

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.10.2021 § 163

§ 163

Vänrikinympyrä, asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 117400, 51. kaupunginosa Leppävaara

Valmistelijat / lisätiedot:
Mikkola Jenni
Vuorinen Kati
Sillanpää Minna-Maija
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, lausunnot ja kannanotot on annettu Vänrikinympyrän osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 117400,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.10.2021 päivätyn Vänrikinympyrä - Fänriksrondellen, asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7398, 51. kaupunginosassa (Leppävaara), alue 117400,

3

pyytää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

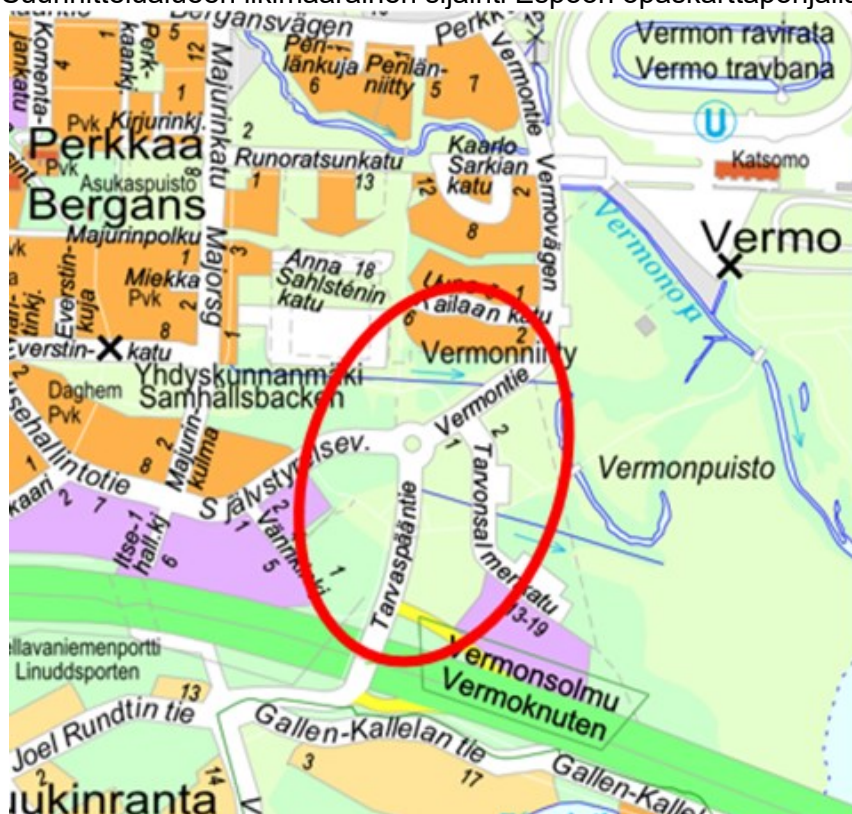
Selostus

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Vermontien ja Itsehallintotien risteyksen tuntumaan uutta asuinrakentamista sekä liiketiloja. Lisäksi kaavalla osoitetaan katu- ja virkistysalueita.

Asuinkerrostalojen korttelialueelle rakennusoikeutta osoitetaan 9 500 kerrosneliometriä ja liikerakennusten korttelialueelle yhteensä 900 kerrosneliometriä. Kaava-alueelle osoitetaan yhteensä 10 400 kerrosneliometriä uutta rakennusoikeutta.

Espoon kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaos myönsi suunnitteluvarauksen Espoon kaupungin omistamalle maalle SRV rakennus Oy:lle ja HOK elannolle 2.11.2020.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Vänrikinympyrä - Fänriksrondellen, asemakaavaehdotus ja siihen liittyvä asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7398, katu- ja virkistysalueet, muodostuu uudet korttelit 51364 ja 51365, 51. kaupunginosassa (Leppävaara), alue 117400.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 3.2.2021.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Leppävaaran kaupunginosassa Perkaalla noin 300 metrin etäisyydellä Turunväylästä ja noin 1,3 kilometrin päässä Leppävaaran asemalta. Suunnittelualueeseen kuuluu alueet Vermontien ja Itsehallintotien risteyksen pohjois- ja eteläpuolelta. Pohjoisessa aluetta rajaa Uuno Kailaan kadun varren kortteli 51353. Lännessä alue rajautuu Anna Sahlsténin katuun ja Itsehallintotiehen, etelässä Itsehallintotiehen rajautuvaan kortteliin 51267 ja idässä Vermontiehen. Lisäksi mukana on kaavoittamaton alue Tarvaspääntietä.

Suunnittelualue on katuja lukuun ottamatta rakentamatonta. Rakentamattomilla alueilla kasvaa enimmäkseen nuorta lehtipuustoa, pajukkoa sekä rehevää kosteiden paikkojen ruoho- ja heinäkavillisuutta. Pohjoisen alueen läpi virtaa pieni oja. Alueelle sijoittuu runsaasti kunnallisteknistä verkostoa.

Suunnittelualueen pohjoispuolella Vermonniityn uudehko asumiseen painottuva alue on rakentunut voimakkaasti lähivuosien aikana. Alueen eteläpuolinen rakentaminen on toimistovaltaista.

Suunnittelualan pohjoisimman osan (määräala 1:565) omistaa SRV Rakennus Oy. Muut kaavoittamattomat alueet (määräala 2:1321) omistaa Helsingin kaupunki. Kaavoitetut alueet (Anna Sahlsténin katu, Vermontie sekä osa Vänrikinmäen puistoalueesta) on Espoon kaupungin omistuksessa.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Uusimaa-kaavassa 2050 (hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.8.2020) alue sijoittuu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen sekä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen rajamaastoon. Alueen läpi kulkevat maakaasun runkoputki sekä voimajohto.

Espoon eteläosien yleiskaavassa suunnitteluala sijoittuu uuden ja olennaisesti muuttuvan työpaikka-alueen sekä uuden ja olennaisesti muuttuvan kaupunkimaisen asuinalueen rajamaastoon. Alueen läpi kulkee itä-länsi suuntainen virkistysreitti-yhteys. Lisäksi alueen läpi on osoitettu maakaasu- sekä voimalinja.

Pääosa alueesta on asemakaavoittamatonta. Alueen pohjoisosassa on voimassa Vermontie asemakaava (lainvoimainen 27.1.2016), joka osoittaa alueelle Vermontien katualuetta sekä Vermontie asemakaavamuuutos (lainvoimainen 2.11.2016), joka osoittaa alueelle Anna Sahlsténin kadun katualuetta. Alueen eteläosassa on voimassa Perkkää III asemakaava (vahvistettu 11.3.1997), joka osoittaa alueelle lähivirkistysaluetta (VL) ja ohjeellisen jalankulkuväylän sekä maakaasujohdon ja vaara-alueen.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 25.1.2021. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 9.3.2021 mennessä.

Nähtävilläolon aikana kirjaamoon saapui kaksi mielipidettä, yksi alueen asukasyhdistykseltä ja toinen Suomen Luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiriltä. Asukasyhdistyksen mielipiteessä vastustettiin asuinrakentamisen osoittamista alueelle tai vaihtoehtoisesti toivottiin kerroslukujen laskua, päivittäistavarakauppaa ja muita palveluita ei vastustettu. Luonnonsuojeluliiton mielipiteessä otettiin kantaa alueelta tehdyn luontoselvityksen sisältöön sekä riittävyteen ja esitettiin jatkoselvitystä alueen liito-oravatilanteeseen.

Nähtävilläoloaikana lausuntoja saapui kaksi ja kannanottoja yksi. Caruna oy:n lausunnossa otettiin kantaa alueen sähköverkkoon, suurjännitelinjoihin ja muuntamotarpeeseen. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän lausunnossa otettiin kantaa alueen vesihuoltoverkkoon. Espoon kaupungin museon kommentissa todettiin läheisellä Vänrikinmäellä olevan muinaisjäänneksiä.

Kaavaehdotus on laadittu viitesuunnitelman pohjalta. Viitesuunnitelmaa on tarkennettu valmisteluvaiheen jälkeen, mutta maankäytön perusratkaisu on säilynyt ennallaan. Esitettyä asuinrakentamista on pidetty alueelle sopivana. Luontoselvitystä on täydennetty erillisellä liito-oravaselvityksellä. Lausunnoissa esille nostetut seikat kunnallisteknisiin verkostoihin liittyen on otettu suunnittelussa huomioon. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia läheisen Vänrikinmäen muinaisjäännealueeseen.

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Yleisperustelu

Asemakaavan muutoksella toteutetaan laadukasta asumista hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti.

Asemakaava ja asemakaavan muutos jatkaa ja täydentää Vermon alueen asemakaavoitettua kaupunkirakennetta uudella asuinrakentamisella sekä tuo kehittyvän alueen asukkaille ja muille käyttäjille lisää palveluita, kuten päivittäistavarakaupan ja kylmäaseman.

Lisäksi jo rakennetut Tarvaspääntien ja Vermontien kaavoittamattomat alueet saatetaan asemakaavalla katualueiksi.

Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 4,42 hehtaaria. Alueelle osoitettava rakennusoikeus on 10 400 kerrosneliömetriä. Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 10 400 kerrosneliömetriä.

Asuinkerrostalojen korttelialue

Asuinrakennusten korttelialue sijoittuu kaava-alueen pohjoisempaan osaan, Vermontien ja Anna Sahlsténin kadun risteykseen. Korttelialue liittyy kaupunkikuvallisesti laajempaan Vermon asuinalueeseen niin julkisivujen, kuin massoittelevuuden osalta ja muodostaa kaupunkimaisen näkymäpäänteen saavuttaessa Vermon Turunväylältä.

Korttelissa on rakennusoikeutta yhteensä 9 500 kerrosneliömetriä ja se on jaettu kahteen erilliseen rakennusmassaan. Korttelialueen rakennusmassat on sijoitettu rajaamaan katualueita. Anna Sahlsténin kadun puoleinen rakennusmassa on seitsemänkerroksinen ja Vermontien suuntainen rakennusmassa kahdeksankerroksinen. Pienimittakaavaisuutta ja vastapainoa ympäröiville väylämaisille katutiloille on haettu rakennusten katutaso julkisivujen jäsentelyllä ja värillä, jotka poikkeavat ylemmistä kerroksista.

Asuinrakennusten sisätilojen suunnittelussa on pyritty huomioimaan rakennuksen elinkaariajattelua. Asuntojen suunnittelussa on useissa tyypeissä huomioitu niiden yhdisteltävyys viereisen huoneiston kanssa. Myös pohjakerroksen suunnittelussa on pyritty huomioimaan tilojen muuntojoustavuus siten, että uloskäyntejä ja laajemman aukotuksen omaavia tiloja on sijoitettu katujulkisivuille ja aukioiden yhteyteen.

Korttelin rakennusmassojen välissä on kulkuaukko, joka liittyy pienen aukion välityksellä viereiseen risteysalueeseen. Sujuva kulku risteysalueen suuntaan on tärkeä, sillä noin kaksi kolmasosaa korttelialueen kaavan mukaisista autopaikoista on sijoitettu eteläosan liikerakennusten korttelialueelle. Asuinrakennusten korttelialueella autopaikkoja on tarvittavista noin kolmannes, kaikki vaadittavat liikuntaesteisten autopaikat on sijoitettu asuinkortteliin.

Rakennusmassat rajaavat korttelin sisäpihalle rauhallisen leikki- ja oleskelualueen. Kaavassa on määrätty leikki- ja oleskelualueen vähimmäislaajuus, 700 neliömetriä. Muun piha-alueen voi käyttää pysäköinnin ja huollon tilatarpeisiin.

Korttelin pohjoispuolella avautuu puistoalue, johon korttelialue liittyy puu- ja pensasistutuksin. Korttelin ja puiston rajalla tulee välttää näkyviä korkoeroja. Korttelialueen läpi nykyisin kulkeva avouoma siirretään uudelle linjaukselle puistoalueelle. Kortteliin tehtävien täyttöjen stabiliteetti tulee tutkia avouoman suhteen ja varautua pohjanvahvistamaan maaperää.

Lähialueen katujen liikenteestä aiheutuu meluhaittoja, jotka tulee huomioida leikki- ja oleskelualueen sijoittamisessa sekä korttelin parvekkeiden ja terassien rakentamisessa.

Liikerakennusten korttelialue

Kortteli 51365 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi. Alueelle saa sijoittaa myös polttoaineen jakeluaseman, automaattisen autopesulan sekä autojen pysäköintitiloja. Korttelialueen rakennusala sijoittuu rajaamaan Itsehallintotien katutilaa, rakennusosalalle on viitesuunnitelmassa esitetty päivittäistavarakauppa. Tälle rakennusosalalle on varattu rakennusoikeutta 800 kerrosneliömetriä ja kerroslukuna on kaksi. Lisäksi automaattista autopesulaa varten on varattu ohjeellinen rakennusala, jonka rakennusoikeus on 100 kerrosneliömetriä.

Korttelin muista toiminnoista polttoainejakelun kylmäasema sijoittuu Itsehallintotien varrelle ja pysäköintialueet korttelin itäosaan. Pysäköintialueelle saa osoittaa korttelin omien toimintojen lisäksi myös asuinkorttelin 51364 pysäköintiä.

Korttelin liittymä on Itsehallintotieltä, päivittäistavarakaupan länsipuolelta. Polttoaineen jakeluauton sujuvan liikkumisen vuoksi huoltoajolle on osoitettu erillinen liittymä, jota ei saa käyttää asiakasliikenteeseen.

Kortteli sijaitsee kunnallisteknisten verkostojen risteyskohdassa, mikä on vaikuttanut osittain korttelialueen toimintojen sijoitteluun. Korttelin rakentamisessa tulee edelleen huomioitavaksi useita kunnallisteknisten verkostojen johtoalueita. Erityisesti alueen läpi kulkevien 110 kV maakaapeleiden ja alueen vieressä kulkevan maakaasun runkoputken vaatimukset edellyttävät suunnittelussa ja toteutuksessa erityistä huomiota.

Viheralueet

Alueen pohjoisin osa osoitetaan kaavoituksen pohjaksi laaditun tilavaraussuunnitelman mukaisesti puistoksi. Alueelle kantautuu liikennemelua Vermontieltä, joten puiston alueelle ei saa sijoittaa herkkiä toimintoja. Puiston alueelle on varattu tilaa siirrettävälle avouomalle ja sen luiskille, tulvareitille, viljelypalstoille sekä ulkoilureitille.

Liikerakennusten korttelialueen ja Tarvaspääntien väliin jäävä alue osoitetaan suojaviheralueeksi. Kaasujohto ja sen käyttörajoitusalue sijoittuvat suojaviheralueelle.

Liikennealueet

Kaava-alueen kadut ovat jo rakennettuja. Kaavan katualueiden mitoituksessa on otettu huomioon myös mahdollisen kasvavan liikennemäärän vaatimia tiloja. Anna Sahlsténin katualuetta kavennetaan toteutetun mukaiseksi. Vermontien katualueella varaudutaan ajoratojen lisäkaistoihin. Tarvaspääntien katualueella huomioidaan jalankulku- ja pyörätien tavoiteltu nykyistä leveämpi mitoitus kadun länsireunalla.

Talin liikunta-alueelta Perkkäälle kulkeva jalankulun ja pyöräilyn yhteys säilytetään ja osoitetaan jalankululle ja pyöräilylle varattuna Vermonpuistonpolku -katuna. Risteämä Tarvaspääntien kanssa on toteutettu alikulkuna. Vermonpuistonpolun katualueen mitoituksessa on huomioitu tilavaraus hiihtoladulle.

Vesiolosuhteet

Korttelialueiden hulevesiä tulee viivyttaa ja hallita laadullisesti. Koska alue sijaitsee lähellä Iso-Huopalahden vesistöä, tulee liikennöityjen alueiden hulevedet käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä tai vaihtoehtoisesti liikennöityjen alueiden hulevedet tulee käsitellä öljynerottimella. Polttoainejakelualueen hulevedet tulee johtaa öljynerottimeen, joka on liitetty jätevesiviemäriin.

Alue sijaitsee merivesitulvan riskialueella. Tulvariski tulee huomioida uudisrakentamisessa sekä katujen ja pelastusteiden koroissa.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen liittyy maankäytösopimus. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaava ja asemakaavan muutos on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

Viitesuunnitelma

Korttelialueen rakentamista havainnollistaa viitesuunnitelma, joka sisältää alustavat rakennussuunnitelmat.

Tilavaraussuunnitelma

Asemakaavoituksen pohjaksi on laadittu tilavaraussuunnitelma, jonka tavoitteena oli määritellä yleispiirteisesti Vänrikinympyrän kiertoliittymän koillispuoliselta alueelta puiston tilavaraus ja puiston läpi uudelleen ohjattavan avouoman sijainti, tilavaraus ja luonne.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 15.2.2021 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

Jatkokäsittely

- Ote: Hakijat
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottoopyyntö
- Ympäristökeskus, kannanottoopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottoopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottoopyyntö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Operaattorit, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö

- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- Gasgrid Finland Oy, lausuntopyyntö
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, lausuntopyyntö
- Helsingin kaupunki, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Liitteet

- 1 Vänrikinympyrä, mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 Vänrikinympyrä, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Vänrikinympyrä, mielipiteen antajien yhteystiedot
- Vänrikinympyrä, kaavamääräykset
- Vänrikinympyrä, kaavakartta
- Vänrikinympyrä, ajantasa-asemakaava
- Vänrikinympyrä, havainnekuva