

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.04.2025 § 64

§ 64

Vernonpolku, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 113906, 51. kaupunginosa Leppävaara

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Vernonpolun asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 113906,

2
hyväksyy 2.10.2024 päivätyn ja 23.4.2025 muutetun Vernonpolku - Vermostigen asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7515, 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 113906.

3
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 2 400 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 766,70 euroa, eli yhteensä 3 166,70 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Päätös

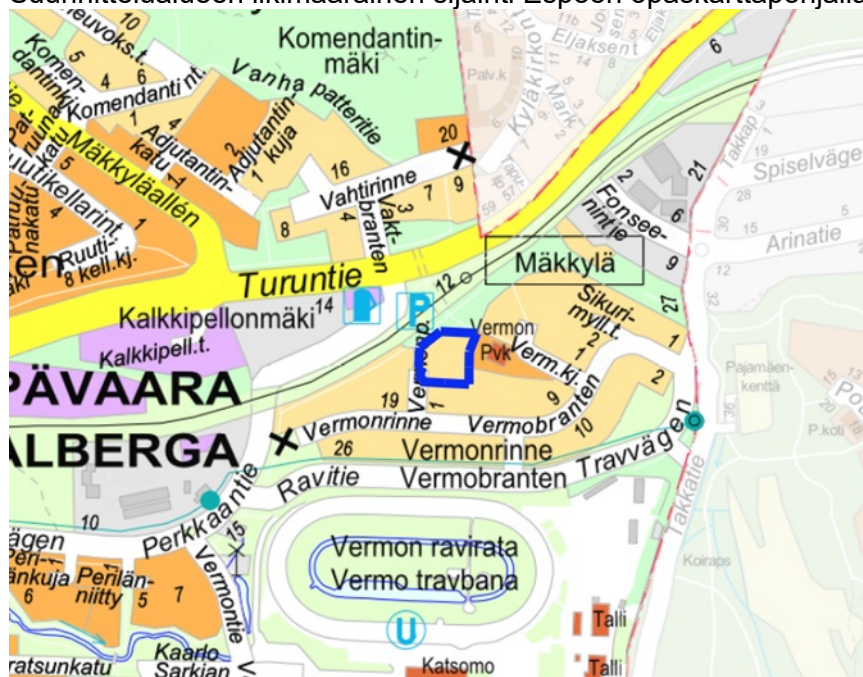
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Korttelin 51116 tontille 6 sallitaan asemakaavan muutoksella lisää rakennusoikeutta asumiselle. Rakennusoikeutta nostetaan 500 k-m²:lla nykyisestä. Uusi rakennusoikeus tontilla on 2 600 k-m². Tontin pääkäyttötarkoitus säilyy nykyisellään asumisena (A).

Tonttia kasvatetaan maltillisesti pohjoispuolen puiston suuntaan ja tontin ja puiston raja suoritetaan. Lounaisreunasta muutetaan pieni osa tontista katualueeksi. Ratkaisu mahdollistaa kääntöpaikan rakentamisen Vernonpolun katualueen päähän. Tontin koko on nyt 5 998 m², ja se kasvaa 144 m²:lla ollen 6 142 m².

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Vermopolku - 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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 11.12.2023.

Alueen nykytila

Vermopolku 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. Autopaikotus on tontin eteläosassa avopysäköintikentällä.

Tontin pinta-ala on 5 998 m².

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. Asemakaavan muutos sijoittuu voimassa olevassa yleiskaavassa asuntoalueelle (A).

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos oli nähtävillä 3.6.-3.9.2024. Yleiskaavaluonnoksessa kaavamuutosalue sijoittuu pientalovaltaiselle alueelle (AP). Aluetta koskee myös joukkoliikenteen poikittaisyhteyteen tukeutuvan kehittämisvyöhykkeen merkintä.

Asemakaava

Alueella on voimassa 113900 Vermo -asemakaava (hyväksytty 1.6.1983). Kaavamuutosalue on siinä osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi.

Rakennusoikeutta on osoitettu 2 100 kerrosalaneliömetriä (k-m²). 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 meluhaitta osoitetaan muutoin torjutuksi, voi rakennuslupaviranomainen myöntää poikkeuksia edellä olevasta ääneneristävyysvaatimuksesta.

Kulku alueelle on mahdollista Vermonpolku -katualueelta. Autopaikkoja A-korttelialueelle tulee toteuttaa yksi autopaikka asuinkeuhkalan 85 neliömetriä kohti, mutta kuitenkin vähintään yksi autopaikka asuntoa kohti.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville 16.10.2024. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 4.11.–3.12.2024. Nähtävilläoloaikana saatiin viisi muistutusta, neljä lausuntoa ja kaksi kannanottoa.

Asukastilaisuus järjestettiin 20.11.2024. Asukastilaisuuteen saapui kuusi asukasta kaavamuutosalueen lähialueelta. Tilaisuudessa keskusteltiin muun muassa rakentamisesta, tonttien hulevesistä sekä pysäköinnistä.

Naapuruston asukailta ja taloyhtiöiltä sekä muilta osallisilta saapui kirjaamoon viisi muistutusta. Kaikissa suhtauduttiin kaavamuutokseen kielteisesti. Alueen toivotaan säilyvän nykyisellään tai enintään kaksikerroksisena uudisrakentamisena. Yli kaksikerroksisen rakentamisen katsottiin olevan alueelle liian korkeaa. Purkamisen negatiiviset vaikutukset ilmastoon ja rakennusperintöön tuotiin esiin kolmessa muistutuksessa.

Lausuntoja ja kannanottoja saapui kirjaamoon kuudelta eri taholta. Sähkönjakelija Carunan, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n, kaukolämpöverkon toimija Fortum Power and Heat Oy:n lausunnot sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen kannanotto olivat sisällöltään toteavia.

Kaupunginmuseo toisti ehdotusvaiheessa aloitusvaiheen kannanottonsa sisällön.

Uudenmaan ELY-keskus kommentoi lausunnossaan vastaavasti nykyisten asuinrakennusten arvottamatta jättämistä. Lausunnossa nostettiin esiin ilmastovaikutusten arvioinnin ja ilmastovaikutusten vähentämiseen tähtäävien kaavamääräysten puute. Kaavaratkaisun ilmastovaikutusten arvioitiin olevan kokonaisuudessaan haitallisia. Kaavan meluun ja tärinään liittyvissä määräyksissä todettiin olevan puutteita.

Kaavaan on lausunnon johdosta lisätty määräys koskien purkamisesta ja rakentamisesta syntyvien massojen ja materiaalien hyödyntämistä mahdollisimman tehokkaasti (7 §). Melun ja tärinän määräyksiä on myös täydennetty 6 §:ään määräämällä asuntojen avautumissuunnista sekä pihan toimintojen melusuojaamisesta.

Selostukseen on täydennetty osiota kaavan vaikutuksesta ilmastoon. Maankäytön hiilijalanjäljen suuruutta on tutkittu Planect-työkalun avulla. Tarkastelu on kuvattu kappaleeseen 5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.

Muistutusten johdosta on viiteaineistossa olevia tontin periaatteellisia leikkauskuvia tarkennettu hulevesien johtamisen osalta. Kaavakartalta on poistettu ohjeellisia maanpinnan korkotason merkintöjä. Niiden ohjausvaikutuksen koettiin olevan vähäisempi kuin kaavan laadullisten määräysten.

Ehdotusvaiheen jälkeen asemakaavan 4 § PIHAT on korvattu määräyksellä viherkertoimesta. Viherkerroin on työkalu, jolla ohjataan pihojen vehreyttä ja monimuotoisuutta. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti työkalun käyttöönotosta ja tavoitetasoista kokouksessaan 13.11.2024.

Asemakaavan muutos

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 suoritetaan ja tonttia kasvatetaan puistoalueelle luoteeseen sekä koilliseen Työväenpolun suuntaan. Kaikkiaan muutokset kasvattavat tontin pinta-alaa nykyisestä 144 neliömetrillä.

Tontille osoitetaan kaksi rakennusala ja näitä varten pysäköintialue tontin eteläreunaan. Tontin rakennusoikeus ja suurimmat sallitut kerrokorkeudet osoitetaan rakennusalaakohtaisesti. Ratkaisussa asuinrakennusten ja pysäköintialueen sijainnit ovat samat kuin tontin nykyisessä rakentamisessa.

Pohjoisemmalle rakennusalueelle osoitetaan rakennusoikeutta 1 300 k-m² ja enimmäiskerrosluvuksi kolme (III). Rakennusalan molempiin päihin on osoitettu yksikerroksinen osa talousrakennusta varten. Tontin keskellä olevalle rakennusalueelle osoitetaan rakennusoikeutta myös 1 300 k-m². Kerrosluvuksi osoitetaan täsmälleen kaksi (II).

Asemakaavassa on määryksiä muun muassa kattomuotoja sekä kolmikerroksisen rakennusalan rakennuksen maantasokerroksen julkisivua ja terassiphoja koskien. Määräyksillä tavoitellaan rakentamisen sopeutumista Vermonrinteen pientalovaltaiseen ympäristöön.

Kaavassa tontin vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökalulla sekä kasvillisuutta koskevilla kaavamerkinnöillä ja määräyksillä. Viitesuunnitelman mukaisen pientalovaltaisen tontin viherkertoimen tavoitetaso on 1,0. Asemakaavan muutoksen viitesuunnitelmassa rakennusten väliin jäävät alueet on rakennettu yhteispihaksi sekä monipuolisiksi istutusalueiksi hulevesipainanteineen. Yhteisellä piha-alueella sekä tontin eteläreunalla on tavoitteena säilyttää olevaa puustoa. Kolmikerroksisesta rakennuksesta maantasokerroksen asuntojen suorat sisäänkäynnit yhteiseltä piha-alueelta tukevat pihan elävyyttä ja yhteisöllisyyttä. 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-m² ja kytketyille pientaloille / rivitaloille 1 ap / 85 k-m². Kaavassa mahdollistetaan lisäksi lievennyksiä asumiseen vaadittavan pysäköintinormin tuottamasta autopaikkamäärästä. Viitesuunnitelmassa autopaikkoja on esitetty toteutettavaksi 27.

Pyöräpaikkoja rakennetaan kerrostaloille 1 pp / 40 k-m². 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.

Selvitykset

Alueelle on laadittu luontolausunto 31.5.2023. Lausunnon mukaan kaavamuutosalueella ei ole erityisiä kaavoituksessa huomioitavia luontoarvoja tai vaikutuksia ekologisiin yhteyksiin.

Suunnittelualue sijoittuu melualueelle. Suunnittelua ohjaamaan on laadittu melu- ja tärinäselvitykset, jotka on päivätty 16.8.2024. Kaavassa on selvitysten perusteella huomioitu melun ja tärinän aiheuttamia haittoja.

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
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus ELY
- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.10.2024 § 133

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 päätyttyä kaupunkisuunnittelulautakunta valitsi yksimielisesti tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi Julia Lindholmin.

Päätös

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 Julia Lindholmin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.10.2024 § 129

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

päätö yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 16.10.2024 pidettävään kokoukseen.

Liitteet

- 1 113906 Vermonpolku muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 113906 Vermonpolku lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 113906b Vermonpolku asemakaava
- 113906 Vermonpolku havainnekuva
- 113906 Vermonpolku kaavaselostus
- 113906 Vermonpolku selostuksen liitteet