

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.03.2021 § 45

§ 45

## **Veräjänpieli, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 110704, 51. kaupunginosa Leppävaara**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Metsälä Sari  
Sillanpää Minna-Maija  
Kinnunen Kati  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutukset on annettu Veräjänpielen asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 110704,

2  
hyväksyy 4.11.2020 päivätyn ja 3.3.2021 muutetun Veräjänpieli - Grindposten asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7317, 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 110704.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksella muutetaan Leppävaaran urheilupuistoon itäsuunnasta, Lintuvaarantien ja Veräjäpellonkadun kautta tulevia kulkuyhteyksiä.

Tavoitteena on ollut löytää liikenteellinen ratkaisu, joka on hyvä sekä koulujen ja urheilupuiston käyttäjien että lähialueen asukkaiden kannalta. Entinen Leppävaaran lukion tontti ja pieni erillispientalojen tontti ovat mukana kaavassa lähinnä kaavateknisistä syistä, koska alueita tonteista tulee muuttaa osaksi katualuetta tarvittavien liikennejärjestelyiden toteuttamisen vuoksi. Erillispientalotontin poistuvan pohjoisosan vuoksi talousrakennus puretaan ja laajennetaan tonttia hieman eteläsuuntaan. Suojeltuun erillispientaloon on mahdollista edelleen sijoittaa myös liike-, kahvila- ja ravintolatiloja ensimmäiseen kerrokseen.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 3,2 hehtaaria. Opetus- ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta on noin 17 700 m<sup>2</sup> ja sen rakennusoikeus säilyy ennallaan eli 9 000 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksessa on noin 980 m<sup>2</sup>:n suuruinen erillispientalokorttelialue, jolla sijaitsee suojeltu

rakennus rakennusoikeudeltaan 125 k-m<sup>2</sup>. Puistoa on noin 2 650 m<sup>2</sup>, katualueita on noin 4 400 m<sup>2</sup> ja yleistä pysäköintiä noin 6 900 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus ei kaavamuutoksella muutu.

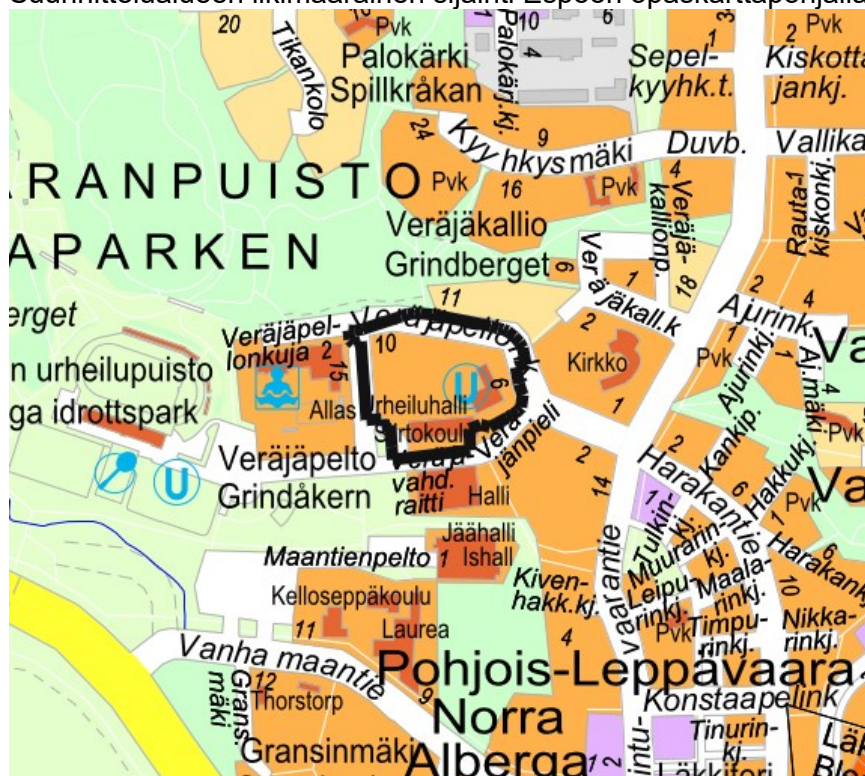
Hyväksyessään Leppävaaran urheilukeskuksen kaavamuutosta 2.3.2020 kaupunginhallitus päätti: "Kaupunginhallitus kehottaa teknistä toimialaa tutkimaan liikennejärjestelyjä Leppävaaran uimahallille kulkevan liikenteen aiheuttamien häiriöiden pienentämiseksi ja tarvittaessa käynnistämään sitä tarkoittavia toimenpiteitä".

Kaupunginhallituksen kehotuksen vuoksi aiemmin tutkitut vaihtoehdot avattiin uudelleen. Alustavasti on tutkittu kahta vaihtoehtoa. Vaihtoehdossa yksi (ve1) Veräjävahdinraitti avataan ajoneuvoliikenteelle ja vaihtoehdossa kaksi (ve2) Veräjäpellonkatu linjataan kauemmaksi pohjoispuolen asuintonteista.

Valtuusto merkitsi 14.9.2020 tiedoksi vuoden 2020 toisen osavuositarkastuksen ja siitä johtuvat toimenpiteet (§131). Asiaan liittyvän oheismateriaalin (Vastaukset vuoden 2020 pöytäkirjamerkintöihin) sisältyy edellä mainittua kaupunginhallituksen päätöstä tarkentava ohje, joka kuuluu seuraavasti: "Mikäli Kameleonten hankkeen edellyttämä kaava tulee lainvoimaiseksi niin, että hanke voi viivytyksettä edetä ja voidaan toteuttaa sille asetetussa aikataulussa, tuodaan päätettäväksi seuraavat urheilupuistoa koskevat liikennejärjestelyt: Veräjäpellontien kautta kulkevaa nykyistä katuyhteyttä Leppävaaran uimahallille ja urheilupuistoon kehitetään siirtämällä sitä etelämmäksi kauemmaksi asunnoista. Uuden ja vanhan katulinjauksen väliin jäävä alue maisemoidaan ja siihen toteutetaan pohjoispuolelle jäävien asuinkiinteistöjen melusuojauksen kannalta tarpeelliset rakenteet. Asuntokaduksi jäävän nykyisen Veräjäpellonkadun yhteys uudelle kokoojakadulle toteutetaan alueen länsiosasta. Toimenpiteiden vaatimat suunnitelmamuutokset valmistellaan siten, että ne voidaan tehdä syksyllä 2020 ja tavoitteena saada työt tehdyksi vuoden 2021 aikana".

Asemakaavan muutosehdotus on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ollutta katulinjauksen vaihtoehtoa VE2 kehittämällä. Tällä saavutetaan kaavamuutoksen hakijoiden kannalta kohtuullinen meluntorjuntaratkaisu, joka huomioi myös urheilupuiston ja koulukeskuksen toiminnan sekä kevyen liikenteen verkoston ja liikenneturvallisuuden tavoitteet. Vaihtoehtoa VE1 tutkittiin aluksi ensisijaisena, koska se oli asukkaiden näkökulmasta paras, mutta se ei osoittautunut mahdolliseksi mm. syksyllä 2021 avattavan Monikon koulun toiminnallisuuden ja liikenneturvallisuusseikkojen vuoksi.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Veräjänpieli - Grindposten, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7317, käsittää korttelin 51152, katu- ja liikennealueita, 51. kaupunginosassa (Leppävaara), alue 110704.

### **Aloite ja vireilletulo**

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen naapurustosta ja kaavoituksen käynnistäminen perustuu kaupunginhallituksen päätökseen 2.3.2020 (§73). Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 13.5.2020.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavan muutokseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 4.5.2020.

### **Alueen nykytila**

#### **Maankäyttö**

Korttelissa 51152 sijaitseva Leppävaaran lukion rakennus on purettu ja lukio on muuttanut väistötiloihin Karamalmille. Tontin uudelleen järjesteleminen ja tarve on vielä tilapalvelussa mietinnässä. Tontilla on väliaikainen, siirtokelpoinen koulurakennus, joka siirretään kesällä 2021 käyttöön toisaalle Espoossa. Itäosassa korttelia sijaitsee liikuntahalli, joka on aktiivisessa käytössä sekä suojeltu pieni huvilarakennus pienine pihapiireineen. Korttelin pohjoisosassa on paikoitustontti. Korttelin luoteiskulmassa on yleistä pysäköintiä. Korttelia rajaavat Veräjänpieli ja Veräjätalonkatu sekä jalankululle- ja polkupyöräilylle varattu katu, Veräjävahdinportti.

Suunnittelualan pohjoispuolella on asuinentalokortteli, joka on lähes toteutunut kaavan mukaisesti sekä metsäistä lähivirkistysaluetta. Kallioisen mäen päällä itäpuolella suunnittelualuetta sijaitsee Leppävaaran kirkko.

Suunnittelualueen länsi- ja eteläpuolella sijaitsee Leppävaaran urheilupuisto, jonne kulkee tällä hetkellä kaksi katuyhteyttä tämän suunnitteilla olevan kaava-alueen suunnasta. Veräjätalonkatua pitkin on johdettu ajoyhteys. Toinen yhteys, Veräjävahdinraitti, on suunniteltu länsiosaltaan kävely- ja pyöräilyreitiksi. Osuus on suljettu ajoneuvoliikenteeltä, mutta ei ole vielä toteutettu voimassa olevan kaavan mukaan. Veräjävahdinraitin itäpuolella on päättävä katu, Veräjänpieli, jolle on suunniteltu mm. Monikon koulukeskuksen saattopysäköintiä sekä katuliittymät koulun ja lukion tonteille. Alue on ollut koulun työmaa-alueena ja suunniteltu katu on vielä toteutumaton.

Rakenteilla oleva Monikon koulukeskus on suunniteltu avattavaksi syyslukukaudeksi 2021. Itäpuolella kaavamuutos aluetta on Leppävaaran uimahalli ja eteläpuolella urheilupuistoon kuuluva jalkapallokenttä.

### **Ajoneuvoliikenne**

Suunnittelualueen poikki kulkee Veräjätalonkatu, jonka keskimääräinen arkivuorokausiliikennemäärä oli vuonna 2019 noin 3 000 ajoneuvoa/vrk. Vuonna 2016 lukion tontin pohjoispuolella tehdyn liikennelaskennan mukaan Veräjätalonkadun liikennemäärä oli noin 1 400 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Liikennemäärä on kasvanut voimakkaasti muun muassa uimahallin peruskorjauksen, laajentamisen ja maauimalan aukeamisen myötä.

Suunnittelualue yhdistyy Veräjätalonkadun kautta Lintuvaarantiehen ja muuhun katuverkkoon. Lintuvaarantie on alueellinen kokoojakatu, jonka kautta on yhteydet edelleen Turuntielle (päätie) ja Kehä I:lle (kehätie). Lintuvaarantiella suunnittelualueen kohdilla keskimääräinen arkivuorokausiliikenne oli vuonna 2019 noin 11 000 ajon/vrk.

### **Jalankulku ja pyöräily**

Alueella on hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet, tyypillisesti jalankulku- ja pyörätie on ainakin toisella puolella katuja. Jalankulun ja pyöräilyn raitit täydentävät alueen yhteyksiä.

Suunnittelualueen halki kulkee suosittu jalankulun ja pyöräilyn yhteys Lintuvaarantielta Veräjätalonkadun kautta Karakallion suuntaan. Jalankulun- ja pyöräilyn tavoiteverkossa on esitetty keskeisimmät lähialueen jalankulun ja pyöräilyn reitit ja kehitettävät yhteydet, kuten Turuntien ja junaradan varren baanat.

### **Sisäinen liikenne ja pysäköinti**

Alueelle saavutaan Lintuvaarantielta Veräjätalonkatua pitkin, joka päättyy Leppävaaran uimahallin eteläpuolella olevan parkkipaikan edustalle. Veräjätalonkadun kautta ajetaan urheilupuiston pohjoisosien pysäköintialueille sekä opetustoiminnan käyttöön osoitetulle pysäköintialueelle. Yhteensä pysäköintipaikkoja on Veräjätalonkadun varren pysäköintialueilla noin 300, joista yleistä pysäköintiä on noin 210 paikkaa ja opetustoiminnan käyttöön varattuja paikkoja noin 90 kpl.

Veräjänpieli on Veräjätalonkadusta Monikon koulukeskuksella erkaneva päättävä tonttikatu. Veräjänpielelle on suunniteltu mm. Monikon koulukeskuksen saattopysäköinnille yleisen pysäköinnin paikkoja sekä ajoliittymät koulun ja lukion tonteille. Kadun varteen on suunniteltu

jalankulku- ja pyörätiet molemmille puolille katua. Tällä hetkellä katu on vielä toteutumaton.

### **Julkinen liikenne/Joukkoliikenne**

Leppävaaran uimahallin edustan linja-autopysäkiltä liikennöi lähibussi ja Veräjätienkadun kohdalla Lintuvaarantiellä olevilta pysäkeiltä liikennöi Espoon sisäisiä linjoja seutulinoja Helsinkiin ja Vantaalle.

Suunnittelualue sijaitsee linnuntietä alle kilometrin etäisyydellä Leppävaaran juna-asemasta.

### **Liikenneturvallisuus**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyn version kaksi pohjalta jatkettua suunnittelussa on tunnistettu kaksi turvattomaksi koettua suojatietä Veräjätienkadulla, jotka nousivat esille myös asukkaiden jättämissä mielipiteissä. Suojatiet sijoittuvat Palokärjenmäkeä ja Veräjätien polkua mäeltä laskeutuvan jalankulku- ja pyörätien kohdille. Molemmissa tapauksissa suojatie on nykytilanteessa aivan mäen alla.

Lisäksi saatujen mielipiteiden perusteella Veräjätienkadulla ylinopeutta ajavat ajoneuvot ovat herättäneet alueen käyttäjissä huolta.

### **Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

#### **Maakuntakaava**

Voimassa olevat:

Uudenmaan maakuntakaava kattaa koko maakunnan alueen ja se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet. Lainvoiman kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä vuonna 2007.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa on kyse vahvistettujen Uudenmaan maakuntakaavan ja 1. vaihemaakuntakaavan sekä Itä-Uudenmaan kokonais-maakuntakaavan uudelleen tarkastelusta. Kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman keväällä 2016.

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa määritellään suuret yhteiset kehittämissuunnitelmat seuraavien teemojen osalta: elinkeinot ja innovaatiot, logistiikka, tuulivoima, viherrakenne ja kulttuuriympäristöt. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 24.5.2017. Maakuntahallitus päätti 21.8.2017, että kaava tulee voimaan ennen kuin se saa lainvoiman. Maakuntakaava tuli voimaan, kun siitä kuulutettiin maa-kuntakaavan alueen kunnissa.

Vireillä oleva:

Uusimaa-kaava 2050 kokoaa yhteen kaikki maankäytön keskeiset teemat, jotka tulee ratkaista maakuntakaavalla. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava korvaa nyt voimassa olevat Uudenmaan ja entisen Itä-Uudenmaan alueen maakuntakaavat. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

#### **Yleiskaava**

## Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahten suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Nyt laadittu asemakaavan muutos on Espoon eteläosien yleiskaavassa varattu hallinnon ja palveluiden alueeksi (PY). Alueen pohjoispuolella on asuinaluevarauksia (A) ja viheryhteystarve.

### **Asemakaava**

Suunnittelualueen ensimmäiset asemakaavat on hyväksytty vuosina 1984 (110700 Leppävaaran keskus pohjoinen, urheilu- ja koulukeskus) ja 1994 (110900 Leppävaaran urheilupuisto). Tämän jälkeen asemakaavoihin on tehty muutokset, jotka on hyväksytty vuosina 2003 (Leppävaaran urheilupuisto) ja 2016 (Veräjätalo).

Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 51152 on kaavoitettu käyttötarkoituksilla YO-1 (opetus- ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue), LPA (auto-paikkojenkorttelialue) ja AO-1 (erillispientalojen korttelialue, johon saa sijoittaa liike-, kahvila- ja ravintolatoimintaa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen). Kortteli 51152 ympäröivät yleiset pysäköintialueet (LP) ja katualueet. Luoteiskulman pysäköintialueen nimi asemakaavassa on Veräjätalonpiha. YO-1-korttelialueella on osoitettu rakennusoikeutta 9 000 k-m<sup>2</sup>, suurin sallittu kerrosluku on kolme. YO-1 alueella on merkinnät maanalaisia johtoja varten, jalankululle ja polkupyöräilylle tarkoitettu sijainniltaan ohjeellinen, mutta yhteydeltään sitova reitti sekä sijainniltaan ohjeellinen pysäköintipaikka. LPA-korttelialue on osoitettu korttelien 51152 ja 51183 käyttöön. AO-1-korttelialueella sijaitsee suojelumerkinnällä (sr) asuinrakennus, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 125 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluku kaksi. AO-1-alueella on lisäksi 40 k-m<sup>2</sup> suuruinen talousrakennus, jonka suurin sallittu kerrosluku on yksi.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 4.11.2020. Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 23.11.2020 - 22.12.2020. Nähtävilläoloaikana saatiin kuusi lausuntoa tai kannanottoa ja muistutuksia jätettiin neljä.

Muistutusten pääkohdat koskivat Veräjätalonkadun ajonopeutta, Palokärjenpolun liittymistä alueelle ja pihakadun liittymän siirtoa lännemmäksi, uuden puistokaistaleen toteutusta sekä liikenteen ohjaamista urheilupuistoon eteläsuunnasta.

Ehdotuksessa on päädytty pihakadun ja Veräjätalon-kadun risteyksessä sijaintiin, joka on mahdollisimman lännessä Palokärjenpolun itäpuolella. Tällöin Palokärjenmäen alla ollut vaaralliseksi koettu suojatie poistuu ja Veräjätalonkadun ylitys tapahtuu vasta etelämpänä. Suojatien kohdalle on ehdotettu ajonopeuksien hillitsemiseksi ajoradan kavennusta. Lännemmästä otettavaa pihakadun ajoyhteyttä on tutkittu, mutta se olisi liikenneteknisesti hankala toteuttaa ja vaatisi todennäköisesti maaston muokkausta. Ajoyhteyden sijainti ehdotuksen mukaisessa paikassa luo yhtenäisen viherkaistan valtaosalle pientalojen edustaa. Melun leviämisen

kannalta ajoyhteyden siirrolle ei ole tarvetta. Tarkemmat ratkaisut liikenteen ohjauksesta ja hidasteista tehdään katusuunnittelun yhteydessä.

Puistokaistaleille on kaavassa määräys: ”Puistoon tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuinen maastonmuodoin katutilaa rajaava vyöhyke, joka muodostaa näkemäestevaikutuksen. Puisto tulee jäsennellä maisemallisesti monipuolisin puu- ja pensasistuksin”. Kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa puistoon on alustavasti esitetty kadun suuntaista maavallia sekä puita. Myös maastonmuotoilun korkeutta ja kasvillisuutta tutkitaan jatkosuunnittelussa tarkemmin.

Urheilukeskuksen ajoneuvoliikenteen painopistettä on määrätietoisesti siirretty Vanhan maantien suuntaan. 118200 Leppävaaran urheilukeskus kaavassa tehostettiin pysäköintipaikkojen määrää Vanhan maantien puolella. Samalla saattoliikenteen järjestelyjä etelän kautta parannettiin. Uimahallin ja Vanhan maantien pysäköintialueen välinen osa osoitettiin VP-puistoalueeksi, jolla tavoitellaan rakennetun puiston kehittämisen ja alueen kohentuminen korkealaatuiseksi jalankulun ympäristöksi. Lisäksi alueen nimistössä huomioitiin liikenteen ohjautuvuuden tavoitteet ja Monikonkatu ohjaa uuden urheiluhallin ja stadionin liikenteen Vanhan maantien puolelta.

Kaapeli- ja johtolaitosten (Fortum, Caruna ja HSY) lausunnoissa esitetään toivetta olla mukana jatkosuunnittelussa. Lausunnot on välitetty tiedoksi kaupunkitekniikan keskukseseen sekä kaava-alueen kunnallistekniikan yleissuunnittelukonsultille.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksella ei ollut kommentoitavaa.

HSL pitää asemakaavassa esitettyjä kulkuyhteyksien muutoksia hyvänä ja esittää, että asemakaavassa vahvistettaisiin lähibussin pysähtymispaikat sekä Veräjätalonkadun uudelle linjaukselle että uimahallin edustalle.

Joukkoliikenteen edellytykset alueella säilyvät nykyisellään. Veräjätalonkadun katulinjauksen ja tilavarauksen suunnittelussa on huomioitu linja-auton ja henkilöauton kohtaaminen. Linja-auton pysähtymispaikka säilyy Veräjätalonkadun käänköpaikan yhteydessä, uusia pysähtymispaikkoja ei ole asemakaavoituksen yhteydessä suunniteltu.

Espoon kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Kaavaehdotuksen nähtävillöolon jälkeen on kunnallistekniikan yleissuunnitelma valmistunut ja sen mukaisesti kaavakartan katualuetta on vähäisesti laajennettu Veräjätalonkadun mutkassa. Katualueen laajenemisen vuoksi puistoalue pieneni noin 45 m<sup>2</sup>, erillispientaloalue noin 45 m<sup>2</sup> sekä opetus- ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue noin 65 m<sup>2</sup>. Kaavakarttaan on lisäksi muutettu kadun suuntaisen puistokaistaleen nimi Leppävaara-seuran ehdotuksesta ja pihakatuosuudelle on lisätty kadun nimi.

### **Asemakaavan muutos**

Asemakaavanmuutoksella muutetaan Leppävaaran urheilupuiston kulkuyhteyksiä Lintuvaarantien ja Veräjätalonkadun suunnasta. Tavoitteena on löytää liikenteellinen ratkaisu, joka on mahdollisimman hyvä koulujen, urheilupuiston käyttäjien ja lähialueen asukkaiden kannalta.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala noin 32 600 m<sup>2</sup>. Opetus- ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta on noin 17 700 m<sup>2</sup> ja sen rakennusoikeus säilyy ennallaan eli on kaavassa 9 000 k-m<sup>2</sup>. Noin 980 m<sup>2</sup> osoitetaan erillispientalokorttelialueeksi, jolla sijaitsee suojeltu rakennus rakennusoikeudeltaan 125 k-m<sup>2</sup>. Puistoa on noin 2 650 m<sup>2</sup>, katualuetta on noin 4 400 m<sup>2</sup> ja yleistä pysäköintiä noin 6 900 m<sup>2</sup>.

Kaavamuutosalueen kokonaiskerrosala on 9 125 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus ei kaavamuutoksella muutu.

### **Korttelialueet**

AO-1. Erillispientalotontin poistuvan pohjoisosan vuoksi laajennetaan tonttia eteläsuuntaan. Talousrakennus tulee tontilta purettavaksi. Alueen pinta-ala kasvaa noin 120 m<sup>2</sup> ja on kaavamuutoksen myötä noin 980 m<sup>2</sup>. Alueella olevaan suojeltuun rakennukseen on edelleen mahdollista sijoittaa myös liike-, kahvila- ja ravintolatiloja ensimmäiseen kerrokseen. Kaavassa jo suojellulla rakennuksella säilyy suojelumerkintä (sr-1) ja rakennusoikeus 125 k-m<sup>2</sup> sekä suurin sallittu kerrosluku kaksi. Korttelialuetta reunustaa istutettava alueen osa. Ajoliittymämahdollisuus korttelialueelle osoitetaan alueen pohjois- ja eteläosasta. Muualla korttelialueen itärajalla on ajoliittymäkiellon merkintä.

YO-1. Opetus- ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta on noin 17 700 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu rakennusoikeutta edelleen 9 000 k-m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku on kolme. Korttelialueelle on merkitty linjaukset maanalaisille johdoille ja sijainniltaan ohjeellisille, mutta yhteydeltään sitoville kevyenliikenteen reiteille. Ajoliittymäkielto korttelialueelle on merkitty Veräjänpieli ja Veräjätalonkatu risteyksen tuntumassa. Kunnallistekniikan yleissuunnitelman tarkastelun mukaan kadun- ja pysäköinnin rakenteet saattavat ulottua korttelialueelle. Kaavaan on laitettu määräys: "Kadun rakenteiden tuenta saa ulottua korttelialueelle".

### **Virkistysalueet**

VP. Kaavaan on osoitettu kaksi puistoaluetta Veräjätalonkadun varteen pohjoispuolelle. Puistoalueilla kulkee sijainniltaan ohjeelliset, mutta yhteydeltään sitovat kevyenliikenteen reitit. Puistoille on kaavassa määräys: "Puistoon tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuinen maastonmuodoin katutilaa rajaava vyöhyke, joka muodostaa näkemäestevaikutuksen. Puisto tulee jäsenellä, maisemallisesti monipuolisilla puu- ja pensasistutuksin". Itäisemmän puistoalueen itäpäässä on kaavakartassa osoitettu melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen yläreunan likimääräisen korkeusaseman + 21.5. Esteen korkeus maanpinnasta on noin + 2.5 m.

Puistoon muodostetaan maisemaa jäsentävä vyöhyke maastonmuodoin sekä puu- ja pensasistutuksin. Maastonmuotoilulla on tarkoitus muodostaa vallimainen rakenne kadun suuntaisesti. Maastonmuotoilu voi olla aaltoileva tai suora, ja se tarkentuu jatkosuunnittelussa. Kaavaselostuksessa on esitetty maisemoinnista yksi alustava idealuonnos.

### **Muut alueet**

Katualuetta kaavaan tulee uuden Veräjätalonkadun linjauksen ja uuden pihakadun osalla. Kaksi yleisen pysäköinnin aluetta (LP) osoitetaan rajoittuen opetus- ja urheilutoiminnan korttelialueen pohjois- ja länsirajaan.



Pysäköinti alueella autopaikkoja saadaan varata sulkumerkeissä ilmaistujen korttelien 51152, 51154 ja 51183 käyttöön vuoropysäköintiperiaatteella. Pysäköintialueet tulee jäsentää puu- ja pensasistutuksin sekä rajata istutusalueella pohjoisosassa. Ajoliittymäkiellot on kaavassa osoitettu YO-1 -korttelialueelle Veräjänpieli ja Veräjäpellonkatu risteyksen tuntumaan ja AO-1 -korttelialueelle itärajalte.

## **Liikenne**

### **Ajoneuvoliikenne**

Aikataulun, toiminnallisuuden ja turvallisuusseikkojen vuoksi asemakaavan muutosehdotus on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ollutta katulinjauksen versiota 2 kehittäen. Syksyllä 2021 avattavan Monikon koulukeskuksen toimiva ja turvallinen saattopysäköinti tulee olla valmis.

Kaavaehdotuksessa Veräjäpellonkadun linjausta muutetaan pohjoisosasta noin 20 metriä etelämmäksi. Vanha osa Veräjäpellonkatua pientalojen edustalla on suunniteltu toteutettavan pihakatuna. Pihakatu yhdistyy Veräjäpellonkadun uuteen ajorataan Palokärjenmäeltä laskevan jalankulku- ja pyörätien itäpuolella.

Veräjäpellonkadun pohjoisreunan asukkaiden toiveena on ollut liikenteen läsnäolon häivyttäminen asuinmukavuuden parantamiseksi. Suunnittelun pihakatuosuuden liittymistä Veräjäpellonkadun uudelle linjaukselle on tutkittu idästä nykyisen linjauksen kohdilta, uuden linjauksen keskivaiheilta sekä molemmilta puolilta Palokärjenmäeltä jatkuvaa jalankulku- ja pyörätietä. Ehdotuksessa on päädytty Palokärjenmäen jalankulku- ja pyörätien itäpuoliseen sijaintiin, koska silloin reitti ei risteä tarpeettomasti pihakadun kanssa eikä jalankulkijoille ja pyöräilijöille muodostu kahta ajoradan ylitystarvetta peräkkäin. Tällöin myös Palokärjenmäen alla ollut vaaralliseksi koettu suojatie poistuu ja Veräjäpellonkadun ylitys tapahtuu vasta etelämpänä. Myös pihakadun pituus ja siten sekaliikenteen osuus ei pitene tarpeettomasti verrattuna siihen, että pihakadulle ajo olisi asukkaiden esityksen mukaisesti risteävän jalankulku- ja pyörätien länsipuolella. Lännemmästä otettavaa pihakadun ajoyhteyttä on tutkittu, mutta se olisi liikenneturvallisuuden kannalta heikompi ratkaisu sekä liikenneteknisesti hankala toteuttaa ja vaatisi todennäköisesti maaston muokkausta. Ajoyhteyden sijainti ehdotuksen mukaisessa paikassa luo yhtenäisen viherkaistan valtaosalle pientalojen edustaa. Melun leviämisen kannalta ajoyhteyden siirrolle ei ole tarvetta.

### **Jalankulku ja pyöräily**

Jalankulun ja pyöräilyn reitit kulkevat kattavasti alueen halki. Veräjäpellonkadun itäreunaan ehdotetaan uutta jalankulku- ja pyörätietä, joka jatkuu Veräjäpellonkadun pihakadun kautta Veräjäpellonkujan pohjoisreunan jalankulku- ja pyörätiehen. Tämä vähentää Veräjäpellonkadun ylitystarvetta ja luo jatkuvampia reittejä alueella liikkuville. Lisäksi pysäköintialueiden pohjoisreunalle esitetään jalkakäytävää, joka palvelee mm. pysäköintialueiden käyttäjiä. Pohjois-eteläsuuntainen yhteys Palokärjenmäeltä Leppävaaran lukion tontin halki Veräjävahdinpolulle säilyy pieniä järjestelymuutoksia lukuun ottamatta ennallaan.

### **Sisäinen liikenne ja pysäköinti**

Suunnittelualueella olevat pysäköintialueet uudelleen järjestellään, sillä Veräjapellonkadun siirto osuu osittain olevien pysäköintialueiden päälle. Pysäköintipaikkojen lukumäärä pysyy lähtötilanteeseen verrattuna likimain samana. Uimahallin itäpuolella olevalle pysäköintialueelle ehdotetaan laajennusta ja pohjoisosien paikkojen uudelleen järjestelyä sekä koulun käytössä olleen pysäköintialueen uudelleenjärjestelyä. Pysäköintipaikkojen käyttöä tehostetaan vuorottaiskäytöllä uimahallin ja muiden liikuntapalveluiden sekä opetustoiminnan kanssa.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

AO-1 -korttelialueella:

- 2 ap/asunto tai 1 ap/asunto, jos asunnon koko on korkeintaan 60 k-m<sup>2</sup>
- Liike-, kahvila- ja ravintolatilat 1 ap/50 k-m<sup>2</sup>

YO-1 -korttelialueella:

- 1 ap/200 k-m<sup>2</sup>

Pyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään seuraavasti:

YO-1 -korttelialueella:

- Koulu- ja urheilutilat 1 pp/50 k-m<sup>2</sup>
- Päiväkotitilat 1 pp/100 k-m<sup>2</sup>

Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisesti pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa tilassa.

## **Julkinen liikenne/Joukkoliikenne**

Joukkoliikenteen toimintaedellytykset pysyvät ennallaan.

Suunnittelualueella ei ole joukkoliikenteen pysäkkejä. Veräjapellonkadun päässä oleva käänöpaikka ja linja-autopysäkki säilyvät ennallaan. Veräjapellonkadun ajorata on kaavamuutoksen alueella mitoitettu siten, että linja-auto ja henkilöauto mahtuvat kohtaamaan.

## **Liikenneturvallisuus**

Ehdotuksessa Veräjapellonkadun katulinjaus kulkee nykyistä etelämpänä, jolloin Palokärjenmäeltä laskeutuva jalankulku- ja pyörätie jää kauemmas uudesta suojatiestä. Myöskään Veräjapellonkadun pihakatuosuus ei risteä Palokärjenmäeltä jatkuvan jalankulku- ja pyörätien kanssa.

Veräjapolun kohdalla suojatien turvallisuutta on parannettu siirtämällä Veräjapellonkadun jalankulku- ja pyörätie ajoradan itäpuolelle. Veräjapellonkadun ylitystarve on siten siirtynyt lähemmäs Veräjänpielen risteystä, jonne suojatie on siirretty.

Veräjapellonkadun ajonopeuksien hillitsemiseksi ehdotuksessa esitetään suojateiden kohdille ajoradan kavennuksia. Lisäksi Veräjapellonkadun uuden ja vanhan linjauksen risteyskohta on kehitetty. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetystä poikkeavasti risteys on liikenneturvallisuuden parantamiseksi siirretty länteen Palokärjenmäeltä laskeutuvan jalankulku- ja pyörätien itäpuolelle. Risteys sijoittuu nyt suoralle osalle katua, jossa näkemät on aiemmin kaarteessa sijainnutta risteystä paremmat.

## **Sopimusneuvottelut**

Asemakaavan muutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

## **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Suunnittelualue sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen alueella. Katujen ja paikoitusalueiden rakentamisesta, puistokaistaleiden maisemoinneista sekä mahdollisista kunnallistekniikan siirroista aiheutuu kustannuksia. Kunnallisteknisen yleissuunnitelman mukaan koko hankkeen kustannusarvio on noin 1 600 000 euroa. Arvio sisältää Veräjätalonkadun, pihakadun, kevyenliikenteen reittien sekä pysäköintialueiden stabiloinnit ja vesihuoltoverkoston, pysäköinnin ja maavallien istutusalueiden kustannukset.

## **Perittävät maksut**

Asemakaavan muutoksesta ei peritä maksua.

## **Hyväksyminen**

Hallintosäännön I luvun 4. osan 20 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäyttösopimusta.

## **Jatkokäsittely**

- Ote: Hakija
- Ote ja liitteet: Uudenmaan ELY
- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- Kuulutus hyväksymisestä ja lainvoimaisuudesta valitusajan jälkeen
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

## **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.11.2020 § 146

## **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunnot on annettu Veräjänpielen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 110704,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 4.11.2020 päivätyn Veräjänpieli - Grindposten asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7317, 51. kaupunginosassa (Leppävaara), alue 110704,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

## **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.