavasti nykyisten asuinrakennusten arvottamatta jättämistä. Lausunnossa nostettiin esiin ilmastovaikutusten arvioinnin ja ilmastovaikutusten vähentämiseen tähtäävien kaavamääräysten puute. Kaavaratkaisun ilmastovaikutusten arvioitiin olevan kokonaisuudessaan haitallisia. Kaavan meluun ja tärinään liittyvissä määräyksissä todettiin olevan puutteita.

Kaavaan on lausunnon johdosta lisätty määräys koskien purkamisesta ja rakentamisesta syntyvien massojen ja materiaalien hyödyntämistä mahdollisimman tehokkaasti (7 §). Melun ja tärinän määräyksiä on myös täydennetty määräämällä asuntojen avautumissuunnista sekä pihan toimintojen melusuojaamisesta 6 §:ään.

Ehdotusvaiheen jälkeen asemakaavan 4 § PIHAT on korvattu määräyksellä viherkerrotoimesta. Viherkerroin on työkalu, jolla ohjataan pihojen vehreyttä ja monimuotoisuutta. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti työkalun käyttöönotosta ja tavoitetoista kokouksessaan 13.11.2024.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

- Mikko Rusanen, Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy
- Petri Eurasto, Maisema-arkkitehtuuri PE Oy
- Sitowise akustiikka (melu- ja värinäselvitykset)
- Faunatica Oy (luontolausunto)

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Kati Kivelä, arkkitehti
- Ina Westerlund, maisema-arkkitehti
- Ida Lehmus, liikenneinsinööri
- Ville Keskisaari, liikenneinsinööri

7.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- akp = asemakaavapäällikkö
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus
- ekyj = kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
- taja = kaupunkihallituksen tila- ja asuntojaosto
- kv = valtuusto

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
25.5.2015		Kaavoitushakemus saapui
11.12.2023	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
27.12.2023 - 29.1.2024		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
2.10.2024	ksl	Kaavaehdotus nähtäville, pöydälle (129 §)
16.10.2024	ksl	Kaavaehdotus nähtäville (133 §)
4.11. – 3.12.2024		Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 27 §)
23.4.2025	ksl	Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan muutoksen (64 §)

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Kati Kivelä

Kati Kivelä

Arkkitehti

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja