

Mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

Vermopolku

Asemakaavan muutos

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.

Kirjallisia vastineita on pyydetty 4 kpl.

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

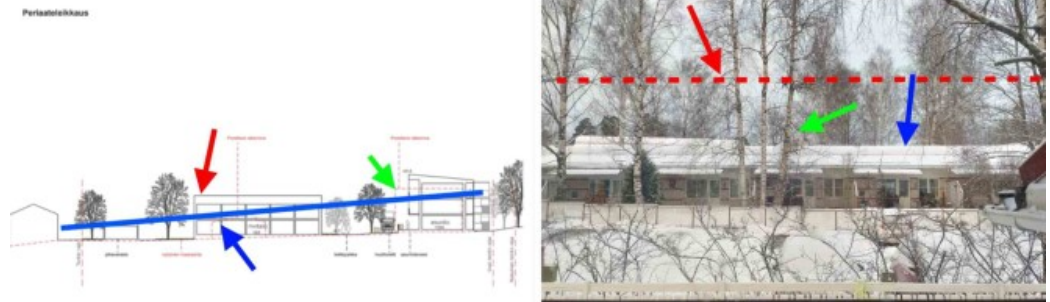
Yleistä mielipiteistä

Viisi yksityishenkilöä lähinaapurustosta lähetti mielipiteen.

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.

Massoittelu ja kaupunkikuva

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa väitetään alueella olevan kerrostaloja, mutta tämä ei pidä paikkaansa
- Nykyinen rakennuskanta on tehty rinnettä myötäileväksi. Eikö uudet rakennuksetkin voisi käantää niin?
- Päiväkotirakennus on kuvattu suunnitelmissa liian massiivisena.
- Suunnitelman kolmikerroksinen, alueen muuta rakennuskantaa korkeampi kerrostalo sijaitsee suunnitelmissa rinteeseen korkeimmalla kohdalla varjostaen naapureita ja vieden yksityisyyden naapurien pihoilta. Muu rakennuskanta on enintään kaksikerroksista, ei saisi olla kolmea kerrosta. Alueen luonne ja maisema muuttuu liikaa. Naapuruston viihtyisyys vähenee.
- Lisärakentaminen ei juuri sovellu Vermonrinteelle, sillä alue on jo rakennettu valmiiksi. Vain taloudellinen hyöty saa haluamaan lisärakentamista. Suurin osa Vermonrinteen kehittämisperiaatteiden asukastilaisuudessa olleista asukkaista oli sitä mieltä, että Vermonrinteelle ei saa tehdä kerrostalomaista rakentamista. Asukkaat ovat huolissaan liian tehokkaista suunnitelmista.
- Alueen ainut kerrostalo, 2-kerroksinen lamellitalo Vermonrinne 24 on samassa harjakorkeudessa kuin vastapäiset talot, sillä se sijaitsee rinteessä alempana. Suunnitelmien 3-kerroksinen rakennus on ylärinteessä korkealla kohdalla ja ei sovi maisemaan. Tontin nykyiset rakennukset piiloutuvat hyvin toistensa taakse eivätkä häiritse naapurustoa. Suunniteltu kerrostalo rikkoo alueen nykyistä maisemaa ja arkkitehtonista yhtenäisyyttä.



Kuva: Harjakorkeuksien vertailu. Sininen nuoli nykyiset 1-kerroksiset talot, vihreä nuoli nykyiset 2-kerroksiset talot, punainen nuoli ja katkoviiva suunnitelmien mukaiset 2- ja 3-kerroksiset talot alarinteestä nähtynä.

- Etelärajalte sijoitettujen varastorakennusten aiheuttama mahdollinen varjostushaitta naapuritonteille tulee selvittää. Suunnitelmien mukaan pihavarastot olisivat yhtä korkeita kuin nykyiset 1-kerroksiset rivitalot. Ne tuhoavat ikkunanäkymät.
- Näkymämme päämakuuhuoneesta täyttyisi uusien talojen ikkunarivistöillä. 3-kerrksisen kerrostalon harjakorkeus olisi suurimpien puiden lähes latvan tasolla. Lähimmät 2-kerroksiset talot sijoittuisivat nykyisiä 1-kerroksisia taloja lähemmäs Vermonrinne 17 taloja. Aiemmin avarien ja vehreiden näkymien menetys tuntuu kohtuuttomalta pääasiallisissa oleskelutiloissamme. Suunnitelmia tulee kohtuullistaa naapurit huomioiden.
- Junaradan varren kevyen liikenteen väylältä nähtynä maisema muuttuisi radikaalisti, ja harjakorkeus olisi alueen suurinta rakennusta, päiväkotia, selvästi korkeammalla. Myös näkymä junapysäkiltä olisi kerrostalon täyttämä.



Kuva: Näkymä Raviradanpolulta päiväkodin suuntaan. Uusi kerrostalo hahmoteltu punaisella.

- Tontin rakentamistehokkuus tulisi pitää ennallaan. Kerrosluvun tulisi olla enintään kaksi. Rakennusten tulisi myötäillä rinteiden muotoja kuten alueen muutkin talot. Rakennusten tulisi istua pientalovaltaiseen ympäristöön, sillä kerrostaloja on jo lähialueilla, kuten Perkkäällä ja Puustellinmäessä.
- Kehittäminen valmiiksi rakennetulla alueella on tehtävä huomioden alueen olemassaoleva rakennuskanta, asukkaat sekä ympäristö. Nykyinen suunnitelma poikkeaa liian radikaalisti aiemmasta, ja suunnitelmaa tulee kohtuullistaa.
- Miksi tuohon tontille pitää laittaa kerrostalo. Eikö voisi laittaa luhtitaloja, kerrostalo ei sovi kuvaan ollenkaan. Tunnen talossa asuvia henkilöitä, he asuvat tuolla juuri siksi, etteivät halua kerrostaloon ja asuvat ns. maalla. Ei joka paikkaan tarvitse rakentaa kerrostaloja. Muutenkin uudet talot tuossa havainnekuvasessa ovat rumia laatikoita, miten on katsottu, että ne sopivat ympäristöön, ei mitenkään. Varmasti löytyy paremman näköisiä kuin nuo laatikot.
- Vermonpolun päädyn kävelytien osalta tulisi välttää tunnelimaisuutta (uudet rakennukset ovat nykyisiä melko paljon korkeampia). Tästä syystä onkin hyvä, että rakennuksia on vedetty nykyistä sisemmäksi i.e. kauemmaksi Vermonpolusta. Suunnitelmaa voisi kuitenkin edelleen parantaa esimerkiksi muuttamalla kaikkien rakennusten suuntausta ratalinjan suuntaiseksi (nykyisten rakennusten tapaan) tai muuttamalla Vermonpolkua lähinnä oleva rakennus 1-kerroksiseksi.
- Pienkerrostalo sijoittuu tontin korkeimmalle kohdalle joten se hallitsee maisemaa. Tästä syystä suunnitelmaa voisi parantaa siirtämällä rakennusta tontin itäreunaa kohden.
- Ehdotetut kerrostalot eivät sovellu perinteiseksi rauhalliseksi pientaloalueeksi suunnitellulle ja kaavoitetulle alueelle, eikä niille voida järjestää riittäviä parkkipaikkoja. Esitän, että Espoon Asuntojen hakema muutoshanke hylätään kokonaisuudessaan.

Vastine:

Vermonpolku 3 asuintontti on yksityisessä omistuksessa, ja sen omistaa Espoon Asunnot Oy. Kaavamuutoshakemus on saapunut kaupungille 2015, ja maanomistajan kanssa on neuvoteltu maankäytön luonteesta ja laajuudesta kaavaprosessin aikana. Kaavahanke myös vuorovaikutetaan maankäyttö- ja rakennuslain osoittamalla menettelyllä, joka takaa osallisille oikeuden vaikuttaa suunnitteluun. Hankkeessa on osoitettu ympäristöön soveltuva maankäyttöratkaisu, jonka järjestelyt huolto- ja pysäköintiliikenteen osalta on pystytty arvioimaan toimiviksi. Hanke on myös kaupungin

strategian mukainen, sillä hyvän saavutettavuuden jo rakennettuja alueita on lähtökohtaisesti järkevää kehittää ja tiivistää.

Kaavan tärkeänä tavoitteena on toteuttaa alueen asemakaavoitus niin, että tuleva rakentaminen voidaan mahdollisimman hyvin sovittaa olemassa olevaan ympäristöön. Vermonrinteen aluetta ei ole osoitettu voimassa olevassa Espoon eteläosien yleiskaavassa arvoalueeksi. Kolmekerroksisen rakentamisen voi katsoa olevan kerroskorkeudeltaan pientaloalueelle soveltuvaa. Parhaimmillaan vaihtelevat kerroskorkeudet monipuolistavat alueen kaupunkikuvaa positiivisella tavalla. Kaavassa ohjataan kaupunkikuvaa määräyksellä, jonka mukaan erityisesti kolmikerroksisen lamellin pohjoispuolen julkisivun tulee olla pientaloympäristöön sopeutuva. Lisäksi on määrätty, että rakennusten tulee olla harjakattoisia tai lapekattoisia.

Asemakaavaehdotuksessa ei ole tarkasti rajattu rakennusten suuntaa tontilla. Kaksikerroksiselle kerrosalalle voi rakentaa myös nykyisten rinteiden suuntaisesti. Rakennusalan pohjois- ja eteläreunan etäisyys on kolmisenkymmentä metriä ja maaston korkeusero tällä matkalla on noin puolitoina metriä.

Viitesuunnitelmien rakennusten sijoittelussa on painotettu rakennusten väleihin jäävien pihojen yhtenäisyyttä ja yhteisöllisyyttä. Yhteinen leikki- ja oleskelupihan on kaavassa osoitettu ohjeellisena II- ja III-kerroksisten rakennusalojen väliin. Yhtenäiset piha-alueet mahdollistavat myös laajempia istutusaluekokonaisuuksia parantaen kasvillisuuden kasvuolosuhteita ja edistäen vehreän yleisilmeen syntyä. Viitesuunnitelman kaksikerroksisten rivitalojen väleihin jäävät piha-alueet ovat etelään viettäviä rinteitä, joiden avulla tontin hulevesiä voidaan hallita ja viivyttää.

Asemakaavaehdotuksen rakennusalat ovat etelä- ja länsireunoiltaan huomattavasti nykyistä asemakaavaa tiukemmat. Rakennusalan raja on eteläreunassa lähimmillään 15 metrin päässä eteläpuolen tontin rajasta. Rakennusten väliin jää noin 19 metrin tila, jossa on pysäköintiä ja kasvillisuutta. Vermonpolku 1:n tontin kohdalla rakennusala tulee noin 9 metriä lähemmäksi kuin nykyisen asuinrakennuksen eteläseinä. Etäisyyttä on edelleen 10 metriä, mikä on kaupunkirakenteessa pientaloalueella varsin kohtuullinen etäisyys. Nykyinen rakennus on sijoitettu tontille niin, että asuntojen pääikkunat ja oleskelupihat ovat etelään, kohti eteläpuolen naapureiden ikkunoita. Viitesuunnitelmassa talot on käännetty toisin päin, jolloin suoraa ikkunanäkymiä asuntojen väleillä ei muodostu, vaan kaksikerroksisten rivitalojen eteläpäädyissä on varastot. Kaava ei kuitenkaan määrää sijoittamaan rakennuksia pohjois-eteläsuuntaisesti. Vermonrinne 13:n osalta nykyisellään rakennusten etäisyys on 8 metriä, ja se kasvaa yli kaksinkertaiseksi. Vastaavasti viitesuunnitelman mukaan myös sen osalta poistuvat suorat asuntojen väliset ikkunanäkymät.

Osallistumis- ja arviointivaiheen jälkeen viitesuunnitelmaa on kehitetty niin, että piha-varastot on siirretty pois pysäköintialueen eteläreunasta. Kaavaehdotuksen viitesuunnitelmassa ne on esitetty II-kerroksisten rivitalorakennusten eteläpäätyihin. Etäisyys varastoilta eteläpuolen tonttien rakennuksiin vaihtelee ollen 11–19 metriä. Ratkaisulla on saatu väljyyttä pihajärjestelyihin ja parannettu pysäköintialueen näkemiä.

Luonto, ympäristö ja hulevedet

- Nykyinen tontti on vihreä ja monimuotoinen. Säilyykö kasvillisuudesta mitään? Alueen asukkaat arvostavat vihreyttä. Heidän näkemyksensä tulisi ottaa huomioon. Vermonpolku 3:n tontilla on tällä hetkellä alueen komeimpia puustoja ja alue on todella vihreä.
- Voisiko mallia ottaa Tapiolasta, jossa säästettiin rakentamisaikana alueen metsäluontoa ja myös alueen peruskorjauksissa olemassaolevan luonnon suojaamisen suhteen oli määritetty periaatteet. Puiden juuret on muistettava suojata. Nykyisen alueen puustosta tulisi säästää enemmän kuin vain kaksi vaahteraa.
- Tiivistyvän rakentamisen tarvitsema pysäköintipaikkamäärä kasvaa nykyisestä, aiheuttaen mahdollista lämpösaarekeilmiötä ja vähentäen viheralueita. Suunnitellut hulevesipuutarhat eivät ehkä riitä kompensoimaan massiivisen parkkipaikan mahdollisia ympäristövaikutuksia.
- Hulevesipuutarha vaikuttaa viherpesulta, sillä suunnitelmissa on päällystetyn parkkitilan kaksinkertaistaminen.
- Rakentaminen on niin tiivistä, että hulevesiongelmia syntyy väistämättä. Ei saisi rakentaa niin tiiviisti.
- Parkkipaikan hulevedet voivat päätyä eteläpuolen tonttien rakennusten perustuksiin. Suunnitelmissa pysäköintialue tulee lähimmillään kolmen metrin päähän naapurin pihasta. Alueen rakentamismääräyksen mukaan ”asuinhuoneistojen lattiataso tulee olla vähintään 1 m pihan tai viereisen kadun tasoa ylempänä ja vähintään 2 m asuinhuoneen ikkunan edessä 15 m lähempänä olevan autopaikan tasoa ylempänä.”. Espoon rakentamisjärjestyksen mukaan ”Rakennuksen rakentamisen ja sen laajentamisen yhteydessä pihamaa on suunniteltava ja toteutettava niin, ettei rakentamisella lisätä pinta- ja sadevesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle.”
- Päällystettyjen alueiden koko tulisi minimoida ja huomioida tontin sijainti rinteiden ylimmällä kohdalla.
- Taloyhtiön vuokrauskäytön kannalta olisi suotavaa että asukkaiden vastuulle jäävä piha-alueiden ja yhteisten tilojen huolto olisi minimoitu.
- Vermonrinteen alue Vermonpolun kohdalla on rinne, johon on tuotu paljon täytemaata rinteiden loiventamiseksi. Rinteessä on suuri irtomassojen paine, joka kohdistuu alaspäin kohti Vermonrinne-katua. Paineen vaikutus on paikankäytöllä havaittavissa jopa paljain silmin; paine kallistaa valaisintolppia, työntää ylös maahan juntattuja paaluja ja on yrittänyt siirtää paikoiltaan As oy Vermonrinne 17 jätekatoksen. Tavoiteltujen suurten uudisrakennusten massa lisäämää paine suurentaisi todellisen maanvyörymän riskiä.

Vastine:

Kasvillisuus

Kaavamuutoksen ohella on teetetty luontolausunto keväällä 2023. Sen mukaan Vermonpolku 3 tontilla ei ole luonnonvaraisia elinympäristöjä tai luontotyyppisiä.

Tontin nykyinen kasvillisuus koostuu lyhyeksi leikatusta nurmesta, pensasistutuksista sekä yksittäisistä puista. Korkeampaa puustoa kasvaa tontin pohjois- ja eteläreunalla sekä pihan keskellä. Olevaa kasvillisuutta voi olla hankala säilyttää purkamisen ja uudisrakentamisen yhteydessä. Säilytettävä puusto tulisi kuitenkin työmaa-aikana suojata asianmukaisesti. Kaavassa ohjeistetaan säilyttämään puustoa mahdollisuuksien mukaan, mutta koska puiden säilyttämisen mahdollisuudet ovat epävarmat sitä ei kaavassa edellytetä. Kaavamääräyksiin on pyritty varmistamaan, että maankäytön muuttuessa piha-alueiden kasvillisuus olisi nykyistä monimuotoisempaa ja luonnonmukaisempaa. Kaavassa määrätään pihan vehreästä yleisilmeestä, istutusalueiden toteuttamisesta mahdollisimman suurina ja yhtenäisinä sekä pysäköintialueen jäsentämisestä puu- ja pensasistutuksin. Lisäksi määrätään istuttamaan tontille myös suurikokoisiksi kasvavia puita. Yhteisten ja yhtenäisten piha- ja kasvillisuusalueiden huolto ei jää yksittäisten asukkaiden varaan.

Eteläpuolen tontit Vermonrinne 17 ja 13 ovat alarinteessä Vermonpolku 3 kaavamuutosalueeseen nähden. Nykyinen pysäköintialue on noin kahden metrin päässä tonttien rajasta, ja rajalla kasvaa suuria koivuja. Kaavaehdotuksessa on pysäköintialuetta tuotu osallistumis- ja arviointivaiheen suunnitelmia kauemmas rajasta, jotta pysäköintialueen ja naapurirakennusten väliin jäävä tila olisi vähintään kahdeksan metriä. Nykyisten rajalla kasvavien koivujen säilyttäminen on kaavassa mahdollistettu. Puiden säilyttämismahdollisuudet tarkentuvat rakennusluvan tarkemman suunnittelun yhteydessä. Kaavassa edellytetään uusien puiden ja pensaiden istuttamista alueelle, jos nykyistä puustoa ei voida säilyttää.

Hulevedet

Rakennusjärjestyksen mukaisesti hulevedet ja perustusten kuivatusvedet on johdettava pois siten, ettei siitä aiheudu haittaa naapureille. Kaavassa edellytetään hulevesien viivytystä sekä, että pihan pinnoitteissa suositaan vettä läpäiseviä pintoja vähentämään syntyvien hulevesien määrää. Vermonrinne on liitetty kaupungin hulevesiverkostoon, jonne tonttien hulevedet viivytyksen jälkeen voidaan ohjata. Viitesuunnitelman hulevesikaaviossa on esitetty hulevesipainanne tontin eteläreunalle, ja tulvatilanteessa vedet johtuvat tulvareittiä pitkin Vermonpolun katualueelle. Viitesuunnitelmassa rinteeseen kaksikerroksisten rakennusten väleihin on esitetty huleveden käsittelyssä ja viivytyksessä palvelevia hulevesipainanteita. Hulevesipainanteiden kaltaiset maanpäälliset luontopohjaiset hulevesirakenteet tarjoavat monimuotoisuutta ja elämyksellisyyttä sekä tasaavat lämpötilaeroja pihalla. Lisäksi ne edistävät luonnonmukaista vedenkiertoa edistäen maaperän ja kasvillisuuden olosuhteita.

Mielipiteessä mainittu asemakaavamääräys koskien asuntojen lattiatasojen korkoa on alueella nykyisin voimassa olevan asemakaavan Vermo (113900) 3 § 2. momentti. Kyseinen pykälä koskee asemakaavan korttelialueita TTV-1, TLV, Y ja ET, joihin on asuinrakentamista sallittu ainoastaan kiinteistönhoidon kannalta välttämätöntä henkilöuntaa varten. Asuinrakentamisen alueet on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu merkinnöillä A ja AO, ja niitä koskevat asemakaavan pykälät 1 § ja 2 §.

Lämpösaarekeilmiö

Lämpösaarekeilmiötä on tutkittu erityisesti kaupunkikeskustojen ominaisuutena, ja se on yksi maailman tunnetuimmista kaupunkien ilmastoilmiöistä. Suomalaisissa kaupungeissa on todettu tiiviisti rakennetun keskustaympäristön lämpötilojen nousevan jopa 10 astetta lähiseudun maaseutualueita korkeammaksi. Lämpösaarekeilmiötä voimistavat tiiviin rakentamisen lisäksi läpäisemättömät maankosteuden ja sadevesien haihtumista estävät ja vähentävät materiaalit, kuten asfaltti ja betonikannet. Paikallisia lämpösaarekkeita voi syntyä esimerkiksi yksittäisissä ostoskeskuksissa tai sairaala- tai koulurakennuskomplekseissa, mutta yksittäinen asuntoyhtiön pysäköintikenttä on harvoin kooltaan riittävä aiheuttamaan merkittävää ympäristön lämmönnousua. Asemakaavassa on määräys, jonka mukaan pysäköintialueet on jäsennettävä puu- ja pensasistutuksin. Määräyksellä pyritään ensisijaisesti ympäristön viihtyisyyden parantamiseen, mutta erityisesti lehtipuilla on myös hyödyllisiä ominaisuuksia lähiympäristön ilman lämpötilan säätelyn ja hulevesien haihdutuksen kautta. Myös pihan muut läpäisevät pinnat ja kasvillisuus sekä mahdolliset viherkatot vaikuttavat positiivisesti lämpötilan säätelyyn.

Maamassat

Espoon kaupunkitekniikan keskuksen kaupunkimittaus- ja geotekniikkapalvelujen tietojen mukaan Vermonrinteen alueella ei ole läjitetty maamassoja. Maaperä kaava-muutosalueen kohdalla on ohuen silttikerroksen alla kantavaa moreenia. On mahdollista, että tonttien nykyiset luiskaukset on muotoiltu niin jyrkiksi, että pintamaa on vuosien varrella siirtynyt alkuperäisiltä sijoiltaan. Tarvittaessa asiasta voidaan järjestää katselmus. Kaavaehdotuksessa on määräys, jonka mukaan tontin ja rakennusten korot on suunniteltava siten, että liittäminen maastoon ja naapuritontteihin onnistuu ilman korkeita ja jyrkkiä pengerryksiä. Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 15 §:ssä määrätään myös, että pengertäminen tai tukimuuri on tehtävä kokonaan oman tontin alueella siten, etteivät maa-ainekset sekä sade- ja pintavedet valu naapuritontin puolelle tai katualueelle.

Pysäköintialueen haitat

- Vermonrinne 13 oleskelupihoja erottaisi lähimpien autojen keuloista vain noin metrin leveä istutusalue, kuten tilanne on jo nykyisellään Vermonrinne 17 A ja B:n osalta. Etäisyys on liian pieni ja määräysten sekä asetusten vastainen.
- Ympäristöministeriön sisäilmasto ja ilmanvaihto -asetuksen mukaan ”ulkoilmaa ei saa ottaa ilmanlaatua heikentävän rakenteen tai rakennusosan kautta

tai ulkoilman laatua pilaavien lähteiden läheisyydestä.” Asetuksen mukaan ulkoilmalaite tulee sijoittaa 8 metrin etäisyydelle ulkoilman laatua pilaavista lähteistä kuten jätteiden säilytyspaikoista, autojen pysäköinti- ja lastauspaikoista sekä ajoluiskista. Korvausilmaa voidaan ottaa asuinhuoneiden ikkunoista tai tuloilmaventtiileistä. Ulkoilman hiukkaset ovat merkittävä ympäristöriski.

- Pysäköintialue aiheuttaa ilmanlaatuhaitan lisäksi myös melua ja valosaastetta
- Alueelle tulisi 31 autopaikkaa. Alueen kaavamääräyksen mukaan yli 20 autopaikkaa käsittävillä pysäköintialueille on autopaikkarivit ympäröitävä ja erotettava toisistaan riittävillä suojaistutuksilla. Suojaistutusvyöhyke olisi muutenkin hyvä. Puita siihen ei saisi istuttaa sillä ne tulevat liian lähelle eteläpuolen naapureiden asuinrakennuksia. Koivut ovat liian lähellä ja lisäksi niistä aiheutuu haittaa siitepölykaudella. Koivuista on pudonnut oksia naapurin pihaan. Puiden juuret kärsivät kun ne kasvavat liian lähellä asfaltoitua aluetta. Lahoavat, huonokuntoiset puut aiheuttavat vaaraa naapurustoon, joiden pihoille lahot oksat kurottavat.
- Pysäköintialuetta pitäisi siirtää pohjoisemmaksi niin että täyttyy 8 metrin etäisyys naapurirakennusten seinään ja raitisilmaventtiileihin sekä tuuletusikkunoihin.
- Liian suuren pysäköintikentän aiheuttama lämpösaarekeilmiö vähentää viihtyisyyttä Vermonrinne 13, 17 ja päiväkodin pihalla.
- Alueella ei ole vastaavia kymmenien autojen pysäköintipaikkoja aivan pientaloissa kiinni, eivätkä sellaiset pientalomaisemaan ylipäättään istu.
- Parkkipaikan pinta-alan tuplaus vaikuttaa ylilyönniltä, sillä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kerrottu alueen hyvistä ja monipuolisista joukkoliikenneyhteyksistä. Nykyinenkään parkkipaikka ei ole näkemäni mukaan juuri koskaan täynnä.
- Parkkipaikan koko tulisi pitää enimmillään nykyisenä. Mieluiten aluetta pitäisi suunnitella ilman laajaa pysäköintikenttää ja laittaa autot asuntojen yhteyteen, kuten useimmilla alueen tonteilla onkin.

Vastine:

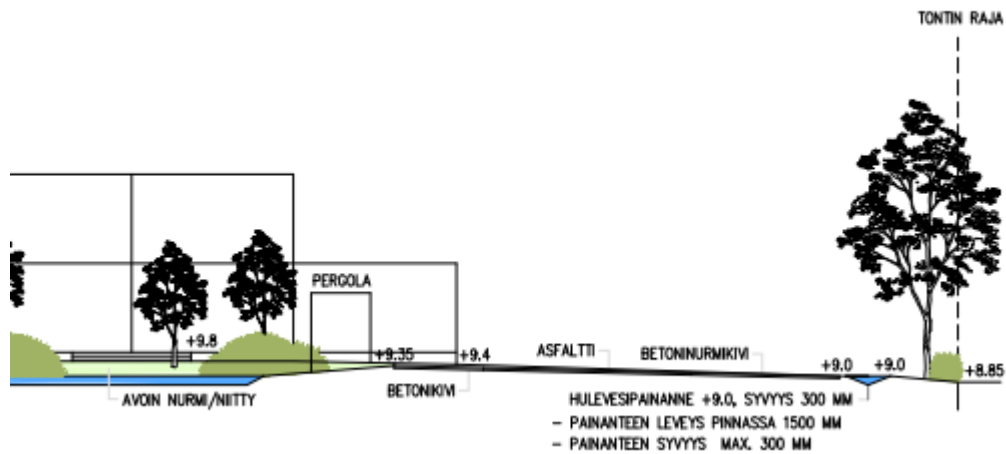
Pysäköintipaikkojen määrä perustuu Espoon hyväksytyyn autopaikkojen mitoitusohjeeseen. Sen mukaisesti Vermonrinteen alueella asuintonteille tulee pysäköintiä mitoittaa kytketyille pientaloille ja rivitaloille 1 autopaikka / 85 k-m² rakentamista. Kerrostaloille autopaikkanormi on 1 autopaikka / 95 k-m² rakentamista. Normista on annettu helpotus koskien valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa, jolloin autopaikkanormia voidaan keventää 20 %. Nykytilanteessa autopaikkoja on rakennettu 24. Viitesuunnitelmassa tontille on sijoitettu 27 autopaikkaa aiemmin mainittu 20 % huojennus huomioiden. Autopaikkojen määrä kasvaa nykyisestä kolmella autopaikalla.

Paikotusalueen pinta-ala kasvaa, sillä autopaikat eivät mahdu tontille vastakkain vaan pysäköintialue on pitkä ja kapea. Asemakaava määrää jäsentämään pysäköintialueita puin ja pensasistutuksin viihtyisyyden lisäämiseksi.

Voimassa oleva asemakaava edellyttää AO-alueille kahta autopaikkaa per asunto. Vermonrinteessä on melko paljon pinta-alaltaan noin 2000 neliömetrin asuintontteja, joille on rakennettu kytkettyjä pientaloja, joiden pysäköinti on osoitettu asuntojen yhteisille pysäköintialueille. Enimmäkseen nämä pysäköintialueet ovat pienehköjä, 10-12 auton kenttiä. Tontin maankäytön kannalta pysäköinnin keskittäminen lähelle tonttitiittymää on yleensä järkevää, sillä tontin vehreys ja liikenneturvallisuus paranevat. Kaavamuutoksen tontti on maankäytöltään tiiviimpi kuin ympäristön muut tontit, joten autopaikkoja tarvitaan enemmän. Asemakaavan edellyttämä autopaikkojen määrä rakennusalaan suhteutettuna on kuitenkin A-alueella pienempi kuin AO-alueella. Kaavamääräyksiin voidaan ohjata pysäköintiin osoitettujen alueiden kaupunkikuvaa viihtyisämmäksi ja paremmin ympäristöä huomioivaksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä olleessa viitesuunnitelma-aineistossa tontin autopaikat oli sijoitettu nykyisen pysäköintialueen kohdalle. Pohjakartan mukaan paikotusalueen etäisyys nykytilanteessa on naapuritontin rajalta vähimmillään 1,85 metriä. Rajalla kasvaa suurehkoja koivuja, jotka ovat Vermonpolku 3:n tontilla. Koivut on merkitty vuoden 1985 Vermonpolku 3:n rakennusluvan asemapiirustukseen.

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. Ratkaisu saattaa mahdollistaa nykyisten koivujen säilyttämisen, mutta koivuja ei ole erikseen asemakaavalla määrätty säilytettäväksi, vaan asia tulee ratkaistavaksi viimeistään rakennuslupaa haettaessa. Täysikasvuinen koivu tarvitsee paljon vettä ja sillä voi näin ollen olla merkittävä rooli tonttien kuivatuksessa. Asemakaavassa on annettu määräys koskien pysäköintialueen valaistusta sekä autojen ajovalojen aiheuttaman häikäisyhaitan vähentämistä. Neljän metrin tila mahdollistaa niin pysäköintialueen tarvitseman maan pinnanmuokkauksen kuin mahdollisten kasvillisuuden tai muun häikäisyä vähentävän ratkaisun toteuttamisen tonttien rajalla. Viitesuunnitelmassa on tonttien liittymistä toisiinsa esitetty periaateleikkauskuvalla.



Kuva. Ote viitesuunnitelman pihasuunnitelman periaateleikkauskuvasta.

Työmaa-aikaiset järjestelyt ja työmaan aiheuttamat haitat

- Rakentamisen aikana ei saa raskasta liikennettä parkkeerata Vermonpolulle, sillä silloin estettäisiin Vermonpolun varrella sijaitsevien talojen asukkaiden poistuminen omalta piha-alueeltaan autoilla, sekä jalankulun yhteydet juna-aseman suuntaan ja Leppävaaran ja Perkkään suuntaan.
- Tällä hetkellä Vermonrinnettä remontoidaan pihakaduksi, jolla olisi vain muutama pysäköintipaikka T-risteyksen alueella. Pihakadulla liikkuvan ajoneuvon on aina annettava jalankulkujoille esteetön kulku, eikä alueelle saa pysäköidä muualle kuin merkityille pysäköintipaikoille. Joten Vermonrinteen länsipäähänkään ei oikeastaan jää tilaa parkkeerata raskasta liikennettä rakentamisen aikana. Mikä näin tästä huolimatta tapahtuu, voi tulla näkemäesteitä ja mahdollisia onnettomuuksia koska pihakadulla ihmiset ja ajoneuvot kulkevat samalla kulkuväylällä.
- Myös lapset ovat vaarassa joutua yliajatuiksi, jos Vermonpolulle pysäköidään raskaita työmaa-ajoneuvoja. Kevyen liikenteen läpikulku alueen kouluille, juna-asemalle, päiväkotiin, palveluihin Leppävaaran suuntaan ja Pitäjänmäen suuntaan tapahtuu Vermonpolun kautta. Pienetkin lapset kulkevat itsenäisesti leikkipaikoille kävelyteitä pitkin, joten kevyen liikenteen väyliä ei voi valjastaa työmaa-ajoon ja -pysäköintiin turvallisuussyistä.
- Talojen purkaminen voi aiheuttaa työmaa-ajoa puistossa, mikä lisää onnettomuusriskiä. Raskas liikenne pitäisi huomioida kaavoituksessa. Miten rakennusaikaiset liikennejärjestelyt hoidettaisiin aiheuttamatta kohtuutonta haittaa Vermonpolun varren talojen asukkaille, joiden ainoa reitti autolla alueelta/alueelle on Vermonpolku, sekä alueen läpi kulkeville kevyen liikenteen väyliä käyttäville jalankulkijoille ja pyöräilijöille? Vermonpolku on ainoa kulkuväylä sen varrella asuville.

- Purkamisen ja rakentamisen aiheuttama meluhaitta häiritsee viereisen päiväkodin toimintaa. Meteli ei saisi aiheuttaa kohtuutonta häiriötä lähimpien talojen asukkaille ja käyttäjille.
- Alueen asukkaat tulisi ottaa nykyistä käytäntöä merkittävämmällä tavalla huomioon purkamisen ja rakentamisen aikaisessa toiminnassa, esimerkiksi oman palaute- ja tiedotuskanavan suoraan hankkeen kokonaisuudesta vastaavalle taholle (i.e. ei pelkkä yleinen palautekanava, joka ei nykyisellään mahdollista riittävää nopeutta eikä 2-suuntaisuutta)

Vastine:

Sekä rakennusten purkaminen että rakentaminen ovat luvanvaraista toimintaa. Hankkeeseen ryhtyvän on hyväksyttävä suunnitelmat kaupungin rakennusvalvonnassa, joka myös valvoo lupaehtojen täyttymistä. Työmaa-aikaisista järjestelyistä on määrätty Espoon kaupungin rakennusjärjestyksessä luvussa VIII Työmaat. Rakennusjärjestyksen mukaisesti työmaata on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu henkilö- tai omaisuusvahinkoja, liikenne- tai muita häiriöitä eikä kohtuutonta muuta haittaa ympäristölle. Rakennusten purkamisesta määrätään myös rakennusjärjestyksen 34 §:ssä, että purkamisessa on pyrittävä rajoittamaan työstä aiheutuvia melu-, pöly- tai muita vastaavia vaikutuksia ympäristölle.

Päiväkodit huomioidaan herkkinä kohteina työmaajärjestelyissä erikseen. Esimerkiksi meluavat ja pölyävät työvaiheet voidaan pyrkiä ajoittamaan niin, että niistä koituu päiväkodille mahdollisimman vähän haittaa.

Liikenne ja kadun järjestelyt

- Suunnittelussa tulisi ottaa huomioon lumikuormien hallinta ja riittävät tilat tontilla auraslumien sijoittamista varten.
- Suunnitelmissa jätehuone sijaitsee paikassa, johon kaupunki on tähän mennessä läjittänyt auraslunta. Tämä pitää huomioida suunnitelmassa.
- Ei ole takeita, että suunnitelmassa sommiteltu käänköpaikka nykyisten Vermonpolku 3:n roskakatosten tilalle rakennettaisiin ennen tontin rakennustöitä. Raskas liikenne ei mahdu Vermonpolulle ja nykyisin roska-auto joutuu peruuttamaan ylös katua. Onko käänköpaikan mitoitus riittävä?
- Vermonpolulle tulee jättää tilaa asukkaille poistua autoillaan omilta pysäköintipaikoiltaan ja pelastusteiden tulee olla auki.
- Vermonrinteen ja Vermonpolun alue on perinteisesti pientaloaluetta, eikä sen vaatimaton ja kapea tiestö ole kapasiteetiltaan riittävä asemakaavan muutos-hankkeessa esitetylle uudisrakentamiselle. jo nyt tilanne on hyvin vaikea huoltoliikenteelle: jätteenkeräysautot ovat kooltaan suuria, eivätkä ne pysty

helpolla, jos ollenkaan, kääntymään Vermonpolun päässä, eikä myöskään Vermonrinne-kadun länsipäässä. Edelleen, jätteenkeräysautoja on mainituilla ajoteilla jokseenkin mahdoton sivuuttaa autolla käyttämättä avuksi jalkakäytävää. Vastaavat ongelmat koskevat tietysti myös hälytysajoneuvoja. On huomattava, että Vermonrinne-tien eteläsivustalla erityisesti Vermonrinne-tien ja Vermonpolun kohdalla ei ole varsinaista piennarta, vaan vaarallinen ”rotko”, johon varomattomasti risteyksessä peruuttavat ja kääntyvät jätteenkeräysautot ja suuret kuljetusautot voivat risteyksen kapeuden ja ahtauden takia helposti suistua.

Vastine:

Asemakaavaehdotuksessa Vermonpolun päähän on varattu tilaa kääntöpaikalle, jonka puitteissa 12-metrinen ajoneuvon, esimerkiksi jäteauton, kääntäminen peruuttamalla on mahdollista katualueella. Tarkemmasta katualueen suunnittelusta, rakentamisesta ja näiden aikatauluttamisesta vastaa Espoon kaupunkitekniikan keskus. Auraslumille ei ole erikseen asemakaavoissa varattu katutilaa, vaan kaupunkitekniikan keskus vastaa myös yleisten alueiden auraslumien sijoittamisesta katualueille ja tarvittaessa lumen kuljettamisesta pois alueelta. Tontin viitesuunnitelman pihasuunnitelmassa on esitetty tontille suunnitellut lumenkasauspaikat.

Vermonpolulle ei kääntöpaikan tilavarauksen lisäksi seuraa muita muutoksia kaavamuutoksen myötä eikä sen sijainti vaikuta naapurikiinteistöjen tonttiliittymiin. Kääntöpaikan mahdollistamisella Vermonpolun päähän pyritään luomaan toimivammat edellytykset huolto- ja pelastusajolle.

Melu

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa nähtiin junamelu ongelmana. Junan ääniä ei kuulu edes omaan taloon, ja pihallakin vain harvoin. Enemmän meteliä kantautuu Vermon raviradan kovaäänisistä, toisinaan pikaratikan kirsunkuntaa, sekä pihalla liikenteen humua läheisiltä suurilta väyliltä.
- Suunniteltu 3-kerroksinen kerrostalo voi pahimmillaan heijastaa raviradan melua naapureiden pihalle. Näin kävi myös Herttoniemessä. Raviradan ja sen tapahtumapuiston aiheuttama melu on selvítettävä.
- Vermon raviradan tapahtumien melu on monipäiväistä ja voi aiheuttaa myös asumishaitan suunnitellun kerrostalon asukkaille. Weekend-festivaalin melumallinnuksen mukaan alueelle kantautuu 70-80 dB keskiäänitaso. Raviradan tapahtumapäivien määrä tulee tulevaisuudessa kasvamaan jopa 60 päivään vuodessa.

- Liikenteen meteli on raideliikenteen melua suurempi haitta alueella. Kolmikerksestä rakennusta ei voi perustella sillä, että se torjuisi junaradan melua alueella, sillä se ei ole alueella merkittävä melunlähde.

Vastine:

Asemakaavan valmistelun osana on teetetty meluselvitys koskien liikennemelua, joka kattaa tieliikenteen ja raideliikenteen. Liikennemelun arviointi perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin, ja on vakiintunut osa valmisteluprosessia, kun kaavahanke sijaitsee vilkkaasti liikennöityjen katujen tai radan lähistöllä. Meluselvityksen pohjalta kaavassa määrätään melulta ehkäisevistä toimenpiteistä kaavamuutoksen kohteena olevalla kiinteistöllä, jolle melua selvityksen perusteella kantautuu.

Vermont Ravirata Oy:llä on voimassa oleva ympäristölupa hevostallille ja ravikilpailutoiminnalle vuodelta 2014. Raviradan tapahtumien aiheuttamaa tilapäistä meluhaittaa ei ole erikseen tutkittu osana kaavamuutosta.

Päiväkotien kapasiteetti

- Mikäli alueen asukasmäärää aiotaan kasvattaa, tulee varmistaa päiväkodin paikkojen riittävyys. Muut Espoon päiväkodit ovat jo kertaluokkaa kauempana. Vermontin nykyiset asukkaat ovat paljolti vanhempaa väestöä. Mikä tulee olemaan tilanne kun tapahtuu sukupolvenvaihdos alueella, ja mikäli asukasmäärää kasvatetaan kaavoituksen keinoin? Riittääkö päiväkodin kapasiteetti?

Vastine:

Vermontpolun asemakaavahankkeessa nykyistä rakennusoikeutta nostetaan melko maltillisesti, 500 kerrosalaneliömetrillä. Laskennallisesti tämä johtaa alueen asukasmäärän kasvuun 10 asukkaalla (1 as / 50 k-m²), millä ei ole vaikutusta alueen palvelukapasiteetin riittävyyteen.

Yleisesti Espoon nopea väestökasvu on todettu haasteeksi palveluverkolle. Varhaiskasvatustilain määrä on kasvanut Mäkkylän ja Perkkaan alueilla. Kasvuun on pyritty vastaamaan uusilla päiväkodeilla, joita on valmistunut viime vuosien aikana: Majurinkulman päiväkotit 2019, Vermontin päiväkotit 2022 ja Perkkaan päiväkotit 2024. Varhaiskasvatustilain kapasiteetti on kuitenkin ääriarajoilla, sillä osa uudesta kapasiteetista on ollut myös korvaavaa.

Espoon Kasvun ja oppimisen toimiala on tunnistanut tarpeen lisätä varhaiskasvatustilain paikkoja yleisesti Leppävaaran alueella edelleen lähivuosina, esimerkiksi Postipuun päiväkodin laajennuksen myötä. Lisäksi Puustellinmäkeen on suunnitteilla yksityinen päiväkotit, joka on tällä hetkellä rakennuslupavaiheessa.

Nykyisten rakennusten purkamisen ilmastovaikutukset

- Espoon asunnot on perustellut nykyisten talojen purkamista esimerkiksi rakennusten valesokkelien korjauksen mahdollisuudella, mutta omakotitalojen omistajatkin korjaavat valesokkelitaloja. Vaihtoehtoja korjaamiseen on, jos vain haluaa. On selvitettävä alle 40-vuotiaiden asuntojen korjaamismahdollisuudet.
- Vermonpolku 3 ovat alueen ainoat talot, joista ei ole pidetty huolta. Oliko tarkoituskin päästää talot purkukuntoon, jotta korjaaminen ei varmasti olisi vaihtoehto? Espoon asunnot alkoi vasta viime kesänä kunnostaa ruokottomaan kuntoon päässeitä talojaan. 22.1.2023 Vermonpolun rakentamishankkeen infotilaisuudessa kerrottiin syyksi alueen kehityseriaatteiden ja kaavoituksen viivästyminen. Espoon asunnot pitää velvoittaa huolehtimaan rakennuksistaan jos rakennusten korjaamiseen päädytään. Rakennukset ovat nyt alueen häpeäpilkku.
- Näkisin mielelläni 39-vuotiaat talot korjattavan, sillä ne ovat lähinnä peruskorjauksessa eivätkä suinkaan elinkaarensa päässä. Mikäli talot olisivat yksityisomistuksessa, ei todennäköisesti purkavaa uudisrakentamista edes harkittaisi korjaamisen vaihtoehtona. Onko julkisella toimijalla kuten Espoon asunnot todella varaa vain purkaa ja rakentaa uutta vanhan korjaamisen sijasta? Näkisin mielelläni lukemia, jotka perustelevat sen.
- Olisin halunnut nähdä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kuvia, jotka havainnollistavat erilaisia vaihtoehtoja alueen maankäytölle.
- Espoo-tarinan mukaisesti ”suunnittelussa ja rakentamisessa korostetaan kestävä kehityksen periaatteita ja kiinnitetään huomiota rakennusten elinkaari- päästöihin.” ”Espoon kasvu on taloudellisesti, ekologisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä.” Korjaaminen vähentäisi rakennusjätteen määrää ja säilyttäisi olemassa olevan rakennuksen materiaalit. Tämä olisi linjassa kestävä kehityksen periaatteiden kanssa. Omasta mielestäni on valitettavaa, että samalla kun itse tekee arjessa valintoja ympäristön puolesta omilla valinnoillaan, kuten kasvisvaltaisella ruokavaliolla, lasten kestovaippojen käytöllä ja pitämällä tavarapyörää perheen ”kakkosautona”, viereisen tontin vain 39-vuotiaat talot voidaan päättää purkaa korjaamisen sijasta aiheuttaen haittaa alueen nykyisille asukkaille ja ympäristölle, hädän kyseisessä taloissa asuville perheille, ja haaskaten arvokkaita luonnonvaroja. Lisäksi ahneus ja taloudellisen hyödyn tavoittelu ohjaavat alueen kehittämistä lyhytjänteisellä tavalla, sivuuttaen aiemman rakennuskannan yhtenäisyyden ja alueen asukkaiden viihtyvyyden.
- Uudisrakentamisen rakennusmateriaaleina pitäisi käyttää puuta Ympäristöministeriön ohjeiden mukaisesti

Vermonpolku 3:n kiinteistön omistaja Espoon Asunnot on tutkinut rakennusten kuntoa kattavin kuntotutkimuksin vuosina 2018–2024. Rakennuksille on vireillä olevan kaavahankkeen myötä tehty vain välttämättömät korjaustyöt.

Rakentamisen aiheuttamat kasvihuonekaasupäästöt ovat merkittäviä ja siksi rakennusmateriaalien ja rakentamiskäytäntöjen kehittäminen ilmastoystävällisemmäksi on tärkeää. Espoon kaupunki ei kuitenkaan lähtökohtaisesti edellytä hankkeilta erillisiä laskelmia rakentamisen tai rakennusten käytön aikaisista päästöistä eikä kaavan vaikutusten kompensointia.

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 kompensoimaan. Asemakaavan rakennusoikeuden merkittävä tehostaminen tai muu maankäytön potentiaalin nykykäyttöä parempi hyödyntäminen voivat olla perusteita rakennusten purkamiselle. Asemakaavan muutoksessa pääkäyttötarkoitus säilyy ja rakennusoikeus kasvaa maltillisesti. Asemakaavan valmistelun aikana rakennusten omistaja on tutkinut myös nykyiset rakennukset säilyttävää maankäytöskenaariota elinkaarikustannusten näkökulmasta, mutta säilyttävän ja purkavan maankäytön välisiä eroja hiilidioksidipäästöissä ei ole tutkittu.

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.

Maankäyttö- ja rakennuslakia uudistetaan parhaillaan. Hiilineutraali yhteiskunta on yksi uudistuksen päätavoitteista. Uuden lain myötä rakennushankkeeseen ryhtyvää ohjataan nykyistä tarkemmin huomioimaan rakentamishankkeiden päästöt ja materiaalien elinkaari. Toistaiseksi vanhojen rakennusten purkaminen on usein edullisempaa kuin niiden korjaaminen.

Nykyisten rakennusten kulttuuriarvot

- Nykyisten arkkitehtonisesti merkityksellisten rakennusten peruskorjausta tulisi pohtia uudelleen uudisrakentamisen sijasta.
- Vermonpolku 3 on nostettu Perkkään ja Vermon kotikaupunkipolun kohteeksi. Sen ovat suunnitelleet arkkitehtitoimisto Nurmela, Raimoranta ja Tasa.
- Alueen nykyiset rakennukset sopivat paremmin ympäristöön kuin uuden suunnitelman mukainen rakentaminen. Tällä hetkellä näkymä on varsin miellyttävä ja kaupunkikuvallisesti jäsentynyt. Talot sointuvat ympäröivään

rakennuskantaan mainiosti, ja harjakorkeudet ovat harmoniset. Tontin vehreys tarjoaa yksityisyyttä katseilta. Harjakorkeudet ovat naapuritaloihin nähden samassa linjassa.

- Maankäyttö- ja rakennuslaki toteaa asiasta seuraavaa:
 - 19. luku 135 § Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että: 6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se **tarpeettomasti haittaa naapurია** tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.
 - 139 § Purkamisluvan edellytykset: Purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien **perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä** eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.
 - 140 § Maisematyöluvan edellytykset: Alueella, jolla on voimassa asemakaava tai yleiskaava, maisematyö lupa on myönnettävä, jollei toimenpide vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen taikka **turmele kaupunki- tai maisemakuvaa**.

Vastine:

Purku- ja rakennusluvan myöntämistä ohjaa lainvoimainen asemakaava. Vermonpolku 3:n omistaja Espoon Asunnot on hakenut kiinteistölleen asemakaavan muutosta vuodelle 2015 päivätyllä hakemuksella. Purku- ja rakennuslupa tulevat käsitteilyyn kaavoitusprosessin päätyttyä. Tarvittaessa rakennuslupaviranomainen on yhteydessä kaavoitusviranomaiseen, jos luvan myöntämisen edellytykset eivät ole selvät.

Asemakaavan sisältövaatimukset määritellään maankäyttö- ja rakennuslain pykälässä 54 §. Sen mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Asemakaavalla ei saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Asemakaavan muutosta on ohjannut tavoite uuden rakentamisen sopeutumisesta Vermonrinteen alueen pientalovaltaiseen mitta-kaavaan. Viitesuunnitelmassa rakennukset on esitetty tontille siten, ettei niiden massoittelu tai sijainti tontilla aiheuta naapurustoon tarpeetonta haittaa tai vaikeuta naapurikiinteistöjen maankäyttöä.

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 tyyli-suunnan 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 peruskorjauksissa.

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. Selvitysten perusteella maanomistaja on arvioinut kustannusten nousevan kohtuuttomiksi peruskorjauksen osalta.

Rakennusten omistaja on seurannut ja tutkinut rakennusten kuntoa. Uusimmat korjattavuusselvitykset ja kuntotutkimukset on tehty vuonna 2024. Niiden perusteella on voitu arvioida nykyisten rakennusten olevan korjauskelpoisia. Korjausten hintaa suhteessa purkavan uudisrakentamismallin hintaan on arvioitu elinkaarikustannus selvityksellä. 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. Uudisrakentamismallin kustannukset ovat vastaavasti 9,1 miljoonaa, josta purkamisen ja rakentamisen kustannuksia on 8,3 miljoonaa. Espoon asuntojen laskelman mukaan peruskorjausmalli tulee 31 % kalliimmaksi asuinalueen elinkaarielämänsä kohden kuin purkava uudisrakentaminen. Lisäksi postmodernin tyyliin mukaiset detaljiratkaisut ovat rakennusten omistajalle potentiaalinen rakennusriski, todennäköisesti lisäten ylläpitokustannuksia arvioidusta. Espoon asunnot on voittoa tavoittelematon, omakustannusperiaatteella toimiva yritys, ja peruskorjaukset rahoitetaan asukkailta perittävistä vuokrista.

Kaikkiaan Espoon asunnot Oy hallinnoi 316 asuntokohdetta, joissa on kaikkiaan noin 17 000 asuntoa. Espoon asunnot Oy seuraa kiinteistöjensä kuntoa ja ylläpitää peruskorjausohjelmaa, jonka mukaisesti yhtiön omistamia vanhoja kiinteistöjä 1970–90-luvulta korjataan tai korvataan. Toistaiseksi neljä viidestä peruskorjauskohteesta 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.