

Lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Vernonpolku

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.

Kukaan lausunnonantajista 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

Lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

1

Päivämäärä 14.11.2024
Lausunnon antaja Caruna / Jani Stenroos

Carunalla ei ole lisättävää OAS-vaiheessa antamaamme lausuntoon. Kaavamuutoksen vaikutukset sähköjakeluun ovat hyvin vähäisiä.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

2

Päivämäärä 9.11.2024
Lausunnon antaja Fortum Power and Heat Oy / Raimo Leino

Fortumilla on kaukolämmön runkolinja Vermonpolulla. Suunnittelualueen nykyiset kiinteistöt on liitetty kaukolämpöön. Fortum on kiinnostunut toimittamaan kaukolämpöä rakennettaviin kiinteistöihin. Fortum haluaa olla mukana suunnittelualueen kehittämisessä jo suunnittelun alkuvaiheessa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

3

Päivämäärä 28.11.2024
Lausunnon antaja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
/ Jarno Köykkä

Aluetta palvelevat yleiset vesihuoltolinjat on rakennettu valmiiksi. Suunnittelualueella sijaitsee HSY:n vesihuoltolinjoja alueen länsiosassa Vermonpolulla.

Vastine:

Kaava-alueella on vesihuoltolinjoja Vermonpolun katualueella sekä Raviradanpolulla. Kaavan myötä Vermonpolun katujärjestelyitä on mahdollista muokata siten, että kadun päähän voidaan rakentaa kääntöpaikka. Vesihuoltolinjat huomioidaan tarkemmassa katusuunnittelussa, josta vastaa kaupunkitekniikan keskus.

4

Päivämäärä 20.11.2024
Lausunnon antaja Kaupunginmuseum / Riitta Kela, Jyri Vilja

Kaupunginmuseum on 18.1.2024 lausunut asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta seuraavaa: "As Oy Vermonhovi on suunnitellut vuonna 1984 arkkitehtitoimisto Nurmela-Raimoranta-Tasa, jossa suunnittelusta vastasi arkkitehti Jyrki Tasa. Kohde esiteltiin tuoreeltaan Arkkitehti-lehdessä 3/1986, jossa sitä kuvaillaan muun muassa seuraavasti: *"Rakennusten rungot ovat kaksikerroksisissa taloissa paikalla valettua betonia. Yksikerroksisten talojen rungot ovat puurakenteisia. Julkisivut ovat paikalla muurattuja. Niissä on käytetty punatiiltä ja luonnonväristä kalkkihiekkakiveä. Rakennusten ilmeestä voi löytää abstrahoituja eläinhahmoja. Muotoilussa on käytetty keinona erityisesti konesaumattua pellistä tehtyjä kaarikattoja sekä pyöreitä säleikköjä ja ikkunoita. Alueiden lasten haastattelun perusteella olemme todenneet, että rakennusten ilme todella vetoaa mielikuvitukseen"*.

Kaupunginmuseumon 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 arvioimista ja asettamista paikalliseen tai valtakunnalliseen yhteyteen vaikeuttaa se, ettei 1980–1990 -lukujen arkkitehtuuria ole Espoossa tai valtakunnan tasolla paljontaan tutkittu tai inventoitu.

As Oy Vermonhovi on Espoon kaupungin omistuksessa ja sitä hallinnoi Espoon Asunnot Oy, joka hakee kaavamuutosta ja uudishanketta rakennusten huonon kunnon ja korkeiden korjauskustannusten vuoksi. Kaupunginmuseum 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 rakennustaiteelliset 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.

Kaupunginmuseumon näkemyksen kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennuskohteen korjaamisen tulee olla aina 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 kaupunginmuseum 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 kestävän kehityksen kannalta oikea vaihtoehto.”

Kaupunginmuseolla ei ole edellä esitettyyn aikaisempaan lausuntoonsa lisättävää.

Vastine:

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa nykyisten asuinrakennusten purkaminen ja korvaaminen uusilla. Kaupungin yleisenä maankäytön tavoitteena on asemanseutujen tiivistäminen, ja kaavaratkaisussa lisätään tontin rakennusoikeutta noin 500 asuinkerrosneliömetrillä. Rakennusten enimmäiskerroslukua nostetaan kahdesta kolmeen. Ratkaisussa on huomioitu uuden rakentamisen sopeutuminen alueen pien-talovaltaiseen ympäristöön. 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. Uudisrakentamismuutoksen 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 rakennedetaljit 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.

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.

5

Päivämäärä 28.11.2024

Lausunnon antaja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos / Karl-Henrik Widbom

Olemme tutustuneet edellä mainittuun asemakaavan muutosehdotukseen.

Pelastustie on ajotie tai muu yhteys, jota käyttäen pelastusajoneuvot pääsevät tulipalon sattuessa tai muussa hätätilanteessa riittävän lähelle rakennusta (ja sammutusveden otto paikkoja).

Pelastustoiminnan turvaamiseksi ensihoitoyksiköllä (ambulanssi) tulee päästä pientaloalueella enintään 25 metrin etäisyydelle ja pelastusyksiköllä (paloauto) yleensä enintään 50 metrin etäisyydelle rakennuksen uloskäynneistä.

Pelastusyksikön (paloauto) ja ensihoitoyksikön (ambulanssi) ajoreittien suunnittelussa ja mitoituksessa on huomioitava ”HIKLU Pelastustien suunnittelu- ja toteutusohje” kohdat 4.2 ja 4.3.

Päätyvien teiden kääntöpaikat tulee mitoittaa ja soveltaa pelastusajoneuvoille.

Vastine:

Pelastustoiminnan edellytyksiä tontilla toimimiseen on tutkittu kaavoituksen yhteydessä. Kaavio kattopelastuspaikoista sekä pelastusajoneuvon ajourista on viitesuunnitelma-aineistosta löytyvässä alustavassa pihasuunnitelmassa. Viitesuunnitelman mukainen toteutus on luhtitalotyyppinen rakennus, jonka porraskäytävät ovat luhtikäytävällä yhteydessä toisiinsa. Nostopaikka kolmikerroksisen kerrostalon katolle on sijoitettu rakennuksen länsipäätyyn. Ensihoitoyksiköllä on pääsy rakennuksen länsipään uloskäytäväporrashuoneeseen enintään 10 metrin etäisyydelle.

Kadun kääntöpaikka on kaavoitusvaiheessa mitoitettu siten, että pelastusajoneuvo on mahdollista kääntää kadun päässä peruuttaen kääntöpaikkaa käyttäen. Kiinteistön tonttiliittymää kääntöpaikan itäpuolella on mahdollista hyödyntää ajoneuvon

kääntämiseen. Kääntöpaikan pohjoisreunalla on pelastus- ja huoltoajon liittymä kiinteistölle. Kääntöpaikan tarkempi mitoitus selviää toteutusvaiheessa, josta vastaa Espoon Kaupunkitekniikan keskus.

6

Päivämäärä	3.12.2024
Lausunnon antaja	Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Miia Ketonen, Tuomas Autere

Yhdyskuntarakenne, kaupunkikuva ja kulttuuriympäristö

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa nykyisten asuinrakennusten korvaaminen uusilla. Asemakaavan pääkäyttötarkoituksmerkintä, asuinrakennusten korttelialue (A) säilyy samana kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Tontin rakennusoikeutta kasvatetaan 500 kerrosalaneliömetrillä ja rakennusten enimmäiskerroslukua nostetaan kahdesta kolmeen.

On valitettavaa, että kaavaratkaisussa ei ole huomioitu kaavaselostuksessa arvokkaiksi kohteiksi tunnistettuja, aikakautensa laadukasta postmodernia arkkitehtuuria edustavia, 1980-luvun puolivälissä valmistuneita arkkitehtitoimisto Nurmela-Raimoranta-Tasan suunnittelemaa pientaloja. Tältä osin kaavaratkaisu ei ole asemakaavan sisältövaatimusten mukainen.

Espoon eteläosien yleiskaavassa kaava-alue sijoittuu nykyisellään säilyvälle asuntoalueelle (A), jota koskevien määräysten mukaan alueen asemakaavaa muutettaessa turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen. Kaavaratkaisussa osoitettu purkava uudisrakentaminen ei toteuta tätä määräystä.

Ilmasto

Purkavaa uudisrakentamista perustellaan sillä, että selvitysten perusteella maanomistaja on arvioinut kustannusten nousevan kohtuuttomiksi peruskorjausten osalta. Kaava-aineistossa ei esitetä peruskorjaamisen ja purkavan uudisrakentamisen kustannus- eikä hiilijalanjälkitarkasteluja.

ELY-keskus katsoo, että vaikka varsinaista ilmastovaikutusten arviointia ei ole tehty, on todennäköistä, että kaavaratkaisun ilmastovaikutukset ovat kokonaisuudessaan haitalliset. Vaikka purkava uudisrakentaminen lisää tässä tapauksessa rakentamisen tehokkuutta, on korjausrakentaminen useimmissa tapauksissa vähähiilisempi vaihtoehto vähintään vuosikymmeniä. Kaava-aineiston perusteella purkaminen ei ole välttämätöntä ja lisääntyvä tehokkuus on kohtalaisen pientä.

Kuten kaava-aineistossa on hyvin tunnistettu, ehdotuksen mukaisessa purkavassa uudisrakentamisessa huomattavin osa elinkaaren aikaisista päästöistä syntyy

rakentamisen aikana. Täten on syytä kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen aikaisten päästöjen vähentämiseen. ELY-keskus tuo esiin, että kaavamääräyksiin on mahdollista sisällyttää tarkempaa ilmastovaikutusten pienentämiseen ja vähähiilisiin rakenneratkaisuihin, kuten kierrätysmateriaalien käyttöön ja purkumateriaalin kierrätykseen liittyvää ohjausta. Kaavaselostuksessa on tunnistettu nämä keinot, mutta niitä ei ole otettu käyttöön. Espoossa on laadittu useita asemakaavoja, joissa on kehitetty ilmastomuutoksen hillintää ja siihen sopeutumista tukevia kaavamääräyksiä. Näitä voi käyttää esimerkkinä tässäkin kaavassa.

Melu

Kaava-alueelle tehdyssä meluselvityksessä on selvitetty tie- ja raideliikenteen melun leviämistä vuoden 2060 liikenne-ennustetilanteessa. Selvityksen mukaan suurimmat asuinrakennuksien julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat päivällä 62 dB ja yöllä 56 dB. Raideliikenteen aiheuttamat suurimmat hetkelliset enimmäisäänitasot pohjoisjulkisivulla ovat 78 dB ja länsijulkisivulla 76 dB.

Kaavassa on suositeltavaa antaa määräys siitä, että kaikilla asunnoilla tulee olla myös melutason ohjearvot täyttävä aukeamissuunta. Tämä on tärkeää, koska asuinrakennusten julkisivuille kohdistuu korkeiden keskiäänitasojen lisäksi myös korkeita melun enimmäisäänitasoja.

Kaavassa on suositeltavaa antaa määräykset myös siitä, että leikki- ja oleskelualueet on sijoitettava ja tarvittaessa suojattava siten, että melutason ohjearvot eivät niillä ylitä.

Tärinää ja runkomelua koskevaan määräykseen tulisi lisätä lukuarvot tärinän ja runkomelun enimmäistasoille VTT:n suositusten mukaisesti.

Vastine:

Voimassa olevassa Espoon eteläosien yleiskaavassa Vernonrinteen aluetta ei ole osoitettu arvoalueeksi. Yleiskaava ei estä jo rakennettujen alueiden täydennysrakentamista. Hyvän saavutettavuuden alueille, jollaisella Mäkkylän lähijunaseisakkeen välittömässä läheisyydessä sijaitseva Vernonpolun kaavamuutosalueen tontti on, tavoitellaan yleisesti mahdollisimman tehokasta kaavaratkaisua.

Kaavan tärkeänä tavoitteena on tulevan rakentamisen sovittaminen mahdollisimman hyvin olemassa olevaan ympäristöön. Vernonpolku 3:n maankäyttöratkaisussa on huomioitu sen sijainti pientalovaltaisella alueella. Lisäksi tontti on pienehkö ja se sijaitsee päättävän tonttikadun päässä. Voimassa olevan yleiskaavan hengen mukaisesti uuden rakentamisen kerrokorkeus on enintään kolme (III), joka sopeutuu alueen ympäristökuvaan. Asemakaavassa on myös annettu määräyksiä koskien pientalovaltaiseen alueeseen soveltuvaa rakentamistapaa.

Rakennusten omistaja on kaavamuutoksen aikana tutkinut myös nykyisten rakennusten korjaamista koskevan vaihtoehdon. Rakennusten kunnostamisen on arvioitu tulevan kalliimmaksi kuin purkavan uudisrakentamisen. Tämän vuoksi rakennusten

omistaja ei ole halunnut säilyttää nykyistä rakennuskantaa. Elinkaariselvityksiä on kuvattu tarkemmin edellä olevassa vastineessa kaupunginmuseon lausuntoon.

Asemakaavoituksen aikana eri rakentamisratkaisista syntyviä hiilidioksidipäästöjä voidaan arvioida viitteellisesti. Lähtötiedoissa on kuitenkin yleensä puutteita, ja kaikki rakentamisratkaisut eivät välttämättä ole vielä tiedossa. Erityisesti päästöintensiiviseen maanrakennusvaiheeseen liittyvät arvioinnit ovat varsin epävarmoja suhteessa siihen, miten suuri vaikutus niillä hiilitaseeseen on. Tehtäessä päästölaskentaa asemakaavoitusvaiheessa on mahdollista, että hiilijalanjälkilaskelmat muuttuvat paljonkin suunnittelun tarkentuessa.

Hiilidioksidipäästöjen arviointi asemakaavavaiheessa on silti tärkeää, sillä tällä hetkellä kaavaa seuraavissa rakennusvaiheissa päästöjä arvioidaan ensisijaisesti vain rakennuksen rungon osalta. Lain rakentamislain muuttamisesta 38 § määrää rakentamishankkeeseen ryhtyvän raportoimaan sekä rakennuksen että rakentamispaikan hiilijalanjäljen lain 122 §:n mukaista loppukatselmusta varten tehtävässä ilmastaselvityksessä. Laki on tulossa voimaan vuoden 2026 alussa.

Asemakaavan muutoksen tuottamia hiilidioksidipäästöjä on nähtävilläolon jälkeen laskettu Sitowisen kehittämällä Planect-työkalulla. Laskennassa on käytetty asemakaavan muutoksen aineistoissa olevaa maanomistajan laatimaa viitesuunnitelmaa. Vertailukohteeksi on laskettu myös nykyisten rakennusten saneeraaminen Planect-työkalun perusasetusten mukaisesti. Vertailut on lisätty selostuksen kappaleeseen 5.2, Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon. Yhteenvetona voi todeta, että sekä kokonaispäästöissä että kerrosneliömetrikohtaisissa päästöissä korjaaminen jää Planect-vertailussa hiilidioksidipäästöiltään huomattavasti purkavaa uudisrakentamisvaihtoehtoa maltillisemmaksi. Kumulatiiviset päästöt laskevat molemmissa vaihtoehtoissa vuosittain. Korjausrakentamisvaihtoehdossa päästöt saavuttavat nollatason vuonna 2039, jonka jälkeen asuinkohde olisi hiiliposiitivinen. Uudisrakentamisvaihtoehto ei vertailussa saavuta nollatasoa 50 vuoden elinkaaren aikana.

Asemakaavaan on lausunnon johdosta lisätty määräys kaavan toteuttamisesta aiheutuvien maamassojen ja materiaalien mahdollisimman tehokkaasta hyödyntämisestä. Espoon Asunnoilla on lisäksi omia tavoitteita koskien hiilineutraaliutta ja toiminnan vähähiilisyyttä. Taloustekijät ohjaavat myös esimerkiksi optimoimaan ja minimoimaan maamassojen kuljetustarvetta sekä työmailla muodostuvan sekajätteen määrää. Vähähiilisten rakennusmateriaalien, kuten vähähiilisen betonin käyttöön ohjaa myös esimerkiksi rakennuttajan oma ilmastotiekartta.

Asemakaavan melumääräyksiä on muokattu lausunnon mukaisesti siten, että niissä määrätään kaikkien asuntojen aukeamisesta myös hiljaisemmalle julkisivun osalle. Kaavaan on lisätty melumääräys koskien leikki- ja oleskelualueiden sijoittamista siten, ettei melutason päiväohjearvo ylitä. Kaavamääräyksissä ei haluta esittää runkomelun ja tärinän tarkkoja lukuarvoja. Määräykset pyritään pitämään yleisluontoisina ja tiiviinä. Eri rakennus- ja tilatyypeillä on erilaiset vaimennustarpeet ja viitesuunnitelmassa tilojen tarkoitus, sijainti ja määrä voivat olla hyvinkin epätarkkoja. Oleellista on,

että kaavamuutosvaiheessa varmistetaan meluntorjunnan toteutettavuus. Rakennuslupavaiheessa esitetään tarkemmat suunnitelmat ja torjuntaratkaisut eri tilatyypeille.