

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.08.2022 § 96

§ 96

Vänrikinympyrä, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi, alue 117400, 51. kaupunginosa Leppävaara (Kh-Kv-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mikkola Jenni
Tuominen Annika
Vuorinen Kati
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja kannanotot on annettu Vänrikinympyrän asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 117400,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 27.10.2021 päivätyn ja 8.6.2022 muutetun Vänrikinympyrä – Fänriksrondellen, asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7398, 51. kaupunginosassa (Leppävaara), alue 117400,

3

ilmoittaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan 4 800 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista 766,67 euroa, eli yhteensä 5 566,67 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

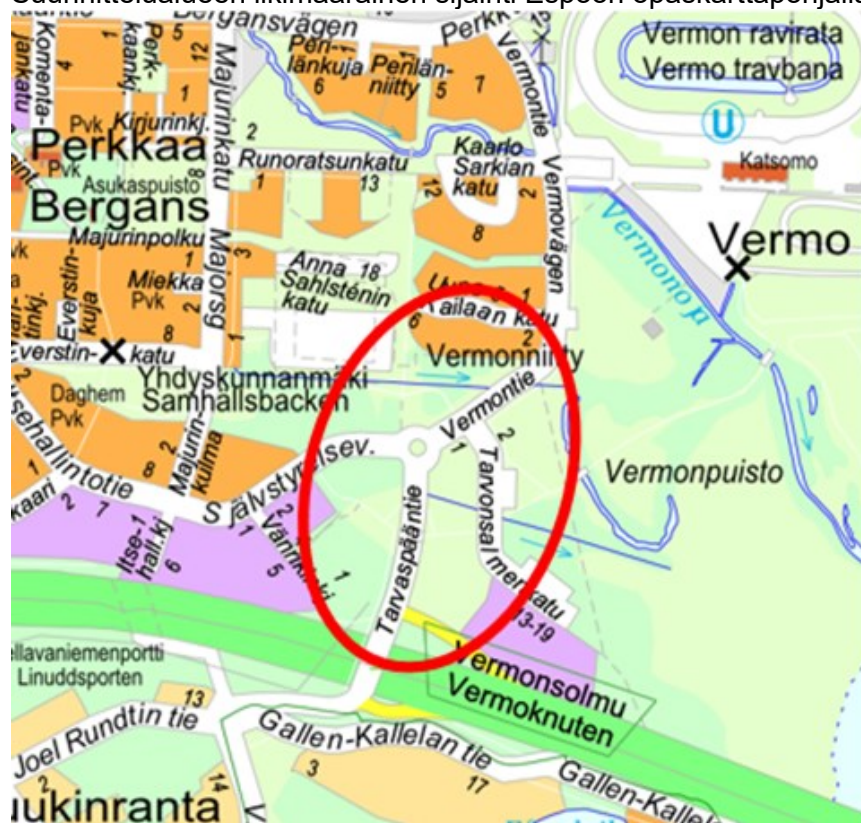
Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Vermontien ja Itsehallintotien risteyksen tuntumaan uutta asuinrakentamista sekä liiketiloja. Lisäksi kaavalla osoitetaan katu- ja virkistysalueita.

Asuinkerrostalojen korttelialueelle rakennusoikeutta osoitetaan 9 500 kerrosneliometriä ja liikerakennusten korttelialueelle yhteensä 1 000 kerrosneliometriä. Kaava-alueelle osoitetaan yhteensä 10 500 kerrosneliometriä uutta rakennusoikeutta.

Espoon kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaos myönsi suunnitteluvarauksen Espoon kaupungin omistamalle maalle SRV

rakennus Oy:lle ja HOK eläntölle 2.11.2020. Varausta jatkettiin 29.11.2021.

Suunnittelualueen 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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavaan ja asemakaavaan liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 25.1.2021.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Leppävaaran kaupunginosassa Perkkäällä 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 Uno 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.

Suunnittelualueen 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 2050-kaava ja Helsingin seudun vaihemaakuntakaava ovat tulleet Helsingin hallinto-oikeuden 24.9.2021 päätöksen myötä voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin. Voimaantulon myötä kaavakokonaisuus korvaa pääosin aiemmin voimassa olleet maakuntakaavat. Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alue sijoittuu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen sekä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen rajamaastoon. Ydinvyöhyke on kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettava vyöhyke, joka tukeutuu kestävään liikennejärjestelmään ja tukee verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä. Kehittämisvyöhykkeen kohdemerkinnällä osoitetaan keskusten ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen ohella ensisijaisesti maankäytön kehittämisen alueet. Alueen läpi kulkevat maakaasun runkoputki sekä voimajohto.

Espoon eteläosien yleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu uuden ja olennaisesti muuttuvan työpaikka-alueen sekä uuden ja olennaisesti muuttuvan kaupunkimaisen asuinalueen rajamaastoon, pääosin työpaikka-alueen puolelle. Alueen läpi kulkee itä-länsi suuntainen virkistysreitityhteys. 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 asemakaavamuutos (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 jalankulkuytävän sekä maakaasujohdon ja vaara-alueen.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 15.11.–14.12.2021. Nähtävilläoloaikana saatiin kuusi lausuntoa ja kolme kannanottoa. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnonle annettiin lisää aikaa ja lausunto saapui 5.1.2022. Carunan kaapeleiden risteämäläusunto saatiin nähtävilläoloajan jälkeen 4.7.2022. Muistutuksia ei jätetty.

Kunnallisteknisiin verkostoihin liittyviä muutostarpeita on käyty tarkemmin läpi verkostojen omistajien kanssa. Kunnallisteknisiin verkostoihin liittyviä kaavamääräyksiä on tarkennettu keskustelujen ja lausuntojen pohjalta.

ELY-keskus ja Espoon kaupungin ympäristönsuojelu totesivat lausunnoissaan, että vesistövaikutuksia tulee ohjata kaavalla tiukemmin.

Kaavamääräyksiä on tarkennettu vesistöihin kohdistuvien haittojen suhteen. Kaavalla on ohjattu välttämään avouoman rakentamisen haittavaikutusten syntyä samoin kuin viljelypalstojen aiheuttamaa kuormitusta vesistöille.

ELY-keskus otti lausunnossaan kantaa myös meluun ja ilmanlaatuun. Melun osalta puistoalue on jaettu kahteen pääkäyttötarkoitukseen. Ilmanlaatu ei muodostu liikennemäärien perusteella ongelmaksi.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen hakija esitti, että alueelle sijoitettaisiin sähköautojen suurteholatausasema polttoaineen jakeluaseman sijaan ja autopesulalle varattaisiin laajennusvaraa. Muutokset toteutettiin kaavaan.

Ehdotus asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi

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 suurteholatausaseman.

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 10 500 kerrosneliometriä. Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 10 500 kerrosneliometriä.

Asuinkerrostalojen korttelialue

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

Korttelissa on rakennusoikeutta yhteensä 9 500 kerrosneliometriä ja se on jaettu kahteen erilliseen rakennusmassaan. Korttelialueen rakennusmassat on sijoitettu rajaamaan katualueita. Anna Sahlsténin kadun puoleinen rakennusmassa on seitsemänkerroksinen ja Vermontien suuntainen rakennusmassa kahdeksänkerroksinen. Pienimittakaavaisuutta ja vastapainoa ympäröiville väylämaisille katutiloille on haettu rakennusten alimpien kerrosten julkisivujen jäsentelyllä ja värillä, jotka poikkeavat yleisistä 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 neliometriä. 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 terrassien rakentamisessa.

Liikerakennusten korttelialue

Kortteli 51365 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi. Alueelle saa sijoittaa myös sähköautojen suurteholatausaseman, automaattisen autopesulan sekä autojen pysäköintitiloja. Korttelialueen rakennusala sijoittuu rajaamaan Itsehallintotien katutilaa, rakennusosalalle on viitesuunnitelmassa esitetty päivittäistavarakauppa. Tälle rakennusosalalle on varattu rakennusoikeutta 800 kerrosneliometriä ja kerroslukuna on kaksi. Lisäksi automaattista autopesulaa varten on varattu ohjeellinen rakennusala, jonka rakennusoikeus on 200 kerrosneliometriä.

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

Korttelin liittymä on Itsehallintotieltä, päivittäistavarakaupan länsipuolelta.

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. Puistoalue on jaettu kahteen eri käyttötarkoitusalueeseen. Viljelypalstoja on kaavassa esitetty kauemmaksi liikenneväylistä sijoittuvalle puistoalueelle. Liikennemelulle

altistuvat alueet on osoitettu omalla käyttötarkoituksella, jonne ei sallita herkkiä toimintoja.

Puistoalueilta on varattu tilaa siirrettävälle avouomalle ja sen luiskille, tulvareitille, viljelypalstoille sekä ulkoilureitille.

Alueen sijainti lähellä Monikonpuron sekä Iso-Huopalahden vesistöjä tulee huomioida puistoalueiden rakentamisessa ja käytössä. Alueen siirrettävän avouoman rakentaminen sekä viljelypalstojen käyttö tulee toteuttaa siten, että ne eivät aiheuta veden laadun heikentymistä läheisillä avovesialueilla.

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 viivyttää 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.

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

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttö Sopimus. 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 määrittellä yleispiirteisesti Vänrikinympyrän kiertoliittymän

koillispuoliselta alueelta puiston tilavaraus ja puiston läpi uudelleen ohjattavan avouoman sijainti, tilavaraus ja luonne.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Alueen katualueet ja kunnallistekniikka on pääosin jo rakennettu. Tilavaraussuunnitelman yhteydessä laaditun kustannusarvion mukaan puistoalueen rakentamisen sekä vesihuollon muutosten kustannukset ovat noin 550 000 € (alv 0%).

Perittävät maksut

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

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 40 % 4 800 euroa ja kuulutuskustannusten loppuosan 1/3 766,67 euroa, eli yhteensä 5 566,67 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakijat

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.10.2021 § 163

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.

Liitteet

1 117400 Vänrikinympyrä lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 117400b Vänrikinympyrä määräykset
- 117400b Vänrikinympyrä asemakaava
- 117400b Vänrikinympyrä ajantasakaava
- 117400b Vänrikinympyrä havainnekuva
- 117400 Vänrikinympyrä kaavaselostus
- 117400 Vänrikinympyrä kaavaselostuksen liitteet