

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Vermontpolku

Asemakaavan muutos

Vanhat asuinrakennukset Mäkkylän aseman läheisyydessä korvataan uusilla. Tontin maankäytön maltillista tehostamista tutkitaan.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti opaskarttapohjalla.



Kuva: Alustava suunnittelualueen rajaus ortokartalla.

Lähtökohdat

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Leppävaarassa Vermonrinteen asuinalueella osoitteessa Vermonpolku 3. Alueen pohjoispuolella on junarata sekä Mäkkylän lähijunaseisake. Itäpuolella sijaitsee Vermon päiväkot.

Vermonpolku on päättävä tonttikatu, jonka nopeusrajoitus on 30 km/h. Kadun länsipuolella kulkee yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn reitti, joka jatkaa omassa tilassaan pohjoisessa puiston halki rautatien alikulkuun.

Asemakaavan muutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Alueen nykytilanne

Vermonpolku 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. Autopaikoitus on tontin eteläosassa avopysäköintikentällä. Tontin pinta-ala on 5 995 m².

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

Maanomistus

Vermonpolku 3 on korttelin 51116 tontti 6. Sen omistaa Espoon Asunnot. Ympäröivät katu- ja virkistysalueet omistaa Espoon kaupunki.

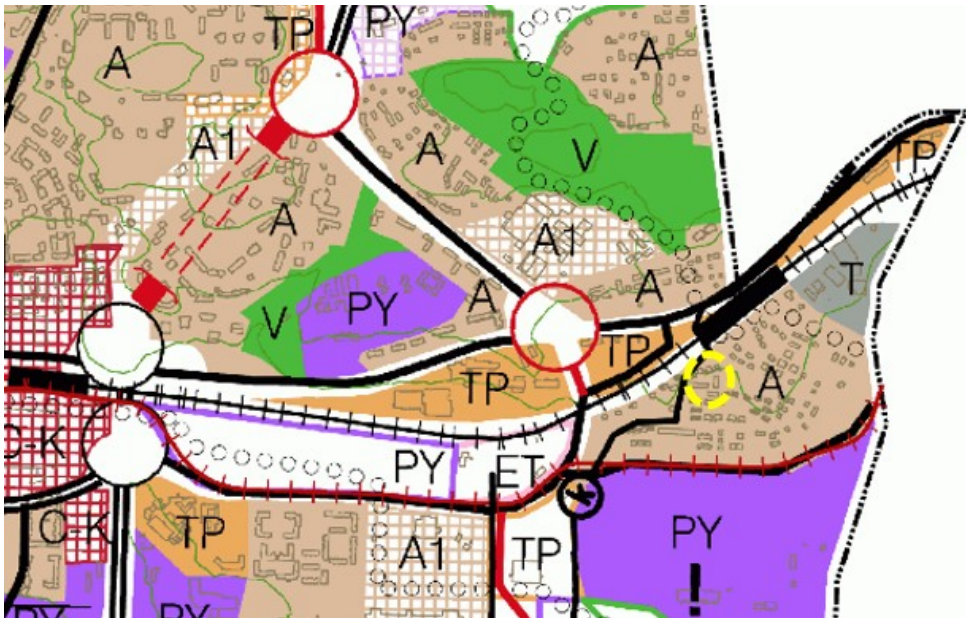
Kaavoitustilanne

Uusimaa 2050 -kaavassa alue sijaitsee pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen ja taajama-toimintojen kehittämisvyöhykkeen rajalla. Maakuntakaavaan on merkitty myös Vermonrinteen läpi kulkeva maakaasun runkoputki sekä alueen tuntumaan päättyvä 110 kV voimajohto.



Kuva: Ote Uusimaa 2050 -kaavasta. Kaavamutosalueen sijainti on merkitty kuvaan keltaisella ympyrällä.

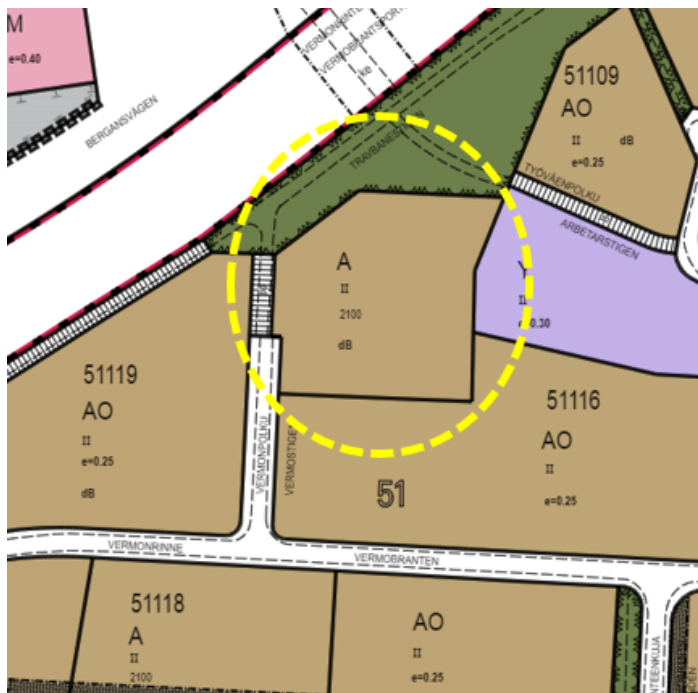
Espeen eteläosien voimassa olevassa yleiskaavassa alue on varattu asuntoalueeksi (A). Alueella on vireillä yleiskaavoitus.



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. Kaavamutosalueen sijainti on merkitty kuvaan keltaisella ympyrällä.

Alueella on voimassa asemakaava 113900, Vermo. Kaava on saanut lainvoiman 1.8.1983). Vermonpolku 3 on osa korttelia 51116. Sen alue on merkitty käyttötarkoituserkinnällä A, asuinrakennusten korttelialue. Merkintä sallii väljästi erilaisia talotyyppejä,

eikä kaavassa osoiteta erikseen rakennusaloin rakennusten sijainteja. Kaavassa on lisäksi osoitettu enimmäiskerrosluvuksi kaksi (II) ja rakennusoikeudeksi 2 100 kerrosalaneliometriä (k-m²). Radan aiheuttaman melun vuoksi kaavassa on määräys koskien asuinrakennusten ulkoseinien ääneneristävyyttä. Autopaikkoja tulee voimassa olevan kaavan mukaan rakentaa 1 / 85 k-m², kuitenkin vähintään yksi autopaikka asuntoa kohti. Voimassa oleva kaava sallii myös määräaikaaisia helpotuksia autopaikkamääriin tietyin ehdoin.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaavamuutosalueen sijainti on merkitty kuvaan keltaisella ympyrällä.

Aloite ja perittävät maksut

Asemakaavan muutosta on 25.5.2015 hakenut tontin 51116/6 maanomistaja Espoon Asunnot Oy. Hakija maksaa kaavanmuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

Sopimukset

Kaavahankkeeseen ei liity maankäyttösopimusta.

Mitä alueelle suunnitellaan?

Tavoitteet

Hakijan tavoitteena on tontin nykyisten rakennusten korvaaminen uusilla niin, että rakennusoikeutta nostetaan nykyisestä maltillisesti. Pysäköinti järjestetään tontilla maanvaraisena. Alustavissa viitesuunnitelmissa tontin maankäyttö on talotyypiltään monipuolista sisältäen niin rivitalo- kuin kerrostalotyypistä asumista.

Kaupungin tavoitteena on uuden maankäytön rakenteen ja kaupunkikuvan sopeuttaminen ympäristön kaupunkirakenteeseen. Sujuvat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet Mäkkylän

lähijunaseisakkeelle säilytetään. Alueen ympäristö- ja luontoarvot tutkitaan osana suunnittelua.



Kuva: Kaaviokuva kaavamutoksen tavoitteista.

Alueeseen liittyvät 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 kehittämisperiaatteiden valmisteluun.

Kehittämisperiaatteiden laatimisesta luovuttiin toistaiseksi vuonna 2023. Asukkaille järjestettiin asiasta tiedotustilaisuus alkuvuonna 2023. Alueella ei ole tällä hetkellä vireillä Vermonpolku 3:n lisäksi muita kaavamutoksia.

Suunnitelman kuvaus

Alustavassa viitesuunnitelmassa tontille on sijoitettu yksi kolmekerroksinen asuinkerrostalo sekä kolme kaksikerroksista rivitaloa. Pysäköintiratkaisu perustuu maantasopaikkoihin, jotka on osoitettu tontin etelälaitaan nykyisiä pysäköintipaikkoja vastaavasti. Paikoitusta jäsenellään varastorakennuksilla ja istutuksilla.

Kolmekerroksisen kerrostalon asunnot avautuvat etelään pohjoisreunan toimiessa luhtikäytävänä. Ratkaisu suojaa asuntoja ratamelulta. Rivitalojen asunnot ovat kaksikerroksisia. Talojen väliin jää yhteisiä pihatiloja. Pihan keskiössä on toiminnallinen yhteispiha ja

rivitalojen väliin muodostuu vehreitä hulevesien hallintaan hyödynnettäviä sadepuutarhoja. Tontilla tutkitaan mahdollisuuksia säilyttää olevaa puustoa. Kaupunkikuvallisesti tavoitellaan alueelle soveltuvaa, arkkitehtuuriltaan korkeatasoista ratkaisua.

Alustavassa viitesuunnitelmassa tontin rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 2 100 kerrosalaneliömetristä 2 600 kerrosalaneliömetriin. Lisäys on tontin pinta-alaan nähden maltillinen.

Nykyinen jalankulun ja pyöräilyn yhteys tontin pohjoispuolella säilyy ennallaan. Tontin ja pohjoispuolisen viheralueen rajaa tarkastellaan osana kaavamutosta. Tavoitteena on säilyttää nykyistä puustoa ja jäsentää kaupunkikuvaa Työväenpolun suuntaan. Myös tontin ja Vermonpolun välistä rajaa siirretään niin, että Vermonpolun päättyvän katualueen päähän on mahdollista rakentaa kääntöpaikka.

Asemakaavan muutoksesta laaditaan viitesuunnitelma, jota tarkennetaan suunnittelun edetessä. Asemakaavakartta laaditaan kaavaehdotusvaiheessa.

Alustava asemapiirros on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa. Valmisteluaineistoon kuuluva viitesuunnitelma on kokonaisuudessaan saatavilla erillisenä dokumenttina kaavan internet-sivuilla.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusalueena ovat kortteli 51116 ja sen lähiympäristö.

Suunnitelman pohjalta kaavoituksen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen merkittävimmät vaikutukset. Arvioidaan esimerkiksi vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, luontoon, maiseen, ihmisten elinoloihin sekä yhdyskuntatalouteen.

Vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään aikaisempia selvityksiä ja tarvittaessa tehdään lisäselvityksiä kullekin aihepiirille tarkoituksenmukaisin menetelmin.

Tärkeimmät vaikutukset tullaan esittämään ehdotusvaiheen kaavaselostuksessa.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen sekä lähialueiden asukkaat, maanomistajat, hallinto-omistajat, kaupunginosayhdistykset, yhteisöt, yrittäjät ja muut tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä lisäksi viranomaiset.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään työn kuluessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)

Asemakaavatyö on käynnistynyt tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kaupungin esitys osallisten kanssa tehtävästä yhteistyöstä. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat.

Kaavan valmisteluvaihe ja mielipiteen antaminen (MRA 30 §)

Kaavatyön valmisteluvaiheeseen voi osallistua kertomalla mielipiteensä valmisteluaineistosta, joka on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto on nähtävillä 27.12.2023 – 29.1.2024.

Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 29.1.2024 klo 15.45 mennessä osoitteella:

Kaupungin kirjaamo,
PL 1,
02070 ESPOON KAUPUNKI

tai sähköpostiosoitteella: kirjaamo@espoo.fi

Kirjaamon käyntiosoite on Siltakatu 11, kauppakeskus Entresse.

Kun annat mielipiteen, mainitse kaavan nimi ja aluenumero (Vermonpolku, 113906).

Tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestetään Sellon kirjastossa (osoite: Viaporintori) 22.1.2024 klo 17-19. Suunnittelijat ovat paikalla kello 16:45 alkaen.

Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien, selvitysten, saatujen mielipiteiden ja muun palautteen pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa syksyllä 2024. Kaavaehdotus on tämän jälkeen nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää kirjallinen muistutus. Muistutuksen jättämiseen annetaan ohjeita ehdotuksen nähtävilläoloa koskevassa kuulutuksessa. Muistutus tulee toimittaa kirjallisena nähtävilläolokuulutuksessa mainitulla tavalla ja aikataululla. Viimeistään ehdotusvaiheessa pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kaavaehdotuksen sekä siitä saadut muistutukset ja lausunnot. Käsitteilyn jälkeen kaupungin vastineet lähetetään kunkin muistutuksen ensimmäiselle osoitteensa ilmoittaneelle allekirjoittajalle. Jos kaavaehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, se asetetaan uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

Kaavan hyväksyminen (MRL 52 §)

Kaavan hyväksymisestä päättää kaupunkisuunnittelulautakunta.

Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

Tiedottaminen

Jokaisella kaavalla on oma verkkosivu osoitteessa espoo.fi. Sieltä löydät kaavaa koskevat ajankohtaiset tiedot, aineistot ja vuorovaikutuksen mahdollisuudet. Helpoiten löydät sivun, kun kirjoitat espoo.fi-verkkosivuston hakukenttään **kaavan aluenumeron**.

Kun kaavan valmisteluaineisto ja myöhemmin kaavaehdotus tulevat nähtäville, löydät aineistot kaavan omalta verkkosivulta. Voit tutustua aineistoihin myös kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (Tekniikantie 15, 2. krs, Otaniemi) ja Espoon asiointipisteissä.

1. **Kun valmisteluaineisto tulee nähtäville**, ilmoitamme siitä kaavan omalla verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme seuraavissa kanavissa:
 - a) espoo.fi-sivustolla kohdassa [Kaavakuulutukset](#)
 - b) Kuulutuksella sanomalehdissä: Länsiväylä, Hufvudstadsbladet
 - c) kirjeellä kaava-alueen ja sen lähinaapuruston maanomistajille.
 - d) sähköpostilla asukasyhdistyksille

2. **Kun kaavaehdotus tulee nähtäville**, ilmoitamme siitä kaavan omalla verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme seuraavissa kanavissa:
 - a) espoo.fi-sivustolla kohdassa [Kaavakuulutukset](#)
 - b) kirjeellä kaava-alueen ja sen lähinaapuruston maanomistajille.
 - c) sähköpostilla asukasyhdistyksille

3. **Mahdollisesta muusta vuorovaikutuksesta, kuten asukastilaisuuksista** ilmoitamme kaavan omalla verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme seuraavissa kanavissa:
 - a) Nähtävilläoloihin liittyvissä kuulutuksissa
 - b) espoo.fi-sivustolla kohdassa [kaupunkisuunnittelun tapahtumat](#)
 - c) Espoon kaupungin sosiaalisen median kanavilla

4. **Kun kaava on hyväksytty**, ilmoitamme päätöksestä kaavan omalla verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme seuraavissa kanavissa:
 - a) espoo.fi-sivustolla kohdassa [Kaavakuulutukset](#)

- b) henkilökohtaisella viestillä niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävilläolon aikana ja ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 §, MRA 94 §).

Sähköinen [Vaikuta nyt -uutiskirje](#) on helppo tapa saada tietoa kaikista edellä mainituista vaiheista. Uutiskirje listaa alueittain kaikki ajankohtaiset kaupunkiympäristön hankkeet ja asukastilaisuudet. Se lähetään tilaajien sähköpostiin kahden viikon välein. Kokeilu uutiskirjeestä käynnistyi vuoden 2022 alussa ja jatkuu tilaajien määrästä riippuen.

Lue asemakaavoituksen kulusta ja osallistumismahdollisuuksistasi tarkemmin verkkosivuiltamme [Asemakaavoitus vaihe vaiheelta](#).

Valmistelijoiden yhteystiedot

Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan. Mahdollinen tapausaika tulee sopia etukäteen. Kaavan valmistelijoiden yhteystiedot löydät kaavan omalta verkkosivulta.

Valmisteluvaiheen suunnittelijat ovat:

Kati Kivelä, puh. 040 636 8433

Ina Westerlund, maisemasuunnittelu, puh. 040 636 9256

Ida Lehmus, liikennesuunnittelu, puh. 040 634 3586

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi.

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

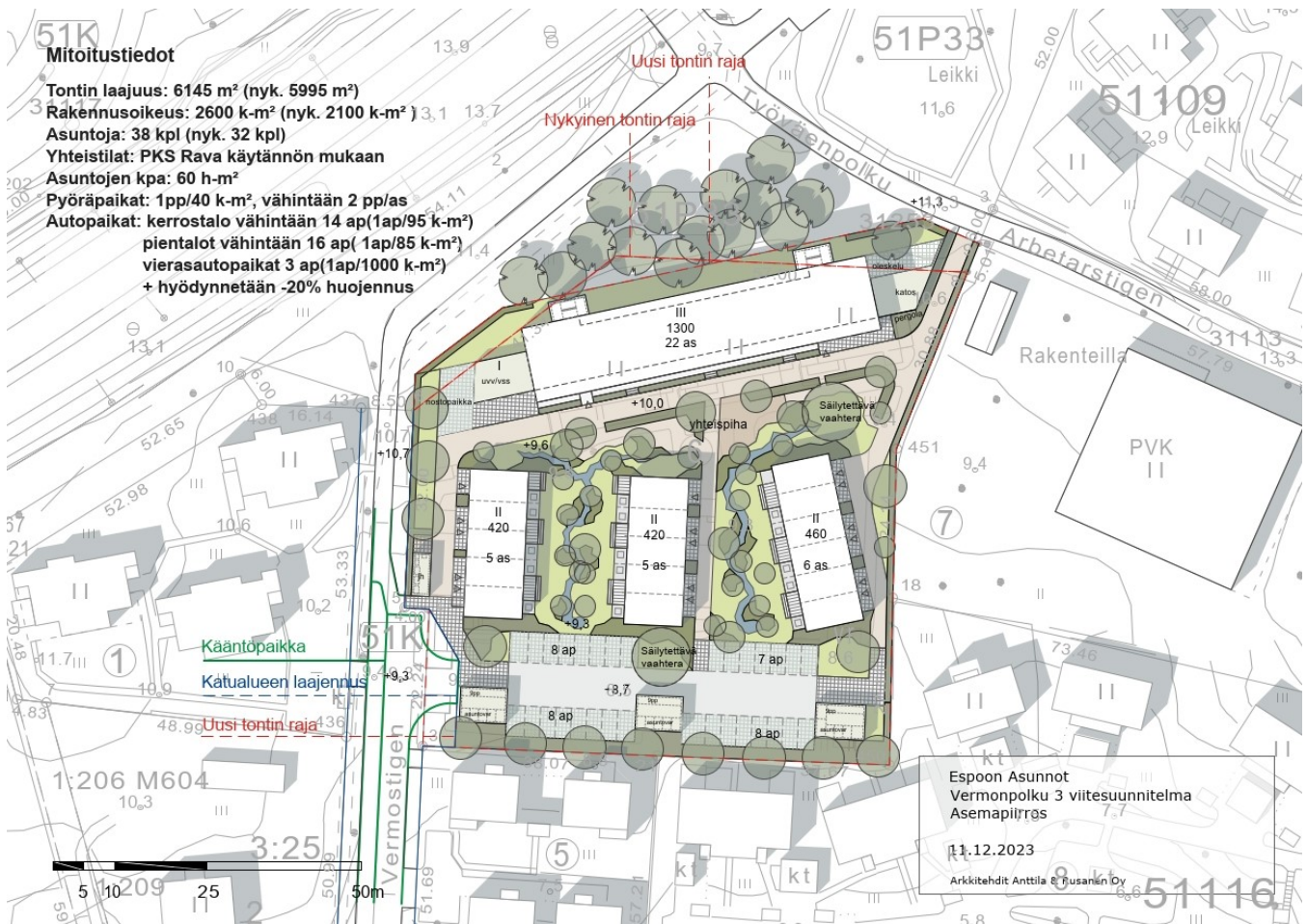
Espoossa, 11.12.2023

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

Valmisteluaineisto

Asemakaavan valmisteluaineistoon kuuluu alustava viitesuunnitelma, jonka ovat laatineet Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy sekä Maisema-arkkitehtuuri PE Oy, 11.12.2023. Alla oleva kuva on asemapiirros, joka on osa viitesuunnitelmaa. Viitesuunnitelma on kokonaisuudessaan saatavilla erillisenä dokumenttina kaavan internet-sivulla.



Kuva: Alustava asemapiirros kaavamuutoksen alaisen tontin suunnitellusta maankäytöstä. Ei mittakaavassa.