

Asianumero 492/10.02.03/2023

Aluenumero 113906

Vermonpolku

Asemakaavan muutos

51. kaupunginosa, Leppävaara

Osa korttelia 51116, virkistysalue

Muutetaan asemakaavaa:

Aluenro 113900

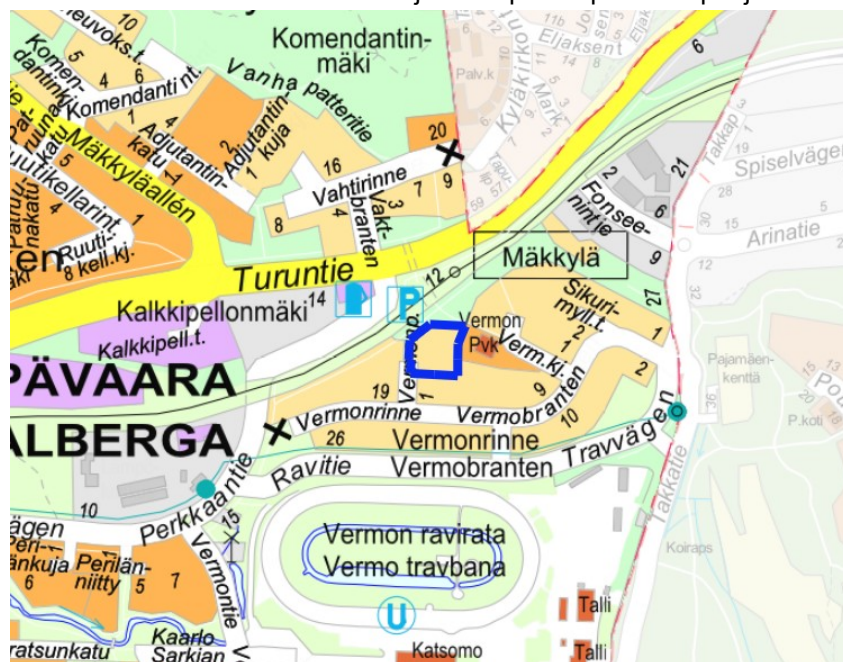
Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7515.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Leppävaarassa, Vermonrinteen asuinalueella osoitteessa Vermonpolku 3. Alueen pohjoispuolella on junarata ja Mäkkylän lähijunaseisake. Raidelinja 15 kulkee Ravitiellä, ja sen lähin pysäkki on Vermo. Itäpuolella sijaitsee Vermon päiväkotia.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja Espoon Asunnot 25.5.2015 kirjattulla hakemuksella. Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 20.12.2023.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelijat:

Kati Kivelä, puh. 040 636 8433

Ida Lehmus (liikennesuunnittelu), puh. 040 634 3586

Ina Westerlund (maisemasuunnittelu), puh. 040 636 9256

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä.....	6
1.1	Alueen nykytila	6
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	6
1.3	Suunnittelun vaiheet	6
2	Lähtökohdat	7
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	7
2.1.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	7
2.1.2	Tehokas liikennejärjestelmä.....	7
2.1.3	Terveellinen ja turvallinen elinympäristö.....	7
2.1.4	Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	7
2.2	Maakuntakaava	7
2.3	Yleiskaava	8
2.4	Asemakaava.....	9
2.5	Rakennusjärjestys	10
2.6	Tonttijako.....	10
2.7	Rakennuskiellot	10
2.8	Pohjakartta	10
2.9	Maanomistus	11
2.10	Maaperä	11
2.11	Muut suunnitelmat ja päätökset	12
2.12	Rakennettu ympäristö.....	13
2.12.1	Yhdyskuntarakenne	13
2.12.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva.....	16
2.12.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	17
2.12.4	Palvelut.....	18
2.12.5	Yhdyskuntatekninen huolto	18
2.13	Liikenne.....	18
2.13.1	Ajoneuvoliikenne.....	18
2.13.2	Jalankulku ja pyöräily.....	19
2.13.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	19
2.13.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	19
2.13.5	Liikenneturvallisuus	
2.14	Luonnonolosuhteet	20
2.15	Suojelukohteet.....	21
2.16	Ympäristön häiriötekijät.....	21
3	Asemakaavan tavoitteet.....	22
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	22
3.2	Maanomistajan tavoitteet kaavoitukselle	22
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus.....	22
4.1	Yleisperustelut.....	22
4.2	Mitoitus	22
4.3	Maankäyttö	23
4.3.1	Korttelialueet.....	23

4.3.2	Virkistys- ja suojaviheralueet.....	24
4.3.3	Palvelut.....	24
4.3.4	Yhdyskuntatekninen huolto	25
4.4	Liikenne.....	25
4.4.1	Ajoneuvoliikenne.....	25
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily.....	25
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	25
4.4.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	26
4.4.5	Esteettömyys	26
4.5	Maaperä ja rakennettavuus	26
4.6	Luonnonympäristö	26
4.7	Suojelukohteet.....	26
4.8	Ympäristön häiriötekijät.....	26
4.9	Nimistö	29
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	29
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	29
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	30
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	32
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	32
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	33
5.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	33
6	Asemakaavan toteutus.....	33
6.1	Rakentamisaikataulu	33
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	33
6.3	Toteutuksen seuranta	34
6.4	Sopimukset.....	34
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	34
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto.....	34
7.1.1	Valmisteluaineiston kuvaus.....	34
7.1.2	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	34
7.1.3	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	35
7.2	Kaavaehdotus.....	36
7.2.1	Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus	36
7.3	Kaavan hyväksyminen	36
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	36
7.5	Käsittelyvaiheet	37

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake (lisätään hyväksymisvaiheessa)

Liite 2, Katukartta ja ohjeelliset poikkileikkaukset

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Vermonpolku 113906.

Viitesuunnitelman ovat laatineet Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy sekä Maisema-arkkitehtuuri PE Oy.

Selvitykset

Luontolausunto Espoon Vermonpolun kaavamuutosta varten vuonna 2023. Faunatica raportteja 17/2023. Faunatica Oy, 31.5. 2023

Meluserveys. Vermonpolku, 113906, Espoo – Vermo, Mäkkylän aseman eteläpuolella. Sitowise Oy, 16.8.2024

Maaliikenteen värinä- ja runkomeluserveys asemakaavamuutosta varten. Vermonpolku 3, kortteli 51116, tontti 6. Sitowise Oy, 16.8.2024

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Vermonpolku 3 on rakentunut asuintontti, jolla sijaitsee neljä kaksikerroksista ja kolme yksikerroksista asuinrakennusta sekä piharakennuksia. Postmodernistista tyyliisuuntaa 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 m².

Vermonrinteen asuinalue on pienehkö, liikenneväylien ja raviradan rajaama omaleimainen saareke. Ympäristö on vehreää, rakennuskannaltaan monen ikäistä ja vähitellen tiivistynyttä. Alueella on monipuolisesti eri asuntotyyppisiä: pientaloja, paritaloja ja rivitaloja mutta myös kerrostaloja.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

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 Vermonpolun katualueen päähän. Tontin koko on nyt 5 995 m², ja se kasvaa 143 m²:lla ollen 6 142 m².

1.3 Suunnittelun vaiheet

Aloite asemakaavan muutokseen on tullut alueen maanomistajilta. Asemakaavan muutosta on 25.5.2015 saapuneeksi kirjatulla hakemuksella hakenut Espoon Asunnot Oy.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt kaavamuutoskohteen kaupunkisuunnittelukeskuksen työohjelmaan. Kaavoituskohte on ollut työohjelmassa vuodesta 2016 alkaen.

Kaupunkisuunnittelujohtaja päätti asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä 11.12.2023. Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokoulutuksen yhteydessä 20.12.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 27.12.2023 – 29.1.2024. Kaavoittajan tapaaminen järjestettiin Sellon kirjastossa 22.1.2024.

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Yhdyskuntarakenteen toimivuus on perusedellytys asukkaiden arjen sujumiselle ja erilaisten väestöryhmien huomioimiselle. Eheä yhdyskuntarakenne edesauttaa myös ilmastomuutoksen hillitsemistä, sillä sen myötä erilaisten palveluiden ja resurssien saavutettavuus paranee. Olevaa rakennetta kehitettäessä luodaan edellytyksiä ympäristön kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen toimivuuden parantamiselle.

2.1.2 Tehokas liikennejärjestelmä

Liikennejärjestelmä takaa osaltaan toimintojen saavutettavuuden ja arjen sujumisen, niin asukkaiden, työntekijöiden kuin elinkeinoelämänkin näkökulmasta. Liikennejärjestelmällä ja sen kehittämällä on keskeinen merkitys vähähiilisyiden edistämisessä. Liikennejärjestelmien toimivuutta edistetään mm. kehittämällä olemassa olevia verkostoja ja tiivistämällä yhdyskuntarakennetta liikenneverkostojen sisällä. Tehokas ja kestävä liikennejärjestelmä mahdollistaa myös eri kulkumuotojen valinnan ja yhdistämisen laadukkaassa ja toimivassa ympäristössä.

2.1.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Yhdyskuntia kehittäessä on tärkeää huomioida elinympäristön terveellisyyteen ja turvallisuuteen vaikuttavia asioita. Näitä ovat esimerkiksi liikenteen melun ja päästöjen huomioiminen suunnittelussa sekä varautuminen luonnonilmiöihin, kuten sateisiin. Yhdyskunnan tasolla on tärkeää sijoittaa toiminnot siten, ettei niistä aiheudu haittaa toisilleen ja että niiden haitalliset vaikutukset ympäristöön voidaan minimoida.

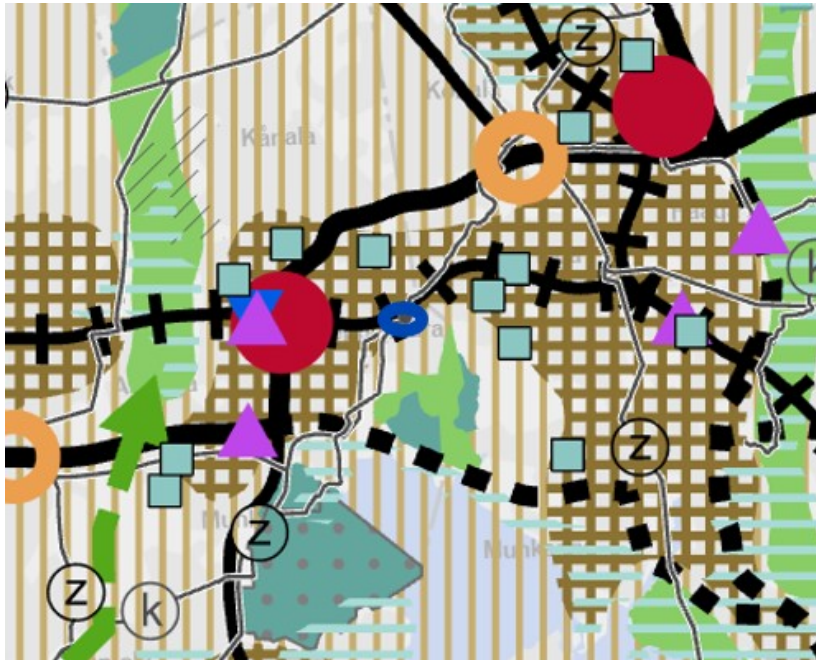
2.1.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Ympäristön ekologisten verkostojen huomioiminen tukee luonnon monimuotoisuutta ja vaikuttaa myös alueen viihtyisyyteen. Verkostojen on toimiakseen oltava riittävän yhtenäisiä. Alueiden suunnittelun tulee tukea niin ekologisia verkostoja kuin virkistysverkostojakin.

2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Espon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.



Kuva: Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä. Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti on merkitty kuvaan sinisellä ovaalilla.

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

2.3 Yleiskaava

Voimassa olevat:

Espon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.



Kuva: Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä. Kaavamuutosalue on rajattu kuvaan sinisellä viivalla.

Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu Espoon eteläosien yleiskaavassa asuntoalueelle (A). Alueen asemakaavaa muutettaessa turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen. Alueen lähelle on merkitty rai-delinjaus asemineen sekä maakaasulinja.

Vireillä olevat:

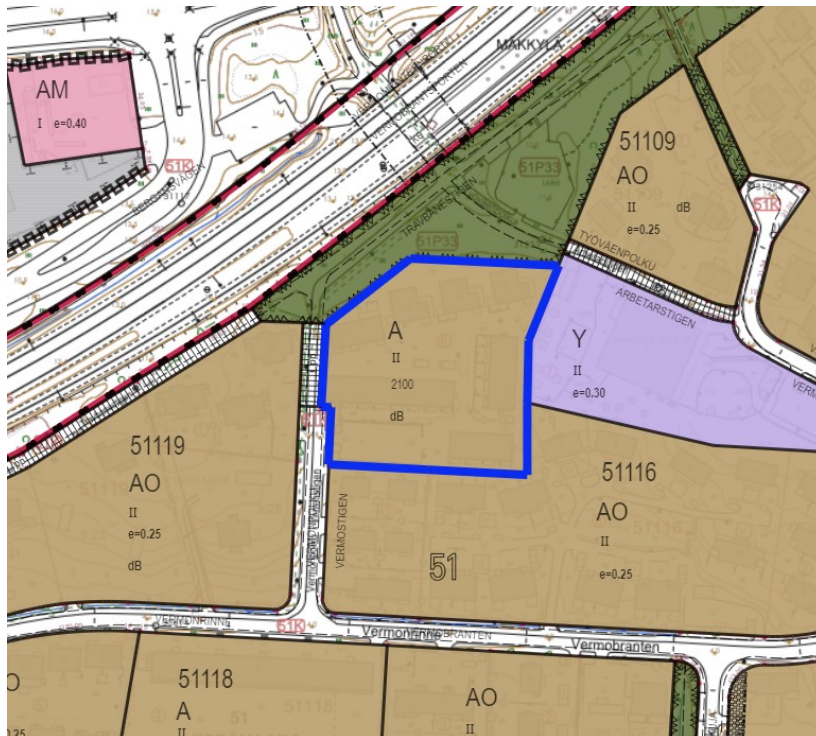
Espoon yleiskaava 2060

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 poikittaisyhteyden tukeutuvan kehittämis-
vyöhykkeen merkintä.

2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa 113900 Vermo -asemakaava (hyväksytty 1.6.1983). Kaava-
muutosalue on siinä osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeutta on osoitettu 2100 kerrosalaneliometriä (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 meluntorjunta osoitetaan muutoin torjutuksi, voi rakennuslupaviranomainen myöntää

poikkeuksia edellä olevasta ääneneristävyyssvaatimuksesta. Kulku alueelle on mahdollista Vermonpolku -katualueelta. Autopaikkoja A-korttelialueelle tulee toteuttaa 1 autopaikka asuinkerrosalan 85 neliometriä kohti, mutta kuitenkin vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti.



Kuva: Ote Espoon ajantasa-asemakaavasta. Kaavamuutosalue on rajattu kuvaan sinisellä viivalla.

2.5 Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 12.9.2011 (§ 112). Rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2012.

2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako.

2.7 Rakennuskiellot

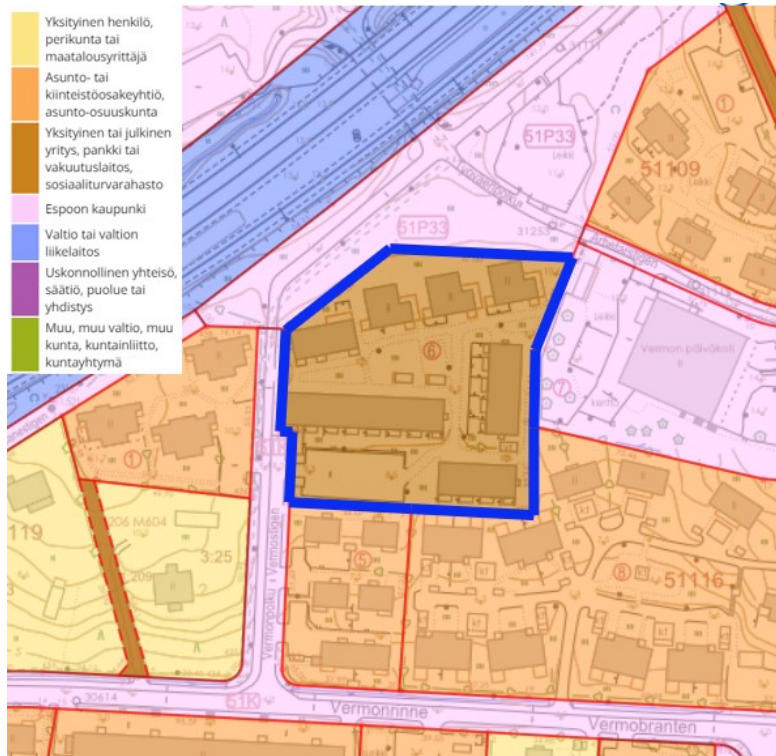
Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.8 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

2.9 Maanomistus

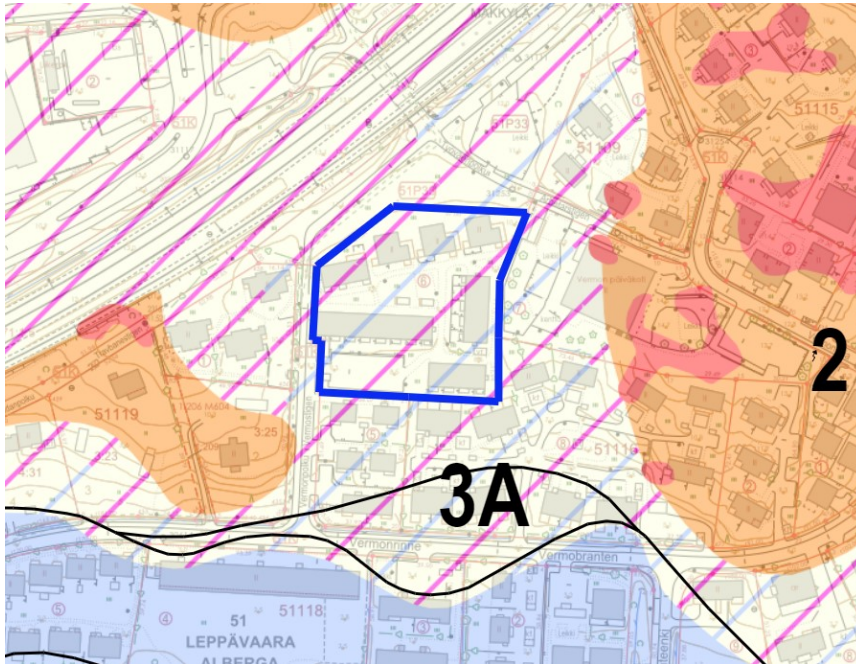
Korttelin 51116 tontin 6 omistaa Espoon Asunnot Oy. Ympäröivät katu- ja virkistys-alueet sekä päiväkotitontin omistaa Espoon kaupunki. Muut ympäröivät kiinteistöt ovat yksityisessä tai asunto-osakeyhtiöiden omistuksessa.



Kuva: Ote maanomistuskartasta. Kaavamuutosalue on rajattu kuvaan sinisellä viivalla.

2.10 Maaperä

Maaperä kaavamuutosalueella on siltin ja saven peittämää moreenia, rakennettavuusluokitus alueella on 2 (normaalisti rakennettava). Alueen eteläpuolella on myös savimaata, itä- ja länsipuolella moreenia sekä kalliota. Alueella ei kaupungin tietojen mukaan ole happamia sulfaattimaita.



Kuva: ote maaperäkartasta. Raidoitus kuvaa aluetta, jossa kitkamaalajin (hiekkasora/mooreeni) päällä on enintään noin 3 metrin kerros vaihtelevasti savea ja siltiä. Kaavamuutosalue on rajattu kuvaan sinisellä viivalla.

2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnittelukeskuksessa aloitettiin Vermonrinteen alueen kehittäminen maanomistajien saatua lukuisia yhteydenottoja rakennusliikkeiltä. Tavoitteena oli etsiä asukaslähtöisesti suuntaviivat alueen tiivistämiseen tasapuolisuus ja vuorovaikutus huomioiden. Kaupunkisuunnittelukeskus järjesti alueen asukkaille tiedotustilaisuuden marraskuussa 2019. Myös Vermonpolun hanke oli tarkoitus kytkeä kehittämissperiaatteiden valmisteluun.

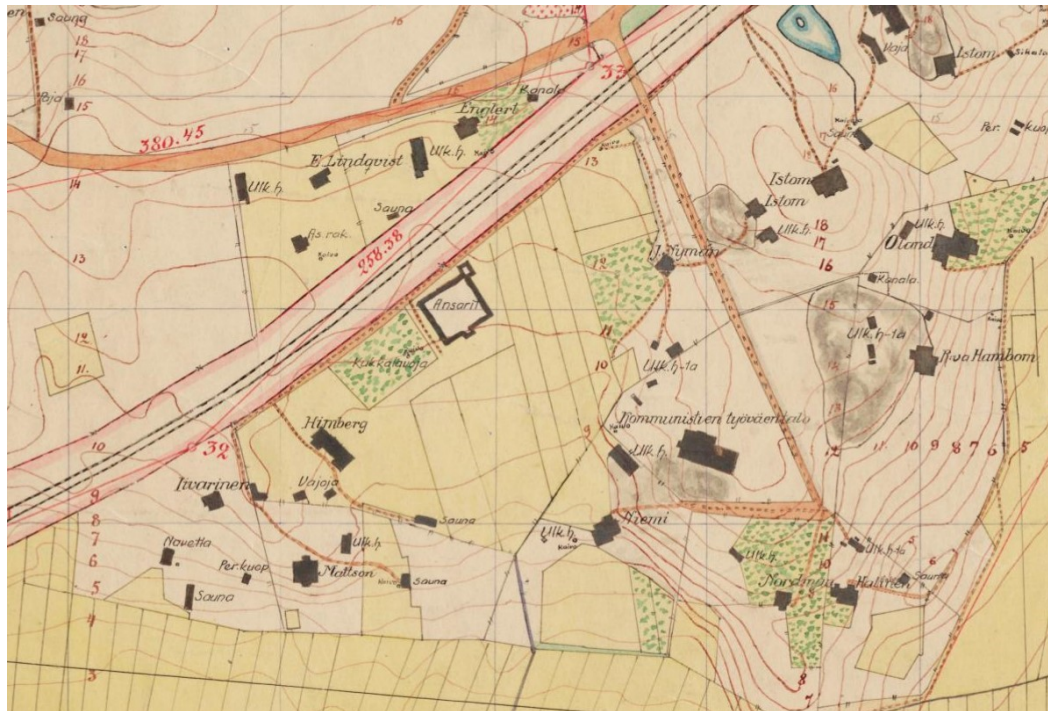
Kehittämissperiaatteiden laatimisesta luovuttiin toistaiseksi vuonna 2023. Asukkaille järjestettiin asiasta tiedotustilaisuus alkuvuonna 2023. Alueella ei ole tällä hetkellä viireillä Vermonpolku 3:n lisäksi muita kaavamuutoksia.

Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-suunnitelma on strateginen, Helsingin seudun 14 kuntaa kattava maankäytön ja liikennejärjestelmän suunnitelma. MAL 2019 -suunnitelman pohjalta solmittiin valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken MAL-sopimus, jonka ensimmäisellä nelivuotiskaudella 2020–2023 Espoo sitoutui 1,2 miljoonan kerrosneliömetrin asuntokaavoitustavoitteeseen. MAL 2019 loi pohjan tämänhetkiselle MAL 2023-työlle. Työn visiona on, että Helsingin seutu on vuonna 2040 Euroopan kestävimmin kasvava ja ihmisläheisin metropolialue. MAL 2023-suunnitelma on hyväksytty HSL:n hallituksessa ja Helsingin seudun yhteistyökokouksessa syksyllä 2023. Suunnitelman pohjalta neuvotellaan MAL-sopimuksen päivitys.

2.12 Rakennettu ympäristö

2.12.1 Yhdyskuntarakenne

Vermonrinnettä ei mainita erikseen vanhoissa kartoissa, vaan alue on nimetty kokonaisuudessaan Wermonniityksi (Wermo ängen). Alue, kuten suuri osa Perkkaan maista, kuului pitkään Mäkkylän sotilasvirkatalon maihin. Vuoden 1920 Mäkkylän sotilasvirkatalon kartassa Vermonrinteen alueelle johtaa yksi junarataa risteävä tie, ja alueella on muutaman asuintalon lisäksi kommunistinen työväentalo. Alueen vieressä on kartassa näkyvä Suomen Sikuritehdas Oy – Finska Cikoriefabriks Ab, sekä 1907 toimintansa aloittanut Espoon ensimmäinen koneellinen mylly. Kaavamuuksialueen liepeillä on kartan mukaan sijainnut ansari, lämmitettävä kiviperusteinen kasvihuone.

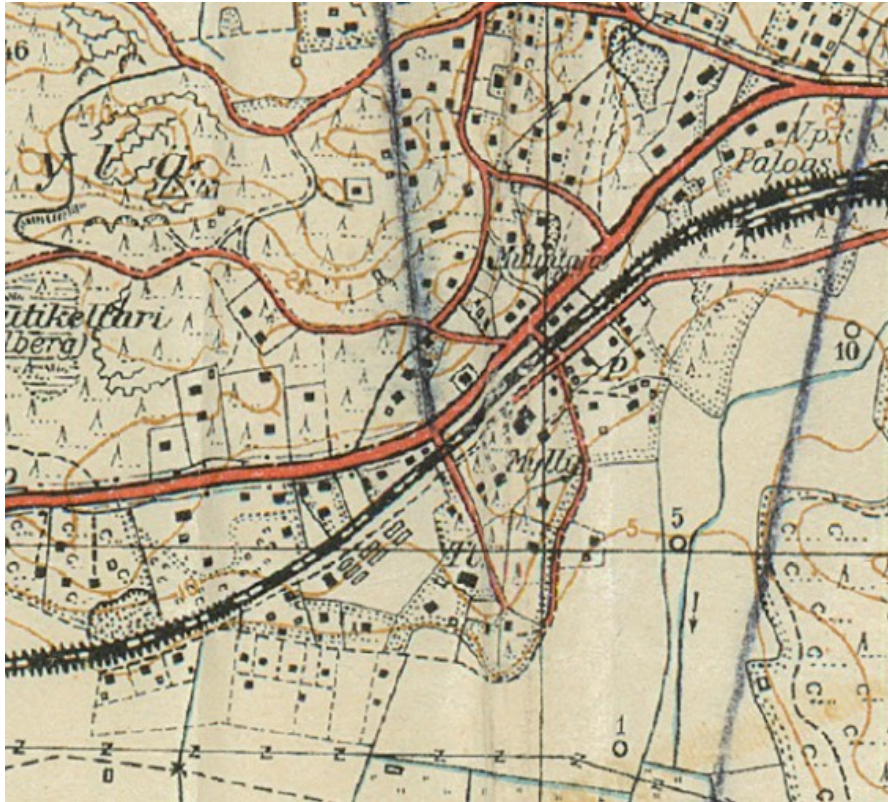


Kuva. Ote vuoden 1920 Mäkkylän sotilasvirkatalon kartasta Vermonrinteen alueelta.

Junaradan eteläpuolelle eristyneenä alueena Vermonrinteen pientaloasutus on kehittynyt hiljalleen vuosikymmenten kuluessa, uuden rakennuskannan pyyhkiessä edellisen mennessään. Kehittymiseen lienee vaikuttanut junaradan Mäkkylän seisakkeen avaaminen 1940 sekä yleinen jälleenrakentamiskauden pientalorakentaminen. Vuoden 1958 opaskartassa Vermonrinne näyttäytyy jo nykyisissä määrin asuinalueena. Nykyisten rakennuskannan rakennusvuosissa painottuvat kuitenkin erityisesti 1980- ja 1990-luvut, jolloin myös kulkuyhteydet Leppävaaraan helpottuivat huomattavasti radan eteläpuolitse rakennetun Perkkaantien ansiosta.

Tämän hetken Vermonrinteen kaupunkikuva on vehreä, ja alue erottuu ympäristöstään melko tiiviisti rakennettuna paritalo- tai erillispientaloyhtiöiden alueena. Siellä

täällä rakennuskantaa kerrosta jälleenrakentamiskauden rintamamiestalo puutarhatontteineen.



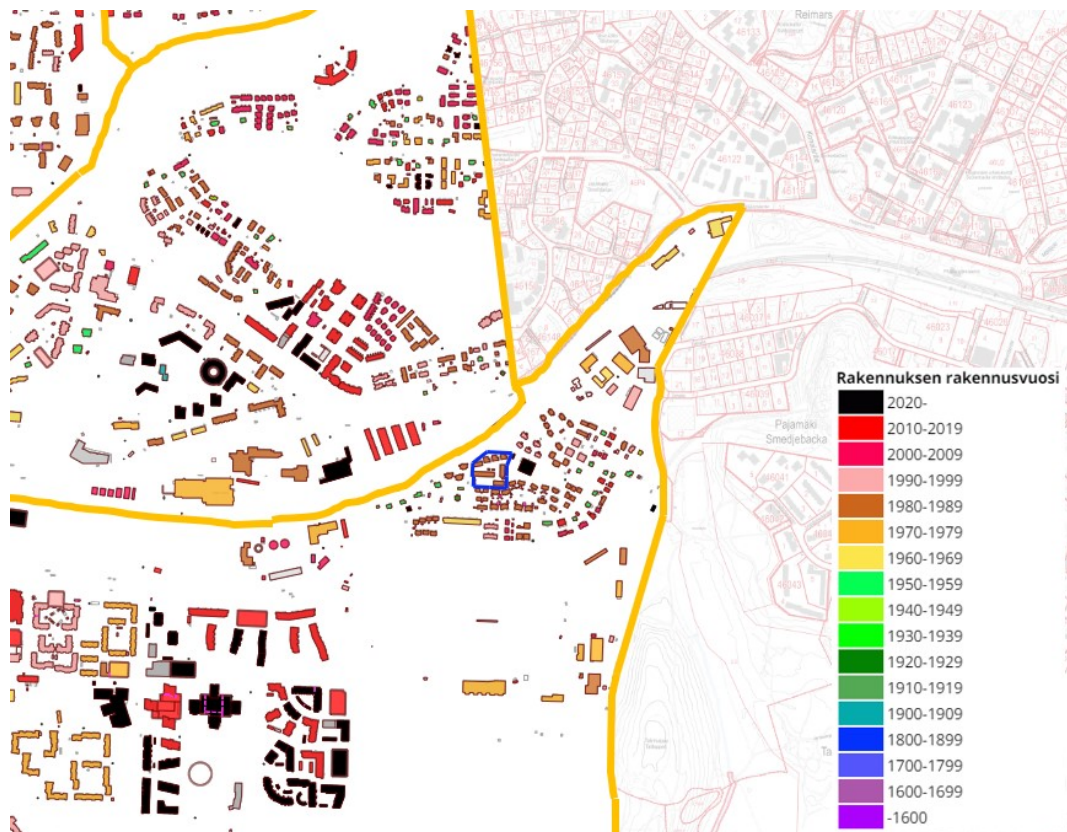
Kuva: ote vuoden 1944 topografikartasta. Mäkkylän seisake on juuri avattu.



Kuva: Ote vuoden 1958 opaskartasta. Vermonrinteen alue on jo lähes nykyisessä muodossaan.



Kuva: ote vuoden 1988 opaskartasta. Perkkäantie on juuri rakennettu ja nykyisen Ravtien rajaus näkyy kartassa raviradan ja Vermorinteen välissä. Vermo ravirata aloitti toimintansa vuonna 1977.

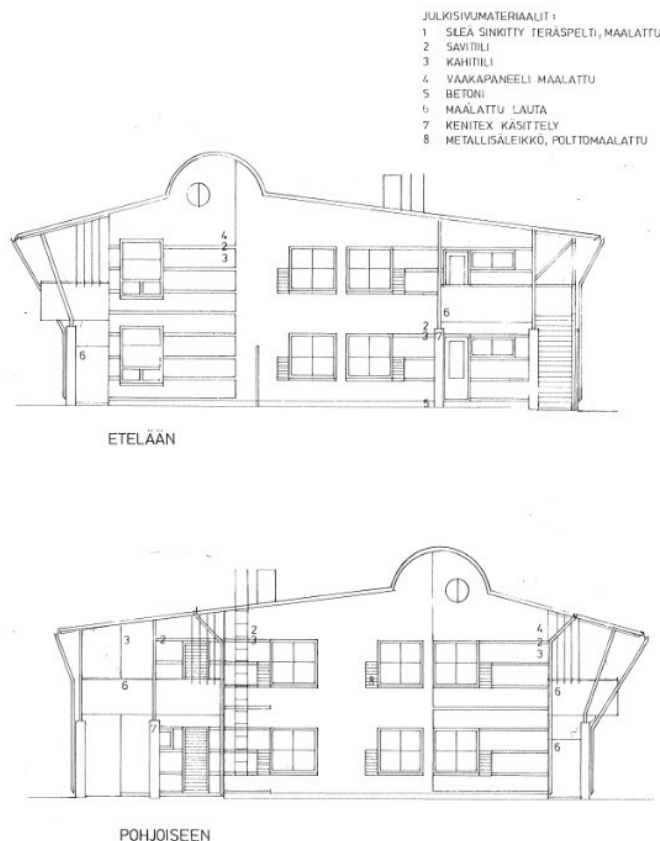


Kuva: Vermorinteen, Perkkään ja Mäkkylän alueiden rakennusten rakentamisvuosia. Pienaluerajat on merkitty kuvaan keltaisilla viivoilla. Kaavamuutosalue on kuvassa rajattu sinisellä viivalla.

2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva

Vernonpolku 3:ssa sijaitsee asuinkäytössä oleva Espoon Asuntojen vuokratalokiinteistö Kiinteistö Oy Vermonhovi. Vuonna 1986 valmistunut kohde sisältää seitsemän asuinrakennusta: neljä kaksikerroksista pienkerrostaloa ja kolme yksikerroksista rivitaloa. Rivitalojen asunnoilla on pienet asuntokohtaiset pihat. Autopaikat ovat tontin eteläreunassa. Kaupunkikuvaltaan alue on siisti. Suureksi kasvaneet pihapuut sekä puiset talousrakennukset ja varastot lisäävät kumpuilevan tontin pienimittakaavaista tunnelmaa.

Kaksikerroksisten rakennusten kantava runko on betonia ja yksikerroksiset rakennukset ovat puurunkoisia. Rakennusten julkisivut on muurattu puna- ja kalkkihiiekkatiilistä ja vesikatot ovat konesaumapeltiä. Kaksikerroksisissa rakennuksissa yläpohja on betonirakenteinen ja yksikerroksisissa puurakenteinen. Kaksikerroksisissa rakennuksissa on katetut parvekkeet. Sisäänkäynnit yläkerran asuntoihin käyvät luhtikäytävien kautta.



Kuva: ote Kiinteistö Oy Vermonhovin rakennusluvan julkisivupiirustuksista 1984, kaksikerroksiset kerrostalot.

Rakennukset ovat Nurmela-Raimoranta-Tasa -arkkitehtuuritoimiston 1980-luvun postmodernia asuinarkkitehtuuria parhaimmillaan ja ne on tunnistettu rakennustaiteellisesti arvokkaaksi ja kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi kohteeksi. Kohde on tuoreelta esitelty myös Arkkitehti-lehdessä 3/1986. Ympäristöstään ne erottuvat

erityisesti leikkisän ja omaperäisen kattomuotonsa ansiosta. Muotokieli toistuu myös tontin talousrakennuksissa. Kohde on mainittu esimerkiksi Leppävaaran kotikaupunkipolkujen Perkkaan ja Vermon reitin varrella.



Kuva: As. Oy Vermonhovi, yksikerroksisen asuinrakennuksen pääty leikkisine kattomuotoineen.



Kuva: valokuva Ki Oy Vermonhovin talousrakennuksesta, jossa asuinrakennusten postmoderni muotokieli toistuu.

2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Vermonrinne on asuinvaltainen, noin neljänsadan asukkaan alue. Alueella toimii kaupungin seitsemänryhmäinen päiväkotikoti, joka avattiin 2022. Lähin työpaikka-alue on

itäpuolella sijaitseva Fonseenintien varsi, joka liittyy Helsingin Pitäjänmäen pienteollisuus- ja toimistovaltaiseen työpaikka-alueeseen. Myös lännessä junaradan pohjoispuolella on toimisto- ja varastorakennuksia Turuntien varressa.

2.12.4 Palvelut

Suunnittelualueella ei ole palveluja. Alueen lähin päiväkoti, Vermon päiväkoti sijaitsee naapuritontilla ja lähin leikkipuisto noin 50 metrin päässä Sikurimyllyn puistossa.

Lähimmät peruskoulut sijaitsevat Puustellinmäessä, Postipuun koulu ja Perkkaalla, Perkkaan koulu. Molempiin kouluihin on matkaa noin yksi kilometri. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee noin 400 metrin etäisyydellä Kalkkipellonmäessä junaradan pohjoispuolella. Laajemmat kaupalliset palvelut sekä mm. kirjasto löytyvät Leppävaaaran keskustasta noin 1,5 kilometrin etäisyydellä. Alueelta on melko hyvät ulkoilu- ja virkistysyhteydet eri suuntiin. Vermon raviradalle on alueelta matkaa alle puoli kilometriä.

Helsingin rajalle on kaavamuutosalueelta matkaa noin kolmesataa metriä. Helsingin puolella kaavamuutosalueen lähialueilla runsaasti työpaikkoja ja erilaisia pienteollisuuslaitteita. Talin siirtolapuutarhat, ulkoilumaastot ja tenniskeskus sekä Pitäjänmäen urheilukenttä sijaitsevat kahden kilometrin säteellä kaavamuutosalueesta. Pajamäessä on pieni päivittäistavarakauppa. Konalantien varrella sijaitsee erilaisia kaupallisia lähipalveluita, kuten ravintoloita ja kampaamo- ja parturipalveluita. Kauppa-keskus Ristikko ympäröivine kaupallisine palveluineen sijaitsee noin 2,5 kilometrin päässä Konalantien varrella.

2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Yhdyskuntatekniset verkostot, kuten kaukolämpö-, vesi-, viemärointi- ja kaasuputket sekä sähkö- sekä teleliikennekaapelit kulkevat Vermonpolun katualueen alla. Kaasu, sadevesi, sähkö ja teleliikenne kulkevat myös pohjoispuolella Sikurimyllyn puistoalueen alla.

Kaavamuutosalueen länsipuolella osoitteessa Perkkaantie 10 sijaitsee Fortum Power and Heat Oyj:n Vermon lämpökeskus. Kiinteistöllä sijaitsee kaikkiaan neljä polttokattilaa, polttoainesäiliöt sekä ilma-vesilämpöpumpputyksikkö. Toiminnalla on Etelä-Suomen aluehallintoviraston vuonna 2022 myöntämä ympäristölupa (120/2022).

2.13 Liikenne

2.13.1 Ajoneuvoliikenne

Ajoneuvoliikenne alueelle tulee etelästä Ravitieltä, josta Vermonrinteelle on kaksi risteystä. Vermonpolku on Vermonrinteeltä kääntyvä kapea, päättyvä tonttikatu. Katu

nousee kohti pohjoista, ja korkeuseroa sen varrella kertyy 75 metrin matkalla viitisen metriä. Kaavamuutosalueen tonttiliittymä on Vermonpolun päässä. Kadun vastakkaisella puolella on toinen tonttiliittymä Vermonpolku 4 tontille.

Vermonrinteen asuinalue liittyy ympäröivään kaupunkirakenteeseen Ravitien kautta. Ravitie liittyy lännessä edelleen Perkkaantiehen, jota pitkin pääsee Turuntielle radan alittavan Vermontunnelin kautta. Vastaavasti Perkkaantien kautta pääsee länteen Leppävaaran keskusta ja etelään Vermonniittyyn ja Säteriin. Itään mennessä Ravitie vaihtaa nimeään Takkatieksi ja jatkuu Helsingin puolelle Pitäjänmäen teollisuusalueelle.

2.13.2 Jalankulku ja pyöräily

Vermonrinteen jalankulun ja pyöräilyn verkostot kulkevat pääosin tonttikatujen varsilla sekä Ravitien varressa. Kaavamuutosalueen pohjoispuolella kulkee myös puistoalueella Raviradanpolku-niminen pyöräilyn ja jalankulun reitti, joka liittyy Vermonpolun Mäkkylän aseman kautta junaradan pohjoispuolelle Turuntiehen. Reitti kulkee sekä radan ali että Turuntien ali nousten lopulta Turuntien pohjoispuolella Turuntien tasoon. Raviradanpolku jatkuu edelleen itään Sikurimyllynpuistoon ja sieltä Helsingin puolelle Takkatielle. Turuntiellä kulkee pyöräilyn laatureitti.

Kaavamuutosalueen länsipuolella on Raviradanpolku-niminen rakentamaton jalankulun ja pyöräilyn reitti, joka liittyy Mäkkylän seisakkeen suoraan Perkkaantiehen. Reitti on kaavoitettu jalankulun väyläksi Vermon raviradan ja junaseisakkeen välille. Sen rakentamiselle ei ole toistaiseksi asetettu aikataulua.

2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kaavamuutosalueen ajoneuvoliikenne tapahtuu Vermonpolun tonttikadulla sijaitsevan liittymän kautta. Pysäköinti järjestetään tontin eteläreunaan avopysäköintikentälle. Jalankulkuliikenne sekä pyöräily on mahdollista myös koillisreunasta Työväenpolun kautta. Tämä on myös nopein yhteys kaavamuutosalueelta Mäkkylän junaseisakkeelle.

2.13.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Mäkkylän seisake sijaitsee kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä jalankulkureitin varrella. Seisakkeelle on Vermonpolku 3:n tontilta matkaa noin sata metriä. Vermonrinteen asuinalueen eteläpuolella kulkee myös raidelinja 15 ("Raide-Jokeri"), joka lähin pysäkki, Ravitie, sijaitsee noin neljänsadan metrin päässä kaavamuutosalueelta.

Vermonrinnettä palvelee Turuntiellä kulkeva paikallisbussiliikenne. Mäkkylän aseman pysäkeiltä Turuntien varresta kulkevat linjat 200 (runkolinja Elielinaukio – Espoon keskus) sekä 554 (Westendinasema – Leppävaara – Itäkeskus). Lähibussi 201 liikennöi pysäkiltä Pitäjänmäen ja Leppävaaran välillä, ja sen lähin pysäkki on Turuntien

pohjoispuolinen Kotikallio noin 450 metrin päässä. Radan eteläpuolella kulkee Vermontien varressa Leppävaaran sisäinen linja 202 (Vermo – Helmipöllönmäki).

Lähin 30 pyörän kaupunkipyöräasema sijaitsee Perkkaantien ja Turuntien välissä.

2.14 Luonnonolosuhteet

Vermontpolku sijaitsee etelään viettävällä rinteellä. Maaperä on siltin ja saven peittämää moreenia ja selvitysalueesta etelään mentäessä maalaji vaihtuu saveen. Ravintien eteläpuolen maanpinnan korot ovat varsin lähellä merenpinnan tasoa, tehden alavista alueista ja niiden läpi virtaavan Monikonpuron varsista varsin tulvaherkät niin merivesitulvan kuin hulevesitulvan suhteen. Kaavamuutosalue ei ole tulvaherkkää aluetta, mutta rakennetun ympäristön hulevesien viivytys- ja pidätyskyky vaikuttaa alajuoksun tulvaherkyyteen. Monikonpuro on lisäksi luontoarvoiltaan arvokas.

Faunatica Oy teki kaavamuutosalueella ja viereisestä puistonosasta luontolausunnon toukokuussa 2023. Selvityksessä arvioitiin potentiaaliset luontoarvot ja varsinaisen luontoselvityksen tai lajiselvitysten tarvetta.

Selvityksen perusteella alueella ei ole luonnonvaraisia elinympäristöjä tai luontotyypejä. Piha-alueilla on lyhyeksi leikattua nurmea, lasten leikkipaikka, pensasistutuksia sekä yksittäisiä puita, enimmäkseen koivuja ja muita lehtipuita. Alueen pohjoisosassa, kaupungin puistoalueen puolella, on laajempi lyhyeksi leikattu nurmi ja harvassa lehtipuita.

Selvityksessä arvioidaan pohjanlepakoiden saattavan käyttää aluetta saalistamiseen. Kuitenkin todetaan, ettei alue ole merkittävä pohjanlepakoiden ruokailualueena, eivätkä rakennukset ole erityisen potentiaalisia lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikoiksi. Suurten puiden kolot tai kaarnan raot voivat olla lepakoiden päivälepopaikkoja. Selvitysalueella ei myöskään ole liito-oravalle soveltuvaa metsää, eikä alueelta ole tehty liito-oravahavaintoja. Alueen kautta ei kulje aiemmin määritettyjä liito-oravan kulkuyhteyksiä. Alueella ei ole elinympäristöjä muille luontodirektiivin liitteiden II ja IV(a) lajeille.

Uhanalaisista lintulajeista alueella havaittiin varpusia, ja alue todettiin soveliaaksi myös esimerkiksi viherpeipon ja tervapääskyn pesintään. Silmälläpidettävistä lajeista tavattiin harakka. Selvityksessä todettiin näiden lintulajien olevan ihmisten muokkaamissa ympäristöissä elämiseen sopeutuneita, eikä niitä varten ole tarvetta erityisille suojelutoimille. Rakennusten purku suositellaan tehtävän sellaiseen vuodenaikaan, ettei rakennuksissa mahdollisesti pesivien lintujen pesiä tuhoudu.

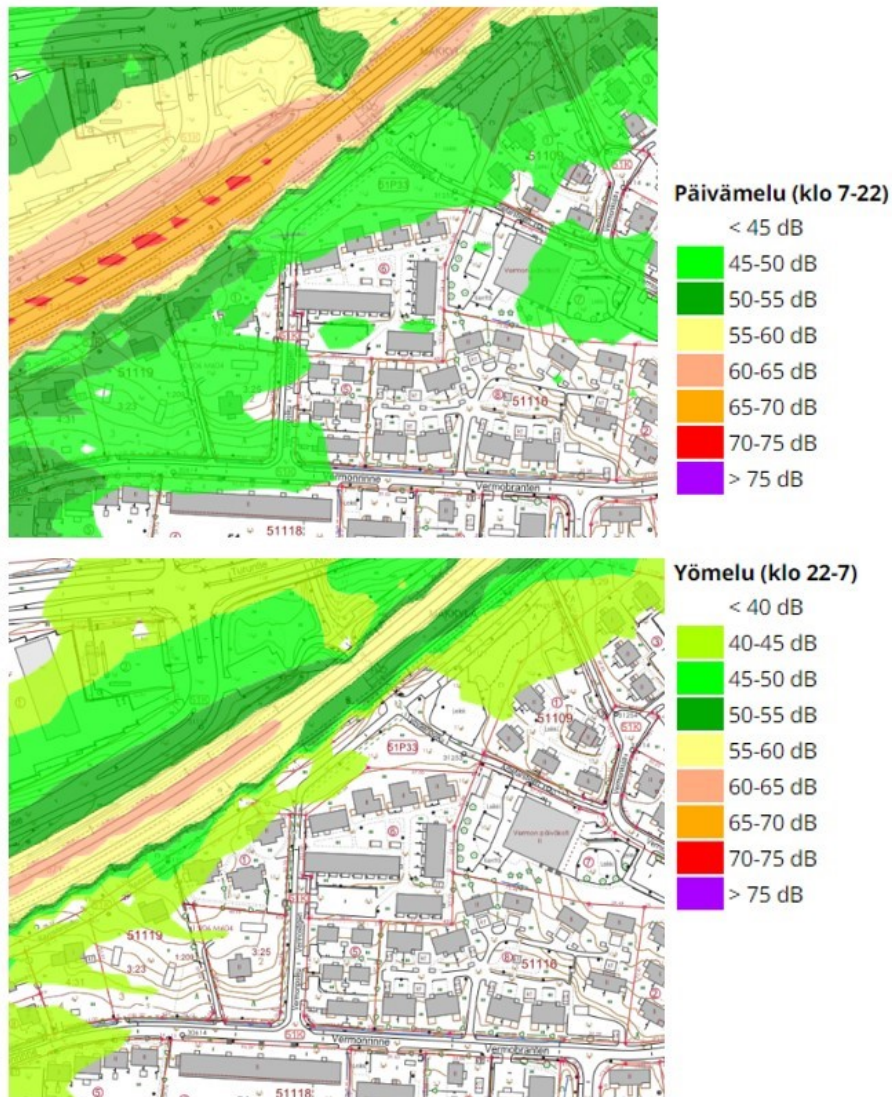
Selvityksessä todetaan, että selvitysalueella on Suomen Lajitietokeskuksen tietokantojen mukaan havaittu pieni esiintymä rohtorastia (*Anchusa officinalis*), joka on silmälläpidettävä (NT) perinnebiotooppinen kasvilaji. Mahdollinen Rohtorastiesiintymä ei ole osa perinnebiotooppia ja ei näin ollen arvioitu olevan niin merkittävä, että sitä olisi tarve selvittää tarkemmin.

2.15 Suojelukohteet

Kaavamuutosalueella ei ole suojelukohteita.

2.16 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutosalueen pohjoispuolinen junarata sekä Perkkaantien ja Turuntien tieliikenne aiheuttavat ympäristöönsä melua. Espoon ja Kauniaisten kaupunkien ympäristömeludirektiivin mukaisessa meluselvityksessä vuodelta 2022 ratamelusta on mallinnettu yö- ja päiväaikaiset keskiäänimelutasot (ekvivalentit A-painotetut äänitasot LAeq) kahden metrin korkeudelta maanpinnasta. Suuntaa antavan mallinnuksen mukainen keskiäänitaso kaavamuutosalueella ei nouse öisin yli 45 dB:iin ja päivisin yli 50 dB:iin.



Kuvat: otteet Espoon ja Kauniaisten kaupunkien meludirektiivin mukaisesta liikennemelun keskiäänitason mallinnuksesta vuodelta 2022. Yläkuva kuvaa päiväajan melutilannetta. Alakuvassa yöajan melutasot.

Kaava-alueen eteläpuolisella Vermon raviradalla on ravikilpailu- ja hevostallitoimintaan liittyvä, voimassa oleva Espoon ympäristölautakunnan myöntämä ympäristölupa 17.9.2003 / §4, tarkistettu 24.6.2014.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Aloite asemakaavan muutokseen on tullut maanomistajalta.

Kaupungin tavoitteena on toteuttaa alueen asemakaavoitus niin, että tuleva rakentaminen voidaan mahdollisimman hyvin sovittaa olemassa olevaan ympäristöön.

3.2 Maanomistajan tavoitteet kaavoitukselle

Asuinrakennukset ovat rakenteiltaan pääosin alkuperäisessä kunnossa ja kiinteistö on nykyisellään asuinkäytössä. Rakennukset eivät ole purkukuntoisia, mutta ne tulevat selvitysten perusteella tarvitsemaan mittavia saneeraustoimenpiteitä. Maanomistaja katsoo uudisrakentamisen olevan taloudellisesti kannattavampaa, joten maanomistaja etsii kaavoituksen kautta toista ratkaisua kiinteistön tehokkaampaa käyttöä varten.

Maanomistaja on teettänyt asuinrakennuksista erilaisia kuntotutkimuksia, korjausselvityksen sekä elinkaarikustannustarkastelun, jossa on verrattu kustannuksia säilyttävän ja purkavan uudisrakentamisvaihtoehdon välillä.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Asemakaavamuutoksen kohteena on asuintontti osoitteessa Vermonpolku 3. Muutoksen tavoitteena on mahdollistaa nykyisten asuinrakennusten korvaaminen uusilla. Asemakaavan pääkäyttötarkoituksena, asuinrakennusten korttelialue (A) säilyy samana kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Tontin rakennusoikeutta kasvatetaan 500 kerrosalaneliömetrillä. Rakennusten enimmäiskerroslukua nostetaan kahdesta kolmeen. Pysäköinti toteutetaan samalla periaatteella kuin tontin nykyinen pysäköinti: eteläreunaan sijoitetaan avopysäköintialue.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 6 290 m². Tästä A-korttelialueen osuus on 6 142 m². Puitoksi on VP-merkinnällä osoitettu 58 m² alue.

Kokonaiskerrosala on 2 600 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 0,41$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 500 k-m².

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 10 asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m²).

4.3 Maankäyttö

Asemakaavan muutoksen viitesuunnitelman ovat laatineet Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy sekä Maisema-arkkitehtuuri PE Oy.

4.3.1 Korttelialueet

Kaavamuuotosalueen pääasiallinen käyttötarkoitus on asuminen, ja se osoitetaan kortteliin merkinnällä A, asuinrakennusten korttelialue. Tonttia pienennetään Vermonpolun kohdalta niin, että Vermonpolun katualueelle 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 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-m² ja enimmäis-kerrosluvuksi kolme (III). Rakennusalan molempiin päihin on osoitettu yksikerroksinen osa talousrakennusta varten. Viitesuunnitelmassa on länsipään talousrakennus rakennettu asuinrakennukseen kiinni. Länsipäässä talousrakennus on erillisenä, ja sen ja asuinrakennuksen väliin jää pieni, asukastupaan liittyvä oleskelu- ja vilvoittelu-piha. Asemakaavassa on määräyksiä rakennuksen maantasokerroksen julkisivua ja terassipihoja koskien. Määräyksillä tavoitellaan maantasokerroksen erilaista käsittelyä kahdesta ylemmästä kerroksesta. Tämä keventää kolmikerroksisen julkisivun kerrostalomaista vaikutelmaa saaden rakennuksen paremmin istumaan Vermonrinteen pientalovaltaiseen ympäristöön.

Tontin keskellä olevalle rakennusalalle osoitetaan rakennusoikeutta myös 1 300 k-m². Kerrosluvuksi osoitetaan alleviivattuna kaksi (II), mikä ohjaa rakennusalalle kerrosluvultaan täsmälleen kaksikerroksisia rakennuksia. Viitesuunnitelmassa on II-kerroksiselle rakennusalalle kuvattu kolme pohjois-eteläsuuntaista rivitaloa, joissa kussakin on viisi tai kuusi kaksikerroksista asuntoa.

Tontin pihojen vehreyttä ja monimuotoisuutta on ohjattu Espoon viherkerrointyökallulla. Viherkerroin kuvaa tontin tai korttelin vihertehokkuutta, eli sitä, kuinka paljon

tontilla on erilaisia kasvillisuuspinnoja ja sadevesiä viivytettäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Viherkerrointyökalun luontolaskuri kuvaa tontin viherelementtien laatua luonnon monimuotoisuuden tukemisen näkökulmasta. Asemakaavan muutoksen viitesuunnitelmassa rakennusten väliin jäävät alueet on rakennettu yhteispihaksi sekä monipuolisiksi istutusalueiksi hulevesipainanteineen. Luontopohjaiset hulevesirakenteet istutuksineen muodostavat tontille kaupunkikuvallisesti kattavan ja yhteisen kokonaisuuden. 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. Kaavassa pihaan ja kasvillisuuteen liittyvät tavoitteet on varmistettu kasvillisuutta koskevin kaavamerkinnöin sekä piha-aluetta koskevalla määräyksellä. Hulevesien hallintaa koskeva kaavamääräys painottaa hulevesien hyöty- ja haihdutusratkaisujen hyödyntämistä.

Kulku tontille säilyy pääosin samoilla kohdilla kuin nykyisinkin. Pysäköintiä varten asemakaavan muutoksessa on tontin eteläreunaan osoitettu pysäköintialuetta sitovalla pistekatkoviivalla ja merkinnällä 'p'. Ratkaisu vastaa nykyistä tontin pysäköintialuetta niin laajuudeltaan kuin sijainniltaan. Viitesuunnitelmassa on osa pysäköintipaikoista sijoitettu pysäköintialueelle pitkäikäisypysäköintinä. Pääosin pysäköinti on vierrekäispaikkoina. 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 toteutettavan 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.

4.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Pieni osa kaavassa on osoitettu VP-merkinnällä puistoksi. Kyseinen osa muuttuu nykyisestä tonttimaasta kaupungin puistomaaksi ja se on tarkoitus liittää Sikurimylynpuiston puistotonttiin 51P33. Vastaavalaisesti pieni osa nykyisestä puistoalueesta muuttuu korttelialueeksi.

4.3.3 Palvelut

Asukasmäärän kasvu lisää lähialueiden palveluiden kehittämisen edellytyksiä. Kaavan myötä maltillisesti kasvava rakennusoikeus lisää laskennallista asukasmäärää alueella kuitenkin melko vähäisissä määrin.

4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavamuuos tukeuu olemassa oleviin yhdyskuntatekniikan verkostoihin. Kaavamuuosalueen länsipuolella kulkee kaasujohto, jonka varoalue on merkitty kaavakartan länsireunalle. Varoalueelle ei lähtökohtaisesti saa sijoittaa rakennuksia tai maanalaisia rakenteita.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Tontti liittyy Vermonpolun katualueeseen lounaiskulmastaan. Vermonpolun päätteen leventäminen ei vaikuta ajoneuvoliittymän sijaintiin. Viitesuunnitelmassa on jätehuolto sijoitettu ajoneuvoliittymän läheisyyteen, ja samaa liittymää hyödyntää myös tontin pelastusajo. Viitesuunnitelmamateriaaleissa on kaaviomainen tarkastelu huolto- ja pelastusajon reiteistä ajourineen.

Katualue on Vermonpolun jatke, jota pitkin kulkee Mäkkylän seisakkeelle johtava pyöräilyn ja jalankulun reitti. Vermonpolun päähän mahdollistetaan kaavamuutoksella kääntöpaikka. Katualueen rajat tulevat kaavamuutoksen myötä muuttumaan siten, että kääntöpaikka on rakennettavissa laajentuen nykyisen kadun itäpuolelle. Kiinteistön ajoneuvoliittymä osoitetaan kääntöpaikan itäreunaan ja se johtaa suoraan kiinteistön pysäköintialueelle.

Huolto- ja pelastusliikenteelle varattu ajoyhteys kiinteistölle on osoitettu kääntöpaikan koilliskulmalta johtaen kiinteistön eteläisemmän rakennusalan länsipuolelta pohjoiseen ja edelleen pohjoisen rakennusalan viertä koilliseen. Kiinteistön jätehuollon on ajateltu tapahtuvan kääntöpaikalta.

Katualueen rajojen muuttuessa pieni osa kiinteistöä muutetaan lisäksi jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Tontti on länsi- ja pohjoisreunaltaan katu- ja puistoalueen ympäröimä. Pyöräilyn ja jalankulun reitit tontille sijoittuvat viitesuunnitelmassa samoille kohdille kuin nykyisessä tilanteessa: tontin länsireunalta rakennusalojen välistä on kulku oleskelupihalle, ja toinen kulkuyhteys on koilliskulmalta Työväenpolulle. Tontilta on erinomaiset yhteydet viereiselle Mäkkylän junaseisakkeelle.

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Pysäköintialue sijaitsee tontin eteläreunassa. Viitesuunnitelmassa on osoitettu useita kävelyreittejä kaksikerroksisen rakennusalan kautta pysäköintialueen ja

kolmekerroksisen rakennusalan välille. Leikki- ja oleskelupiha on erillään pysäköinti-alueesta, mikä parantaa tontin sisäisen liikenteen liikenneturvallisuutta. Polkupyörien pysäköinti on kaksikerroksisella rakennusalalla viitesuunnitelmassa järjestetty asuntojen uloskäyntien yhteyteen sijoitettuihin asuntokohtaisiin varastoihin. Lamellin osalta pyöräpysäköinti on osoitettu maantasokerroksen pyörävarastoon rakennusalan länsipäähän.

4.4.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Kaavamuutosalueelle ei tule joukkoliikenteeseen liittyviä muutoksia. Kaavaratkaisulla ei muuteta kaavamuutosalueen tai muutosaluetta ympäröivän alueen mahdollisuuksia joukkoliikenteen palveluihin.

4.4.5 Esteettömyys

Kaavamuutosalueella toteutuu esteettömyyden perustaso.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Kaavamuutosalueen maaperä on normaalisti rakennettavaa, eikä sen pilaantuneisuudesta ole raportoitu. Rakennettavuusluokitus on 2, normaalisti rakennettava.

4.6 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalueella on korttelialueeseen liittyvää kasvillisuutta, mutta ei luonnonvaraisia elinympäristöjä tai luontotyyppejä.

Korttelialueen hulevedet johtuvat luontoarvoiltaan arvokkaaseen Monikonpuroon. Vessistön kuormituksen välttämiseksi liikennöityjen alueiden hulevedet tulee käsitellä laadullisesti.

4.7 Suojelukohteet

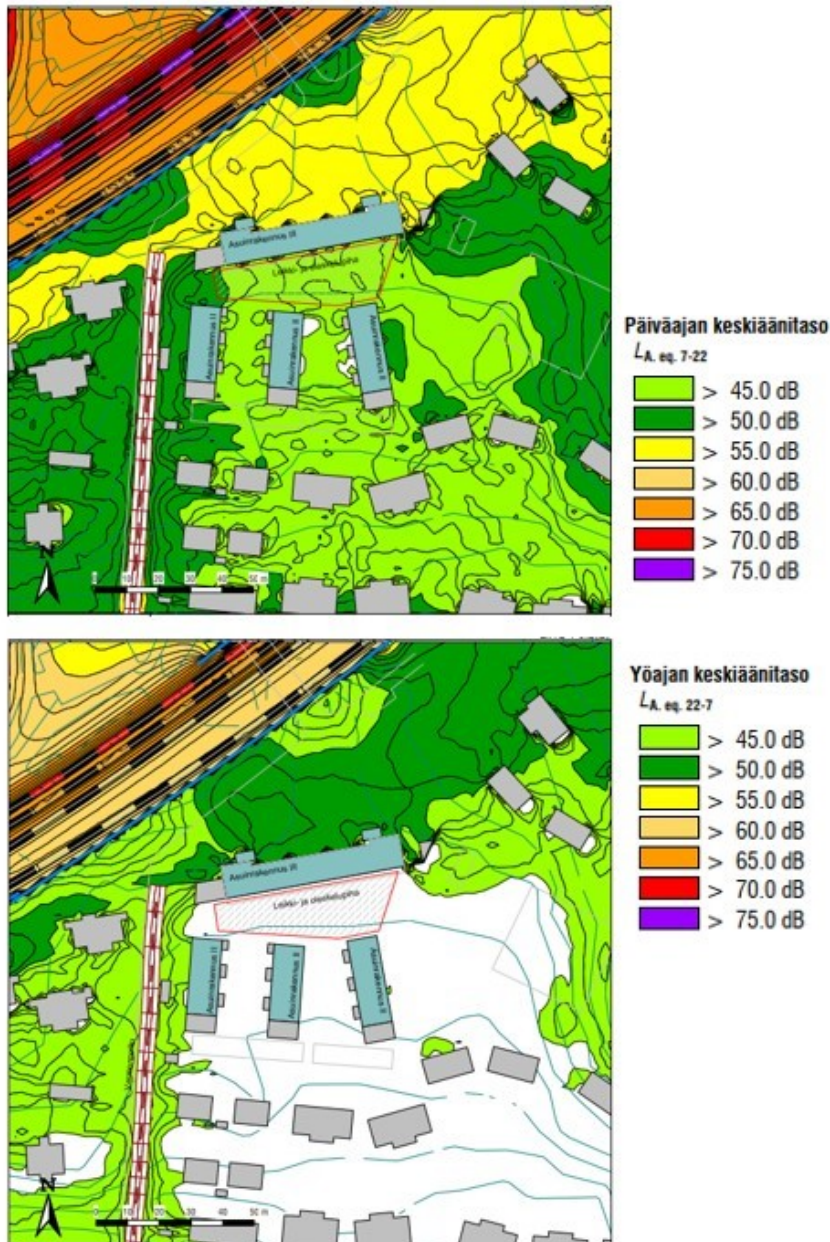
Kaavamuutosalueella ei ole suojelukohteita.

4.8 Ympäristön häiriötekijät

Nykytilanteen mukaisia liikennemelun tasoja on kuvattu kappaleessa 2.16.

Hankkeen teettämässä meluselvityksessä on tutkittu rata- ja tiemelua myös vuoden 2060 liikenne-ennusteen mukaisessa tilanteessa hankkeen viitesuunnitelmien pohjalta. Selvityksessä on mallinnettu niin keskiäänimelutaso kuin hetkellinen enimmäismelutaso. Turuntie ja rautatie tuottavat kaavamuutosalueelle ennustetilanteessa

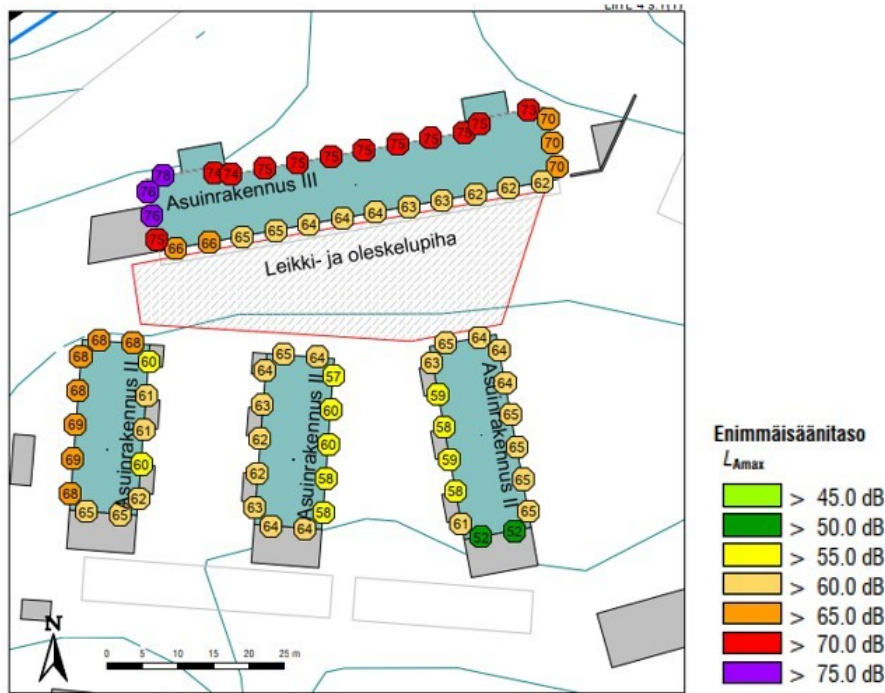
melua, mikä on huomioitava myös kaavamääräyksissä. Keskiäänitasojen osalta ei ole tarpeen asettaa melumääräyksiä, määräävänä toimii tässä kohteessa tie- ja rai-
delliikenteen hetkelliset enimmäisäänitasot. Suurimmat hetkelliset enimmäisäänitasot
kohdistuvat kaavamuutosalueen pohjois- ja luoteisreunaan.



Kuvat: otteet hankkeen 2024 laaditusta melumallinnuksesta ennustevuodelle 2060. Kuvissa näkyy yhdistetty tie- ja raidemelun keskiäänitasot. Yläkuvassa näkyvät päiväajan melutasot, alakuvassa yöajan melutasot.

Ympäristöministeriön ohjeen rakennuksen ääniympäristöstä mukaisesti rakennusten A-painotetun enimmäisäänitason rakennuksen asuinhuoneissa ei tulisi ylittää 45 dB. Kaavamuutoksen viitesuunnitelmassa esitetyn pohjoisimman rakennuksen

pohjoiselle julkisivulle sekä luoteisreunaan kohdistuu suurimmillaan 73–78 dB:n enimmäisäänitasot. Rakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyydestä määrätään pohjoisimman rakennusalan melunpuoleisilla julkisivuilla.



Kuva: asemakaavan viitesuunnitelman rakennukset, joiden julkisivuilla on värillisin ympyröin merkitty hetkelliset enimmäisäänitasot. Suurin melu kohdistuu luoteisnurkkaan, jossa melutaso voi mallinnuksen mukaan hetkellisesti olla 78 dB.

Kohteeseen teetetyt laskennallisen runkomelun- ja tärinän selvityksen perusteella kohteen rataa lähimpänä sijaitsevat rakennukset kiinteistön luoteiskulmassa sijoittuvat mahdollisen runkomelun riskialueelle. Tärinän osalta laskennallinen selvitys ei osoittanut sillä olevan nykyisellään vaikutuksia kiinteistölle. Runkomelun torjuntaratkaisut voivat kuitenkin vaikuttaa myös tärinän voimistumiseen, joten runkomelun ratkaisuja suunniteltaessa on huomioitava myös niiden vaikutukset tärinän kantautuvuuteen. Kaavassa määrätään huomioimaan raideliikenteen maaperään aiheuttama tärinä ja runkomelu rakennuksia suunniteltaessa ja perustettaessa. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää runkomelun ja mahdollisen tärinän torjuntaratkaisut sisältävä tärinän ja runkomelun hallintasuunnitelma.



Kuva: Runkomelun ulottuminen kaavamuutosalueelle suhteessa viitesuunnitelman mukaisiin rakennuksiin. Alueen luoteiskulmaan ulottuu rakentamisessa huomioitavaa runkomelua.

4.9 Nimistö

Kaavamuutoksella ei muuteta alueen nimistöä.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavamuutos ei aiheuta alueelle merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Merkittävimmät häiriöt naapurustoon syntyvät rakentamisvaiheessa.

Asemakaavan muutoksessa tontin rakennusoikeutta kasvatetaan nykyisestä. Nykyiset asunnot poistuvat. Uuden rakentamisen myötä saattaa asuntojen keskipinta-ala nykyisestä muuttua. Laskennallisesti asukasmäärä kasvaa maltillisesti, noin 10 asukkaalla (laskentaperuste 50 k-m² / asukas).

Asuinrakennukset sijoitetaan asemakaavan muutoksen mukaisesti nykyisiä rakennuksia kauemmaksi tontin rajoista tontin länsi- ja eteläreunoilla.

Vermorrinne koetaan vehreänä saarekkeena tiivistyvän kaupunkiseudun kainalossa. Tämä periaate nousi esiin Vermorrinteen kehittämisperiaatteita ennakoineessa alueen asukastilaisuudessa helmikuussa 2020. Asemakaavan tärkeänä lähtökohtana on ollut väljähdön pientalovaltaisen asuinalueen säilyminen pienimittakaavaisena, eikä verrattain pienelle tontille ole sen erinomaisesta saavutettavuudesta huolimatta tavoiteltu tehokasta kerrostalovaltaista maankäyttöratkaisua.

Alueelta on hyvät yhteydet ympäristön virkistysalueille. Muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia virkistykseen alueella, eikä kaavamuutos heikennä virkistyskäyttömahdollisuuksia alueella.

5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Hankkeen sijainti kaupunkirakenteessa on ihanteellinen. Ilmaston kannalta on lähtökohtaisesti hyvä rakentaa jo rakennettuun ympäristöön, sillä tällöin pystytään hyödyntämään jo rakennettua infraa, kuten katuja ja kunnallistekniikkaa. Alueen saavutettavuus joukkoliikenteellä on myös erityisen hyvä, ja ympäristössä on hyvätasoinen ja jatkuvasti kehittyvä pyöräilyverkosto. Ympäristössä on myös julkisia ja yksityisiä palveluita, kuten päiväkodit ja lähikauppa, jotka palvelevat tiivistyvää maankäyttöä. Yhteydet lähialueen virkistys- ja ulkoilualueisiin ovat hyvät. Hanke ei toisaalta tarjoa muita toimintoja alueelle kuin asumista, eli se ei monipuolista alueen rakennetta tai palvelutarjontaa.

Alueen maaperä on normaalisti rakennettava. Kaavan maankäyttö saattaa kuitenkin johtaa tontilla maanmuokkaustöihin. Maanmuokkaus ja maamassojen kuljetukset aiheuttavat ilmastopäästöjä.

Kaavamuutoksen myötä alueen hulevesien hallinta paranee. Kaava ohjaa suosimaan hulevesien käsittelyssä luontopohjaisia hulevesien hallintaratkaisuja, ja viitesuunnitelmissa on tontille esitetty rinteeseen rakennettuja viivytysoikeuksia. Toteutuessaan nämä voivat luoda ilmastonmuutokseen sopeutuvaa lähiympäristöä; ehkäisten tulvien syntymistä, tasaten lämpötilaeroja ja tukien luonnon monimuotoisuutta kaupunkiympäristössä.

Vanhojen rakennusten purkutöistä ja korvaamisesta uusilla tulee lähtökohtaisesti paljon hiilidioksidipäästöjä. Niin purkutyöt kuin uudisrakentaminen aiheuttavat rakennusten elinkaaritarkastelussa merkittävän päästöpiikin, jota edes uudisrakennusten parempi energiatehokkuus ei välttämättä ehdi rakennusten elinkaaren aikana kompensimaan. Asemakaavan rakennusoikeuden merkittävä tehostaminen tai muu maankäytön potentiaalnin nykykäyttöä parempi hyödyntäminen voivat olla perusteita rakennusten purkamiselle. Asemakaavan muutoksessa pääkäyttötarkoitus säilyy ja rakennusoikeus kasvaa maltillisesti. Asemakaavan valmistelun aikana rakennusten omistaja on tutkinut myös nykyiset rakennukset säilyttävää maankäyttökäytäntöä elinkaarikustannusten näkökulmasta, mutta säilyttävän ja purkavan maankäytön välisiä eroja hiilidioksidipäästöissä ei ole tutkittu.

Uudisrakennusten rakennusmateriaalit voidaan valita siten, että käytönaikainen hiilidioksidikuorma on mahdollisimman pieni. Esimerkiksi puurunkoisen rakennuksen katsoaan sitovan elinkaarensa ajaksi hiilidioksidia, ja sitä pidetään ympäristön kannalta vähähiilisempänä rakentamistapana kuin teräs- tai betonirakentamista. Asemakaavassa ei ole määräyksiä koskien rakennusten runkomateriaaleja.

Yhdyskuntarakenne				
Kaava-alue sijaitsee olevan kaupunkirakenteen sisällä sitä hyödyntäen.	Kaava-alueelta on 150-450 metrin etäisyys hyvästä joukko- liikenteestä: lähijunasta ja pikaraitiotiestä.	Kaava ei monipuolista alueen palvelurakennetta.		
Virkistys, luonto ja luonnonilmiöt				
Lähivirkistys-alue on asukkaiden helposti saavutettavana, jonka kautta on virkistysyhteydet laajemmille virkistysalueille.	Sadepuutarhat monipuolistavat kasvi- ja eläinlajistoa ja tarjoavat elämyksellistä lähiympäristöä. Maanvarainen piha mahdollistaa myös suurikoisten puiden istuttamisen.	Leikki- ja oleskelupiha ovat suojaisia ja tukevat yhteisöllisyyttä.	Hulevesiä tulee viivyttää luonnonmukaisia ratkaisuja suosien.	Rakennusten sijoittelu rinteeseen edellyttää maan voimakasta muokkausta. Tontin nykyinen kasvillisuus joudutaan todennäköisesti laajalti poistamaan.
Kestävä liikkuminen				
Katualueille on suunniteltu pyöräilyreitit. Hyvät yhteydet paikallisiin ja seudullisiin pyöräilyreitteihin.	Pyöräpysäköinnin määrää ja laatua on ohjattu. Pyöräpysäköinnin tulee olla esteetömmästi saavutettavissa.	150-450 metriä raideliikenteen pysäkeille.	Pysäköintikenttä kasvaa nykyisestä, sillä autopaikkojen määrä lisääntyy ja paikat eivät ole vastakkain.	
Ilmastoviisas rakentaminen				
Olevat rakennukset puretaan, mikä lisää ilmastopäästöjä.	Uusi rakentaminen ei ole merkittävästi tiiviimpää kuin nykyinen.	Rakentamisessa ja maarakentamisessa ei ole tarkasteltu uusio- tai kierrätysmateriaalien käyttöä tai muita kiertotalousratkaisuja. Kaavaratkaisu saattaa lisätä luonnonvarojen kulutusta.	Kaava ei ohjaa käyttämään vähähiilisiä rakennusmateriaaleja, kuten puuta.	

Energia				
Rakennukset voidaan liittää kaukolämpöverkkoon, jonka tavoitteena on olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä.	Mahdollisiin energiajärjestelmien muutoksiin voi varautua hyödyntämällä aurinkoenergia-keräimiä ja maalämpöratkaisuja.			

Taulukko: kooste kaavahankkeen erilaisten osa-alueiden vaikutuksesta ilmastonmuutokseen.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavamuutoksen ratkaisuilla ei ole vaikutusta suojeltuihin luontokohteisiin tai maakunnallisiin tai paikallisiin ekologiin yhteyksiin. Koska pihaympäristömainen luonne säilyy ennallaan, kaavamuutoksen ratkaisuilla ei myöskään ole merkittävää vaikutusta alueella mahdollisesti esiintyviin lintu- tai lepakkolajeihin.

Kaavalla on toteutuessaan sekä positiivisia että negatiivisia vaikutuksia tontin viherympäristöön. Olevaa kasvillisuutta voi olla hankala säilyttää purkamisen ja uudisrakentamisen yhteydessä. Kaavassa ohjeistetaan säilyttämään puustoa mahdollisuuksien mukaan, mutta koska puiden säilyttämisen mahdollisuudet ovat epävarmat sitä ei kaavassa edellytetä. Nykyiset tontin piha-alueet käsittävät nurmialueita, pensaita ja yksittäisiä suurikokoisia puita. Kaavamääräyksiin on pyritty varmistamaan, että maankäytön muuttuessa piha-alueiden kasvillisuus olisi nykyistä monimuotoisempaa ja luonnonmukaisempaa.

5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Asemakaavan muutoksessa alueen pääkäyttötarkoituksena säilyy asuminen, ja rakentaminen tehostuu nykyisestä maltillisesti. Liikenteelliset vaikutukset painottuvat rakentamisajankohtaan ja lähinaapurustoon. Asemakaavamuutoksen mukainen pysäköinti tontilla säilyy vastaavana kuin nykyisessä maankäytössä. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä pysäköintialueen eteläreunan käsittelystä, jotta esimerkiksi pysäköintipaikalle ajavien autojen ajovalojen heijastumista eteläpuolen tonttien asuinrakennusten ikkunoihin saadaan vähennettyä.

Yhdyskunta- ja energiataloudellisia vaikutuksia hankkeella ei suhteessa nykyiseen maankäyttöön ole odotettavissa tai vaikutukset ovat maltillisia. Nykyiset rakennukset ovat kaukolämpöverkossa.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kiinteistö Oy Vermonhovi on nykyisellään osa Vermonrinteen omaleimaisuutta. Nykyiset asuinrakennukset on arvioitu rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittäviksi. Niiden korvaaminen uusilla tuottaa uuden ajallisen kerrostuman poistaen vanhan. Vermonrinteen rakennetusta ympäristöstä suurin osa on syntynyt 80- ja 90-luvuilla. Alueen ei kuitenkaan itsessään ole katsottu muodostavan riittävän yhtenäistä postmodernin aikakauden pientalorakentamisen kokonaisuutta, eli aikakauden ilmentymät lepäävät yksittäisten rakennuskohteiden harteilla.

Uusi maankäytön ratkaisu on mittakaavallisesti hieman nykyratkaisua suurempi, sillä rakennusten korkeus kasvaa yksi- ja kaksikerroksisista kaksi- ja kolmikerroksisiksi. Lisäksi rakennustyyppi muuttuu, sillä nykyisessä ratkaisussa kaksikerroksiset massat ovat noppamaisia ja yksikerroksiset pitkiä, kun uuden maankäyttöratkaisun mukainen kolmekerroksinen lamelli vastaa mittasuhteiltaan Vermonrinteen eteläosan 1960-luvulla rakennettua pitkää ja matalaa lamellia. Muutokset ovat kuitenkin maltillisia ja alueen kokonaismittakaavaan hyvin istuvia.

5.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Asumista salliva asemakaavamuutos ei vaikuta elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Rakentaminen on mahdollista asemakaavan saatua lainvoiman. Kiinteistöllä tehtävien purkutöiden ja rakentamisen aikatauluista päättää kiinteistön omistaja.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamishojeet

Asemakaavan muutoksesta on laadittu viitesuunnitelma, joka kuvaa yhden mahdollisen vaihtoehdon kaavan mukaiseen maankäyttöön. Espoon kaupungin rakennusjärjestys liitteineen toimii jatkosuunnittelun ohjeena.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutusta valvoo Espoon kaupungin rakennusvalvonta. Katujen rakentamisesta vastaa kaupunkitekniikan keskus.

6.4 Sopimukset

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

Asemakaavan myötä pieniä osia nykyisestä korttelimaasta muuttuu katu- ja puistoalueiksi. Vastaavasti nykyistä puistoaluetta ja katualuetta muutetaan tonttimaaksi. Muutoksista laaditaan tarpeelliset kaupungin ja maanomistajan väliset sopimukset. Neuvottelut hoitaa kaupungin tonttiyksikkö.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jonka liitteenä oli valmisteluaineisto.

7.1.1 Valmisteluaineiston kuvaus

Valmisteluaineistona olevassa viitesuunnitelmassa esitettiin kolme kaksikerroksista rivitaloa ja yksi kolmikerroksinen luhtikäytävällinen kerrostalolamelli. Kaksikerroksiset rivitalot sijaitsivat pohjois-eteläsuuntaisesti tontilla, ja niiden väleissä sijaitsi sadepuutarhoina toimivia yhteispihoja. Rivitaloasunnoilla ei suunnitelmassa ollut omia pihvoja, vaan takapihojen parvekkeilta oli suorat näkymät sadepuutarhoihin. Kolmekerroksinen kerrostalolamelli esitettiin viiteaineistossa yhteispihoja reunustavaksi, tyyliltään vaakalinjaiseksi parvekejulkisivuksi tontin pohjoisreunalla. Autopaikat oli viiteaineistossa sijoitettu tontin eteläreunaan likimäärin nykyisen pysäköintikentän sijoille, noin kahden metrin etäisyydelle tontin etelärajasta.

7.1.2 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 27.12.2023 – 29.1.2024.

Kaavahankkeesta järjestettiin kaavoittajan vastaanotto 22.1.2024 Sellon kirjastossa.

7.1.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Asukastilaisuudessa oli paikalla kymmenkunta lähinaapuruston asukasta. Keskustelua käytiin rakennusten sijoittelusta ja kerroskorkeudesta ja niiden vaikutuksesta kaupunkikuvaan. Työmaan vaikutukset huolestuttivat asukkaita. Myös keskusteltiin lumen kasauksesta talvella, parkkipaikkojen määrästä sekä suunnitellusta kääntöpai- kasta Vermonpolun päässä. Kaava-alueen ulkopuolinen Vermon ravirata kirvoitti asukkaista palautetta koskien melua ja kävelyreittejä Mäkkylän seisakkeelta ravira- dan alueelle. Viereisen junaradan aiheuttamaa melua asukkaat eivät sen sijaan koke- neet häiritseväenä.

Viisi yksityishenkilöä lähinaapurustosta lähetti kirjaamoon mielipiteen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana.

Mielipiteissä otettiin hankkeeseen varsin laajasti kantaa monelta eri näkökulmalta. Suurin huolenaihe oli rakentamisen suunniteltu tehokkuus ja soveltuvuus Vermonrin- teen pientaloalueelle. Kolmekerroksisen kerrostalolamellin todettiin olevan ristiriit- dassa alueen muun rakennuskannan kanssa. Lisäksi asukkaita huolestivat liikenteen ja piha-alueiden järjestelyt. Tontin verrattain nuoren rakennuskannan purkamisen il- mastovaikutukset nostettiin esiin. Myös nykyisten rakennusten rakennuskulttuuriarvot huomioitiin mielipiteissä.

Lausuntoja ja kannanottoja saatiin nähtävilläoloaikana viideltä taholta. Caruna Espoo Oy toivoi voivansa ottaa kantaa tarkempaan suunnitteluun. Espoon seudun ympäris- tötterveyden lausunnossa tuotiin esiin uudisrakentamisen radonturvallisuutta, huo- neistojen sisäilman ja pihojen ilmanlaatua, raideliikenteen melun ja tärinän vaikutuk- sia sekä asuinhuoneistojen lämpötilan hallintaa. Gasgrid Finland Oy toi esiin kaasujohdon suojaetäisyyksien huomioimista rakentamisessa. Helsingin seudun ympäristö- palvelut -kuntayhtymä mainitsi alueen vesijohto- ja viemäriverkoston olevan raken- nettu.

Kaupunginmuseon lausunnossa tuotiin esiin nykyisten rakennusten arkkitehtoninen ja kulttuurihistoriallinen arvo postmodernin aikakauden hyvin säilyneenä asuinrakenta- misen kokonaisuutena. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan asemakaavamuutos ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia sisältövaatimuksia, joiden mukaan ra- kennettua ympäristöä tulee vaalia, eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää (MRL 54 §). Kaavamutoksen sijaan kaupunginmuseo esittää, että As Oy Vermon- hovi tulisi purkamisen sijaan peruskorjata.

Kaavan laatiminen suojelumerkinnöin ei saa maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n mu- kaan aiheuttaa kohtuutonta haittaa kiinteistön omistajalle. Kohtuullisuutta ja suojelu- määräysten tarvetta tai sisältöä arvioidaan tapauskohtaisesti kaavan kokonaisuuden

kannalta. Selvitysten perusteella maanomistaja on arvioinut kustannusten nousevan kohtuuttomiksi peruskorjauksen osalta.

Viitesuunnitelmaa on palautteen perusteella kehitetty niin, että pysäköintialue on neljän metrin etäisyydellä naapuritontin rajasta. Etäisyyttä naapuritontin rakennuksiin muodostuu näin vähimmillään kahdeksan metriä aiemman kuuden metrin sijaan. Varastot on siirretty pois tontin eteläreunalta, jolloin myös ne ovat kauempana eteläpuolen tonttien rakennuksista. Asemakaavassa on myös annettu määräys koskien pysäköintialueen valaistusta sekä autojen ajovalojen aiheuttaman häikäisyhaitan vähentämistä.

7.2 Kaavaehdotus

7.2.1 Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus

Kaavaehdotuksessa asuinrakennusten sijainnit, kerrosluvut ja massoittelu säilyvät likipitään samoina kuin osallistumis- ja arviointivaiheen suunnitelmissa. Pihasuunnittelun periaate pysy myös samana, ja pihasuunnitelmaa on tarkennettu tontin eteläosassa. Eteläreunan pysäköintialuetta on siirretty hieman kauemmas tontin etelärajasta, ja pysäköintialueella sijainneet varastotilat sijoitetaan viitesuunnitelmassa II-kerroksisten rakennusmassojen pätyihin.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

- Mikko Rusanen, Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy
- Petri Eurasto, Maisema-arkkitehtuuri PE Oy
- Sitowise akustiikka (melu- ja tärinäselvitykset)
- Faunatica Oy (luontolausunto)

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Kati Kivelä, arkkitehti
- Ina Westerlund, maisema-arkkitehti

- Ida Lehmus, liikenneinsinööri
- Ville Keskisaari, liikenneinsinööri

7.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- akp = asemakaavapäällikkö
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus
- ekyj = kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
- taja = kaupunkihallituksen tila- ja asuntojaosto
- kv = valtuusto

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
25.5.2015		Kaavoitushakemus saapui
11.12.2023	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
27.12.2023 - 29.1.2024		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Kati Kivelä

Kati Kivelä

Arkkitehti

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja

Liite 2: Katukartta. Ei mittakaavassa.

