

Muistutusten yhteenveto ja vastineet

Anna Sahlsténin katu

Asemakaavan muutos

Kortteli 51348

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 9.6.2021 MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7372.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 28.6.-17.8.2021.

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

Kaavan hyväksymispäätöksestä on pyytänyt tiedon 0 kpl muistuttajaa.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavoituksen palvelualue
Käyntiosoite: Tekniikantie 15
Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sari Metsälä

Kati Vuorinen (liikenne)

Minna-Maija Sillanpää (maisema)

Yleistä muistutuksista

Asiassa jätettiin kaksi muistutusta. Pääkohdat muistutuksissa koskivat rakennusten kaupunkikuvaa, paikoitusta, massoittelua ja julkisivua, alueen melua, virkistyskäyttöä sekä viitesuunnitelman kuvia.

Kaupunkikuva

Kaupungilla tulee olla kokonaisvaltainen näkemys Vermonniityn alueen luonteesta, samanlaatuisista ja alueen kokonaisviihtyvyyteen tähtäävistä rakennushankkeista kestäväkehitys huomioiden.

Vastine:

Anna Sahlsténin katu -kaavamuutos pohjautuu vuonna 2016 voimaan tulleeseen Vermontie -asemakaavaan, jota laadittaessa Vermonniityn aluetta on tarkasteltu kokonaisuudessaan. Alueelle on laadittu lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma.

Anna Sahlsténin katu -kaavamuutoksessa pääasiallinen tarkoitus on muuttaa korttelin 51348 asuinrakentamisen rakennusaloja, jotta tonttien joustavampi ja toisistaan riippumattomampi toteutus mahdollistuu. Kaavamuutos ei oleellisesti poikkea voimassa olevasta kaavaratkaisusta, jossa on määräyksiä mm. julkisivuista, arkkitehtuurista, aurinkoenergian hyödyntämisestä, vehreydestä, istutuksista, viherkatoista, kattotaksanteilla viljelystä sekä tulva- ja hulevesistä.

Kaavan toteutumista ohjaa ja valvoo rakennusvalvonta sekä kaupunkikuvatoimikunta.

Rakennusten massoittelu, julkisivu

Kaavaehdotusvaiheen suunnitelman mukaista rakennusten massoittelua pidettiin parempana kuin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisessa esityksessä.

Rakennusten julkisivujen värimaailmaa toivotaan monipuolisemmaksi tylsää kaupunkikuvaa luovan valkoisen sijaan. Viitesuunnitelmassa vaaleanruskeaa ja beigeä, mikä on parempi kuin valkoinen, mutta edelleen vaalea.

Liikennemeluselvityksessä todetaan, että sisäpihan puolen parvekkeita ei ole tarpeen lasittaa. Parvekelasit kuitenkin mahdollistaisivat tilan käytön ympäri vuoden ja lasitus suojaisi parvekkeita ja kalusteita ilmastomuutoksen myötä lisääntyviltä satelilta. Kaavavaiheessa asiaan ei välttämättä ole mahdollista puuttua, mutta asia kannattaa kuitenkin tiedostaa.

Muistutuksessa esitetään suurimpia sallittuja kerroslukuja siten, että korttelin luoteiskulman rakennus olisi matalin, kerrosluvultaan kuusi ja korttelin koilliskulman rakennus korkein, kerrosluvultaan kymmenen.

Kaavamuutosalueen korttelin ajatellaan näyttävän muurimaiselta eteläsuunnasta katsottuna. Asiaa voisi mahdollisesti keventää eri varastojen kattorakenteiden epäsymmetrisyydellä sekä viherseinillä viherkattomääräyksen lisäksi. Pysäköintirakennuksen rakentamisessa tulee kiinnittää huomioita Runoratsunpolulta avautuvaan näkymään.

Vastine:

Tällä asemakaavamuutoksella on tarkoitus muuttaa korttelin 51348 asuinrakentamisen rakennusaloja, jotta tonttien joustavampi ja toisistaan riippumattomampi toteutus mahdollistuu. Kaavamuutos pohjautuu pitkälti koko Vermonniityn alueen aiemmin tutkitun Vermontie -kaavan määräyksiin. Myös julkisivuja koskeva määräys on säilytetty sellaisenaan, jotta suurtalotteittain asuinrakennusten materiaalit ja värit muodostavat harmonisen kokonaisuuden. Tarkkoja rakennusten värejä ei kaavassa ole haluttu esittää, vaan tarkempien jatkosuunnitelmien harmonisen kokonaisuuden arviointi jää kaupunkikuvatoimikunnalle ja rakennusvalvonnalle.

Suurimmat sallitut kerrosluvut kaavamuutoksessa noudattavat jokseenkin voimassa olevaa kaavaa. Korttelin rakennusoikeus ei kaavamuutoksella muutu. Tämän kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa rakentamisen massoittelemisen sijaintia, ei korkeuksia tai rakentamisen kerrosneliömetrimäärää. Muistutuksessa esitetty kerroslukujen muutos kasvattaisi jonkin verran korttelin rakennusoikeutta ja vaadittavaa autopaikkamäärää.

Kaavassa on määräys parvekkeiden ja terassien suojaamisesta meluntorjunnan kannalta tarkoituksen mukaisesti, siten että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylitä. Liikennemelun vuoksi parvekkeita ei ole tarpeen suojata korttelin sisäpihalla liikennemeluserelvityksen mukaisesti.

Kaavassa ei määrätä varastojen viherseinistä, mutta viherkattomääräys on piharakennuksille ja -katoksille. Kaava ei estä viherseinien rakentamista. Pihan istutukset suunnitellaan tarkemmassa pihasuunnitelmassa rakennuslupavaiheessa.

Muistutusten ehdotukset suunnitelmiin julkisivujen väreistä, parvekkeiden lasituksesta ja viherseinistä sekä pysäköintirakennuksesta on välitetty kaavamuutosalueen kiinteistöjen omistajille ja suunnittelijoille.

Paikoitus, liikenneturvallisuus, melu

Muistutuksessa arvellaan ketä korttelin maantason autopaikat palvelevat ja miksi ne toteutetaan ison ja aluetta laajemmin palveltavaksi suunnitellun keskitetyn pysäköintirakennuksen viereen? Vermonniityn pysäköintihalleissa on paikkoja tyhjinä nykyisin.

Viitesuunnitelmassa on pysäköintirakennuksen ja korttelin liittymät erillisinä, kun OAS-vaiheen suunnitelmassa liittymät ovat olleet yhdessä.

Samassa korttelissa kaavamuutoksen kanssa sijaitsevaan pysäköintirakennukseen lienee mahdollista sijoittaa kaikki sinne suunnitellut asukaspysäköintipaikat. Myös

vieras pysäköinti voitaneen toteuttaa vastaavasti keskitettyihin pysäköintirakennuksiin ja kadunvarsia hyödyntäen.

Havainnekuvissa ja maisemasuunnitelmassa on puutteita suojateiden sijoituksissa kaavamuutosalueen korttelin luoteiskulmassa sekä paikoitusrakennuksen läheisyydessä. Turvallisuussyistä esitetään kadulle rakenteellista hidastetta kaavamuutosalueen korttelin luoteiskulman lähelle.

Suunnittelussa tulisi huomioida läheisen lähiliikuntapaikan keskiäänitason ylittävät äänet. Leppävaaran alueella on myös Helsinki-Vantaan lentokentän aiheuttamaa lentomelua. Tosiasioina edellisten mainitseminen olisi mahdollista.

Vastine:

Asemakaavamuutos mahdollistaa aiemman kaavaratkaisun mukaisesti asuinrakennusten vaatimien autopaikkojen toteuttamisen osittain maantasossa tonteilla ja viereisessä pysäköintilaitoksessa. Autopaikat voidaan sijoittaa myös kokonaisuudessaan pysäköintilaitokseen. Sekä pysäköintilaitoksessa että tonteilla olevat autopaikat voivat olla osa yhteistä alueellista pysäköintijärjestelyä.

Kaavan havainnemateriaaleissa Anna Sahlsténin kadun ratkaisut on esitetty viitteellisesti olevien suunnitelmien pohjalta. Asemakaavassa ei ole liittymäkieltoja Anna Sahlsténin kadulle, joten tarkemmat liittymien paikat ja tarvittavat suojatiet tarkentuvat jatkosuunnittelussa. Kaupunkitekniikan keskus vastaa liikenteen ohjauksen suunnittelusta, kuten suojatiemerkinnoistä ja hidasteista. Muistutus on saatettu tiedoksi kaupunkitekniikan keskuksen.

Kaavamuutosalueen läheisyydessä on asemakaavan mukaisia lähivirkistysalueita mm. Perkaanniitty ja Everstinpuisto. Puistot liikuntakenttineen ovat yleisiä alueita ja ovat kaikkien kuntalaisten käytössä. Alueen tarkoituksenmukaisesta käytöstä todennäköisesti syntyy ääntä. Häiritsevään äänekäeseen käyttäytymiseen puistoalueilla yöaikaan voinee pyytää apua poliisilta. Helsinki-Vantaan lentokentän lentomelualue Espoossa sijoittuu Karakallion ja Lintuvaaran pohjoisreunaan n. 3,5 km:n päähän kaavamuutosalueesta.

Alueen vehreys ja virkistyskäyttö, hulevedet

Suunnittelualue on ollut rakentamattomana virkistyskäytössä mm. talvella alueella on ollut luistelua ja kesällä kelluntaa. Harmitellaan, että virkistyskäytössä oleva allas kaatoaa rakentamisen myötä, vaikka tilapäisyys on ollut tiedossa. Suunnittelualueen korttelin piha-alueita toivotaan muidenkin kuin korttelin asukkaiden virkistyskäyttöön.

Kaavaehdotuksen mukaisen maisemasuunnitelman vehreyttä korttelin ja kadun välissä korttelin lounaskulmassa pidetään riittämättömänä. Myös katualueelle toivotaan puustoa.

Tulvareitti kulkee suunnitelmassa korttelin läntisemmän p-alueen halki, jolloin hule- ja tulvavesien hallinta ja käsittely siirtyy korttelin sisältä hallitsemattomasti katualueelle

ja naapurikortteliin. Pinnoitettu p-alue lisää mahdollisen poikkeustilanteen huuhtoutumaa ja viivytyksen toteutus voi käytännössä normaalitilanteessakin ontua.

Kortteliin muodostunutta hulevesiallasta on alueen sosiaalisen media ryhmissä nimetty Vermonmereksi. Olisi hauskaa, jos nimelle löytyisi käyttöä joskus.

Vastine:

Korttelipiha-alueiden julkinen käyttö on mahdollista, mikäli kiinteistöjen omistajat ja asukkaat sen sallivat, mutta useimmiten asukkaat haluavat pihapiirin olevan vain omassa käytössä. Vermonniityn alueella on kuitenkin kattava julkinen viheralueverkosto, jolla on mahdollista viihtyä ja jota pitkin pääsee kulkemaan myös hieman kauempana sijaitseville virkistysalueille. Vermonniityn alueelle on Vermontie -kaavan yhteydessä laadittu lähiympäristösuunnitelma, joka ohjaa ja suosittaa yleisten alueiden mm. puistojen laadukasta toteuttamista.

Suunnitelmat ovat viitteellisiä kaavoitusvaiheessa, jolloin tutkitaan tilavaroituksia ja toimivuutta. Suunnitelmat tarkentuvat jatkosuunnittelussa, yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakennuslupavaiheessa. Korttelin lounaisosassa on varauduttu pelastusautojen nostopaikkojen vaatimaan tilaan, mutta pelastautumistapaa ei ole määrittänyt kaavassa. Mikäli jatkosuunnittelussa päädytään omaehtoiseen pelastautumiseen, jää tontille enemmän tilaa istutuksille. Kaavaa tarkemmassa katusuunnitelmassa esitetään katualueiden puusto ja muu kasvillisuus.

Esitetyt tulvareittinuolet ovat viitteellisiä ja niiden sijainnit tarkentuvat jatkosuunnittelussa, kun korttelialueen pinnantasaus suunnitellaan tarkemmin. Tavanomaisissa sadetapahtumissa hulevedet johdetaan korttelialueen viivytyksen kautta hulevesiputkiin ja niiden kautta edelleen viheralueilla oleviin vesiuomiin. Harvinaisessa tulvatapahtumassa, jolloin hulevesiverkoston putket eivät vedä enempää vettä, katualueet toimivat tulvareittinä ja johtavat hulevedet edelleen puistoalueiden vesiuomiin. Korttelialueelle on lisätty hulevesimääräys, joka velvoittaa liikennöityjen alueiden hulevesien käsittelyn niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä tai öljynerotuskaivoilla.

Nimiehdotus on välitetty kaupunkisuunnittelukeskuksen nimistösuunnitteluun.

Viitesuunnitelman kuvat

Viitesuunnitelman rakeisuuskuvassa on puutteita. Siitä puuttuu joitakin olemassa olevia rakennuksia ja on merkitty joitakin vielä toteutumattomia rakennuksia. Viitesuunnitelmassa olisi hyvä näkyä myös pysäköintilaitokset, sillä ne ovat melko massiivisia.

Vastine:

Suunnitelman lähiympäristöä kuvaava rakeisuuskuva on päivitetty olemassa olevilla rakennuksilla sekä kaavan mahdollistamilla tulevilla rakennuksilla. Viitesuunnitelman havainnekuvasta puuttuvan, kaavamuutosalueen ulkopuolella sijaitsevan puistomuuntamon ei katsota olevan merkityksellinen tämän kaavamuutoksen toteutumisen

havainnollistamisessa. Viitesuunnitelmat ovat nimensäkin mukaisesti viitteellisiä, kaavamuutosta havainnollistavia. Suunnitelmat tarkentuvat rakennuslupavaiheessa.