

4807/10.02.03/2011

Kaupunkisuunnittelulautakunta

72 §

9.5.2012

Kaupunkisuunnittelulautakunta

82 §

30.5.2012

§ 106

Leppävaara, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), Vermontie asemakaava ja siihen liittyvät asemakaavan muutokset, alue 116900

Valmistelijat / lisätiedot:

Lotta Kari-Pasonen, puh. (09) 816 24106

Tarja Pennanen, puh. (09) 816 24215

etunimi.sukunimi@espoo.fi**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja mielipiteet on annettu Vermontie, asemakaavan valmisteluaineistosta, alue 116900

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 24.5.2010 päivätyn ja 3.6.2013 muutetun Vermontie asemakaavan ja siihen liittyvät asemakaavan muutokset piir. nro 6554.

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot kuukauden kuluessa lausuntopyyntöön päiväyksestä.

Käsittely

Puheenjohtaja esitti Markkula jäsen Kai Lintusen kannattamana, että päätösehdotusta korjataan siten, että

- lisätään uusi päätöskohta 4, joka kuuluu: lautakunta päättää ohjeistaa jatkovalmistelua siten, että seuraavat asiat selvitetään ja näistä johtuvat muutokset tehdään asemakaavaehdotukseen nähtävillä olon aikana ja sen jälkeen:

- a) Vermontien alueen keskellä olevaa puistoa on saatava esitettyä suuremmaksi (erityisesti kortteli 51347) mm. siten, että tähän osoitettu asunto- ja autopaikoitusrakennusoikeus tai osa siitä siirretään muualle.
- b) Alueen kaupallisten palveluiden mitoitusta voitaisiin nostaa, jotta nämä palvelut riittävät tämän alueen ja Perkkaan lähialueiksi.
- c) Leppävaaran-Perkkaan-Vermon alueelle tarvitaan oma tehokas joukkoliikenteen syöttöratkaisu (sukkuloiva sähköbussi tai vastaava).

Tämän toteutus tulisi suunnitella yhteistyössä tällä laajalla alueella olevien yritysten ja yhteisöjen kanssa.

- d) Pysäköinnistä tarvitaan koko alueelle toimiva ratkaisu, jossa pysäköintinormia kevennetään ja joka on toisaalta joustava asukkaiden ja työpaikkojen vaatimien pysäköintipaikkojen lukumäärän suhteen ja toisaalta tehokas tarpeen mukaisen rakentamisen aikataulun suhteen. Tällä hyvien joukkoliikenneyhteyksien vieressä olevalla alueella on aikaansaattava hinnaltaan edullisia asuntoja, jolloin pysäköintijärjestelmän tulee olla joustava ja vaihteittain toteutettavissa tarpeen mukaan ajatellen eri hintaista ja eri tuotantomuotoista asuinrakentamista. Osana pysäköinnin kokonaisratkaisua tutkitaan myös, missä voidaan mahdollistaa kadunvarsipysäköinti.
- e) Viherrakentamisen, energiaratkaisujen sekä leikki- ja liikuntapaikkojen osalta valmistellaan toteutusta ohjaavat suunnitelmat.
- lisätään uusi päätös kohta 5, joka kuuluu: lautakunta esittää toimialajohtajalle pikaisia toimenpiteitä, jotta Leppävaaran alueelle saadaan projektijohtaja, jollainen on kaikissa muissa aluekeskuksissa. Kaupungin intresseissä on saada pikaisesti etenemään vaativat suunnittelu- ja rakennustoimet, joilla tämän ja monen muun asemakaava-alueen vaatimia kaupungin toimia nopeutetaan olennaisesti. Kyse on myös merkittävien kustannussäästöjen aikaansaamisesta riittävän varhaisessa vaiheessa tehtävällä hyvällä valmistelulla. Projektijohtajan tehtäviin kuuluu myös Perkkää-Vermo aluekokonaisuuden monien palvelutoimintojen suunnittelun ja toteutuksen hoitaminen. Esimerkiksi Vermontien alueelle tulevaa asutusta ja koulua palvelee merkittävästi myös liikunta- ja harrastetila, jolle on suuri Y-tonttivaraus radan varressa tämän asemakaava-alueen pohjoispuolella. Hanke toteutuakseen vaatinee tavanomaista hankesuunnittelua ja kaupungin normaaleja budjettikäytäntöjä innovatiivisempia toteutusmalleja.

Keskustelun kuluessa jäsen Pirjo Kemppi-Virtanen ehdotti jäsen Ulla Palomäen kannattamana, että jatkovalmistelua koskevaan lisäykseen lisätään uusi kohta, joka kuuluu: Koulujen toimintojen kokoaminen alueella on tutkittava Omnian ja uuden koulun osalta siten, että tilojen yhteiskäyttö ja oppilaiden turvallisuusnäkökohdat otetaan huomioon.

Puheenjohtaja Markkula ehdotti, että asemakaavaehdotuksesta järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus ja sen puheenjohtajaksi valitaan Kai Lintunen.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko esittelijän ehdotus täydennettyinä hänen ja jäsen Kemppi-Virtasen tekemillä ehdotuksilla hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut niitä, totesi puheenjohtaja niiden tulleen yksimielisesti hyväksytyiksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja mielipiteet on annettu Vermontie, asemakaavan valmisteluaineistosta, alue 116900

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 24.5.2010 päivätyn ja 3.6.2013 muutetun Vermontie asemakaavan ja siihen liittyvät asemakaavan muutokset piirustus nro 6554.

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot kuukauden kuluessa lausuntopyynnön päiväyksestä.

4

ohjeistaa jatkovalmistelua siten, että seuraavat asiat selvitetään ja näistä johtuvat muutokset tehdään asemakaavaehdotukseen nähtävillä olon aikana ja sen jälkeen:

- a) Vermontien alueen keskellä olevaa puistoa on saatava esitettyä suuremmaksi (erityisesti kortteli 51347) mm. siten, että tähän osoitettu asunto- ja autopaikoitusrakennusoikeus tai osa siitä siirretään muualle.
- b) Alueen kaupallisten palveluiden mitoitusta voitaisiin nostaa, jotta nämä palvelut riittävät tämän alueen ja Perkkaan lähipalveluiksi.
- c) Leppävaaran-Perkkaan-Vermont alueelle tarvitaan oma tehokas joukkoliikenteen syöttöratkaisu (sukkuloiva sähköbussi tai vastaava). Tämän toteutus tulisi suunnitella yhteistyössä tällä laajalla alueella olevien yritysten ja yhteisöjen kanssa.
- d) Pysäköinnistä tarvitaan koko alueelle toimiva ratkaisu, jossa pysäköintinormia kevennetään ja joka on toisaalta joustava asukkaiden ja työpaikkojen vaatimien pysäköintipaikkojen lukumäärän suhteen ja toisaalta tehokas tarpeen mukaisen rakentamisen aikataulun suhteen. Tällä hyvien joukkoliikenneyhteyksien vieressä olevalla alueella on aikaansaattava hinnaltaan edullisia asuntoja, jolloin pysäköintijärjestelmän tulee olla joustava ja vaihteittain toteutettavissa tarpeen mukaan ajatellen eri hintaista ja eri tuotantomuotoista asuinrakentamista. Osana pysäköinnin kokonaisratkaisua tutkitaan myös, missä voidaan mahdollistaa kadunvarsipysäköinti.
- e) Viherrakentamisen, energiaratkaisujen sekä leikki- ja liikuntapaikkojen osalta valmistellaan toteutusta ohjaavat suunnitelmat.
- f) Koulujen toimintojen kokoaminen alueella on tutkittava Omnian ja uuden koulun osalta siten, että tilojen yhteiskäyttö ja oppilaiden turvallisuusnäkökohdat otetaan huomioon.

5

esittää toimialajohtajalle pikaisia toimenpiteitä, jotta Leppävaaran alueelle saadaan projektijohtaja, jollainen on kaikissa muissa aluekeskuksissa.

Kaupungin intresseissä on saada pikaisesti etenemään vaativat suunnittelu- ja rakennustoimet, joilla tämän ja monen muun asemakaava-alueen vaatimia kaupungin toimia nopeutetaan olennaisesti. Kyse on myös merkittävien kustannussäästöjen aikaansaamisesta riittävän varhaisessa vaiheessa tehtävällä hyvällä valmistelulla. Projektijohtajan tehtäviin kuuluu myös Perkkää-Vermo aluekokonaisuuden monien palvelutoimintojen suunnittelun ja toteutuksen hoitaminen. Esimerkiksi Vermontien alueelle tulevaa asutusta ja koulua palvelee merkittävästi myös liikunta- ja harrastetila, jolle on suuri Y-tonttivaraus radan varressa tämän asemakaava-alueen pohjoispuolella. Hanke toteutuakseen vaatii tavanomaista hankesuunnittelua ja kaupungin normaaleja budjettikäytäntöjä innovatiivisempia toteutusmalleja.

6
järjestää asemakaavaehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsi sen puheenjohtajaksi Kai Lintusen.

Liite

- 4 Lausuntojen lyhennelmät ja vastineet
- 5 Mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet

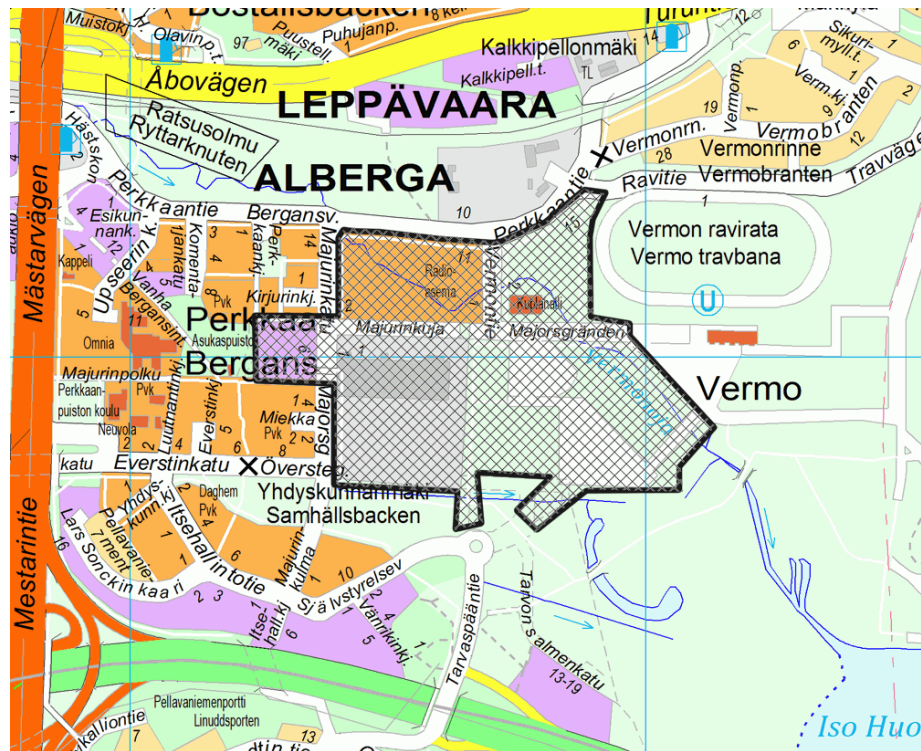
Oheismateriaali

- Tapahtumaluettelo
- Kaavamääräykset
- Asemakaava
- Ajantasa-asemakaava
- Havainnekuva 1
- Havainnekuva 2

Selostus

Asemakaavalla mahdollistetaan tiiviin asuinkerrostaloalueen, koulun, päiväkodin, kaupan palveluiden, ratsastuskeskuksen ja puistojen sekä Vermontien rakentaminen keskeiselle alueelle hyvien liikenneyhteyksien viereen. Asumista osoitetaan alueelle 229 200 k-m².

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vermontie

51. kaupunginosa, Leppävaara. Korttelit 51351, 51352, 51353, 51354, 51355, osa korttelia 51349, 51350, erityis-, liikenne-, katu- ja virkistysalueet, asemakaava

Perkkaa I

51. kaupunginosa, Leppävaara, katualueet ja virkistysalueet, (muodostuu osa korttelia 51345), asemakaavan muutos

Perkkaa I, muutos

51. kaupunginosa, Leppävaara, kortteli 51002, katu- ja virkistysalueet (muodostuu korttelit 51346, 51347, 51348 ja osa korttelia 51002, 51345), asemakaavan muutos

Perkkaa II

51. kaupunginosa, Leppävaara, kortteli 51031, asemakaavan muutos

Perkkaa II, muutos

51. kaupunginosa, Leppävaara, vesi- ja virkistysalueet, (muodostuu osa korttelia 51031), asemakaavan muutos

Perkkaa V

51. kaupunginosa, Leppävaara, kortteli 51001, asemakaavan muutos

Perkkaa VI

51. kaupunginosa, Leppävaara, kortteli 51011, katu-, vesi- ja virkistysalueet, (muodostuu osa korttelia 51011, 51031, 51349, 51350), asemakaavan muutos

Vermo

51. kaupunginosa, Leppävaara, katualueet, asemakaavan muutos

Vermonselmu

51. kaupunginosa, Leppävaara, kortteli 51342, virkistysalueet, asemakaavan muutos

Vireilletulo

Vireilletulosta on ilmoitettu Espoon kaavoituskatsauksessa 2007 -2008.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 8.9.2008 ja päivitetty 27.1.2010 ja 24.5.2013 suunnittelualan laajentamisten takia.

Alueen kuvaus

Alueen pinta-ala on n. 32 ha. Kaavamuutosalue käsittää kaksi suurikokoista teollisuuskorttelia Majurinkadun ja Vermontien välisellä alueella, liikeyrakennusten korttelialue asemakaava-alueen eteläreunassa sekä näihin liittyviä katu- ja puistoalueita.

Majurinkadun varrella ovat Siemensin pääkonttori ja teollisuusrakennus, Perkkäntien varrella sijaitsee Nemko Oy:n uudehko teollisuusrakennus. Korttelin 51011 läpi virtaa Monikonpuro, jonka mutkassa on linkkimasto ja sen juurella sijaitseva vanha radioasemarakennus. Puistossa Majurinkadun varrella on jätevesipumppaamo. Muilta osin alue on rakentamaton.

Kaavamuutosalue on meren tulvariskialuetta. Monikonpuron vartta koskee lisäksi sadeveden aiheuttama tulvariski.

Alueella on useita maanomistajia: Espoon kaupunki, Helsingin kaupunki, Bergans Kiinteistöt Oy, Gasum Oy, Koy Espoon Perkkäntalo, Sponda Oyj, SRV Oyj ja Konalan jakokunta.

Vermontien asemakaavaan on liitetty 3.6.2013 Vänrikinympyrä-Vermontie (alue 117700) asemakaavan valmisteluaineisto, joka käsittää osia Vermontiestä (katu).

Maakuntakaava

Suunnittelualue on Uudenmaan maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta. Aluetta halkovat voimalinja ja maakaasujohto. Asemakaavaehdotus on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava

Suunnittelualue kuuluu Espoon eteläosien yleiskaava-alueeseen. Yleiskaavassa alue on asuinalueita, kehitettävää kaupunkimaista asuinalueita ja uutta kaupunkimaista asuinalueita sekä työpaikka-alueita, palveluiden ja hallinnon aluetta sekä virkistysaluetta. Perkkantieltä merelle on osoitettu virkistysyhteys. Vermontie on alueellinen kokoojakuu, joka yhdistää Vermonsolmun ja Perkkantien toisiinsa. Aluetta halkovat voimalinja- ja maakaasuväylät. Asemakaavaehdotus on Etelä-Espoon yleiskaavan mukainen.

Asemakaavan tavoitteet

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kokouksessaan 30.5.2012 seuraavat kaavalliset lähtökohdat ja tavoitteet:

1.1

Asemakaavaehdotus laaditaan käyttäen perustana arkkitehtitoimistojen Hannu Jaakkola Oy, Helamaa ja Pulkkinen Oy ja Ympäristösuunnittelu OK laatimien luonnosten yhdistelmää. Päätöksen liitteeksi laaditaan näistä käsittelyssä olevien luonnoksien uusimmista versioista yhdistelmä.

2

Asemakaavaehdotuksen laadinnassa lautakunnan 16.6.2010 tekemää tavoitepäätöstä täsmentävinä ohjeina ovat seuraavat:

2.1

Alueen suunnittelua ja toteutusta jatketaan kestävän kehityksen tavoitteiden mukaisesti (ilmastonmuutoksen torjunta, kestävä energia- ja liikennetarkastus, pysäköinti, liikunta, viherrakentaminen ja kaupunkiviljely, asukkaiden osallisuus yms.). Tätä varten tehdään kokonaisvaltainen ympäristötarkastelu ja organisoidaan eri toimenpiteitä yhteenkytkävä ja ohjaava prosessi.

2.2

Kaava-alueen kukin osa ilmentää kokonaistavoitetta ja on samalla omaleimainen verrattuna muihin osiin, esim. Bergansin alueella ekologisuutta korostavat ratkaisut ja Siemensin alueella osallisuutta, yhteisöllisyyttä ja aktiivista liikuntaa korostavat ratkaisut. Näitä ratkaisuja kehitetään maanomistajien, kaupungin eri lautakuntien, sidosryhmien ja asukkaiden moninaisilla yhteistyömuodoilla.

2.3

Monikonpurosta ja rakennettujen alueiden hulevesistä suunnitellaan koko aluetta rikastava ja vaihteleva vesiaihe. Erityinen huomio kiinnitetään vesiaiheen toimivuuteen ja ylläpitokustannuksiin eri vuodenaikoina.

2.4

Erityisesti pysäköintiratkaisut vaativat paljon jatkokehitystä. Pysäköintipaikat sijoitetaan muutamaa perusteltua poikkeusta lukuun ottamatta pihakansien alle ja pysäköintitaloihin, joihin on luonteva kulku pääkaduilta.

2.5

Vermontie suunnitellaan niin, että se yhdistää Perkkäntien sujuvasti Vermonsolmuun ja tämä on yksi Leppävaaraa palvelevista pääväylistä. Tällöin nykyinen ja tuleva asuinalue voidaan rauhoittaa läpiajavalta liikenteeltä. Majurinkatua pitkin mahdollistetaan aluetta palveleva liikenne. Jatkosuunnittelun päävaihtoehtona on, että kaasuputkea siirretään itäänpäin, jolloin asuinalueita voidaan laajentaa jonkin verran itään päin.

2.6

Kaava-alueen jatkosuunnittelussa tarkastellaan ja tarvittavin päätöksin ohjeistetaan myös lähialueiden kehitystä, kuten Perkkään sisäisen puistoalueen kehitys ja koulu/päiväkoti-kokonaisuuden sijoittaminen nykyisen Siemensin pääkonttorin paikalle sekä ratsastuskeskuksen ja raviradan alueen kehitys ja kytkeytyminen myös alueen itäpuolisiin virkistysalueisiin.

KSL linjaus 16.6.2010

1.1

Alue suunnitellaan osaksi laajempaa aluetta (rautatien, Kehän I:n ja Turunväylän rajaama alue ja Vermontien kehittämissuunnitelman alue). Esitetty asemakaavallinen luonnostelma, jolla kaupungin tavoitteita ja eri maanomistajien näkemyksiä on yhteen sovitettu, ei ole onnistunut. Valmisteluaineiston nähtävillä ololla on haettava nyt esitettyä selvästi rohkeampia ratkaisuja sekä esiteltävä asianosaisten näkemyksiä.

1.2

Yleisohjeena jatkosuunnittelulle ovat seuraavat tekijät:

- alueen erinomainen sijainti tehokkaan joukkoliikenteen yhteyksien välittömässä läheisyydessä,
- alueen erinomainen sijainti Leppävaaran nykyisten ja jo kaavoitettujen palvelujen ja työpaikkojen välittömässä läheisyydessä,
- alueen avulla tarjolla oleva mahdollisuus vahvistaa Leppävaaran kaupunkikeskuksen kaupunkirakenteen toimivuutta ja parantaa kaupunkikuvaa,
- alueelle tarjolla olevaa kehitysmahdollisuus hyväksi käyttäen merinäköalaa ja Vermo-Tali-Laajalahti alueen luontoa ja virkistysmahdollisuuksia.

1.3

Jatkosuunnittelun tavoitteena on erityisesti, että alueesta luodaan:

- Leppävaaran keskustan profiilia parantava kokonaisuus, joka on Perkkaan aluetta arkkitehtoniselta ilmeeltään ja korkeudeltaan selvästi dominoivampi,
- lautakuntasopimuksen mukainen ekotehokas kokonaisuus, joka turvataan laatimalla koko alueen kattava energiasuunnitelma asemakaavan täydennykseksi.

1.4

Korttelin 51001 (Siemensin pääkonttori) rakennusoikeus siirretään huomattavalta osin tai kokonaan kortteliin 51002 (saman maanomistajan itäinen alue) ja samalla toteutetaan Perkkaan sisälle Majurinkadulta Kehä I:lle ulottuva erityisesti lasten ja vanhusten käyttöön tarkoitettu laadullisesti korkeatasoinen kaupunkipuisto, jonka osana ovat Y-tontit.

1.5

Toimistorakennusten korttelin sijoittaminen alueen itäosaan asutuksen ja laajan viheralueen väliin ei ole onnistunut ratkaisu. Tavoitteena on viheralueen monipuolinen käyttö, myös erilaisine palveluineen ja alueelle sopivine toimintoineen. On tutkittava erilaisia mahdollisuuksia, kuten hevosurheilutoimintoihin liittyviä palveluja, viherpalveluja, talvipuutarhaa yms. aktiviteetteja.

1.6

Alueella toteutetaan laaja yhteispysäköintijärjestelmä, jossa pysäköinti on pääosin pihakansien alla ja/tai maan alla sekä pysäköintitaloissa.

1.7

Yksityiskohtaisten tavoitteiden osalta on erityisen tärkeää:

- alueen korkeimpien rakennusten ylimpien kerrosten kaupunkikuvallisesti merkittävien ja monimuotoisten rakenteiden avulla luotava alueen kokonaisuutta korostava omaleimainen ilme,
- kattoterassien ja viherkattojen käyttö asukkaiden yhteisöllisyydelle edellytyksiä luovina tiloina,
- parvekkeiden ja muiden näköalaelementtien merkittävä osuus asuntojen viihtyisyyttä lisäävinä tekijöinä,
- suunnitellun raidejokerin reitin varren rakennusten korkeatasoinen ja yhtenäinen kaupunkikuvallinen merkitys.

1.8

Jatkosuunnittelussa selvitetään:

- miten Monikonpuron vihervyöhykettä, jossa voi olla myös erilaisia vesiaihoita ja puro voi kulkea osin putkessa, voidaan käyttää kaupunkirakennetta monipuolistavana,
- voidaanko Perkkaantien varteen sijoittaa merkittävästi asuinrakentamista vai estääkö voimalaitoksen suojaetäisyys tämän kaupunkirakenteen kannalta luontevan ratkaisun,
- mihin tälle tai lähialueelle toteutetaan tarvittavat nuorten ja vanhusten toimintatilat ja palvelukeskus.

1.9

Varaudutaan siihen, että asuinkortteleiden rakennusoikeudesta osoitetaan 20 % vuokratuotantoa varten valtion ja kuntien välisen aiesopimuksen mukaisesti.

2.

Lautakunta korostaa kaupungin ja eri maanomistajien yhteistyön merkitystä koko aluetta koskevan tavoitetilan määrittelemisessä. Alueen eri osissa voidaan toteuttaa erilaisia tehokkuuksia ja myös rohkeita toisista poikkeavia ratkaisuja. Tämä merkitsee myös sitä, että ns. Eko-Vermon alueen ratkaisut (asemakaavan monimuotoisuus, puurakentaminen, viherkatot) voivat poiketa muusta alueesta. Tässä päätöksessä määriteltyjen tavoitteiden ja valmisteluaineistosta saatavan palautteen sekä maanomistajilta saatavien vaihtoehtoisten suunnitelmien perusteella lautakunnan käsittelyyn valmistellaan koko aluetta ja sen kytkeytymistä lähialueisiin määrittelevän tavoitetilan kuvaus siten, että lautakunta voi päättää asemakaavaehdotuksen laadinnan ohjeista.

MRA 30 §:n mukainen kuuleminen

Asemakaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 6.9.–5.10.2010. Nähtävillä olon aikana kaavamutoksesta saatiin 12 mielipidettä ja 3 lausuntoa.

Maanomistajien esittämät mielipiteet koskivat tavoitteita alueidensa kehittämisestä ekologisen rakentamisen periaatteita noudattaen, maalämmön hyödyntämistä, asukaslähtöisyyttä, alueen palveluiden suunnittelua, viljelypalstoja, virkistysalueita, arkkitehtuuria, Vermontien linjausta, liikennettä ja pysäköintiä. Alueella toimivan Nemko Oy:n mielipide koski teknologian tuotekehitykseen erikoistuneen ja kansainvälisesti toimivan yrityksen tarvetta jatkaa toimintaansa suhteellisen uusissa toimitiloissaan. Asukasyhdistysten mielipiteet koskivat Vermon kaatopaikkaa, sedimenttilämpöä, kestävää kehitystä, energiatehokkuutta ja energiansäästöä, rakentamisen liian suurta tehokkuutta, tulvariskiä maanalaisen pysäköinnin ratkaisuisissa, alueellista pysäköintiluolaa, Siemensin pääkonttorin ottamista toiseen käyttöön, asumisviihtyvyyttä ja alueen läpiajoliikennettä. Asukkaiden mielipiteet koskivat virkistysalueiden riittävyyttä, viljelypalstojen tarvetta, uuden alueen viihtyisyyttä, viherkattojen tarvetta, liikennettä ja pysäköintiä, alueelle toivottua rakentamisen väljyyttä, lämpövoimalan päästöjä ja hiihtoladun säilyttämistä.

Lausunnot koskivat maakaasuputken ja paineenalennusaseman huomiointia kaavoituksessa, jäteveden pumppaamon siirtoa ja vesihuollon seudullisia suunnitelmia sekä tarvetta laatia alueelle kunnallistekniikan yleissuunnitelma ja alueen maaperää.

Asemakaavaehdotuksessa on huomioitu maanomistajien näkemykset yhteissuunnittelun avulla. Nemko Oy:n tilannetta on lähestytty

mahdollistamalla vaiheittainen rakentaminen, maanomistaja haluaa kuitenkin jatkossa muuttaa alueen asumiselle. Asukasyhdistysten ja asukkaiden mielipiteitä on otettu huomioon mm. suunnittelemalla alueelle monimuotoisia rakennuksia, sijoittamalla puistoon ja pysäköintilaitosten katoille mahdollisuus kaupunkiviljelyyn, sijoittamalla puistoon oleskelu-, leikki- ja kulkumahdollisuuksia ja kehittämällä Monikonpuron virkistysellistä ulottuvuutta sekä säilyttämällä hiihtoladun tilavaraus.

Asemakaavan muutos

Suunniteltu asemakaavan muutosehdotus perustuu maanomistajien yhdessä ideoimaan maankäytön suunnitelmaan. Asuinkortteleista on muodostettu kolme suurkorttelia, joita rajaavat virkistysalueet ja kadut. Koulu, päiväkotiki, neuvola, päivittäistavaran kauppa ja tori sekä bussipysäkit muodostavat pienen aluekeskuksen, joka palvelee sekä uutta Vermontien kaava-alueetta että Perkkään nykyistä asujaimistoa. Virkistysalueet toimivat myös Monikonpuron ja hulevesien tulvavarauksena. Vermontien itäpuolelle on osoitettu korttelialue ratsastuskeskusta varten.

Vermontien asemakaava ja asemakaavanmuutos osoittavat n. 32 ha:n alueelle yhteensä 229 200 k-m² asuinrakennusoikeutta, mikä tarkoittaa n. 5 100 uutta asukasta. Asemakaavaehdotus osoittaa 15 000 k-m² koulun, päiväkodin ja neuvolan rakennusoikeutta sekä 1900 k-m² päivittäistavaran kaupan ja palveluiden rakennusoikeutta. Näiden lisäksi Majurinkadun varteen on osoitettu mahdollisuus kivijalkamyymälöiden rakentamiseen ja edellytetään kokoontumis- ja harrastustilojen rakentamista sosiaalisen kestävyuden tukemiseksi 100 k-m² joka suurkortteliin.

Ratsastuskeskukselle on osoitettu rakennusoikeutta 6 900 k-m² talleja ja maneesia varten, lisäksi henkilökunnan asuntoja 400 k-m². Pysäköinti on osoitettu maantasoon.

Tekniset korttelialueet on suunniteltu käyttötarkoitusten vaatimusten mukaisiksi.

Alueen kadut ja korttelialueet korotetaan tulvakorkeuden yläpuolelle, samoin rakennusten lattiatasot. Maanalaiseksi osoitettua pysäköintiä voidaan haluttaessa sijoittaa tulvakorkeuden alapuolelle, jos sisäänajokohdat ovat tulvakorkeuden yläpuolella (= tulvakynnys), tämä edellyttää vesitiivitä rakenteita.

Alue on saavutettavissa hyvin kaikilla kulkumuodoilla. Alueella täytyy esteettömyys hyvin. Alueella ei ole yli 5 % pituuskaltevuuksia muualla kuin Vermontien ylittävällä Hirnahduksensillalla, jossa kaltevuus on maksimissaan 8 %. Itä-länsisuuntainen pyöräilyn laatureitti on suunniteltu Vermontien viereen ja pääreitit Perkkääntielle, Majurinkadulle ja Runoratsunpolulle. Alueella kulkee myös useita paikallisreititejä sekä puistoyhteyksiä. Lisäksi alueen eteläpuolella ja itäpuolella on olemassa olevia ulkoilutieyhteyksiä täyttömäelle ja Taliin.

Alueen ajoneuvoliikenneverkon pääperiaatteena on ulkosyöttöinen liikennejärjestelmä. Ulkokehän muodostavat alueelliset kokoojakadut Perkkaantie, Vermontie, Itsehallintotie sekä tonttikadut Majurinkulma ja Majurinkatu. Lisäksi alueelle on suunniteltu useita tonttikatuja. Päätyvien tonttikatujen päissä on kääntymismahdollisuus. Osa tonttikaduista on lenkkikatuja, jolloin varsinaista kääntöpaikkaa ei tarvita.

Vermontien ja kaasuputken linjauksia on siirretty itään päin. Vermontie on suunniteltu asuinrakentamisen itäpuolelle, jolloin läpikulkevan liikenteen vaikutukset asumiselle on minimoitu. Vermontien katualue on mitoitettu laajana, koska on haluttu varautua Vermontiella 2+2-kaistaiseen ratkaisuun. Majurinkadun liikennettä pyritään rauhoittamaan varsinkin suunnitellun YOS-korttelin (koulu, päiväkotikiym.) kohdalla, johon on suunniteltu ajoratapysäkit ja asfaltista poikkeava pintamateriaali, kuten betonikivi.

Suunnittelualueelle on tehty kunnallistekniikan yleissuunnitelman yhteydessä liikenne-ennuste ja liikenteen toimivuustarkastelut. Ennustetilanteeseen (v. 2035) mennessä toteutettujen parannustoimenpiteiden avulla alueen katuverkon liikenteellinen sujuvuus tulee olemaan lähellä nykyistä tasoa.

Bussilinjat säilyvät pääasiassa samoilla kaduilla kuin nykyäänkin. Vermontien katualueen mitoituksessa on varauduttu myös bussien liikennöintiin. Pysäkkien sijaintiin sen sijaan tulee muutoksia Majurinkadulla, jotta liikennöinti saadaan sujuvammaksi. Tärkein pysäkkipari tulee sijaitsemaan suunnitellun koulun kohdalla.

Kunnallistekniikan yleissuunnitelman yhteydessä on selvitetty tie- ja raideliikenteen melujen leviämistä alueelle sekä ilmanlaatuasioita. Suurimmat melun lähetteet ovat Turunväylä, Perkkaantie, Vermontie ja Majurinkatu. Kaavamääräyksissä on huomioitu melusuojaustoimenpiteet. Perkkaantien ja Majurinkadun viereisissä kortteleissa toteutuu ilmanlaadun minimietäisyydet. Kaavamääräyksissä on huomioitu suojaustoimenpiteitä, joilla voidaan vaikuttaa ilmanlaatuasioihin.

AK- ja AP-korttelialueet

Asuminen sijoitetaan kerrostaloihin, jotka vaihtelevat lamelli- ja pistetaloina kerroskorkeuksien vaihdelta IV - XVI. Kaupunkipientalojen kerroskoku on III. Asuinrakennusoikeutta alueelle on osoitettu 228 200 k-m². Alueelle on haettu ilmettä monimuotoisilla rakennusmassoilla, joiden toteutumista edistetään tiukahkoilla rakennusalueilla. Kattomuodoista toivotaan vaihtelevia. Asemakaava sallii viherkatot, kaupunkiviljelyn ja asukkaiden ulko-oleskeluun liittyvät toiminnot katoille. Julkisivujen tulee suurkortteleittain muodostaa materiaalein ja värein hallittu ja harmoninen kokonaisuus. Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoitettuja viimeistelyä. Katuun rajoittuvien asuinhuoneiden lattioiden tulee olla vähintään 0,6m katutasoa yläpuolella.

Alueen sosiaalista kestävyyttä ja yhteisöllisyyttä tuetaan edellyttämällä suurkortteleihin vähintään 100 k-m²:n suuruiset kokoontumis- tai harrastustilat. Aurinkopaneelit ja aurinkosuojat tulee integroida rakennusten julkisivu- ja kattoarkkitehtuuriin sopivalla tavalla.

Pysäköinti perustuu osin rakennusten ja pihakansien alaisiin pysäköintilaitoksiin ja pysäköintitaloihin, joista muodostetaan mahdollisimman suuria yksiköitä palvelemaan useita kortteleita. Osa pysäköinnistä on maantasoisina avopaikkoina tonteilla, osa LPA- ja LP-alueilla. Osa vieras- ja asiointipysäköinnistä on osoitettu katujen varsille.

KL-korttelialueet

KL-1 -korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 1900 k-m² esim. päivittäistavaran kauppaa varten. Lisäksi sallitaan työ-, liikunta- ja varastotilat sekä pysäköinnin vaatimat tilat. Tontin pysäköinti on osoitettu viereiseen pysäköintitaloon.

KL-2 kortteliin on osoitettu rakennusoikeutta kahteen kerrokseen 250 k-m² kahvilakäyttöä varten.

E-1-korttelialue

E-1 alue on hevosurheilukeskuksen korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa hevosurheilua varten tarvittavan talli- ja maneesirakennuksen ja näitä palvelevia tiloja yhteensä 6900 k-m². Lisäksi alueelle saa rakentaa hevosurheilua varten tarvittavan henkilökunnan asuinrivitalon 400 k-m² kahteen tasoon.

Puistot ja virkistysalueet

Asemakaava-aluetta halkoo puistot, jotka liittyvät alueen laajemman ympäristön viherverkostoon. Puistoihin on osoitettu jalankulku- ja polkupyöräverkosto, josta osa palvelee myös pelastusteinä. Puistossa virtaa Vermonoja (=Monikonpuro), jota siirretään tarpeelliselta osin ja jolle rakennetaan tarvittavat ylikulkusillat. Puiston suunnittelussa otetaan huomioon virkistykselliset ja maisemalliset näkökohdat ja tulvavaara. Puron siirto tehdään ns. kuivatyönä, jotta sen eläimistöä häiritään mahdollisimman vähän, siirtotoimenpide edellyttää vesilainsäädännön mukaista lupaprosessia. Tulvareitit on osoitettu kaavakartalla. P-2 -puistossa ei melun takia sallita virkistystoimintoja, mutta alueelle saa sijoittaa kaupunkiviljelypalstoja.

EMT- mastoalue

Soneran televiestintämasto siirretään asuinkortteliksi osoitetulta paikalta EMT-alueelle.

ET-1 – alueet

Alueet on varattu jo rakennettua maakaasujohtoa ja sen paineenalennusasemaa ja muita siihen liittyviä rakennelmia varten.

ET-2 /k – alue

Alue on tarkoitettu kaupungin kunnossapidon tarpeisiin.

EV-1 –alue

Paikka on tavallista suojaviheraluetta tärkeämpi sijainniltaan ja maisemallisesti. Se tulee istuttaa ja käsitellä kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena.

Sopimusneuvottelut

Asemakaavan muutos edellyttää maankäytösopimuksia.

Perittävät maksut

Asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3 on ainakin Sponda maksanut osuutensa, muut varmistetaan nähtävillä olon aikana.

Hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

Nähtävänä kokouksessa:

- Asemakaavan muutoksen selostus liitteineen
- Havainnemateriaali
- Luontoselvitys, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy 2007
- Kiinteistön ympäristötekniinen tutkimus, Perkkää, Uudenmaan Valvontamestarit Oy 2004
- Vermon tulvatarkastelu, Ramboll 2009
- Hulevesiselvitys Monikonpuron itäinen haara (luonnos) Ramboll 2010,
- Vermontie, Kaupallisen kehittämisen lähtökohdat, Entrecon Oy 2011
- Vermon lämpökeskus, Palotekniinen suunnitelma, Paloässät Oy 2010
- Vermontie Energiasuunnitelma 2012 Oy Eero Paloheimo Ecocity Ltd
- Kunnallistekniikan yleissuunnitelma 2013 Sito Oy ja Byman & Ruokonen Oy.
- Kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma 2013 Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2010 § 4

Ehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Vermontie asemakaavoituksen pohjaksi

1.1
Vermontien alue suunnitellaan osaksi laajempaa Vermontien kehittämissuunnitelman kokonaisuutta

1.1
Vermontien asuinkorttelit suunnitellaan tehokkaiksi kaupunkimaisiksi kerrostalokortteleiksi, joissa pysäköinti on pääosin pihakansien alla

1.2
korttelipihat suunnitellaan avariksi, valoisiksi ja lasten tarpeet huomioon ottaviksi

1.3
Vermontien asuinkorttelit suunnitellaan energiatehokkaiksi ja mahdollistetaan maalämmön hyödyntäminen

1.4
mahdollistetaan asuinkortteleiden maanalaispysäköinnin toteuttaminen laajana yhteispysäköintijärjestelmänä, jolla voidaan tehostaa pysäköintiä

1.5
Varaudutaan siihen, että Vermontien asuinkortteleiden rakennusoikeudesta osoitetaan 20 % vuokratuotantoa varten valtion ja kuntien välisen aiesopimuksen mukaisesti

1.6
kaupalliset ja julkiset palvelut sijoitetaan keskeisesti hyvien jalankulkuyhteyksien varrelle niin, että ne palvelevat myös nykyisen Perkkään asujaimistoa

1.7
Vermontien itäpuolelle suunnitellaan toimistorakentamista sekä hevosurheilukeskus, jolla on synergiaa ravikeskuksen kanssa.

1.8
asemakaavan muutoksella turvataan Nemko Oy:n toiminnan jatkuminen ja radiotoiminnan varhaisvaiheisiin liittyvän rakennuksen suojeleminen

1.9

viheralueista ja kevyen liikenteen raiteista suunnitellaan vehreitä, toiminnallisia, turvallisia ja huoliteltuja kokonaisuuksia ja Monikonpuron uoma polkuineen suunnitellaan niin, että puron virkistysarvo on mahdollisimman suuri

1.10

alueen tulvariski huomioidaan katujen, rakennusten ja korttelipihojen koroissa, virkistysalueiden suunnittelussa sekä Monikonpuron uomassa ja alueelle tehdään hulevesisuunnitelma

2

järjestää valmisteluaineistosta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi _____.

Käsittely

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Kari Moilasen ollessa estyneenä asian esitteli asemakaavapäällikkö Ossi Keränen.

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Markkula ehdotti varapuheenjohtaja Elon kannattamana, että asia jätetään pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Julistettuaan keskustelun pöydällepanosta päättyneeksi puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko hänen tekemänsä ehdotus hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut sitä, totesi puheenjohtaja pöydällepanoehdotuksensa tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Asia jätettiin pöydälle seuraavaan 16.6.2010 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.6.2010 § 5

Ehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Vermontie asemakaavoituksen pohjaksi

1.1

Vermontien alue suunnitellaan osaksi laajempaa Vermontien kehittämissuunnitelman kokonaisuutta

1.1

Vermontien asuinkorttelit suunnitellaan tehokkaiksi kaupunkimaisiksi kerrostalokortteleiksi, joissa pysäköinti on pääosin pihakansien alla

1.2

korttelipihat suunnitellaan avariksi, valoisiksi ja lasten tarpeet huomioon ottaviksi

1.3

Vermontien asuinkorttelit suunnitellaan energiatehokkaiksi ja mahdollistetaan maalämmön hyödyntäminen

1.4

mahdollistetaan asuinkortteleiden maanalaispysäköinnin toteuttaminen laajana yhteispysäköintijärjestelmänä, jolla voidaan tehostaa pysäköintiä

1.5

Varaudutaan siihen, että Vermontien asuinkortteleiden rakennusoikeudesta osoitetaan 20% vuokratuotantoa varten valtion ja kuntien välisen aiesopimuksen mukaisesti

1.6

kaupalliset ja julkiset palvelut sijoitetaan keskeisesti hyvien jalankulkuyhteyksien varrelle niin, että ne palvelevat myös nykyisen Perkkään asujaimistoa

1.7

Vermontien itäpuolelle suunnitellaan toimistorakentamista sekä hevosurheilukeskus, jolla on synergiaa ravikeskuksen kanssa.

1.8

asemakaavan muutoksella turvataan Nemko Oy:n toiminnan jatkuminen ja radiotoiminnan varhaisvaiheisiin liittyvän rakennuksen suojeleminen

1.9

viheralueista ja kevyen liikenteen raiteista suunnitellaan vehreitä, toiminnallisia, turvallisia ja huoliteltuja kokonaisuuksia ja Monikonpuron uoma polkuineen suunnitellaan niin, että puron virkistysarvo on mahdollisimman suuri

1.10

alueen tulvariski huomioidaan katujen, rakennusten ja korttelipihojen koroissa, virkistysalueiden suunnittelussa sekä Monikonpuron uomassa ja alueelle tehdään hulevesisuunnitelma

2

järjestää valmisteluaineistosta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi _____.

Käsittely

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Markkula varapuheenjohtaja Elon kannattamana ehdotti, että kaupunkisuunnittelulautakunta muokkaa esittelijän ehdotusta siten, että se

1.

Hyväksyy seuraavat tavoitteet Vermontie asemakaavoituksen pohjaksi

1.1

Alue suunnitellaan osaksi laajempaa aluetta (rautatieen, Kehän I:n ja Turunväylän rajaama alue ja Vermontien kehittämissuunnitelman alue). Esitetty asemakaavallinen luonnostelma, jolla kaupungin tavoitteita ja eri maanomistajien näkemyksiä on yhteen sovitettu, ei ole onnistunut. Valmisteluaineiston nähtävillä ololla on haettava nyt esitettyä selvästi rohkeampia ratkaisuja sekä esiteltävä asianosaisten näkemyksiä.

1.2

Yleisohjeena jatkosuunnittelulle ovat seuraavat tekijät:

- alueen erinomainen sijainti tehokkaan joukkoliikenteen yhteyksien välittömässä läheisyydessä,
- alueen erinomainen sijainti Leppävaaran nykyisten ja jo kaavoitettujen palvelujen ja työpaikkojen välittömässä läheisyydessä,
- alueen avulla tarjolla oleva mahdollisuus vahvistaa Leppävaaran kaupunkikeskuksen kaupunkirakenteen toimivuutta ja parantaa kaupunkikuvaa,
- alueelle tarjolla olevaa kehitysmahdollisuus hyväksi käyttäen merinäköalaa ja Vermo-Tali-Laajalahti alueen luontoa ja virkistysmahdollisuuksia.

1.3

Jatkosuunnittelun tavoitteena on erityisesti, että alueesta luodaan:

- Leppävaaran keskustan profiilia parantava kokonaisuus, joka on Perkkään aluetta arkkitehtoniselta ilmeeltään ja korkeudeltaan selvästi dominoivampi,
- lautakuntasopimuksen mukainen ekotehokas kokonaisuus, joka turvataan laatimalla koko alueen kattava energiasuunnitelma asemakaavan täydennykseksi.

1.4

Korttelin 51001 (Siemensin pääkonttori) rakennusoikeus siirretään huomattavalta osin tai kokonaan kortteliin 51002 (saman maanomistajan itäinen alue) ja samalla toteutetaan Perkkään sisälle Majurinkadulta Kehä I:lle ulottuva erityisesti lasten ja vanhusten käyttöön tarkoitettu laadullisesti korkeatasoinen kaupunkipuisto, jonka osana ovat Y-tontit.

1.5

Toimistorakennusten korttelin sijoittaminen alueen itäosaan asutuksen ja laajan viheralueen väliin ei ole onnistunut ratkaisu. Tavoitteena on viheralueen monipuolinen käyttö, myös erilaisine palveluineen ja alueelle

sopivine toimintoineen. On tutkittava erilaisia mahdollisuuksia, kuten hevosurheilutoimintoihin liittyviä palveluja, viherpalveluja, talvipuutarhaa yms. aktiviteetteja.

1.6

Alueella toteutetaan laaja yhteispysäköintijärjestelmä, jossa pysäköinti on pääosin pihakansien alla ja/tai maan alla sekä pysäköintitaloissa.

1.7

Yksityiskohtaisten tavoitteiden osalta on erityisen tärkeää:

- alueen korkeimpien rakennusten ylimpien kerrosten kaupunkikuvallisesti merkittävien ja monimuotoisten rakenteiden avulla luotava alueen kokonaisuutta korostava omaleimainen ilme,
- kattoterassien ja viherkattojen käyttö asukkaiden yhteisöllisyydelle edellytyksiä luovina tiloina,
- parvekkeiden ja muiden näköalaelementtien merkittävä osuus asuntojen viihtyisyyttä lisäävinä tekijöinä,
- suunnitellun raidejokerin reitin varren rakennusten korkeatasoinen ja yhtenäinen kaupunkikuvallinen merkitys.

1.8

Jatkosuunnittelussa selvitetään:

- miten Monikonpuron vihervyöhykettä, jossa voi olla myös erilaisia vesiaihioita ja puro voi kulkea osin putkessa, voidaan käyttää kaupunkirakennetta monipuolistavana,
- voidaanko Perkkaantien varteen sijoittaa merkittävästi asuinrakentamista vai estääkö voimalaitoksen suojaetäisyys tämän kaupunkirakenteen kannalta luontevan ratkaisun,
- mihin tälle tai lähialueelle toteutetaan tarvittavat nuorten ja vanhusten toimintatilat ja palvelukeskus

1.9

Varaudutaan siihen, että asuinkortteleiden rakennusoikeudesta osoitetaan 20 % vuokratuotantoa varten valtion ja kuntien välisen aiesopimuksen mukaisesti.

2.

Lautakunta korostaa kaupungin ja eri maanomistajien yhteistyön merkitystä koko aluetta koskevan tavoitetilan määrittelemisessä. Alueen eri osissa voidaan toteuttaa erilaisia tehokkuuksia ja myös rohkeita toisista poikkeavia ratkaisuja. Tämä merkitsee myös sitä, että ns. Eko-Vermon alueen ratkaisut (asemakaavan monimuotoisuus, puurakentaminen, viherkatot) voivat poiketa muusta alueesta. Tässä päätöksessä määriteltyjen tavoitteiden ja valmisteluaineistosta saatavan palautteen sekä maanomistajilta saatavien vaihtoehtoisten suunnitelmien perusteella lautakunnan käsittelyyn valmistellaan koko aluetta ja sen kytkeytymistä lähialueisiin määrittelevän tavoitetilan kuvaus siten, että lautakunta voi päättää asemakaavaehdotuksen laadinnan ohjeista.

3.

Lautakunta järjestää valmisteluaineistosta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi _____.

Varapuheenjohtaja ehdotti jäsen Klarin kannattamana, että tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi valitaan jäsen Lahtinen.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko hänen tekemänsä ehdotus hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut sitä, totesi puheenjohtaja sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Edelleen puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko jäsen Lahtinen valita tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi, eikä sitä vastustettu.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1.

Hyväksyy seuraavat tavoitteet Vermontie asemakaavoituksen pohjaksi

1.1

Alue suunnitellaan osaksi laajempaa aluetta (rautatien, Kehän I:n ja Turunväylän rajaama alue ja Vermontien kehittämissuunnitelman alue). Esitetty asemakaavallinen luonnostelma, jolla kaupungin tavoitteita ja eri maanomistajien näkemyksiä on yhteen sovitettu, ei ole onnistunut. Valmisteluaineiston nähtävillä ololla on haettava nyt esitettyä selvästi rohkeampia ratkaisuja sekä esiteltävä asianosaisten näkemyksiä.

1.2

Yleisohjeena jatkosuunnittelulle ovat seuraavat tekijät:
alueen erinomainen sijainti tehokkaan joukkoliikenteen yhteyksien välittömässä läheisyydessä,
- alueen erinomainen sijainti Leppävaaran nykyisten ja jo kaavoitettujen palvelujen ja työpaikkojen välittömässä läheisyydessä,
- alueen avulla tarjolla oleva mahdollisuus vahvistaa Leppävaaran kaupunkikeskuksen kaupunkirakenteen toimivuutta ja parantaa kaupunkikuvaa,
- alueelle tarjolla olevaa kehitysmahdollisuus hyväksi käyttäen merinäköalaa ja Vermo-Tali-Laajalahti alueen luontoa ja virkistysmahdollisuuksia.

1.3

Jatkosuunnittelun tavoitteena on erityisesti, että alueesta luodaan:
- Leppävaaran keskustan profiilia parantava kokonaisuus, joka on Perkkään aluetta arkkitehtoniselta ilmeeltään ja korkeudeltaan selvästi dominoivampi,
- lautakuntasopimuksen mukainen ekotehokas kokonaisuus, joka turvataan laatimalla koko alueen kattava energiasuunnitelma asemakaavan täydennykseksi.

1.4

Korttelin 51001 (Siemensin pääkonttori) rakennusoikeus siirretään huomattavalta osin tai kokonaan kortteliin 51002 (saman maanomistajan itäinen alue) ja samalla toteutetaan Perkkaan sisälle Majurinkadulta Kehä I:lle ulottuva erityisesti lasten ja vanhusten käyttöön tarkoitettu laadullisesti korkeatasoinen kaupunkipuisto, jonka osana ovat Y-tontit.

1.5

Toimistorakennusten korttelin sijoittaminen alueen itäosaan asutuksen ja laajan viheralueen väliin ei ole onnistunut ratkaisu. Tavoitteena on viheralueen monipuolinen käyttö, myös erilaisine palveluineen ja alueelle sopivine toimintoineen. On tutkittava erilaisia mahdollisuuksia, kuten hevosurheilutoimintoihin liittyviä palveluja, viherpalveluja, talvipuutarhaa yms. aktiviteetteja.

1.6

Alueella toteutetaan laaja yhteispysäköintijärjestelmä, jossa pysäköinti on pääosin pihakansien alla ja/tai maan alla sekä pysäköintitaloissa.

1.7

Yksityiskohtaisten tavoitteiden osalta on erityisen tärkeää:

- alueen korkeimpien rakennusten ylimpien kerrosten kaupunkikuvallisesti merkittävien ja monimuotoisten rakenteiden avulla luotava alueen kokonaisuutta korostava omaleimainen ilme,
- kattoterassien ja viherkattojen käyttö asukkaiden yhteisöllisyydelle edellytyksiä luovina tiloina,
- parvekkeiden ja muiden näköalaelementtien merkittävä osuus asuntojen viihtyisyyttä lisäävinä tekijöinä,
- suunnitellun raidejokerin reitin varren rakennusten korkeatasoinen ja yhtenäinen kaupunkikuvallinen merkitys.

1.8

Jatkosuunnittelussa selvitetään:

- miten Monikonpuron vihervyöhykettä, jossa voi olla myös erilaisia vesiaihioita ja puro voi kulkea osin putkessa, voidaan käyttää kaupunkirakennetta monipuolistavana,
- voidaanko Perkkaantien varteen sijoittaa merkittävästi asuinrakentamista vai estääkö voimalaitoksen suojaetäisyys tämän kaupunkirakenteen kannalta luontevan ratkaisun,
- mihin tälle tai lähialueelle toteutetaan tarvittavat nuorten ja vanhusten toimintatilat ja palvelukeskus

1.9

Varaudutaan siihen, että asuinkortteleiden rakennusoikeudesta osoitetaan 20 % vuokratuotantoa varten valtion ja kuntien välisen aiesopimuksen mukaisesti.

2.

Lautakunta korostaa kaupungin ja eri maanomistajien yhteistyön merkitystä koko aluetta koskevan tavoitetilan määrittelemisessä. Alueen

eri osissa voidaan toteuttaa erilaisia tehokkuuksia ja myös rohkeita toisista poikkeavia ratkaisuja. Tämä merkitsee myös sitä, että ns. Eko-Vermon alueen ratkaisut (asemakaavan monimuotoisuus, puurakentaminen, viherkatot) voivat poiketa muusta alueesta. Tässä päätöksessä määriteltyjen tavoitteiden ja valmisteluaineistosta saatavan palautteen sekä maanomistajilta saatavien vaihtoehtoisten suunnitelmien perusteella lautakunnan käsittelyyn valmistellaan koko aluetta ja sen kytkeytymistä lähialueisiin määrittelevän tavoitetilan kuvaus siten, että lautakunta voi päättää asemakaavaehdotuksen laadinnan ohjeista.

3.

Lautakunta järjestää valmisteluaineistosta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi Teemu Lahtisen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.5.2012 § 72

Päätösehdotus

Asemakaavapäällikkö Ossi Keränen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

Hyväksyy seuraavat tavoitteet Vermontie asemakaavaehdotuksen pohjaksi:

1.1

Vermontien alueesta luodaan Leppävaaran keskustaa täydentävä ja Perkkaan statusta nostava, tehokkaasti rakennettu kaupunkialue, jota leimaa selkeästi toisiinsa rajautuvien kortteleiden ja virkistysalueiden muodostama kaupunkitilan sommitelma.

1.2

Pääosa asemakaavan rakennusoikeudesta osoitetaan asuinrakentamiseen. Tulvarajan yläpuolelle korotetut asuinkorttelit sijoitetaan niin, että niistä useimmat rajautuvat alaviin virkistysalueisiin.

1.3

Kortteleiden kerrosluvut ja rakennus- / korttelityypit suunnitellaan vaihteleviksi ja alueen painopisteeseen Majurinkadun torin ja palveluiden lähelle osoitetaan myös korkeata rakentamista.

1.4

Perkkaantien varteen suunnitellaan SuperLifeLabin vastapainoksi korkeahkot, melumuurina toimivat asuinrakennukset ja matalampaa rakentamista virkistysalueeseen päin.

1.5

Majurinkadun varteen sijoitetaan asumista niin, että asuntopihat ovat valoisia iltapäivisin ja kadulle avautuu pihanäkymiä, kerrosluvut sopeutetaan maltillisesti Perkkaan alueeseen.

1.6

Keskiosaan suunnitellaan selkeäreunaisesti alavaan virkistysalueeseen rajautuva, monimuotoisia asuinkortteleita sisältävä alue.

1.7

Suurin osa pysäköinnistä sijoitetaan pihakansien alle ja pysäköintitaloihin.

1.8

Kaupat, koulu ja päiväkoti sijoitetaan Majurinkadun ja torin varrelle niin, että ne palvelevat myös Perkkaan asujaimistoa. Koulu ja päiväkoti sijoitetaan kortteliin 51001. Torin varren asuintaloihin osoitetaan myös kivijalkaliiketiluja.

1.9

Vermontien itäpuolelle suunnitellaan korttelialue ratsastuskeskukselle, joka muodostaa yhdessä raviradan kanssa seudullisesti merkittävän hevosurheilukeskuksen. Ratsastuskeskus rajautuu lännessä kaasujohtoon ja idässä Monikonpuroon.

2.0

Vermontie suunnitellaan niin, että se yhdistää Perkkaantien sujuvasti Vermonsolmuun, jotta nykyinen ja tuleva asuinalue voidaan rauhoittaa läpiajavalta liikenteeltä. Maankäytöllisistä ja teknistaloudellisista syistä Vermontie linjataan mukailemaan olemassa olevaa kaasujohtoa siten, että johto jää kadun itäpuolelle.

2.1

Kaavassa mahdollistetaan alueita keskeisesti palvelevien joukkoliikennelinjojen liikennöinti.

2.2

Kaavassa kiinnitetään huomiota kävely- ja pyöräily-yhteyksiin sekä pyöräpysäköintiin.

2.3

Vermontie muodostaa padon meritulvaa vastaan asuinalueen suojaksi. Kadut ja korttelialueet nostetaan ainakin tasoon +2,6 mpy tulvariskin takia.

2.4

Virkistysalueet suunnitellaan niin laajoiksi ja alaviksi, että ne ottavat vastaan pääosan Monikonpuron tulvista Vermontien tulvavallin länsipuolella. Virkistysalueille sijoitetaan ulkoilupolkujen lisäksi asukkaita palvelevia leikki-, oleskelu- ja liikuntapaikkoja sekä kaupunkimaisia viljelypaikkoja paikoille, joita tavanomaiset Monikonpuron tulvat eivät

uhkaa. Monikonpurosta ja rakennetun alueen hulevesistä suunnitellaan virkistysaluetta rikastava ja vaihteleva vesiaihe.

2.5

Urheilukenttä sijoitetaan riittävän kokoisena mahdollisimman lähelle koulua.

2.6

Vermontie asemakaava-alueelle tehdään energiasuunnitelma ja mahdollistetaan maalämmön hyödyntäminen.

2.7

Vermontie asemakaava-alueelle tehdään kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma sekä kunnallistekniikan yleissuunnitelma.

2.8

Varaudutaan siihen, että Vermontien asuinkortteleiden rakennusoikeudesta osoitetaan 20% vuokratuotantoa varten valtion ja kuntien välisen aiesopimuksen mukaisesti

2.9

Asemakaavaa laadittaessa voidaan poiketa maanomistusrajoista.

Käsittely

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Markkula ehdotti varapuheenjohtaja Elon kannattamana, että asia jätetään pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Julistettuaan keskustelun pöydällepanosta päättyneeksi puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko hänen tekemänsä ehdotus hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut sitä, totesi puheenjohtaja pöydällepanoehdotuksensa tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle seuraavaan 30.5.2012 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.5.2012 § 82

Päätösehdotus

Va. kaupunkisuunnittelupäällikkö Ossi Keränen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

Hyväksyy seuraavat tavoitteet Vermontie asemakaavaehdotuksen pohjaksi:

1.1

Vermontien alueesta luodaan Leppävaaran keskustaa täydentävä ja Perkkaan statusta nostava, tehokkaasti rakennettu kaupunkialue, jota leimaa selkeästi toisiinsa rajautuvien kortteleiden ja virkistysalueiden muodostama kaupunkitilan sommitelma.

1.2

Pääosa asemakaavan rakennusoikeudesta osoitetaan asuinrakentamiseen. Tulvarajan yläpuolelle korotetut asuinkorttelit sijoitetaan niin, että niistä useimmat rajautuvat alaviin virkistysalueisiin.

1.3

Kortteleiden kerrosluvut ja rakennus- / korttelityypit suunnitellaan vaihteleviksi ja alueen painopisteeseen Majurinkadun torin ja palveluiden lähelle osoitetaan myös korkeata rakentamista.

1.4

Perkkaantien varteen suunnitellaan SuperLifeLabin vastapainoksi korkeahkot, melumuurina toimivat asuinrakennukset ja matalampaa rakentamista virkistysalueeseen päin.

1.5

Majurinkadun varteen sijoitetaan asumista niin, että asuntopihat ovat valoisia iltapäivisin ja kadulle avautuu pihanäkymiä, kerrosluvut sopeutetaan maltillisesti Perkkaan alueeseen.

1.6

Keskiosaan suunnitellaan selkeäreunaisesti alavaan virkistysalueeseen rajautuva, monimuotoisia asuinkortteleita sisältävä alue.

1.7

Suurin osa pysäköinnistä sijoitetaan pihakansien alle ja pysäköintitaloihin.

1.8

Kaupat, koulu ja päiväkotit sijoitetaan Majurinkadun ja torin varrelle niin, että ne palvelevat myös Perkkaan asujaimistoa. Koulu ja päiväkotit sijoitetaan kortteliin 51001. Torin varren asuintaloihin osoitetaan myös kivijalkaliiketiljoja.

1.9

Vermontien itäpuolelle suunnitellaan korttelialue ratsastuskeskukselle, joka muodostaa yhdessä raviradan kanssa seudullisesti merkittävän hevosurheilukeskuksen. Ratsastuskeskus rajautuu lännessä kaasujohtoon ja idässä Monikonpuroon.

2.0

Vermontie suunnitellaan niin, että se yhdistää Perkkaantien sujuvasti Vermonsolmuun, jotta nykyinen ja tuleva asuinalue voidaan rauhoittaa läpiajavalta liikenteeltä. Maankäytöllisistä ja teknistaloudellisista syistä

Vermontie linjataan mukailemaan olemassa olevaa kaasujohtoa siten, että johto jää kadun itäpuolelle.

2.1

Kaavassa mahdollistetaan alueita keskeisesti palvelevien joukkoliikennelinjojen liikennöinti.

2.2

Kaavassa kiinnitetään huomiota kävely- ja pyöräily-yhteyksiin sekä pyöräpysäköintiin.

2.3

Vermontie muodostaa padon meritulvaa vastaan asuinalueen suojaksi. Kadut ja korttelialueet nostetaan ainakin tasoon +2,6 mpy tulvariskin takia.

2.4

Virkistysalueet suunnitellaan niin laajoiksi ja alaviksi, että ne ottavat vastaan pääosan Monikonpuron tulvista Vermontien tulvavallin länsipuolella. Virkistysalueille sijoitetaan ulkoilupolkujen lisäksi asukkaita palvelevia leikki-, oleskelu- ja liikuntapaikkoja sekä kaupunkimaisia viljelypaikkoja paikoille, joita tavanomaiset Monikonpuron tulvat eivät uhkaa. Monikonpurosta ja rakennetun alueen hulevesistä suunnitellaan virkistysaluetta rikastava ja vaihteleva vesiaihe.

2.5

Urheilukenttä sijoitetaan riittävän kokoisena mahdollisimman lähelle koulua.

2.6

Vermontie asemakaava-alueelle tehdään energiasuunnitelma ja mahdollistetaan maalämmön hyödyntäminen.

2.7

Vermontie asemakaava-alueelle tehdään kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma sekä kunnallistekniikan yleissuunnitelma.

2.8

Varaudutaan siihen, että Vermontien asuinkortteleiden rakennusoikeudesta osoitetaan 20% vuokratuotantoa varten valtion ja kuntien välisen aiesopimuksen mukaisesti

2.9

Asemakaavaa laadittaessa voidaan poiketa maanomistusrajoista.

Käsittely

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Markkula ehdotti varapuheenjohtaja Elon kannattamana, että lautakunta päättää esittelijän ehdotuksesta poiketen seuraavaa:

1

Hyväksyy seuraavat tavoitteet Vermontie asemakaavaehdotuksen pohjaksi:

1.1

Asemakaavaehdotus laaditaan käyttäen perustana arkkitehtitoimistojen Hannu Jaakkola Oy, Helamaa ja Pulkkinen Oy ja Ympäristösuunnittelu OK laatimien luonnosten yhdistelmää. Päätöksen liitteeksi laaditaan näistä käsittelyssä olevien luonnoksien uusimmista versioista yhdistelmä.

2

Asemakaavaehdotuksen laadinnassa lautakunnan 16.6.2010 tekemää tavoitepäätöstä täsmentävinä ohjeina ovat seuraavat:

2.1

Alueen suunnittelua ja toteutusta jatketaan kestävän kehityksen tavoitteiden mukaisesti (ilmastonmuutoksen torjunta, kestävät energia- ja liikennetarkaisut, pysäköinti, liikunta, viherrakentaminen ja kaupunkiviljely, asukkaiden osallisuus yms.). Tätä varten tehdään kokonaisvaltainen ympäristötarkastelu ja organisoidaan eri toimenpiteitä yhteenkytkävä ja ohjaava prosessi.

2.2

Kaava-alueen kukin osa ilmentää kokonaistavoitetta ja on samalla omaleimainen verrattuna muihin osiin, esim. Bergansin alueella ekologisuutta korostavat ratkaisut ja Siemensin alueella osallisuutta, yhteisöllisyyttä ja aktiivista liikuntaa korostavat ratkaisut. Näitä ratkaisuja kehitetään maanomistajien, kaupungin eri lautakuntien, sidosryhmien ja asukkaiden moninaisilla yhteistyömuodoilla.

2.3

Monikonpurosta ja rakennettujen alueiden hulevesistä suunnitellaan koko aluetta rikastava ja vaihteleva vesiaihe. Eriytynen huomio kiinnitetään vesiaiheen toimivuuteen ja ylläpitokustannuksiin eri vuodenaikoina.

2.4

Eriyisesti pysäköintiratkaisut vaativat paljon jatkokehitystä. Pysäköintipaikat sijoitetaan muutamaa perusteltua poikkeusta lukuun ottamatta pihakansien alle ja pysäköintitaloihin, joihin on luonteva kulku pääkaduilta.

2.5

Vermontie suunnitellaan niin, että se yhdistää Perkkaantien sujuvasti Vermonsolmuun ja tämä on yksi Leppävaaraa palvelevista pääväylistä. Tällöin nykyinen ja tuleva asuinalue voidaan rauhoittaa läpiajavalta liikenteeltä. Majurinkatua pitkin mahdollistetaan aluetta palveleva liikenne. Jatkosuunnittelun päävaihtoehtona on, että kaasuputkea siirretään itäänpäin, jolloin asuinaluetta voidaan laajentaa jonkin verran itään päin.

2.6

Kaava-alueen jatkosuunnittelussa tarkastellaan ja tarvittavin päätöksin ohjeistetaan myös lähialueiden kehitystä, kuten Perkkaan sisäisen puistoalueen kehitys ja koulu/päiväkoti-kokonaisuuden sijoittaminen nykyisen Siemensin pääkonttorin paikalle sekä ratsastuskeskuksen ja raviradan alueen kehitys ja kytkeytyminen myös alueen itäpuolisiin virkistysalueisiin.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko hänen tekemänsä ehdotus hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut sitä, totesi puheenjohtaja sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

Hyväksyy seuraavat tavoitteet Vermontie asemakaavaehdotuksen pohjaksi:

1.1

Asemakaavaehdotus laaditaan käyttäen perustana arkkitehtitoimistojen Hannu Jaakkola Oy, Helamaa ja Pulkkinen Oy ja Ympäristösuunnittelu OK laatimien luonnosten yhdistelmää. Päätöksen liitteeksi laaditaan näistä käsittelyssä olevien luonnoksien uusimmista versioista yhdistelmä.

2

Asemakaavaehdotuksen laadinnassa lautakunnan 16.6.2010 tekemää tavoitepäätöstä täsmentävinä ohjeina ovat seuraavat:

2.1

Alueen suunnittelua ja toteutusta jatketaan kestävän kehityksen tavoitteiden mukaisesti (ilmastonmuutoksen torjunta, kestävät energia- ja liikenneratkaisut, pysäköinti, liikunta, viherrakentaminen ja kaupunkiviljely, asukkaiden osallisuus yms.). Tätä varten tehdään kokonaisvaltainen ympäristötarkastelu ja organisoidaan eri toimenpiteitä yhteenkytkävä ja ohjaava prosessi.

2.2

Kaava-alueen kukin osa ilmentää kokonaistavoitetta ja on samalla omaleimainen verrattuna muihin osiin, esim. Bergansin alueella ekologisuutta korostavat ratkaisut ja Siemensin alueella osallisuutta, yhteisöllisyyttä ja aktiivista liikuntaa korostavat ratkaisut. Näitä ratkaisuja kehitetään maanomistajien, kaupungin eri lautakuntien, sidosryhmien ja asukkaiden moninaisilla yhteistyömuodoilla.

2.3

Monikonpurosta ja rakennettujen alueiden hulevesistä suunnitellaan koko aluetta rikastava ja vaihteleva vesiaihe. Erityinen huomio kiinnitetään vesiaiheen toimivuuteen ja ylläpitokustannuksiin eri vuodenaikoina.

2.4

Erityisesti pysäköintiratkaisut vaativat paljon jatkokehitystä.

Pysäköintipaikat sijoitetaan muutamaa perusteltua poikkeusta lukuun ottamatta pihakansien alle ja pysäköintitaloihin, joihin on luonteva kulku pääkaduilta.

2.5

Vermontie suunnitellaan niin, että se yhdistää Perikkaantien sujuvasti Vermonsolmuun ja tämä on yksi Leppävaaraa palvelevista pääväylistä. Tällöin nykyinen ja tuleva asuinalue voidaan rauhoittaa läpiajavalta liikenteeltä. Majurinkatua pitkin mahdollistetaan aluetta palveleva liikenne. Jatkosuunnittelun päävaihtoehtona on, että kaasuputkea siirretään itään päin, jolloin asuinaluetta voidaan laajentaa jonkin verran itään päin.

2.6

Kaava-alueen jatkosuunnittelussa tarkastellaan ja tarvittavin päätöksin ohjeistetaan myös lähialueiden kehitystä, kuten Perikkaan sisäisen puistoalueen kehitys ja koulu/päiväkoti-kokonaisuuden sijoittaminen nykyisen Siemensin pääkonttorin paikalle sekä ratsastuskeskuksen ja raviradan alueen kehitys ja kytkeytyminen myös alueen itäpuolisiin virkistysalueisiin.

Tiedoksi

- Hakijat, ote ilman liitteitä
- Elisa Oyj, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat, lausuntopyyntö
- Fortum Distribution Oy, lausuntopyyntö
- Gasum Oy, lausuntopyyntö
- HSY Vesi, lausuntopyyntö
- HSL Helsingin seudun liikenne, lausuntopyyntö
- ELY-keskus, lausuntopyyntö
- Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, lausuntopyyntö
- Tekninen keskus, kannanottopyyntö
- Tekninen ja ympäristötoimi, tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Sivistystoimi/Esikunta/Tilat ja alueet, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos -liikelaitos, kannanottopyyntö
- Sosiaali- ja terveystoimen toimiala, kannanottopyyntö
- Sosiaali- ja terveystoimen toimiala/Terveyspalvelujen tulosityksikkö/Espoon seudun ympäristöterveys, kannanottopyyntö

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty 20.6.2013.

Pöytäkirjan nähtävänäolo

31.12.2012 julkipannun kuulutuksen mukaan on pöytäkirja ollut yleisesti nähtävänä 24.6.2013 Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asiakaspalvelupisteessä osoitteessa Kirkkojärventie 6 B 4. krs, Espoon keskus.

Ote on lähetetty hakijoille sähköpostitse 8.7.2013