

Lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Vermopolku

Asemakaavan muutos

51. kaupunginosa, Leppävaara

Kortteli 51116 osa, katu- ja virkistysalue

Liittyy kaupunkisuunnittelujohtajan 11.12.2023 **MRA 30 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 27.12.2023 – 29.1.2024.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Kati Kivelä

Ida Lehmus

Ina Westerlund,

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

1

Päivämäärä 10.1.2024
Lausunnon antaja Caruna Espoo Oy

Kaavamuutosalueella sijaitsee nykyistä sähköverkkoa. Sähkönkulutus nousee uuden kaavan myöstä ja alueelle tarvitaan uusia kaapelointeja. Otetaan tarkemmin kantaa kaavan tarkentuessa. Mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Siirrot edellyttävät, että komponenteille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

2

Päivämäärä 29.1.2024
Lausunnon antaja Espoon seudun ympäristöterveys / Juho Kutvonen

Espoon seudun ympäristöterveys toteaa, että asemakaava on laadittava siten, ettei alueen asukkaille aiheudu terveydellistä haittaa. Tämä tulee ottaa huomioon alueelle rakennettavien asuntojen sijoittelussa, suunnittelussa sekä rakentamisessa. Erityistä huomiota tulee kiinnittää seuraaviin asioihin.

1. Kaavasuunnittelussa tulee ottaa huomioon radonturvallinen rakentaminen. Uusien asuntojen radonpitoisuus saa olla enintään 200 Bq/m³.
2. Ilmanlaadun osalta kaavassa tulee kiinnittää huomiota tuloilmaventtiilien sijoittamiseen, jotta mm. liikenteen pienhiukkasia ja muita epäpuhtauksia ei kulkeutuisi asuntojen sisäilmaan. Liikenteen aiheuttamat meluvaikutukset tulee selvittää niin, että rakentamisratkaisuilla ja rakennusten sijoittelulla voidaan varmistaa se, että annetut ohjeavot (VNP 993/1992) ja asumisterveysasetuksessa (545/2015) sisätiloille asetetut vaatimukset toteutuvat ja rakennuksessa ja sen ympäristössä saavutetaan riittävän hyvä ääniympäristö. Lisäksi raideliikenteen aiheuttamat enimmäistasot eivät saa ylittää tasoa LA_{max} 45 dB asumiseen tarkoitetuissa tiloissa.
3. Rakentamisessa radan varteen tulee ottaa huomioon juna- ja raitiovaunuliikenteen aiheuttamat mahdolliset värinävaikutukset
4. Ilmaston lämpenemisestä johtuvien haittojen ennaltaehkäisemiseksi tulisi kiinnittää erityistä huomiota asuinhuoneistojen lämpötilan hallintaan. Huoneistojen tulisi olla läpituuletettavia tai niissä olisi hyvä olla huoneistokohtainen jäähdytys

Vastine:

1. Huoneilman radonkaasun enimmäismäärä saa 2018 säädösten mukaisesti olla 200 Bq/m³ uudisrakennuksissa ja 300 Bq/m³ vanhoissa rakennuksissa. Espoon osalta Säteilyturvakeskuksen Suomen radonkartasto 2010 mukaan espoolaisissa mittauskohteissa huoneilman enimmäisarvo 200 Bq/m³ on ylittynyt yli 25 %:ssa mittauksista. Kuntien sisällä voi mittauksissa olla suuria vaihteluja radonvuotojen esiintyessä maaperässä jossain määrin sattumanvaraisesti erityisesti alueilla, joissa kallioperä on rikkonainen. Ympäristöministeriön asetuksen pohjarakenteista (465/2014) mukaan suunnittelussa ja toteutuksessa on otettava huomioon rakennuspaikan radonriskit. Asuinrakennusten alapohjarakenteen pitäisi olla sellainen, että mahdollisten radonvirtausten reitit katkaistaan ja rakennuspohja tuuletetaan.
2. Kaavamuutosalueen tontti ei sijaitse paikassa, jossa ilmanlaatu olisi ympäristöön nähden erityisen huono, kuten suurten liikenneväylien kupeessa tai teollisuuslaitosten lähituntumassa. Huonon ilmanlaadun riskiä pientalovaltaisella alueella nostaa erityisesti puun poltto. Kaavassa ei ole kuitenkaan katsottu tarpeelliseksi antaa asiasta kaavamääräystä. Radan ja tieliikenteen aiheuttamaa melua on selvitetty kaavan laatimisen osana. Asuintilojen ja oleskelupihojen sekä parvekkeiden enimmäismelutasoista on kaavassa annettu määräyksiä.
3. Kaavan aikana on selvitetty myös rantaradan raideliikenteen aiheuttamaa tärinää kaavamuutoksen alaisella tontilla. Tärinäselvitys on laadittu perustuen oletuksiin tärinän määrästä ja laadusta kaavamuutosalueen lähistön rata-alueen maaperän laadun sekä radoilla liikennöivän junakaluston nopeuden ja painon perusteella. Tärinäselvitystä varten ei ole tehty tärinämittauksia. Selvityksessä todetaan, että tärinää ja runkomelua saattaa joissain määrin kantautua maaperässä tontin luoteisreunan rakennusalojen reunoille saakka. Selvityksen perusteella asemakaavassa on määräys, jonka mukaan mittauksiin perustuva tärinäselvitys on tehtävä rakennuslupavaiheessa ja sen perusteella tehtävä tarvittavat toimenpiteet maaperästä asuinrakennusten runkoon johtuvan runkomelun ja tärinän katkaisemiseksi.
4. Asemakaavamääräyksiin ei ole erikseen edellytetty asuntojen rakentamista läpitalon asunnoiksi. Viitesuunnitelman kaksikerroksisissa rivitaloasunnoissa kaikki asunnot ovat läpitalon huoneistoja. Kaava määrää rakennusalan rakennukset kaksikerroksisiksi, joka ohjaa rakentamaan pientalotyyppejä asuinrakennuksia. Kolmikerroksiselle rakennusosalalle on viitesuunnitelmassa sijoitettu luhtikäytäväkerrostalo, jonka luhtiporras on rakennuksen pohjoispuolen julkisivulla ja asunnot avautuvat eteläisivulle

pihan suuntaan. Rakennusala on kapeahko, joka mahdollistaa asuntojen avaamisen vähäisissä määrin myös pohjoiselle puolelle.

3

Päivämäärä 26.1.2024
Lausunnon antaja Gasgrid Oy, Mikko Kaarlampi

Gasgrid Finland Oy:ssä on tutustuttu asemakaavan muutokseen, jonka tavoitteena on tontin nykyisten rakennusten korvaaminen uusilla niin, että rakennusoikeutta nostetaan nykyisestä maltillisesti. Pysäköinti järjestetään tontilla maanvaraisena. Alustavissa viitesuunnitelmissa tontin maankäyttö on talotyyppiltään monipuolista sisältäen niin rivitalo- kuin kerrostalotyyppistä asumista. Suunnittelualueen kohdalla sijaitsee DN300 / 54 bar maakaasun siirtoputki.

Maakaasun siirtoputkisto on kansallisesti tärkeä ja kallis infra, jonka sijoittamiseen on haettu lunastusmenettelyllä käyttöoikeus tai sijoituslupa esim. Vantaalla. Maakaasun siirtoputkisto rajoittaa toimintaa ympäristössä merkittävästi. Putkiston määräaikaistarkastuksilla, ennakkohuollolla ja kaasulinjan merkinnöillä sekä ulkoisten hankkeiden valvonnalla varmistetaan putkiston turvallisuus. Putkiston tarkastukseen ja ylläpitoon liittyen alueella saattaa aiheutua ajoittain melua ja maanrakennustöitä.

Suunnitelmanne on toteutettavissa seuraavin huomioin:

- Nykyisen suunnitelman rakennukset luokitellaan Valtioneuvoston ”maakaasuasetuksessa” 551/2009 ryhmään B, jolloin etäisyys asuinrakennuksesta ja siihen liittyvistä kiinteistä ulokkeista on 8 m kaasuputken lähimpään osaan. Kiinteistön käyttäjien hätäpoistuminen on oltava mahdollista poispäin kaasuputkesta mahdollisen onnettomuuden aiheuttaman lämpösäteilyn- tai painevaikutuksen (myös heitteet) varalta. Jos rakennuskanta muuttuu tässä suunnitelmassa esitetyistä, on muuttuneet suunnitelmat esitettävä Gasgridille.
- Kaasulinjalla ei saa kasvattaa puita tai muutakaan kasvustoa, eikä varastoida tai sijoittaa mitään, joka estää näkyvyyden merkintäpylväiden välillä. Kaasuputken omistajalla on velvoite raivata kasvillisuus linjalta 5 m leveydeltä, mutta linjalla sallitaan korkeintaan 0,5 m korkeuden saavuttava kasvusto.
- Kaasuputken sijainti on merkitty maastoon merkintäpylväillä ja -kilvillä. Jos merkintäpylväitä tarvitsee siirtää pois työmaan tieltä tai sijoittaa uudestaan työmaan valmistuttua, on tästä sovittava Gasgridin valvonta- tai paikkatietohenkilöiden kanssa erikseen. Jokaiselta merkinnältä on oltava esteetön näkyvyys edelliselle ja seuraavalle merkinnälle; tarvittaessa merkintöjä lisätään. Merkintäkilven yläreunan on oltava vähintään 1,3 m maanpinnasta ja pylväitä nostetaan tarvittaessa nostettaessa maanpintaa merkintäpylvään kohdalla.
- Toiminta ei saa aiheuttaa rasituksia kaasuputkelle eikä liittyville rakenteille. Työmaan raskaan kaluston käyttämät kaasuputken ylityspaikat katselmoidaan ja tarvittaessa niitä vahvistetaan. Työmaajärjestelyjen yhteydessä huomioidaan raskaan

liikenteen vaatimat ylityspaikan vahvistukset tai siltarakenteet, jotka minimoivat tai johtavat liikennöinnin kuormat kaasuputken ohitse. Ylityspaikkoja on tarkkailtava ja mahdollisista maanpinnan painumista ilmoitettava. Muualla kaasuputkilinjalla ei liikuta raskaalla kalustolla, eikä sinne varastoida rakennustarvikkeita tai maa-aineksia. Maa-aineksien siirtymiä ei sallita kaasulinjalla ilman valvojan lupaa.

- Tärinän heilahdusnopeuden raja-arvo kaasuputkelle pohja- ja maanrakennustöissä (pontitus, tela-alustaisen kaluston siirtely tai tiivistys) on 8 mm/s. Räjätystöiden raja-arvot etäisyyksille 10-100 m on taulukoitu Muista Maakaasulinja -oppaassa. Tärinämittaus tehdään tarvittaessa valvojan päätöksellä.
- Kaasuputken vähimmäispeitesyvyys on 1,0 m; maanalaisissa yhdensuuntaisasetuksissa vähimmäisetäisyys kaasuputkeen on 1,0 m ja risteilyissä 0,5 m (VNa 551/2009). Vieraiden rakenteiden etäisyydet ovat vähimmäisarvoja ja aiheuttavat jo normaalista poikkeavia toimia mahdollisissa kaasuputken kunnossapitotöissä.
- Sähkökaapeleita tai eristämättömiä ja sähköä johtavia rakenteita (metalliputkistot, merkintälangat ja maadoituskaapelit) sijoitettaessa on noudatettava standardia SFS 5717. Rakenteita ei tulisi asentaa maakosketukseen alle 20 m etäisyydelle teräksisestä maakaasuputkistosta. Jos etäisyys alitetaan, on pinnoittamattomat rakenteet eristettävä huolellisesti tai asennettava ne yhtenäiseen muoviputkeen tyyppi- ja materiaalin mukaisesti MKY000-0712 mukaisesti. Ehdoton vähimmäisetäisyys on 5 m.
- Teräksisellä maakaasuputkella on katodinen korroosiosuojajärjestelmä, jossa anodikentiltä syötetään heikkoa tasavirtaa 200–800 metrin etäisyydeltä maakaasuputkelle maaperän kautta. Suojavirta kulkeutuu putken pinnoitevauriokohtiin. Alle 20 metrin etäisyydelle kaasuputkesta sijoitetut laajat sekä eristämättömät metalliset rakenteet saattavat toimia suojavirran kulkureittinä; sen lisäksi, että tämä voi häiritä korroosiosuojauksen toimintaa, rakenne voi altistua katodisen suojavirran aiheuttamalle hajavirtakorroosiolle kohdassa, jossa suojavirta jättää rakenteen. Gasgrid ei ota vastuuta näiden rakenteiden mahdollisesta ennenaikaisesta syöpymisestä. Riski nopeutuneelle korroosiolle on tarvittaessa selvitettävä mittauksin. Esimerkiksi teräsputkipaalut pystysuorina rakenteina eivät toimi kaasuputken suojavirran merkittävänä kulkureittinä, mutta suojavirran vaikutus kannattaa huomioida putkipaalujen korroosiovaran arvioinnissa.
- Tulevissa kaasuputken kunnossapitotöissä käyttöoikeusalueella ja välittömässä läheisyydessä vieraiden rakenteiden tuenta, suojaus tai purkaminen sekä uudelleen rakentaminen kuluineen jäävät rakenteiden omistajien vastuulle. Kaasuputkikaivannon leveys mitoitetaan luiskatuilla seinämillä ja kaivantoon yltävät rakenteet suositellaan rakennettavaksi siten, ettei mahdollisen kaasuputkikaivannon kohdalla tuentaa, pintavesien hallintaa tai vastaavaa järjestelyä tarvita.

Vastine:

Kaavaehdotuksessa maankäyttöä on sijoitettu siten, että 8 metrin suojaetäisyys kaasuputkesta toteutuu. Lausunto on toimitettu maanomistajan tietoon.

4

Päivämäärä 25.1.2024
Lausunnon antaja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

5

Päivämäärä 18.1.2024
Lausunnon antaja Espoon kaupunginmuseo

Kaupunkisuunnittelukeskus on asettanut nähtäville Leppävaaran alueen 113906 osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Suunnittelualue käsittää korttelin 51116 tontin 3-ka-tuosoitteessa Vermonpolku 3. Tontilla sijaitsee seitsemästä asuinrakennuksesta ja niihin liittyvistä talousrakennuksista koostuva As Oy Vermonhovi, joka on valmistunut vuonna 1985. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tontin nykyisten rakennusten korvaaminen uusilla niin, että rakennusoikeutta nostetaan nykyisestä maltillisesti. Alueella on voimassa vuonna 1983 hyväksytty asemakaava, jossa ei ole suojelumerkin-töjä. Hankealue ei liity maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöalueeseen. Voimassa olevassa Espoon eteläosien yleiskaavassa hankealuetta ei ole osoitettu arvoalueeksi.

Espoon kaupunginmuseo hoitaa museolain 314/2019 mukaista alueellisen vastuun-seon kulttuuriympäristötehtävää Espoon kaupungin alueella. Kaupunginmuseo kom-mentoii hanketta rakennetun kulttuuriympäristön, -maiseman ja arkeologisen kulttuuri-perinnön osalta.

As Oy Vermonhovin on suunnitellut vuonna 1984 arkkitehtitoimisto Nurmela-Raimo-ranta-Tasa, jossa suunnittelusta vastasi arkkitehti Jyrki Tasa. Kohde esiteltiin tuoreel-taan Arkkitehti-lehdessä 3/1986, jossa sitä kuvaillaan muun muassa seuraavasti: *”Rakennusten rungot ovat kaksikerroksisissa taloissa paikalla valettua betonia. Yksi-kerroksisten talojen rungot ovat puurakenteisia. Julkisivut ovat paikalla muurattuja. Niissä on käytetty punatiiltä ja luonnonväristä kalkkihiekkakiveä. Rakennusten il-meestä voi löytää abstrahoituja eläinhahmoja. Muotoilussa on käytetty keinona erityi-sesti konesaumattua pellistä tehtyjä kaarikattoja sekä pyöreitä säleikköjä ja ikku-noita. Alueiden lasten haastattelun perusteella olemme todenneet, että rakennusten ilme todella vetoaa mielikuvitukseen”*.

Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan vuonna 1985 valmistunut kokonaisuus on rakennustaiteellisesti arvokas ja hyvin alkuperäisyytensä säilyttänyt esimerkki

aikakautensa pientalorakentamisesta. Rakennuksien arkkitehtuurissa on harvinaisen selvästi esillä rakennusaikana vallinneen postmodernin tyylin piirteitä, kuten kattojen monimuotoisuus, erilaiset pylväiköt ja katokset, erityyppiset ikkuna-aukotukset, julkisivujen monivärisyys ja raidoitus sekä kokonaissuunnittelun leikkisyys. Kohteen arvomittamista ja asettamista paikalliseen tai valtakunnalliseen yhteyteen vaikeuttaa se, ettei 1980-1990 -lukujen arkkitehtuuria ole Espoossa tai valtakunnan tasolla paljонkaan tutkittu tai inventoitu.

As Oy Vermohovi on Espoon kaupungin omistuksessa ja sitä hallinnoi Espoon Asunnot Oy, joka hakee kaavamuutosta ja uudishanketta rakennusten huonon kunnon ja korkeiden korjauskustannusten vuoksi. Kaupunginmuseo on neuvotellut hankkeesta hakijan kanssa ja katsonut että kulttuurihistoriallisesti merkittävästä kohteesta on päätöksen tueksi laadittava korjattavuusselvitys. Se valmistui vuonna 2023 (Arkkitehti Anu Laurila, Afry, 31.10.2023). Selvityksen perusteella rakennukset ovat korjattavissa siten, että niiden rakennusteolliset arvot voidaan säilyttää, vaikkakin välttämättömät rakennustekniset parannukset jossain määrin heikentävät alkuperäisiä arkkitehtuuriarvoja. Esitetyt korjaustoimet ovat laajoja, sisältäen muun muassa ulkoseinien muurausten purkamisen ja uudelleen rakentamisen ja vesikattojen uusimisen.

Kaupunginmuseon näkemyksen kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennuskohteen korjaamisen tulee olla aina olla purkamisen sijaan ensisijainen valinta, mikäli rakennus on korjattavissa terveelliseksi ja turvalliseksi siten, että sen alkuperäiset kulttuurihistorialliset arvot voidaan säilyttää. Korjattavuusselvityksen mukaan tämä on tässä tapauksessa täysin mahdollista, vaikkakin se edellyttää varsin suuria toimenpiteitä.

Edellä esitettyyn perustuen kaupunginmuseo katsoo, ettei esillä oleva asemakaavamuutos täytä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia sisältövaatimuksia, jonka mukaan rakennettua ympäristöä tulee vaalia, eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää (MRL 54§). Kaavamuutoksen sijaan As Oy Vermonhovi tulee peruskorjata korjattavuussuunnitelman periaatteiden mukaisesti. Korjaaminen on todennäköisesti myös kestävä kehityksen kannalta oikea vaihtoehto.

Vastine:

Nurmela-Raimoranta-Tasa -toimiston suunnittelema As. Oy Vermonhovi on jossain määrin tunnettu arkkitehtuurikohte. Se on esitelty esimerkiksi kulttuuri- ja historiakohteita esittelevässä Leppävaaran Perkkaan ja Vermon kotikaupunkipolulla, mutta nykyistä rakennuskantaa ei ole suojeltu tai osoitettu laajemman selvityksen kautta kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi postmodernismin tyylisuunnan edustajaksi. Vantaan kaupunki on jo inventoimassa oman 80- ja 90-lukujen rakennuskantansa. Tieto postmodernin asuntoarkkitehtuurin arvoista lisääntyy koko ajan. Myös suuri osa aikakauden asuinrakennuksista alkaa olla peruskorjausikässä.

Kaavan laatiminen suojelumerkinnöin ei saa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 57 §:n mukaan aiheuttaa kohtuutonta haittaa kiinteistön omistajalle. Kohtuullisuutta ja suojelumääräysten tarvetta tai sisältöä arvioidaan tapauskohtaisesti kaavan kokonaisuuden kannalta. Maanomistaja on arvioinut kustannusten nousevan kohtuuttomiksi

peruskorjauksen osalta. Tontin pienen koon vuoksi osittaisen purkamisen tai nykyisten rakennusten korottamisen vaihtoehtoja ei ole tutkittu. Asemakaavamuutosta edistetään vaihtoehdolla, joka todennäköisesti johtaa nykyisen rakennuskannan korvaamiseen uudisrakennuksilla.

Kaavoitushakemus Espoon asunnoilta on saapunut vuonna 2015. Kaavoitustyö on edistynyt vuonna 2023 sen jälkeen, kun Vermonrinteen yleisistä kehittämisperiaatteista luovuttiin toistaiseksi. Kaavahankkeen tavoitteeksi asetettiin Vermonrinteen pientalovaltaiseen mittakaavaan sopeutuminen. Ehdotuksessa on enimmäiskerrosluvuiksi määritelty II ja III, mikä ei merkitse kerrosalan merkittävää tehostumista nykyisestä.

Rakennusten omistaja Espoon asunnot on seurannut ja tutkinut nykyisten rakennusten kuntoa useita kertoja vuosina 2018–2024. Rakennuksille on vireillä olevan kaavahankkeen myötä tehty vain välttämättömät korjaustyöt.

Uusimmat korjattavuusselvitykset ja kuntotutkimukset on tehty vuonna 2024. Niiden perusteella on voitu arvioida nykyisten rakennusten olevan korjauskelpoisia. Korjausten hintaa suhteessa purkavan uudisrakentamismuutoksen hintaan on arvioitu elinkaarikustannusselvityksellä. Sen mukaan nykyisten rakennusten korjaamisen elinkaarikustannuksiksi vuosille 2025–2050 muodostuu 10,2 miljoonaa euroa, josta rakennusten korjaamisen osuus on 9,4 miljoonaa euroa vuonna 2025 ja loppu muodostuu ylläpidosta vuosina 2026–2050. Uudisrakentamismuutoksen kustannukset ovat vastaavasti 9,1 miljoonaa, josta purkamisen ja rakentamisen kustannuksia on 8,3 miljoonaa. Espoon asuntojen laskelman mukaan peruskorjausvaihtoehto tulee 31 % kalliimmaksi asuinneliömetriä kohden kuin purkava uudisrakentaminen. Lisäksi postmodernin tyyli suunnan mukaiset detaljiratkaisut ovat rakennusten omistajalle potentiaalinen rakenneriski, todennäköisesti lisäten ylläpidokustannuksia arvioidusta. Espoon asunnot on voittoa tavoittelematon, omakustannusperiaatteella toimiva yritys, ja peruskorjaukset rahoitetaan asukkailta perittävistä vuokrista.

Kaikkiaan Espoon asunnot Oy hallinnoi 316 asutuskohdetta, joissa on kaikkiaan noin 17 000 asuntoa. Espoon asunnot Oy seuraa kiinteistöjensä kuntoa ja ylläpitää peruskorjausohjelmaa, jonka mukaisesti yhtiön omistamia vanhoja kiinteistöjä 1970–90-luvuilta korjataan tai korvataan. Toistaiseksi neljä viidestä peruskorjausikänsä saavuttaneista kiinteistöistä on päädytty peruskorjaamaan. Purkavaan ratkaisuun ovat johtaneet muun muassa vaikea ylläpidettävyyden, mahdollisuus tehokkaampaan tontin käyttöön hyvällä sijainnilla ja kiinteistöaloudelliset seikat, kuten korkeat korjauskustannukset. Näissä kohteissa uudisrakentamisen katsotaan takaavan tontin uusille asukkailla turvallisen, terveellisen ja energiatehokkaan kohteen sekä kohtuuhintaisen vuokran.