

Muistutusten yhteenveto ja vastineet

Vermopolku

Asemakaavan muutos

51. kaupunginosa, Leppävaara

Kortteli 51116 osa, katu- ja virkistysalue

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.10.2024 **MRA 27 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7515.

Nähtävillä MRL 27 §:n mukaisesti 4.11. – 3.12.2024 .

Yhteenveto muistutusten vastineista lähetetään kaikille muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa. Usean henkilön yhteisesti jättämistä muistutuksista yhteenveto lähetetään muistutusten yhteyshenkilölle.

Kukaan muistuttajista ei ole pyytänyt tietoa kaavan hyväksymispäätöksestä.

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 muistutuksista

Naapuruston asukkailta ja taloyhtiöiltä sekä muilta osallisilta saapui kirjaamoon viisi muistutusta. Kaikissa suhtauduttiin kaavamuuтокseen kielteisesti. Alueen toivotaan säilyvän nykyisellään tai enintään kaksikerroksisena uudisrakentamisena. Purkamisen negatiiviset vaikutukset ilmastoon ja rakennusperintöön tuotiin esiin kolmessa muistutuksessa.

Kaupunkikuva ja rakennusten korkeus

- kolmekerroksiselle talolle varattua rakennusalaа siirrettävä itään, nyt rakennuksen massa ei sijoitu naapureiden kannalta tasapuolisesti, vaan painottuu enemmän tontin länsipuolelle
- kaksikerroksisille varattua rakennusalaа on rajattava siten, että sen länsireuna ei ylety yhtä pitkälle länteen kuin kaavaehdotuksessa on piirretty. Rakennukset on suunniteltu sijoitettavaksi nykyisestä poiketen siten, että ne sijoittuvat Vermonpolun suuntaisesti. Aiemmin Vermonpolulle ei ole avautunut lainkaan näkymiä naapuritalojen ikkunoista. Nyt koko kaksikerroksinen julkisivu kaikkine ikkunoineen antaa suoraan pihallemme.
- Vermonpolku 3 tontilla ei tule kasvattaa kerroslukukorkeutta. Vermonrinteen alue on pientalo kaltaista ja enintään 2-kerroksista ja tällaisena alue tulee myös säilyttää.
- Materiaalista poiketen alueella ei ole kerrostaloja (monikkomuoto) vaan alueen laidalla etelässä on alarinteessä vain yksi kerrostalo, jonka kerroskorkeus on 2 kerrosta. Tämä ei juurikaan erotu edellämämainituista syistä alueen "profiilissa". Uuden kaava ehdotuksen mukainen 3 kerroksinen kerrostalo keskeisellä paikalla aseman vieressä tulisi näkymään ja muuttamaan alueen "ulkonäköä" merkittävästi.
- Uudet talot tuntuvat kerta kaikkiaan kohtuuttomilta verrattuna pientaloihin. Mittakaavaerot vähentävät ympäröivien pientalopihojen yksityisyyttä.
- toivoisin, että alueen kerrosluku ja tehokkuus pidettäisiin nykyisellään ja velvoitetaan mielummin rakentamaan alueen tyyliin sopivia pientaloja, mikäli on aivan pakottava tarve päästä purkamaan. Kerrostalo ei alueelle istu.
- Mikä on maltillisen rakennusoikeuden lisäys, onko n. 26 % sitä, mielestäni ei.
- Parkkipaikkaa suunniteltaessa on otettava huomioon, ettei parkkipaikalla autojen äänet ja valot häiritse eteläpuolisten asuntojen asukkaita.

Vastine:

Vernonpolku 3 asuintontti on yksityisessä omistuksessa, ja sen omistaa Espoon Asunnot Oy. Asemakaavoitus on tullut vireille maanomistajan aloitteesta. Maanomistajan kanssa on neuvoteltu maankäytön luonteesta ja laajuudesta kaavaprosessin aikana. Kaavan tärkeänä tavoitteena on toteuttaa alueen asemakaavoitus niin, että tuleva rakentaminen voidaan mahdollisimman hyvin sovittaa olemassa olevaan ympäristöön. 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 pyritään kehittämään ja tiivistämään.

Asemakaavassa ei ole tarkasti rajattu kaksikerroksisten rakennusten suuntaa tontilla. Kaksikerroksiselle rakennusosalalle voi rakentaa myös nykyisen rinteen suuntaisesti.

Asemakaavan rakennusalat ovat etelä- ja länsireunoiltaan huomattavasti nykyistä asemakaavaa tiukemmat. Rakennusalan raja on länsireunassa 7,5 metrin päässä tontin rajasta, ja viitesuunnitelmassa etäisyyttä tontin länsireunalla olevasta II-kerroksisesta asuinrakennuksesta länsipuolen lähimpään naapurirakennukseen on noin 24 metriä. Tonttien väliin jää 8,5 metriä leveä Raviradanpolun pyöräilyn ja jalankulun reitti. Rakennusten välistä etäisyyttä voi pitää pientaloalueella varsin kohtuullisena. Viitesuunnitelmassa länsireunan asuintalo on sijoitettu tontille niin, että asuntojen oleskelutilojen ikkunat aukeavat itään kohti tontin yhteispiha-alueita ja lännen puolella on sisäänkäyntejä.

Kolmikerroksinen lamellitalo on viitesuunnitelmassa esitetty luhtikäytävätalona. Tätä ratkaisua puoltaa myös rakennuksen sijoittuminen junaradan lähelle, jossa meluselvityksen mukaan saattaa olla korkeita hetkellisiä melutasoja. Luhtiasuntojen pääaukeamissuunta on rakennuksen lounais-eteläpuolelle, kohti tontin yhteispihaa. Asunnoista aukeaa näkymiä pääosin kaavamuuotosalueen tontin omalle pihamaalle. Maantasokerroksen asunnoille on kaavassa määrätty myös pieni asuntokohtainen piha-alue. Ratkaisu sopii hyvin pientalovaltaiselle alueelle. Lamellin rakennusala koskien kaavassa on myös määräyksiä, joiden mukaan rakennusta on pyrittävä sopeuttamaan julkisivujen käsittelyltään ympäröivään rakennuskantaan.

Vernonrinteen asuinalue on kokonaisuudessaan rakennettu etelään viettävälle rinteelle. Alueen sisällä maanpinnan korkeus muuttuu noin seitsemäntoista metriä radanvarresta kohti Vermontietä laskeuduttaessa. Yhdessä pienimittaisen rakentamistypologian kanssa korkeusvaihtelu antaa alueelle yhden sen tunnusomaisista piirteistä, vaikka rakennusten välinen kerroskorkeus vaihtelee välillä I-II. Kaavamuuoksen lamelli sijoittuu melko korkealle kohdalle alueella. Yhtä kerrosta muuta rakentamista korkeampi kerroskorkeus ei kuitenkaan ole vielä kerrosluvultaan maastoltaan kumpuilevassa ympäristössä kohtuuton, ja sijainti tontin pohjoisreunassa on kokonaisuussoittelun kannalta järkevin esimerkiksi melunsuojauksen tai varjostuksen kannalta.

Kaavan mukaisesti pysäköinti sijoitetaan tontin eteläreunaan maantasopysäköintinä samoin periaattein kuin tontilla jo oleva pysäköintialue. Kaavoituksen aikana on kiinnitetty huomiota eteläpuolen asuinrakennuksiin, ja pysäköintialuetta on viety nykyistä kauemmas tontin rajasta. Asemakaavassa on myös määräyksiä koskien ajovalojen ja pysäköintialueen valaistuksen häikäisyn huomioimista ja vähentämistä.

Vermorinteen kehittämisperiaatteet

- Espoo uutisoi, että Vermorinteen alueen suunnitteluperiaatteiden laatimisesta on luovuttu. Kerrottiin, että kaavamutoksia tehdään vain, mikäli muutosalueet ovat yksittäisiä tontteja suuremmat. Kuitenkin nyt on kyse juuri yksittäisen tontin muutoksesta, joka poikkeaa huomattavasti alueen pientalokannasta, myös ainoana tonttina alueella, jolle sallittaisiin kolmikerroksinen talo, joka on maksimissaan kaksikerroksisista taloista muodostuva alueen yhtenäisen ilmeen rikkova. Koen Espoon kaupungin uutisen harhaanjohtavana ja koen tulleet huijatuksi.

Vastine:

Hakemus Vermorpolku 3:n asemakaavan muuttamiseksi on saapunut kaupungille vuonna 2015. Kaava 113906 on esitelty ensimmäistä kertaa Espoon kaavoituskatsauksessa vuonna 2016, ja se on näkynyt vireillä olevana asemakaavana esimerkiksi kaupungin karttapalvelussa (kartat.espoo.fi). Kaavamutoksen tavoitteena hakijalla on alusta asti ollut nykyisten rakennusten korvaaminen uusilla siten, että rakennusoi-keutta pyritään samalla nostamaan.

Vermorinteen kehittämisperiaatteet tulivat ajankohtaisiksi vuonna 2019 rakennusliik-keiden otettua yhteyttä useisiin Vermorinteen alueen maanomistajiin. Rakennusliik-keiden tavoitteena oli tehostaa Vermorinteen rakentamisen volyyymiä sen keskeistä sijaintia raideverkostossa hyödyntäen. Alueen asukkaat ottivat yhteyttä kaupunkiin toivoen tilanteeseen ohjausta ja selkeyttä. Kaupunkisuunnittelulautakunta ohjeisti kaupunkisuunnittelukeskusta ryhtymään Vermorinteen kehittämisperiaatteiden laati-miseen yhteistyössä alueen maanomistajien kanssa. Periaatteissa oli tarkoitus sel-kiyttää toiminnan prosesseja ja eri toimijoiden rooleja, ja asettaa maankäytölle reuna-ehtoja, kuten riittävän suuret tutkittavat alueiden osat tai maanomistajien halukkuus yhteistyöhön. Kaupunkisuunnittelukeskus järjesti asukkaille keskustelutilaisuuden 7.11.2019.

Ensimmäinen asukastyöpaja oli tarkoitus järjestää alkuvuodesta 2020. Tapahtuma peruuntui koronaväen rajoitusten myötä. Pandemian hellitettyä kehittämisperiaat-teiden laadinta jäi odottamaan rakennusliikkeiden kysynnän viriämistä.

Espoon asuntojen kaavahanke oli tarkoitus kytkeä alueen kehittämisperiaatteiden laatimiseen. Kehittämisperiaatteiden laatimisesta luovuttiin toistaiseksi vuonna 2023, ja asiasta järjestettiin info- ja keskustelutilaisuus asukkaille 31.1.2023. Samalla

tiedotettiin Vermonpolku 3:n kaavahankkeen jatkamisesta itsenäisenä kaavamuutoksena. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 27.12.2023 - 29.1.2024, ja kaavaehdotus 4.11.-3.12.2024.

Vermorinteen kehittämisperiaatteiden ajatuksena oli ohjata koko Vermorinteen alueen muutosta siten, että muutokset sopeutuvat alueen olevaan identiteettiin tai elinympäristön muutosta hallitaan asukkaiden kanssa yhdessä. Tämä ajatus on myös asemakaavan valmisteluprosessin vuorovaikutusmenettelyn ytimessä. Yksittäisen tontin kehittäminen ympäristön rakennuskantaan sopeutuen ei ole ristiriidassa kehittämisperiaatteiden laatimisen lähtökohtien kanssa. Kehittämisperiaatteiden tarkoitus oli hallita Vermorinteen alueen kokonaisvaltaisempaa muutosta pientaloalueesta kohti selkeästi nykyistä tehokkaampaa, sekoittunutta pientalojen ja kerrostalojen kokonaisuutta.

Yleiskaava 2060

- Espoon yleiskaava 2060 ehdotuksessa alue on merkattu pääasiassa pientaloalueeksi. Espoo on laittanut jarrut päälle kerrostalomaniaan, ja on sekä asukkaiden että poliittisen tahdon mukaista, että keskelle pientaloaluetta ei ehdoin tahdoin runnota alueen pientaloja korkeampaa kerrostaloasutusta. Lintulaaksontien asemakaavoitusta ollaan lykkäämässä yleiskaavan voimaantulon jälkeiseen aikaan. Ehdottaisin että myös tätä muutosta lykättäisiin tai hylättäisiin kokonaan.

Vastine:

Espoon yleiskaava 2060 luonnos oli nähtävillä kesällä 2024. Luonnoksessa Vermorinteen alue oli osoitettu pientalovaltaisena alueena (AP). Määräyksen mukaisesti aluetta kehitetään pientalovaltaisena asuinalueena, jonka kehittämisessä tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä ja rakentamisen tapoja. Yleiskaavaluonnoksen selostuksessa tarkennetaan lisäksi, että pientaloalueiden korttelitehokkuudeksi tavoitellaan alle 0,3 tehokkuutta; joskin joukkoliikennepysäkkien yhteydessä korttelitehokkuus voi olla tätä suurempi.

Yleiskaavaluonnoksessa Vermorinteen alue oli osoitettu myös joukkoliikenteen poikittaisyhteyteen tukeutuvan kehittämisvyöhykkeen merkinnällä. Määräyksen mukaan rakentamiseen osoitettuja asemien / pysäkkien lähikortteleita tulee erityisesti kehittää muuta vaikutusaluetta tiiviimpänä ja monipuolisempana kaupunkiympäristönä. Määräyksen tavoitteena on edistää kestäväää liikkumista tukevaa kaupunkirakennetta ohjaamalla väestönkasvua joukkoliikennekäytävien ympäristöihin. Tämä tavoite on kaupunginvaltuuston asettama ja se kuvaa suurelta osin yleiskaavaratkaisua kokonaisuudessaan.

Asemakaavan määräyksissä on pyritty huomioimaan alueen ominaispiirteitä ja sopeuttamaan uutta rakentamista niihin. Kaavan mukaisesti rakennettaessa tontin

tehokkuus nousee nykyisestä 0,35:stä 0,42:een. Korttelin 51116 korttelitehokkuudeksi kaavamuutoksen myötä tulee $e_k = 0,29$. Nykyinen korttelitehokkuus on $e_k = 0,28$.

Kulttuuriarvot

- uusi kaava ei ole kulttuurisesti kestävä, sillä rakennustaiteellisesti arvokas ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde Kiinteistö Oy Vermonhovi purettaisiin.
- Asemakaavan lähtökohtana tulee olla nykyisten rakennusten säilyttäminen, erityisesti ilmasto- ja arkkitehtonisista syistä. Ei ole perusteita purkaa rakennuksia. Asemakaavaehdotus on MRL:n vastainen, kun sillä mahdollistetaan nykyisten rakennusten purkaminen, koska MRL velvoittaa mm. kulttuuriympäristön vaalimiseen ja luonnonvarojen säästeliääseen käyttöön. Mikäli asemakaavaa kaikesta huolimatta päätetään vielä eteenpäin, tulisi selkeästi ilmoittaa, että nykyiset rakennukset puretaan. Nyt aineistoon nopealla vilkaisulla tutustumalla ei käy selvästi ilmi, että rakennukset puretaan.
- Vermonpolun rakennukset ovat kauniita, alueelle sopivia ja korjauskelpoisia. Olisi sääli toistaa aiempien vuosikymmenten purkamisvimman virheitä näiden idyllisten talojen kohdalla.

Vastine:

Arkkitehtitoimisto Nurmela-Raimoranta-Tasan suunnitteleman, 1985 rakennetun post-modernistista tyyliä edustavan asuinrakennusten kokonaisuuden häviäminen on aiheuttanut asemakaavamuutoksen aikana paljon keskustelua. Rakennusten omistaja on tutkinut kohteen kuntoa ja arvioinut niiden korjauskustannuksia sekä elinkaarikustannuksia vuosina 2023 ja 2024, ja todennut purkavan täydennysrakentamisen olevan edelleen kaavamuutoksen tavoitteena.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa nykyisten asuinrakennusten purkaminen ja korvaaminen uusilla. Kaupungin yleisenä maankäytön tavoitteena on asemanseutujen tiivistäminen, ja kaavaratkaisussa lisätään tontin rakennusoikeutta noin 500 asuin- ja liikennealuetalokymmenellä. Rakennusten enimmäiskerroslukua nostetaan kahdesta kolmeen. Ratkaisussa on huomioitu uuden rakentamisen sopeutuminen alueen pien- ja keskisuurelle ympäristölle. Asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta.

Hakija on arvioinut rakennusten tämänhetkistä kuntoa ja niiden mahdollisesta kunnostamisesta koituvia kustannuksia. Selvitykset on teetetty vuonna 2024, ja niiden 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.

Uudisrakentamisvaihtoehdon kustannukset ovat vastaavasti 9,1 miljoonaa, josta purkamisen ja uudisrakentamisen kustannuksia on 8,3 miljoonaa. Espoon asuntojen laskelman mukaan peruskorjausvaihtoehto tulee 31 % kalliimmaksi asuinneliömetriä kohden kuin purkava uudisrakentaminen. Lisäksi rakennusten omistaja näkee rakennusten rakennedetailit korjattuinaakin potentiaalisina riskeinä niin ylläpidon kuin peruskorjausratkaisujen suhteen, todennäköisesti lisäten rakennusten ylläpidon kustannuksia arvioiduista.

Espoon asunnot on voittoa tavoittelematon, omakustannusperiaatteella toimiva yritys, ja sen omistamien rakennusten 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 -luvulta korjataan tai korvataan. Toistaiseksi neljä viidestä peruskorjausien saavuttaneista kiinteistöistä on päädytty peruskorjaamaan. Purkavaan ratkaisuun ovat johtaneet muuan muassa vaikea ylläpidettavuus, mahdollisuus tehokkaampaan tontin käyttöön hyvällä sijainnilla sekä kiinteistötaloudelliset seikat, kuten korkeat korjauskustannukset. Näissä kohteissa uudisrakentamisen katsotaan takaavan tontin uusille asukkaille turvallisen, terveellisen ja energiatehokkaan kohteen sekä kohtuuhintaisen vuokran.

Vernonrinteen aluetta ei ole kokonaisuutena nostettu arvokohteeksi voimassa olevassa yleiskaavassa. Kaupunginmuseo on kaavoituksen aikana saapuneissa kannanotoissaan ilmaissut näkemyksensä, jonka mukaan As Oy Vernonhovin kokonaisuus on rakennustaiteellisesti arvokas ja hyvin alkuperäisyytensä säilyttänyt esimerkki aikakautensa pientalorakentamisesta. Samalla museo toteaa, että kohteen arvottamista vaikeuttaa se, ettei 1980–1990-lukujen arkkitehtuuria ole Espoossa tai valtakunnan tasolla paljonkaan tutkittu tai inventoitu. Nykyisistä rakennuksista laadittiin korjattavuusselvitys kaavoituksen aikana. Museon lausunnossa todetaan, että selvityksen mukaan rakennukset ovat korjauskelpoisia siten, että niiden alkuperäiset arkkitehtoniset arvot on mahdollista säilyttää, vaikkakin se edellyttää varsin suuria toimenpiteitä.

Vanhan rakennuksen korjaamisen kustannuksia on usein uudisrakentamista vaikeampaa etukäteen arvioida, erityisesti kun kohteeseen liittyy sen kulttuuristen arvojen säilyttämisen tarvetta. Espoon asunnot on todennut tavoitteekseen kohtuuhintaisen asumisen takaamisen pitkällä aikavälillä, jonka he katsovat parhaiten toteutuvan uudisrakentamisen myötä.

Asemakaavaa laadittaessa tulee maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaan vaalia rakennettua ympäristöä eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Asemakaavalla ei 54 §:n 3 momentin mukaan saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n 2 momentin mukaan, jos jotakin aluetta tai rakennuskohdetta on muun ohella rakennetun ympäristön tai kulttuurihistoriallisten arvojen vuoksi suojeltava, asemakaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (suojelumääräykset). Suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia.

Asemakaavaa laadittaessa tulee sovittaa yhteen erilaisia tavoitteita ja arvoja, eikä näitä kaikkia voida aina ottaa täysimääräisesti huomioon. Kaupungilla on maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:n nojalla oikeus painottaa kaavan erilaisia sisältövaatimuksia, kunhan kaikki sisältövaatimukset otetaan punninnassa asianmukaisella painoarvolla huomioon. Kaavaselostuksessa ja vastineissa on kuvattu tätä arviointia.

Kestävä kehitys

- Rakennuksia ei tulisi enää kevein perustein purkaa ja aiheuttaa suuria määriä uusia rakentamisen päästöjä sekä kuluttaa luonnonvaroja, varsinkaan kun uusi rakentaminen ei ole merkittävästi tiiviimpää kuin nykyinen, eikä lisää esimerkiksi sosiaalista kestävyyttä alueella. Kyseenalaistaisin maanomistajan tekemät tutkimukset uudisrakentamisen taloudellisesta kannattavuudesta korjaamisen sijaan. Rakentamisen vs. korjaamisen taloudellisesta kestävydestä sekä päästövaikutuksista olisi hyvä tehdä puolueeton tutkimus. Vaihtoehtoja voisi myös tutkia tarkemmin, esimerkiksi niin, että kiinteistö Oy Vermonhovi säilyisi ja erilaisin kaavan määrittämin ohjauksin, jotka parantaisivat alueen kestävästä kehitystä kokonaisvaltaisesti, paikaten uudisrakentamisesta aiheutuvia negatiivisia vaikutuksia.
- Rakennuttaja on kauhistellut korjaamisen maksavan aivan liikaa, mutta elinkaarikustannusten erot olivat aikalailla samantasoiset (10,2 ja 9,1 miljoonaa euroa). Korjauksen etuina olisi alueen yhtenäisen ilmeen säilyminen, vähempi häiriö Vermonrinteen ja Vermonpolun varren asukkaille ja jalankululle.
- Espoo-tarinan mukaisesti korjaava vaihtoehto olisi Espoon arvojen mukaista: ”suunnittelussa ja rakentamisessa korostetaan kestävästä kehityksen periaatteita ja kiinnitetään huomiota rakennusten elinkaaripäästöihin.” ”Espoon kasvu on taloudellisesti, ekologisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä”

Vastine:

Laki ohjaa säästämään luonnonvaroja. Tätä lain tarkoittamaa resurssiviisautta voidaan soveltaa laajasti myös purkamiseen sekä uudisrakentamiseen.

Uusi rakentamislaki ohjaa pienentämään uudisrakennuksen hiilijalanjälkeä monin tavoin. Tosiasia kuitenkin on, että uudisrakentamisesta sukeutuva hiilipiikki on niin valtava, ettei kokonaisuuden hiilijalanjälki alita pitkälläkään aikavälillä peruskorjatun rakennuksen hiilijalanjälkeä, etenkin kun kokonaisrakennusoikeus ei kohteessa merkittävästi nykyisestä kasva.

Lainsäädäntö ohjaa arvioimaan kaavan toteutumisen vaikutuksia, joista ilmastovaikutukset ovat yksi osa-alue. Kaavoitusprosessissa voidaan myös vertailla saneeraavan vaihtoehdon ja purkavan uudisrakentamisvaihtoehdon ilmastovaikutuksia esimerkiksi hiilidioksidipäästöjen osalta. Hiilidioksidipäästöjen vertailua on nähtävilläolon jälkeen tehty tarkoitukseen kehitetyllä Planect-työkalulla, ja vertailut on lisätty selostuksen kappaleeseen 5.2. Toistaiseksi suuntaa antavilla vertailuilla ei kuitenkaan ole varsinaista ohjausarvoa kaavan sisältöön, vaan rakentamisen vaikutus ilmastoon on viime kädessä rakennushankkeeseen ryhtyvän, usein maanomistajan, valintojen tulosta.

Espoon Asunnot tavoittelee ilmastotiekarttansa mukaisesti hiilineutraaliutta oman toiminnan suorien päästöjen osalta vuoteen 2030 mennessä. Ilmastotiekarttaa varten on laskettu vuosittaiset hiilidioksidipäästöt, joihin rakennusmateriaaleilla on suuri vaikutus. Uudisrakentamisen osalta päästöjä pyritään minimoimaan esimerkiksi käyttämällä vähähiilistä betonia.

Rakentamisaikaiset haitat

- päiväkodin meluhaittojen torjunta ei saa tarkoittaa sitä, että rakennustöitä tehdään iltaisin tai öisin niin, että naapurustossa asuvat häiriintyvät.
- Työmaa aiheuttaa haittaa, niin varastoinnin kuin työmaa-aikaisen pysäköinnin vuoksi.
- Vermonrinteen alueen asukkaat kärsivät juuri edellisenä kesänä (2023) Vermonrinteen kaivutöistä, jotka johtuivat Vermonrinteen länsipään muuttamisesta piha-kaдуksi ja kadun alapuolisen kunnallistekniikan uusimisesta. Remontin vuoksi alueen suoriin jalankulun kulkuyhteys Leppävaaran suuntaan oli poikki noin 6 kuukautta töiden viivästymisen vuoksi. Työmaan koneet tukkivat katuja, vaikeuttivat alueella liikkumista, vaaransivat turvallisuutta ja estivät normaalin huollon, kuten jätehuollon. Myös Weekend-festivaalin kävijät pysäköivät alueelle tukkien kadunvarret.
- Espoon asuntojen taloissa asuu havaintojeni mukaan paljon lapsiperheitä, jotka käyvät alueen päiväkodeissa ja kouluissa. Purkavassa rakentamisessa perheet joutuisivat muuttamaan muualle, ja lapset vaihtamaan koulua. Se voi vaikuttaa lapseen negatiivisesti niin psyykkisesti kuin sosiaalisesti.

Vastine:

Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen luvussa VIII on annettu lukuisia määräyksiä koskien työmaaajärjestelyitä. Rakennusluvan hakijan on 43 a §:n mukaisesti osana lupaprosessia esitettävä työmaasuunnitelma, jossa kuvataan työmaan järjestelyiden haittojen minimointi ympäristölle ja naapurustolle. Työmaasuunnitelma edellytetään yleensä lupamääräyksenä laadittavaksi ennen rakennustöiden aloittamista ja se

esitellään aloituskokouksessa. Lisäksi haittojen minimointia ohjaavat esimerkiksi maankäyttö- ja rakennuslaki, Herkkien toimintojen, kuten päiväkodin, osalta on tarvittaessa sovittava erikseen melua ja pölyä aiheuttavien työmaan vaiheiden ajoituksesta esimerkiksi niin, että näitä vaiheita vältetään päiväkodin ulkoiluaikoina.

Väärin pysäköidyistä autoista voi yleisesti tehdä valvontapyyynnön kaupungin pysäköinninvalvonnan asiakaspalvelun puhelinnumeroon +358 9 81625100 arkisin klo 10-15:30 (<https://www.espoo.fi/fi/liikenne-ja-kadut/pysakointi>). Yksityisten tonttien alueella tapahtuva väärinpysäköinti ei ole kaupungin vastuulla.

Maanpinnan korkojen muutokset

- Tontin korkoa ei saa muuttaa nykyisestä. Tonttimme kohdalla Vermonpolku 3:n tontin maanpinta on kävelytiestä alempana. Tontin koron muutosta ei saa sallia, muutoin rakennuksen todellinen harjakorkeus tulee muuttumaan siitä, mitä esim. havainnekuivissa on esitetty.
- Pysäköintialueen autojen ajovalot häikäisevät todella häiritsevästi nykytilanteessa eteläpuolen asuinrakennuksia ja valot paistavat ikkunoista sisään. Viitesuunnitelmassa pysäköintialueen korkoa ollaan nostamassa, mikä voi pahentaa häikäisyä entisestään. Lisäksi pysäköintialueen koron nostaminen vähentää eteläpuolen pientalojen pihojen yksityisyyttä.
- Viitesuunnitelman mukainen matala hulevesipainanne ei estä sulavesien valumista eteläpuolen tonteille. Lumen auraus voi vaurioittaa pysäköintipaikan näkösuojaksi ajateltua kasvillisuutta ja pahentaa näin häikäisyä. Lumensijoituspaikka tonttien välissä aiheuttaa tulvariskiä.

Vastine:

Kaavavaiheen viitesuunnitelma on alustava luonnos siitä, miten asemakaava on mahdollista toteuttaa. Tällä asemakaavalla rakennusaloille osoitetaan enimmäiskerrosluvut. Sen sijaan kaavan ehdotusvaiheen merkinnät kiinteistä maanpinnan korkotasoista on otettu pois, jotta tontin maanpinnan tasojen liittyminen ympäröiviin alueisiin pystytään tarkemman suunnittelun myötä toteuttamaan kaavan ja rakennusjärjestyksen ympäristön laatua koskevin määräysten mukaisesti. Viitesuunnitelmassa esitetyt harja- ja räystäskorot, samoin kuin maanpinnan korot, ovat luonnoksia ja tarkentuvat rakennuslupavaiheen suunnittelussa.

Kaavamääräysten 3 §:ssä määrätään, että rakennukset ja tonttikorot tulee liittää ympäröivään maastoon ja naapuritontteihin luontevasti, ilman korkeita ja jyrkkiä pengerryksiä. Lisäksi määrätään, että pysäköintialueen valaistus ja ajovalojen suuntautuminen ei saa häiritä ympäröiviä asuinhuoneistoja.

Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen luku III ohjaa tontin liittymistä naapuritontteihin. Sen mukaan hulevedet ja perustusten kuivatusvedet on johdettava pois siten, ettei siitä aiheudu haittaa naapureille, kadun käyttäjille tai kadun rakenteille. Edelleen rakennusjärjestys määrää, ettei tontin ajoneuvoliikenne saa aiheuttaa haittaa asukkaille tai ympäristölle.

Viitesuunnitelma-aineistossa oli nähtävilläoloaikana kaksi pohjois-eteläsuuntaista leikkauspiirrosta. Toisessa leikkauspiirroksista oli esitetty tontin liittyminen eteläpuolen tontteihin luiskalla. Toinen leikkauspiirros esitti pihasuunnittelun periaatteita, joista myös kyseisen kohdan järjestely hulevesipainanteineen ilmeni paremmin. Leikkauspiirroksiset on näiltä osin korjattu yhteneväisiksi. Viitesuunnitelmassa on mukana pihasuunnitelmien luonnokset, joissa on kuvattu tontin periaatteelliset hulevesi- ja tulvareittijärjestelyt. Tontin maanpinnan korot tulee suunnitella niin, että tulvareitti pystytään johtamaan tontilta suoraan Vermonpolun katualueelle. Tämän seurauksena pysäköintialueen nykyistä korkoa voi olla tarpeen muokata siten, että pysäköintialueen tulvareitin kallistus pystytään koko tontin eteläreunan matkalta osoittamaan katualueelta kohti. Nykytilanteessa kaavamuutoksen alaisen tontin kaakkoisreunan kallistus johtaa kaakkois- ja eteläpuolen tonteille. Vesien hallinnan kannalta viitesuunnitelman mukainen vesien johtamisen periaate todennäköisesti parantaa tontin eteläreunan tilannetta tähänhetkisestä. On huomioitava, että eteläpuolen tonttien maanpinnan korko laskee itään mentäessä, jolloin kaavamuutoksen tontin pysäköintialueen rajalle on suunniteltu istutettu luiska. Rakennuslupavaiheessa hulevesien hallinnan ja tontin pinnantasauksen suunnittelua tarkennetaan.

Kaavan viitesuunnitelman alustavassa pihasuunnitelmassa on esitetty tontin mahdollisia lumenkasauspaikkoja. Pysäköintipaikan eteläreunan hulevesipainanne on siinä tunnistettu mahdolliseksi lumenkasauspaikaksi. Suunnitelmassa lumenkasauspaikkoja on esitetty hajautetusti ympäri pihaa, eli koko tontin lomia ei ole tarkoitus kasata pysäköintipaikan yhteyteen. Lumenkasaukseen soveltuvat paikat suunnitellaan tarkemmin rakennuslupavaiheessa. Suunnittelussa tulee huomioida sulamisvesien johtaminen. Tulvatilanteessa tontilta tulee olla toimiva tulvareitti, joka johtaa vedet pois tontilta Vermonpolun katualueelle.