

Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.10.2024 § 129

§ 129

**Vermonpolku, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 113906, 51. kaupunginosa Leppävaara**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kivelä Kati  
Lehmus Ida  
Westerlund Ina  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

**Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Vermonpolun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 113906,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 2.10.2024 päivätyn Vermonpolku - Vermostigen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7515, 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 113906,

3  
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

4  
järjestää asemakaavaehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_\_.

**Käsittely**

Keskustelun aikana Järvinen Aarnion kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus asian pöydälle jättämisestä yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 16.10.2024 pidettävään kokoukseen.

**Selostus**

Korttelin 51116 tontille 6 sallitaan asemakaavan muutoksella lisää rakennusoikeutta asumiselle. Rakennusoikeutta nostetaan 500 k-m<sup>2</sup>:lla nykyisestä. Uusi rakennusoikeus tontilla on 2 600 k-m<sup>2</sup>. Tontin pääkäyttötarkoitus säilyy nykyisellään asumisena (A).

Tonttia kasvatetaan maltillisesti pohjoispuolen puiston suuntaan ja tontin ja puiston raja suoristetaan. Lounaisreunasta muutetaan pieni osa tontista katualueeksi. Ratkaisu mahdollistaa käänköpaikan rakentamisen Vermonpolun katualueen päähän. Tontin koko on nyt 5 995 m<sup>2</sup>, ja se kasvaa 143 m<sup>2</sup>:lla ollen 6 142 m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Vermonpolku – Vermostigen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7515, käsittää korttelin 51116 tontin 6, 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 113906

### **Aloite ja vireilletulo**

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja Espoon Asunnot Oy 25.5.2015 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 20.12.2023.

### **Alueen nykytila**

Vermonpolku 3 on rakentunut asuintontti, jolla sijaitsee neljä kaksikerroksista ja kolme yksikerroksista asuinrakennusta sekä piharakennuksia. Postmodernistista tyyliä edustavat rakennukset ovat 1980-luvulta ja ne ovat pääosin alkuperäisessä kunnossa. Asunnot ovat rivitaloasuntoja ja kerrostaloasuntoja. Autopaikoitus on tontin eteläosassa avopysäköintikentällä. Tontin pinta-ala on 5 995 m<sup>2</sup>.

### **Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

#### **Maakuntakaava**

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava.

Maakuntakaavassa kaavamuutosalue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen tuntumaan. Kaavamuutosalueen läheisyyteen on osoitettu maakaasun runkoputken ja voimajohdon linjaukset sekä päärata.

### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota.

### **Asemakaava**

Alueella on voimassa 113900 Vermo -asemakaava (hyväksytty 1.6.1983). Kaavamuutosalue on siinä osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeutta on osoitettu 2 100 kerrosalaneliömetriä (k-m<sup>2</sup>). Roomalainen numero II (kaksi) osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Alueen rakennukset on suojattava liikennemelulta siten, että alle 100 metriä olevien asuinhuoneiden seinä- ja ikkunarakenteiden ääneneristävyys on vähintään 30 dB (A). Jos meluntorjunta osoitetaan muutoin torjutuksi, voi rakennuslupaviranomainen myöntää poikkeuksia edellä olevasta ääneneristävyysvaatimuksesta. Kulku alueelle on mahdollista Vermonpolku -katualueelta. Autopaikkoja A-korttelialueelle tulee toteuttaa yksi autopaikka asuinrakennuksen 85 neliömetriä kohti, mutta kuitenkin vähintään yksi autopaikka asuntoa kohti.

### **Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 11.12.2023. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 27.12.2023 -29.1.2024 mennessä. Viisi yksityishenkilöä lähinaapurustosta lähetti mielipiteen. Lausuntoja ja kannanottoja saapui myös viisi kappaletta.

Mielipiteissä otettiin hankkeeseen 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.

Lausunnoissa ja kannanotoissa nousi esiin nykyisten rakennusten arkkitehtoninen arvo.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana järjestettiin Sellon kirjastossa kaavoittajan tapaaminen 22.1.2024. Paikalle saapui kymmenkunta lähialueen asukasta. Keskusteluja käytiin samoista teemoista: rakennusten sijoittelusta ja kerroskorkeudesta, työmaan vaikutuksista, pysäköintipaikkojen määrästä sekä kadun järjestelyistä.

Mielipiteitä huomioitiin suunnittelun edetessä. Kaavaehdotuksessa on eteläreunan pysäköintialuetta siirretty kauemmas tontin etelärajasta.

Kaavaan on laitettu määräyksiä koskien rakennusten sovittamista pientalovaltaiseen ympäristöön.

## **Asemakaavan muutosehdotus**

### **Korttelialueet**

Kaavamuutosalueen pääasiallinen käyttötarkoitus on asuminen, ja se osoitetaan kortteliin merkinnällä A, asuinrakennusten korttelialue. Tonttia pienennetään Vermonpolun katualueen kohdalta niin, että Vermonpolulle on mahdollista toteuttaa kääntöpaikka, joka parantaa alueen liikenneturvallisuutta esimerkiksi kiinteistöjen huoltoon liittyen. Toisaalta tontin pohjoisrajaa suoristetaan ja tonttia kasvatetaan puistoalueelle luoteeseen sekä koilliseen Työväenpolun suuntaan. Kaikkiaan muutokset kasvattavat tontin pinta-alaa nykyisestä 143 neliömetrillä.

Tontille osoitetaan kaksi rakennusalaa sekä näitä varten pysäköintialue tontin eteläreunaan. Tontin rakennusoikeus ja suurimmat sallitut kerroskorkeudet osoitetaan rakennusalakohtaisesti. Ratkaisussa asuinrakennusten ja pysäköintialueen sijainnit ovat samat kuin tontin nykyisessä rakentamisessa.

Pohjoisemmalle rakennusalalle osoitetaan rakennusoikeutta 1 300 k-m<sup>2</sup> ja enimmäiskerrosluvaksi kolme (III). Rakennusalan molempiin päihin on osoitettu yksikerroksinen osa talousrakennusta varten. Tontin keskellä olevalle rakennusalalle osoitetaan rakennusoikeutta myös 1 300 k-m<sup>2</sup>. Kerrosluvaksi osoitetaan täsmälleen kaksi (II).

Asemakaavassa on määräyksiä muun muassa kattomuotoja sekä kolmikerroksisen rakennusalan rakennuksen maantasokerroksen julkisivua ja terassipihoja koskien. Määräyksillä tavoitellaan rakennusten sopeuttamista Vermonrinteen pientalovaltaiseen ympäristöön.

Kaavassa pihaan ja kasvillisuuteen liittyvät tavoitteet on varmistettu kasvillisuutta koskevin kaavamerkinnöin sekä piha-alueita koskevalla määräyksellä. Asemakaavan muutoksen viitesuunnitelmassa rakennusten väliin jäävät alueet on rakennettu yhteispihaksi sekä monipuolisiksi istutusalueiksi hulevesipainanteineen. Hulevesien hallintaa koskeva kaavamääräys painottaa hulevesien hyöty- ja haihdutusratkaisujen hyödyntämistä.

Pysäköintiä varten asemakaavan muutoksessa on tontin eteläreunaan osoitettu pysäköintialuetta sitovalla pistekatkoviivalla ja merkinnällä 'p'. Ratkaisu vastaa nykyistä tontin pysäköintialuetta niin laajuudeltaan kuin sijainniltaan. Kaavamuutosalueen eteläpuolisten tonttien asuinrakennuksiin kohdistuvaa valohäiriötä autojen ajovaloista ja pysäköintialueen valaisemisesta pyritään kaavamääräyksellä estämään.

Autopaikkoja rakennetaan kerrostaloille 1 ap/95 k-m<sup>2</sup> ja kytketyille pientaloille/rivitaloille 1 ap/85 k-m<sup>2</sup>. Kaavassa mahdollistetaan lisäksi lievennyksiä asumiseen vaadittavan pysäköintinormin tuottamasta autopaikkamäärästä. Viitesuunnitelmassa autopaikkoja on esitetty toteutettavan 27. Pyöräpaikkoja rakennetaan kerrostaloille 1 pp/40 k-m<sup>2</sup>. Polkupyöräpaikat tulee toteuttaa runkolukittavina. Vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista 80 % tulee sijoittaa katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan, jonne on esteetön kulku kadulta tai pihalta. Loput pyöräpaikoista saa sijoittaa ulkotilaan lähelle keskeisiä kulkureittejä. Vähintään puolet ulkona sijaitsevista paikoista tulee olla katettuja.

## **Virkistysalueet**

Pieni osa kaavassa on osoitettu VP-merkinnällä puistoksi. Kyseinen osa muuttuu nykyisestä tonttimaasta kaupungin puistomaaksi ja se on tarkoitus liittää Sikurimyllynpuiston puistotonttiin 51P33.

## **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

## **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 4.1.2024 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

## **Hyväksyminen**

Hallintosäännön I osan 4. luvun 18 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäytösopimusta.

## **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Kaupunginmuseo, kannanottopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Gasgrid Finland Oy, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa

## **Liitteet**

- |   |  |
|---|--|
| 1 | 113906 Vermonpolku mielipiteiden yhteenveto ja vastineet |
| 2 | 113906 Vermonpolku lausuntojen vastineet                 |

## **Oheismateriaali**

- 113906a Vermonpolku asemakaava
- 113906 Vermonpolku havainnekuva
- 113906 Vermonpolku kaavaselostus