



2023

Helsinki Helsingfors

VERMON ALUEEN VIITESUUNNITELMA

Helsinki
Helsingfors

wsp



Vermön alueen viitesuunnitelma

TYÖN TILAAJA JA TEKIJÄT

Vermön alueen viitesuunnitelma ja vaihtoehtotarkastelut

Tilaaaja: Helsingin kaupunki KYMP 2022

Tekijä: WSP Finland Oy 2022-2023

Tilaaajan edustajat / ohjausryhmä:

Heikki Salmikivi,	Kymp, yksikön päällikkö
Pasi Rajala	Kymp, yleiskaavapäällikkö
Rikhard Manninen,	Kymp, maankäyttöjohtaja
Jussi Luomanen,	Kymp, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupäällikkö
Sari Knuuti,	Kymp, maisema-arkkitehti
Sami Haapanen,	Kymp, tonttipäällikkö
Tuomas Hakala	Kymp, arkkitehti yksikön päällikkö
Heikki Palomäki,	Kymp, liikennesuunnittelija, yksikön päällikkö
Reetta Putkonen,	Kymp, Katu- ja liikennesuunnittelupäällikkö

WSP:n työryhmä

Matti Tapaninen,	projektipäällikkö, arkkitehti, ps
Alex Oljemäki,	projektiarkkitehti
Tuomas Vuorinen,	arkkitehti
Jouni Heinänen,	maisema-arkkitehti
Katja Koskela,	KTM
Anni Laurila,	arkkitehti
Anri Linden,	arkkitehti
Krista Pihlava,	arkkitehti yo
Olli Haveri,	liikennesuunnittelu
Aleksi Kankaanpää,	liikenne ins. AMK



- 2 Työn tilaaja ja tekijät
- 3 Sisällysluettelo
- 4 Johdanto ja selostus
- 4. Suunnittelu- ja tarkastelualue
- 5. Suunnittelun sisältö
- 6. Vermónniityn, Hatsinan puiston ja hevosurheilun alueet
- 7. Pilaantuneet maa-ainekset
- 8. Pilaantuneet maa-ainekset
- 9. Vesistöt ja meritulva-alueet
- 10. Meritulvasuojauksen periaate
- 11. Viitesuunnitelman vaihtoehtotarkastelut
- 12. Viitesuunnitelman avainluvut
- 13. Kaupunkirakennekaavio
- 14. Liittyminen ympäristöön
- 15. Joukkoliikenteellinen saavutettavuus
- 16. Aluepiirustus
- 17. Havainneasemapiirustus
- 18. Aluejulkisivut ja -leikkaukset
- 19. Havainnekuvia idästä
- 20. Havainnekuva koillisesta
- 21. Havainnekuva lounaasta
- 22. Havainnekuva lännestä, talviyö
- 23. Havainnekuva maantasosta 1
- 24. Havainnekuva maantasosta 2
- 25. Joukkoliikenne, liikenne ja pysäköinti
- 26. Liikennetarkastelu
- 27. Palvelut ja yritystoiminta
- 28. Viher- ja virkistysalueet
- 29. Viher- ja virkistysalueet
- 30. Viher- ja virkistysalueet
- 31. Maakuntakaava ja yleiskaavat
- 32. Asemakaava
- 33. Kaavataloudellinen toteutettavuus

JOHDANTO JA SELOSTUS

Tausta

Espoon kaupunki on käynnistämässä koko kaupungin laajuista yleiskaavatyötä. Helsingillä on merkittävää maanomistusta Leppävaarassa Vermón alueella, ja yleiskaavan laatimisen taustaksi on perusteltua laatia suunnitelma alueen tulevan maankäytön kehittämisestä. Alueella tällä hetkellä toimivan raviradan vuokrasopimus on päättymässä vuonna 2030. Alueen tulevasta maankäytöstä päätetään laadittavan yleiskaavan yhteydessä.

Espoossa aivan Helsinkiin rajautuva Vermón alue sijaitsee seudullisesti hyvin keskeisellä sijainnilla. Alueen vierestä kulkee vuoden 2023 lopusta alkaen Raide-Jokeri ja alue sijaitsee Mäkkylän rautatieaseman välittömässä läheisyydessä. Leppävaaran palvelut ovat nopeasti saavutettavissa kävellen, pyörällä ja joukkoliikenteellä. Ennen yleiskaavatyön aktiivisen suunnittelun käynnistymistä on tarpeen pyrkiä muodostamaan Helsingin ja Espoon kaupunkien yhteinen näkemys alueen maankäytön pitkän aikavälin tavoitteista.

Tällä hetkellä alueella voimassa olevassa yleiskaavassa (Espoon eteläosien yleiskaava) alue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi PY-merkinnällä. Kaavamääräyksen mukaan asemakaavoitettaessa aluetta eri palvelujen tarvitsemat tilat sijoitetaan siten, että ne tukevat toisiaan ja tilojen yhteis- ja vuorottaiskäyttö on mahdollista. Alueelle voidaan sijoittaa palveluasuntoja. Lisäksi alueella on tunnistettu terveyshaitan poistamistarve. Alueen asemakaavoituksen yhteydessä selvitetään pilaantuneen maa-alueen laajuus ja haitallisuus.

Vermón alue rajautuu idässä Talinhuipun alueeseen, joka on rakennettu vanhan kaatopaikan päälle. Vermón alueen suunnittelun yhteydessä tulee huomioida Talinhuipun alueen suunnittelutilanne.

Tavoite ja työvaiheet

Tämän työn tavoitteena oli laatia viitesuunnitelma pääosin tiiviiseen ja kaupunkimaiseen rakenteeseen perustuvasta Vermosta, jossa korttelitehokkuus on Helsingin kantakaupungin tasolla. (e = 1,2-4,9). Viitesuunnitelma ilmentää Helsingin kaupungin näkemystä alueen tulevaisuudesta ja tuottaa lähtötietoa Espoon kaupungin uuteen yleiskaavaan.

Työn yhteydessä laadittiin ensin viitesuunnitelman pohjaksi kolme periaatetasoista vaihtoehtoa, joissa rakentamisen mittakaava ja käyttötarkoitukset vaihtelivat.

- **A:** Tehokas ja tiivis urbaani kokonaisuus, joka hyödyntää alueen maankäyttöpotentiaalin täysimääräisesti
- **B:** Alueen pinta-ala hyödynnetään pääasiassa rakentamiseen, vaihteleva mittakaava.
- **C:** Kauempana Raide-Jokerista / reuna-alueilla alueen kehittäminen perustuu pääasiassa yleisluonteiseen virkistämiseen / toiminnallisuuteen tms. eli ei kokonaisuutena niin tehokkaaseen rakentamiseen kuin muut vaihtoehdot.

SUUNNITTELU- JA TARKASTELUALUE

Lähtökohdat

Viitesuunnitelman lähtökohtia ja tavoitteita:

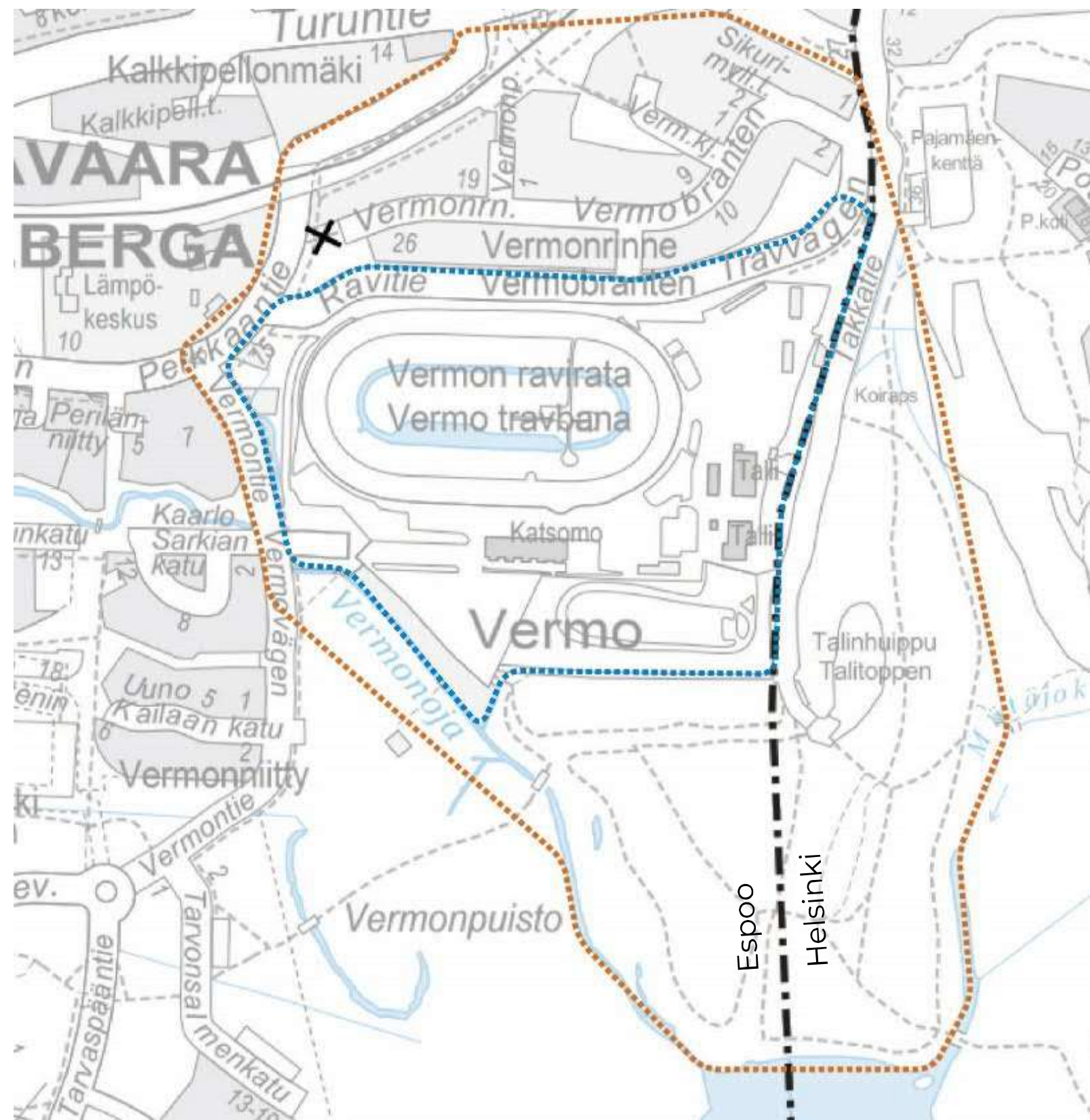
- Nykyisen toiminnan korvaaminen monipuolisella kantakaupunkirakenteella
- Tehokas urbaani korttelirakenne, jossa rakennukset rajautuvat katuun
- Kaupunkirakenteen kytkeytyminen Raide-jokeriin ja Mäkkylän aseman suuntaan
- Houkutteleva ja korkealaatuinen viherrakenne sisältäen lähipuistot ja kytkeytyminen Talinhuipun alueeseen
- Kaavataloudellinen toteutettavuus
- Sekoittunut kaupunkirakenne
- Nykyisiä rakennuksia voidaan esittää perustelluin syin purettaviksi tehokkaamman rakentamisen tieltä.

Suunnittelu- ja tarkastelualue

Suunnittelualueena on kartassa sinisellä rajattu alue. Laajemmalla tarkastelualueella (ruskea raja) tutkittiin suunnittelualueen kytkeytyminen lähiympäristöön.

Varsinainen viitesuunnitelma

Viitesuunnittelua varten laadittiin kolme vaihtoehtoista tarkastelua, joista laadittiin vaikutustenarvioinnit ja keskinäinen vertailu ja jonka pohjalta tehtiin valinta varsinaisen viitesuunnitelman laatimiseksi.



HATSINANPUISTO, VERMONNIITTY JA HEVOSURHEILUKESKUKSEN KORTTELIALUE

Hatsinanpuisto

Vermont alueen länsipuolella on Hatsinanpuiston alue, jonne rakentuu viisi toimistotaloa ja hotelli sekä asuntoja. Oasis of Professionals OOPS –alue valmistuu noin 2023-25.

OOPS mitotus

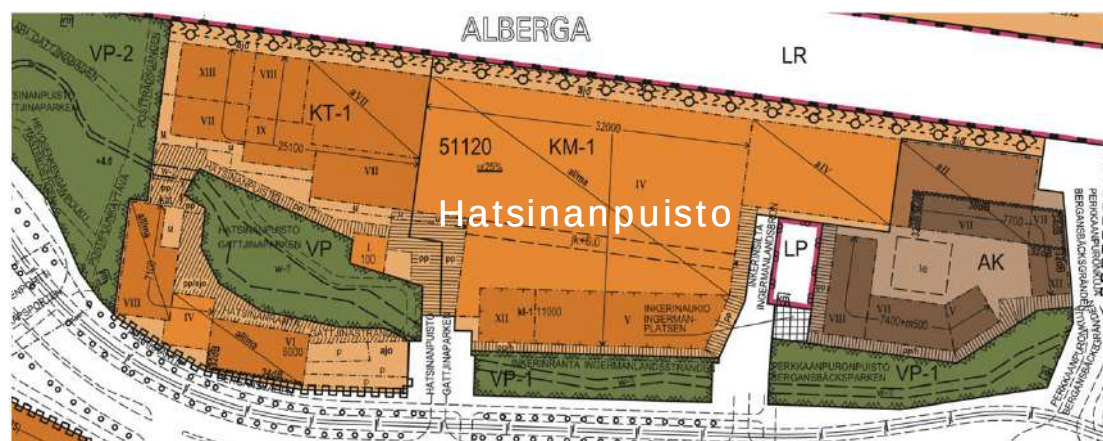
- **KM-1** Kauppaa ja palveluita: 30 000 k-m2 erikoiskauppaa + max 2000 k-m2 pt- kauppaa
- **KT-1** Toimistoja
- **AK** Asumista: kerroskorkeus V-XII, 7400 k-m2 + 7700 k-m2 . Kivijalkaliiketilaa 25100 + 7100 + 6000 k-m2

Vermonniitty

Vermontin alueen länsipuolella on Vermontiin asuinalue, jonne on toteutunut noin 6 000 asukkaan Bonavan rakentama alue. Alueella on m. 16 krs taloja ja itä-länsisuuntainen hulevesipuisto. Alueen pysäköinti on toteutettu kookkaiden pysäköintitalojen ja -kenttien avulla

Hevosurheilun korttelialue

Verm on eteläosaan ja Vermonniityn itäpuolella on Asemakaavaan on merkitty ”hevosurheilukeskuksen korttelialue E1”.



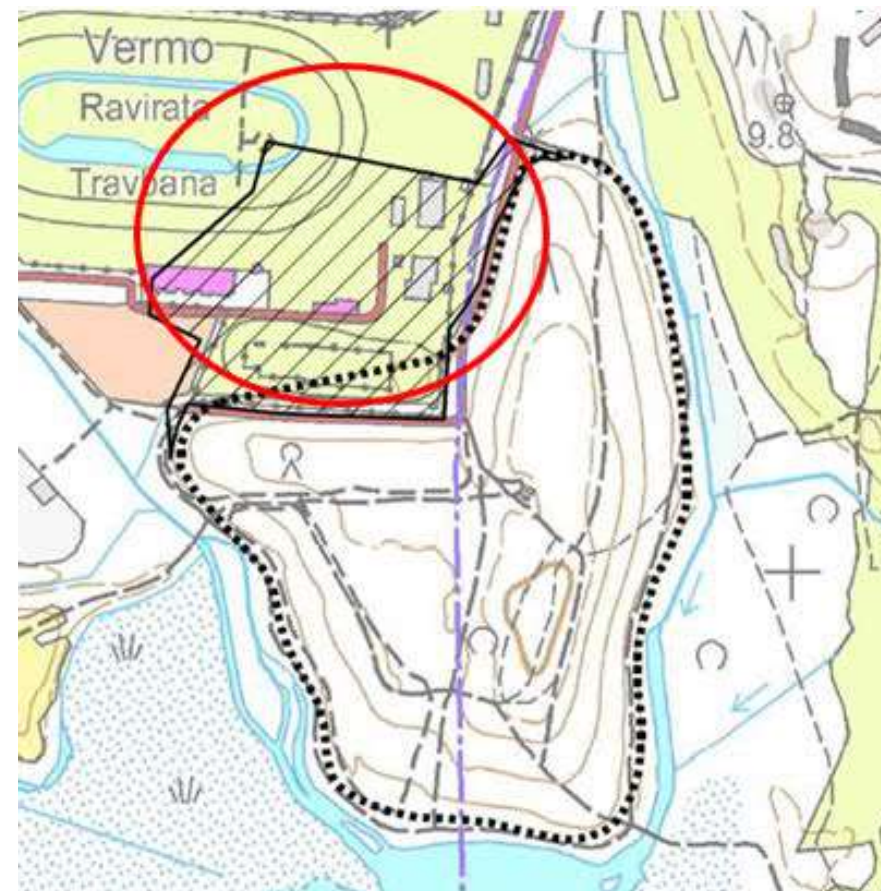
PILAANTUNEET MAA-AINEKSET

Pilaantuneet maa-ainekset suunnittelualueella

- Helsingin kaupungin omistama Iso-Huopalahden kaatopaikka oli käytössä 1963-1979
- Iso-Huopalahden entisestä kaatopaikka-alueesta noin 7 ha suuruinen alue sijaitsee ravirata-alueella vuokratulla tontilla. Kaiken kaikkiaan ravirata-alue on kooltaan noin 22 ha. Alueesta on laadittu riskinarviointiraportti, jonka kuvassa on mustalla vinorasterilla merkitty ravirata-alueella sijaitseva kaatopaikan osa.
- Raviradalle vuokratulla alueella jätetäytökerroksen paksuus on 1-5 metriä ja jätemäärän arvioidaan olevan noin 200 000 m³.
- Iso-Huopalahden kaatopaikalle on sijoitettu sekä yhdyskunta- että teollisuusjätettä. Raviradan alueen kaatopaikan osassa on paljon rakennusjätettä ja jonkin verran yhdyskuntajätettä.
- Kaatopaikkatäytössä on tutkimuksissa todettu haitta-aineita, mm. öljyhiilivetyjä, PAH-yhdisteitä ja metalleja.
- Kaatopaikalla muodostuu metaania, jonka pitoisuus ravirata-alueella sijaitsevassa osassa on jonkin verran alhaisempi kuin kaatopaikka-alueen keskiosassa.
- Kaatopaikan aiheuttamia riskejä on tarkasteltu 2009 ja 2013 ja todettu, että nykyisessä käytössä ei merkittäviä riskejä toiminnalle aiheudu.
- Raviradan vuokrasopimuksessa on erillinen sopimusliite kaatopaikka-alueesta koskien, missä on mm. todettu, että kaatopaikka-alueelle ei saa perustaa lasten leikkipaikkaa, kasvattaa ravintokasveja eikä tehdä avotulta. Lisäksi maan kaivaminen on ko. alueella lähtökohtaisesti kielletty. Mikäli

alueella täytyy tehdä kaivutöitä, on sopimusehdoissa kuvattu toimintatapa niiden toteuttamisesta.

- Kaatopaikan olemassaolo sekä raviradan alueella ja viereisellä viheralueella aiheuttaa suojavyöhyketarpeen, mikäli alueita kehitetään herkemmän toiminnan suuntaan.
- Arvio raviradalle vuokratun kaatopaikan poistamisen kustannuksista on suuruusluokkaa 30-50 miljoonaa €. Mutta, mikäli raviradan alueen kaatopaikan jätteet voidaan siirtää ison jätemäen yhteyteen ovat kustannukset arvon mukaan noin 10 milj. €



PILAANTUNEET MAA-AINEKSET

Pilaantuneet maa-ainekset tarkastelualueella

Alueella eteläosassa sijaitsee kaksi entistä kaatopaikkaa. Ne muodostavat alavassa maisemassa näkyvät mäet, joiden muodot eivät nyt ole aivan luonnollisen ja luontevan muotoisia. Mäkien korkeudet ovat nyt n. 15,7 ja 18,6 metriä.

Alueelle on jo suunniteltu toimenpiteitä.

- Ympäristöluvan mukaisesti kaatopaikan pinta rakennetaan kokonaan uudelleen:
 - o Kaatopaikka eristetään ympäristöstä tiiviillä pintakerroksella ja pystyrakenteilla. Kaatopaikan sisäiset vedet viemäroidään ja kaatopaikkakaasut kerätään ja käsitellään haitattomiksi
 - o Pima-alueen kunnostaminen edellyttää koko alueen pintakerrosten uusimista kasvillisuuksineen
- Kunnostuksen jälkeen alueella ei saa kasvaa syväjuurisia kasveja, jotka voivat vahingoittaa tiivisrakennetta.

Näiden kahden entisen kaatopaikan kunnostus viheralueena kustannusarvo on (alv 0%) n. 20 milj €, josta esirakentaminen, kunnallistekniikka ja maa- ja pohjarakentaminen: 13 milj € ja Ympäristörakentaminen: 7 milj €.

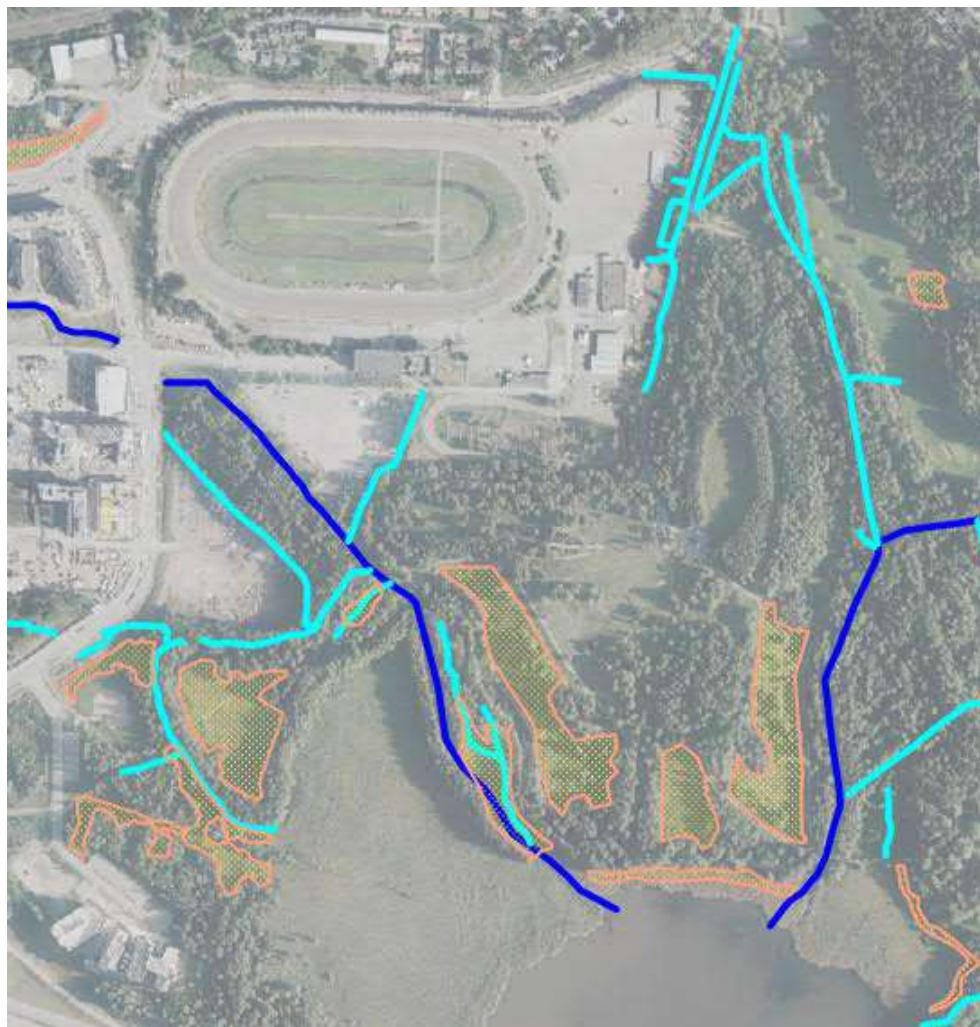
Kuvassa keltaisella: jätteen arvioitu levinneisyys
Punaisella suunnittelualueen raja



VESISTÖT JA MERITULVA-ALUEET

Vesistöt, purot ja ojat

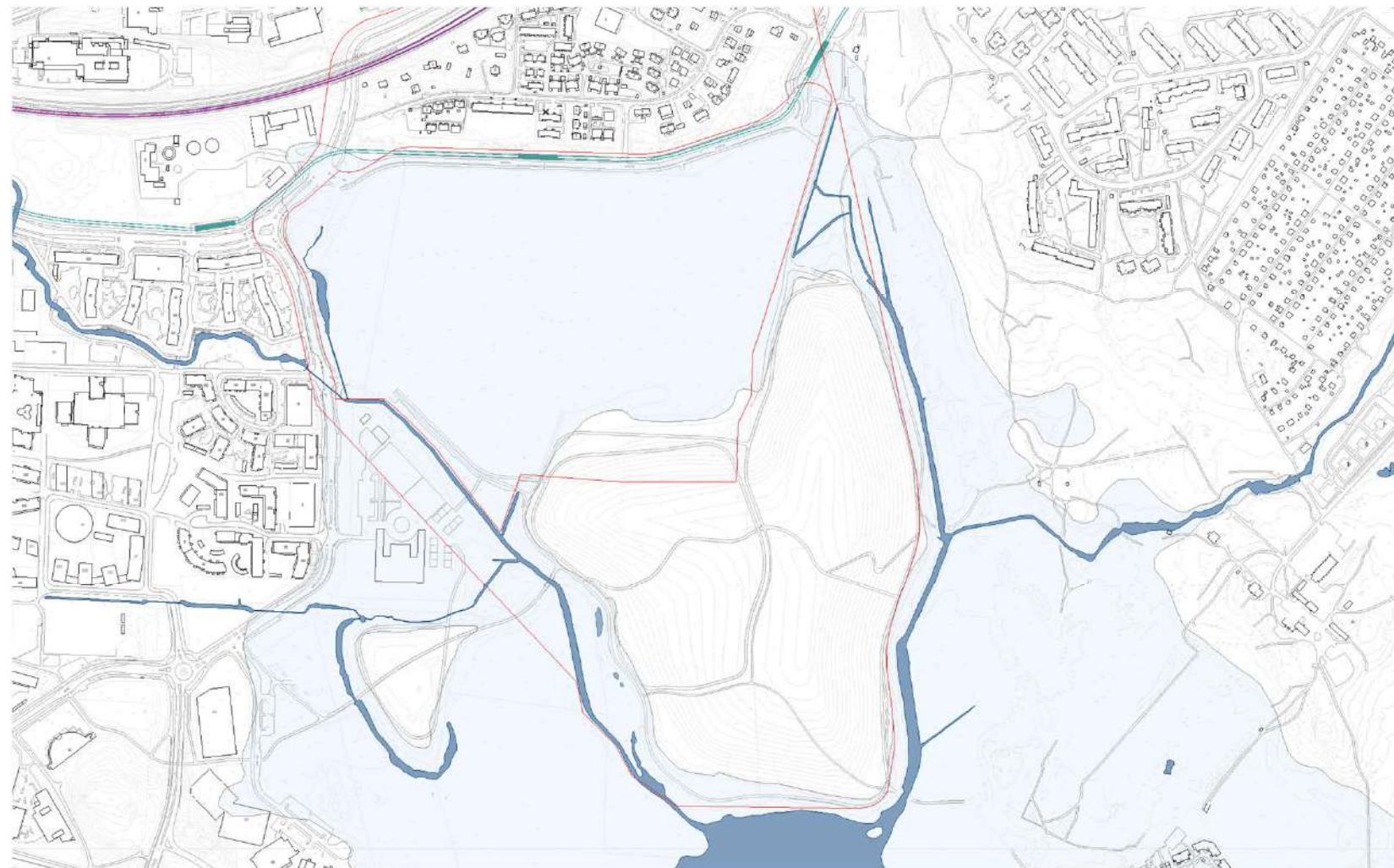
Alue rajautuu eteläpuolelta Iso-Huopalahden merenlahteen. Iso-Huopalahti on mataloitunut kaislikkoinen merenlahti. Mätäoja itäisivulla on entinen Vantaanjoen laskuoma. Monikonpuro sijoittuu alueen länsipuolelle. Lisäksi alueella on joukko ojia ja puroja. Ranta-alueella on myös kosteikkoniittyjä ja linnustoalueita.



Meritulva-alueet

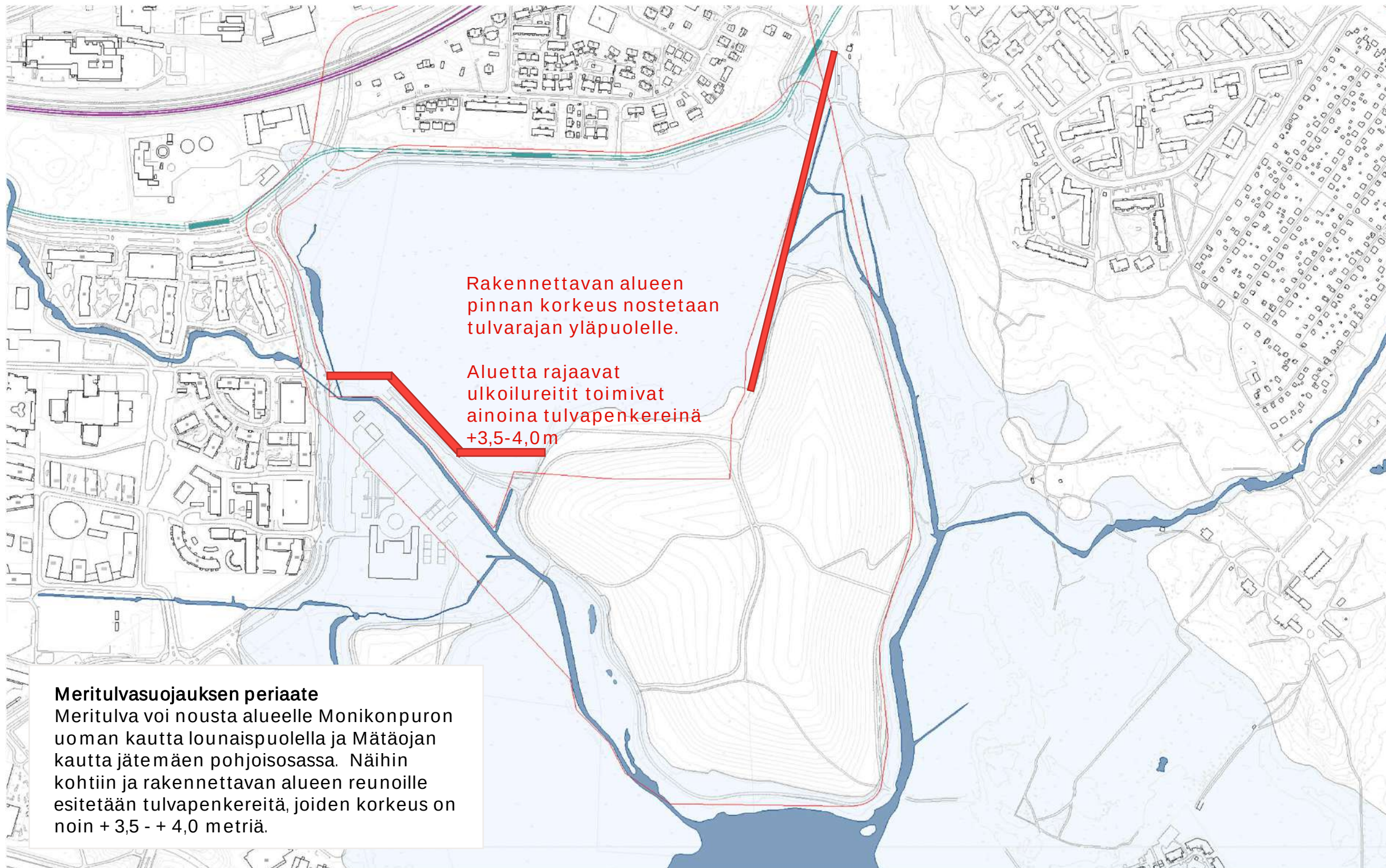
Alue sijoittuu laajasti meritulva-alueelle. Kuvassa alle +3,5 metriä alueet korostettuna vaalean sinisellä värillä.

Turvalliset rakentamiskorkeudet Helsingin rannoilla –selvityksen 2016 mukaan vuonna 2050 varauduttava tulvakorkeus on +2,7 metriä ja vuonna 2100 varauduttava tulvankorkeus on +3,4 metriä.



TULVASUOJAUKSEN PERIAATE

Meritulva-alueet
Alue sijoittuu laajasti
meritulva-alueelle.
Kuvassa alle +3,5
metriä alueet
korostettuna
vaalean sinisellä.



VIITESUUNNITTELUN VAIHTOEHTOTARKASTELUT

Viitesuunnitelmavaihtoehdot 3 kpl

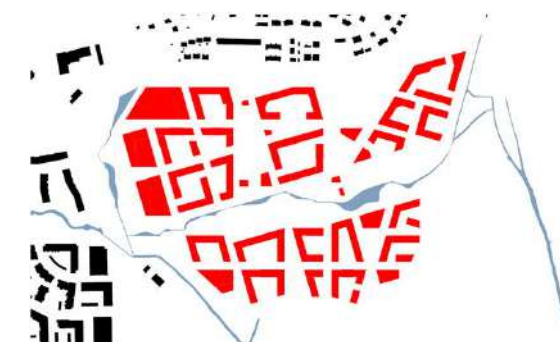
Viitesuunnittelun alussa työn pohjaksi laadittiin kolme periaatetasoista vertailevaa vaihtoehtoa, joissa rakentamisen mittakaava ja käyttötarkoitukset vaihtelevat. Kaikissa vaihtoehdoissa oli syytä poistaa pilaantuneita maa-aineksia ja nostaa alueen maanpinnan taso tulvarajan yläpuolelle. Työn edetessä valittiin jatkokehitettäväksi vaihtoehto A.

- A: Tehokas ja tiivis urbaani kokonaisuus, joka hyödyntää alueen maankäyttöpotentiaalin tehokkaasti.**

Korttelitehokkuus	1,5-2,5	1,6 (2,6)
Kerrosala 308 500 k-m ² ,	lisäksi maanalla	42 000 k-m ²
Pysäköintipaikat 2400 ap,	75 000 B-m ²)	1 ap / 130 m ²
n. 6 900 asukasta / työpaikkaa		
- B: Alueen pinta-ala hyödynnetään pääasiassa rakentamiseen, vaihteleva mittakaava**

Korttelitehokkuus	1,0-2,0	1,25 (2,2)
Kerrosalaa 242 000 k-m ² ,	lisäksi maanalla	43 800 k-m ²
Pysäköintipaikkoja 1860 ap,	58 600 B-m ²)	1 ap / 130 m ²
n. 5 400 asukasta / työpaikkaa		
- C: Kauempana Raide-Jokerista / reuna-alueilla alueen kehittäminen perustuu pääasiassa yleisluonteiseen virkistäytymiseen / toiminnallisuuteen tms. eli ei kokonaisuutena niin tehokkaaseen rakentamiseen kuin muut vaihtoehdot.**

Korttelitehokkuus n	0,5-1,5	0,8 (2,5)
Kerrosalaa n 176 000 k-m ²	(hallit laskettu = H: 6,4 m),	
lisäksi maanalla n 22000 k-m ²		
Pysäköintipaikkoja 1210ap,	52 300 k-m ²	1 ap / 130 m ²
n. 3 900 asukasta / työpaikkaa		





VIITESUUNNITELMAN AVAINLUVUT

Yhteenvedo viitesuunnitelmasta

	VE "A"	
Maanalaiset aputilat ja hallitilat	47442	Br-m2
	37954	K-m2
Maanalainen rakenteellinen paikoitus	74980	Br-m2
	59984	K-m2
Maanpäälliset liike-, toimi- tai asuintilat	389935	Br-m2
	311948	K-m2
Bruttolat yhteensä	512357	Br-m2
Maanpäälliset kerrosalat yhteensä	311948	K-m2
Yhteenlaskettu paikoituksen bruttoala	74980	Br-m2
Yhteenlaskettu paikoituksen kerrosala	59984	
Laskennallinen autopaikkamäärä (25m2/ap)	2399	ap
Autopaikkamäärä (k-m2/ap)	130	
Suunnittelualueen aluetehokkuus	1,23	
Suunnittelualueen korttelitehokkuus (ei teitä)	1,62	
Suunnittelualueen korttelitehokkuus (ei teitä tai viheralueita)	2,63	

Laskennallinen asukas/työpaikkamäärä

6932 asukasta/työntekijää

Suunnittelualueen ja suunnitelmien raakadata ja laskennalliset kertoimet

B/N kerroin	0,8
Asumisväljyys (/yhden työntekijän väljyys) (sis. Aputilat)	45 m2
Autopaikan laskennallinen koko	25 m2
Teiden ja vesistöjen sisäpuolinen suunnittelualue	253500 m2
Suunnittelualueen kokonaispinta-ala	286880 m2
Pilaantuneiden maa-alueiden pinta-ala suunnittelualueella	70765 m2
Katujen ja parkkipaikkojen nykyinen pinta-ala suunnittelualueella	25500 m2
Viheralueiden nykyinen yhteenlaskettu maapinta-ala	18000 m2
Nykyiset hevourheilun ja rakentamisen alueet	210000 m2
Suunnitelman rakennusten peittoala	72000 m2
Suunnittelualueen sisäpuolisen katuverkon ala	60620 m2
Suunnittelualueen rakennettavien korttelien maapinta-ala	118800 m2
Viheralueiden yhteenlaskettu maapinta-ala	74080 m2
Nykyisille PiMa-alueelle rakennettavien korttelien ja katujen pinta-ala	39000 m2
Suunnitelman laajuudet	
Aputilat ja yhteistilat	47442 Br-m2
Rakenteellinen paikoitus	74980 Br-m2
Asuin-, liike ja toimitilat	389935 Br-m2



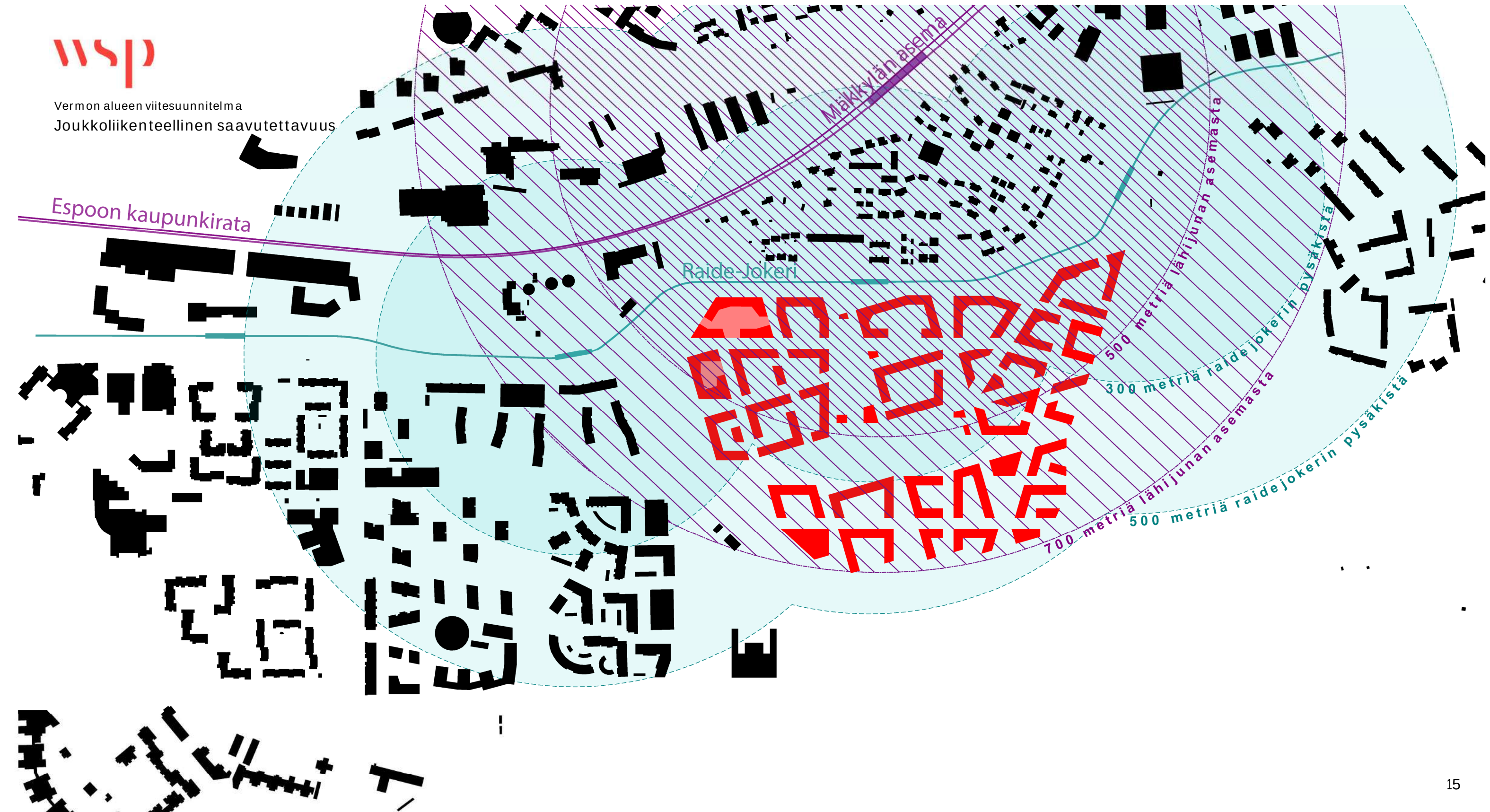


Vernon alueen viitesuunnitelma Liittyminen ympäristöön





Vermön alueen viitesuunnitelma
Joukkoliikenteellinen saavutettavuus





Vermön alueen viitesuunnitelma Tasokuva

Merkinnät:

Kerrosluvut roomalaisin
numeroin

Julkiset tilat sinisellä

Kaupalliset tilat punainen

Katutaso liiketilat keltaisella

PIMA-alueet harmaalla



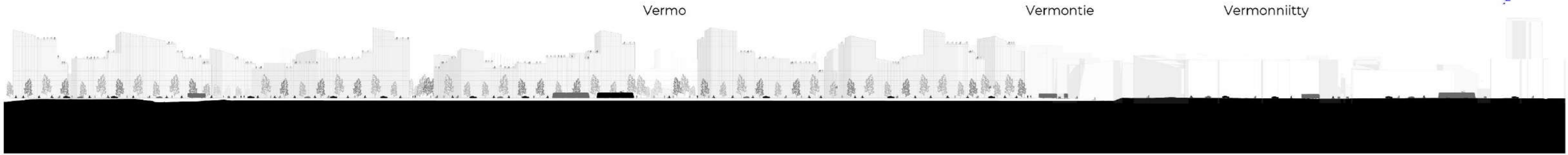
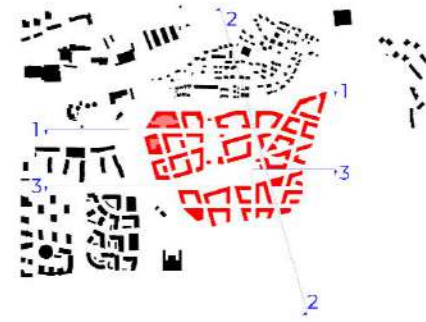


Vermön alueen viitesuunnitelma
Asemapiirustus havainnekuva





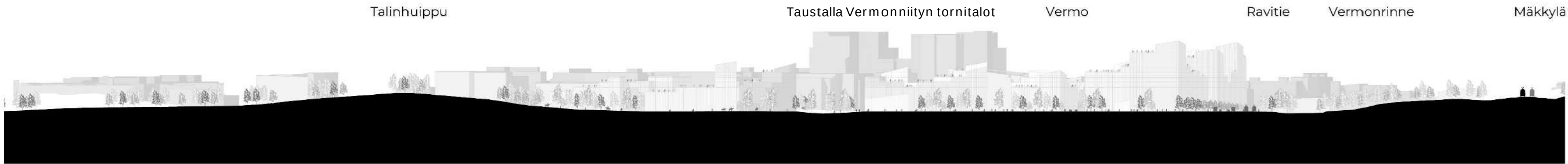
Vermön alueen viitesuunnitelma
Aluejulkisivut ja alueleikkaus



1-1

Aluejulkisivu pohjoiseen Ravitien ja Perkkaantien suuntaisesti

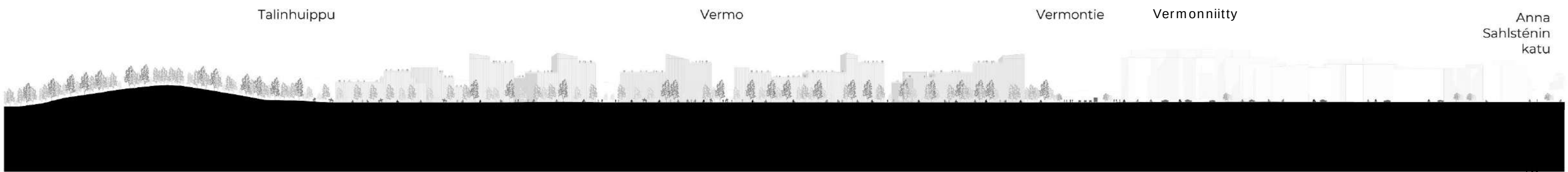
1:2500



2-2

Alueleikkaus Länteen

1:2500



3-3

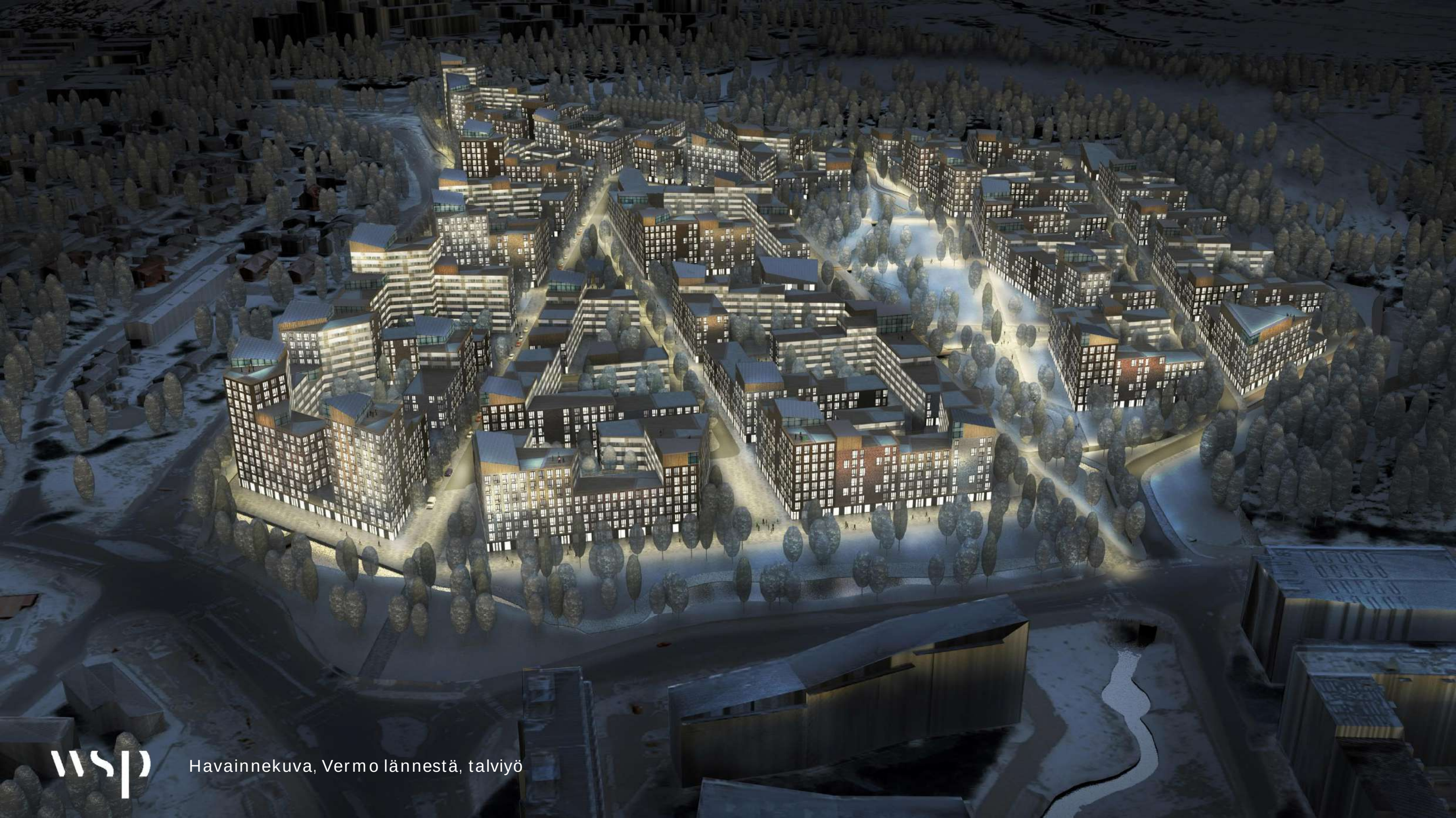
Aluejulkisivu pohjoiseen Hyvinvointipuiston suuntaisesti

1:2500













Havainnekuva Vermon keskuspuisto, näkymä itään

LIIKENTEELLINEN TARKASTELU

Joukkoliikenne

Alue sijaitsee vahvalla joukkoliikennevyöhykkeellä. Alueen pohjoispuolella on lähijunaliikenteen Mäkkylän asema noin 300 m etäisyydellä suunnittelualueen pohjoisreunasta linnuntietä pitkin mitattuna. Esteettömyyden erikoistason (max 5 %) mukainen yhteys voidaan todennäköisesti muodostaa Raviradanpolkua pitkin Perkkaantielle ja sieltä edelleen suunnittelualueelle.

Raide-Jokeri on rakentumassa Ravitien varteen ja sen liikennöinti alkaa tamikuussa 2024. Tällä hetkellä pysäkit ovat rakentuneet Perkkaantien ja Ravitien liittymän lähelle sekä Ravitien ja Takkatien liittymän lähelle. Ravitiellä Vermopolun jatkeen kohdalla on Raide-Jokerin pysäkin ja kadunylityspaikan varaus. Vermontiellä on lisäksi paikallisliikenteen pysäkkejä Perkkaantien ja Kaarlo Sarkian tien yhteydessä. Joukkoliikennepysäkit sijoittuvat siten tasaisesti suunnittelualueen pohjois- ja länsireunoille, mutta vaativat pääosaltaan yhden tai useamman kadunylityksen.

Yhteydet pysäkeille muodostetaan mahdollisimman suoriksi kaikissa vaihtoehdoissa kaupunkirakennetta mukaillen. Suorin matka suunnittelualueen kaakkoisnurkasta pysäkeille ei ole palvelutason kannalta enää paras mahdollinen (>500 m), joten reittien suoruus korttelien ohi mahdollistaa paremmat yhteydet myös näiltä alueilta.

Kävely- ja pyöräliikenne

Vermontiellä, Perkkaantiellä ja Ravitiellä kulkee Espoon pyöräilyn tavoiteverkossa pyöräilyn pääverkko. Kytkeytyminen baanaverkkoon tapahtuu radan pohjoispuolella. Keskeiset kävely- ja pyöräily-yhteydet alueen sisällä muodostuvat viherakseille ja katuverkolle siten, että joukkoliikenteen pysäkit ovat mahdollisimman hyvin saavutettavissa.

Autoliikenne ja pysäköinti

Autoliikenne alueelle johdetaan länsi- ja pohjoispuolelta. Alueen reunoja kiertää paikallinen kokoojakatu, johon liittyvät asuntokadut sekä pysäköintiyhteydet. Sen muoto ei houkuttele oikaisevaan läpiajoon, ja toisaalta kokoojakadun keskelle jäävät alueet voidaan rauhoittaa autoliikenteeltä. Länsipuolella luonteva yhteys alueelle on nykyinen Valjakkotien liittymä, kohta. Pohjoispuolella ajoyhteydet alueelle voidaan toteuttaa luontevasti Ravitien länsi- ja itäpäästä. Länsipään liittymä voi palvella erityisesti kaupan keskittymää Perkkaantien kupeessa. Ajo itäpuoliselta Takkatieltä on mahdollista poistaa ja muuttaa osaksi puiston virkistysalueita.

Pysäköinnin esitettyjä ratkaisuja ovat pysäköinti:

- **kellaripysäköinnissä kaupallisen keskittymän yhteydessä**
- **kellaripysäköinnissä valittujen kortteleiden alla**
- **kadunvarsipysäköinnissä (asiointi, vierailut)**

Muita pysäköinnin mahdollisuuksia ovat pysäköinti:

- mahdollisen pallokentän ja/tai toiminnallisen puiston alla
- pysäköintitalossa (muuntojoustavuus)
- pysäköintikentillä (vaiheistetussa toteutuksessa)
- kallioluolassa kalliopinnan salliessa (samalla mahdollinen VSS)
- katujen alla (hankala kunnallistekniikalle)

Yhteiskäyttöisillä pysäköintiratkaisuilla saadaan aikaan parempi tilojen käyttöaste ja lisäksi autopalveluilla voidaan vähentää pysäköintitarvetta.

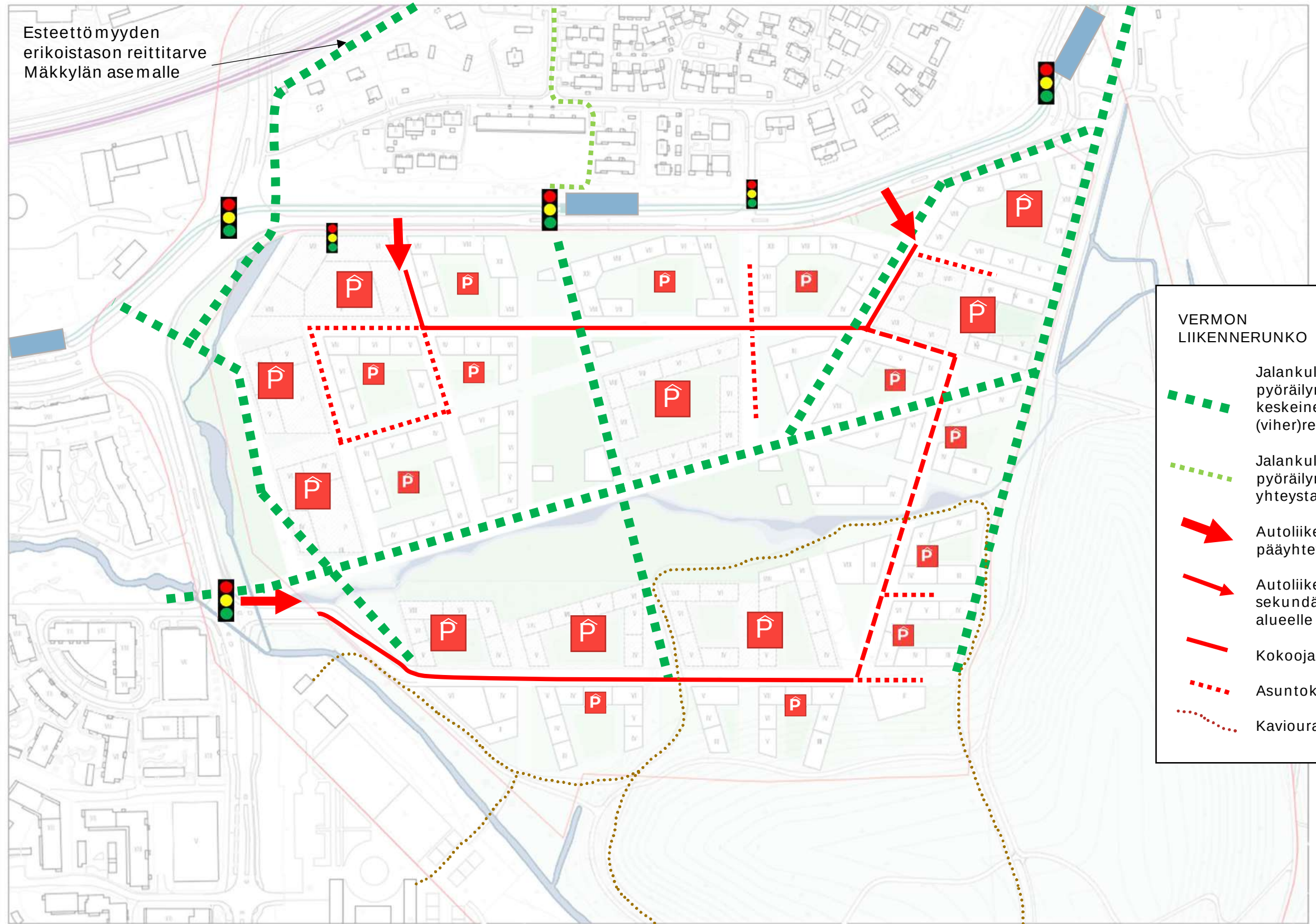
Pysäköintimitoituksessa voidaan soveltaa Espoon uudempien alueiden mitoitusta n. 1 ap / 110 - 130 k-m² tai ennakoida alueen tulevan osayleiskaavan / asemakaavan tarkoituksenmukaista mitoitusta, Koska alue on raidejoukkoliikenteeseen tukeutuva ja sitä suunnitellaan kantakaupunkimaisena, voidaan myös soveltaa Helsingin kantakaupungin pysäköintimitoitushjetta, joka on 1 ap / 135 - 150 m². Vertailuna lisäksi Tampereen ratikkakantakaupungin mitoitushje on 1 ap 170 k-m².

Alustavassa ideasuunnitelmassa on sovellettu mitoitusta 1ap/130k-m².



Vernon alueen viitesuunnitelma
Liikenneverkon kaavio

Esteettömyyden
erikoistason reittitarve
Mäkkylän asemalle



PALVELURAKENNE JA YRITYSTOIMINTA

Palvelurakenne ja yritystoiminta

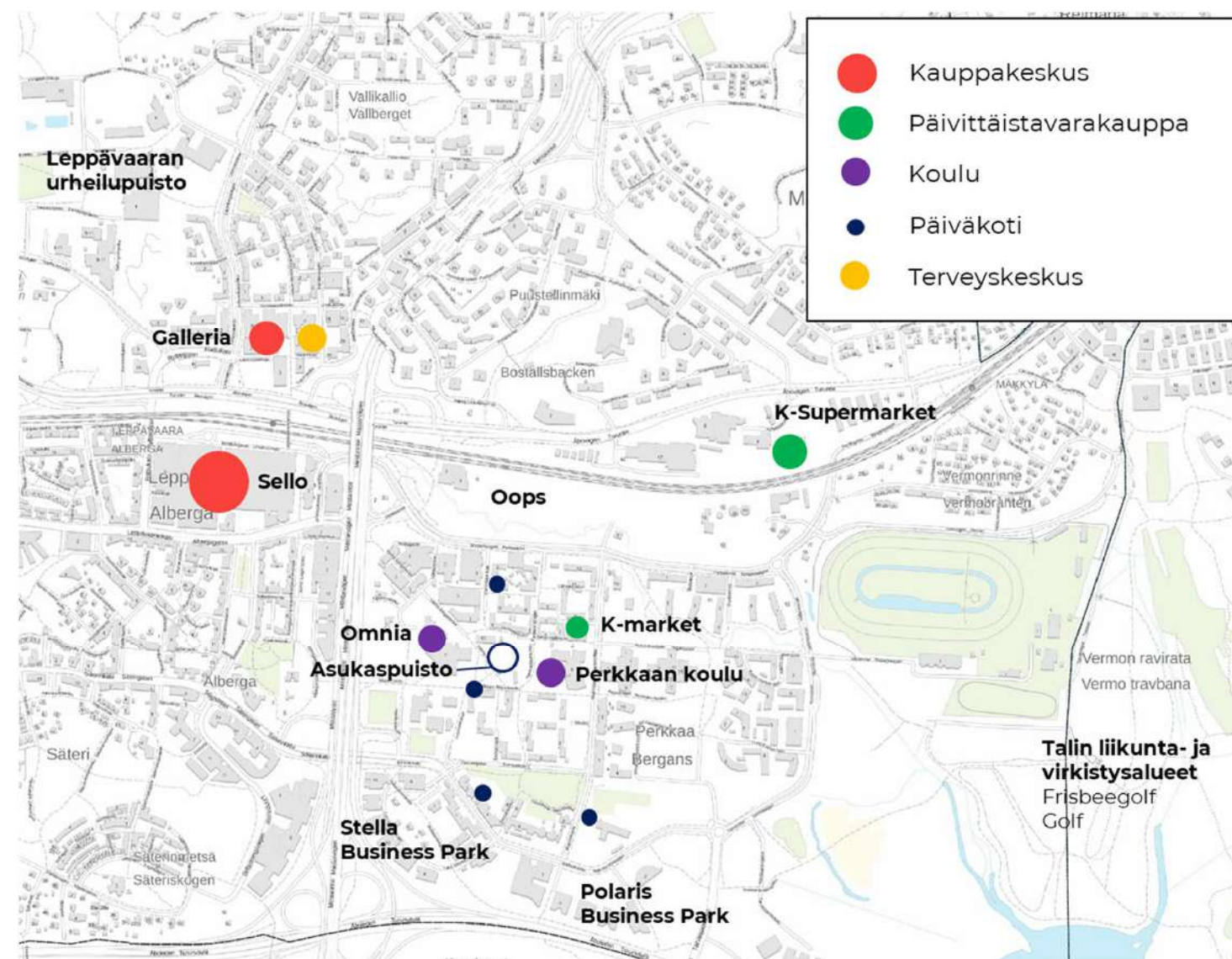
- Lähialueen nykyiset kaupalliset palvelut sijoittuvat pääosin parin kilometrin etäisyydellä olevaan Kauppakeskus Selloon. Perkkaan ja Vermonniityn alueella on vain vähäisesti kaupallisia lähipalveluita, m m. lähikauppa, kampaamoja ja kuntosali. Lähin supermarket on junaradan pohjoispuolella Mäkkylässä.
- Julkisista palveluista alueella on Perkkaan yhtenäinen peruskoulu ja useita päiväkoteja sekä am mattikoulu Omnia. Terveyspalvelut sekä kirjasto- ja kulttuuripalvelut ovat Leppävaaran keskustassa.
- Monipuoliset liikuntapalvelut ovat Talissa, Säterinniityllä ja Leppävaarassa.
- Perkkaan alueen yritystoiminta keskittyy yrityspuistoihin (m m. Oops, Stella ja Polaris).

Alueen palvelumitoituksessa tulee huomioida seuraavaa:

- Alueen lähipalvelutarjonta on heikkoa
- Alueelta puuttuu ”keskusta” sekä urbaanit lähipalvelut (kivijalkapalvelut)
- Lähialueella on kysyntää uusille päivittäistavarakaupoille jo tällä hetkellä
- Suunnittelualueen mitoitus edellyttäne uutta päiväkotia alueelle

Palveluiden sijoittumisen periaatteita

- Palveluille oleellista on näkyvyys ja saavutettavuus.
- Palvelut keskitetään sijaintipaikkoihin, joissa on luontevaa asiakasvirtaa.
- Ratikkapysäkin ympäristöt ovat keskeisiä sijaintipaikkoja. Sopiva urbaanin lähikeskustan sijainniksi on läntinen pysäkki. Se palvelee myös tehokasta Vermonniittyä, jossa ei ole omia lähipalveluita tai keskustaa.
- Itäisen pysäkin ympäristöön kivijalkaliiketilaa, samoin keskeisten reittien varrelle
- Palvelut edellyttävät myös kadunvarsipysäköintiä



VIHER- JA VIRKISTYSALUEET

Viher- ja virkistysalueet

- Alue rajautuu idässä Helsingin puolella sijaitseviin laajoihin Länsipuisto-vihersormen viher- ja virkistysalueisiin. Suuri osa Helsingin puoleisesta alueesta on Talin kartanon vanhaa kartanopuistoa ja kulttuuriympäristöä. Alueen eteläpuolella on Talinhuipun entiselle kaatopaikalle maisemoitua puistoympäristöä toimintoihin. Lännessä alue rajautuu Monikonpuron varren viherympäristöön ja liittyy Monikonpuroa seuraavaan länteen kulkevaan Majurinpuiston puistoakseliin. Ravitien varressa ja raviradan länsipuolella on lehtipuurivi ja puuryhmiä.
- Länsipuiston vihersormen lisäksi alue liittyy Helsingin viherrakenteessa viher- ja virkistysalueiden strategisen kehityskuva VISTRAn Alueen puisto- ja virkistyspalvelut ovat nykyisellään suhteellisen hyvät, lähistön palveluihin kuuluu mm. koira-aitaus, laaja liikuntapuistoalue, ulkoilureitistö ja lähellä saavutettavissa on myös Laajalahtea kiertävä rantareitti. Majurinpuistossa on leikkipaikka.

VISTRA, itä-länsi-suuntainen viherlinja II

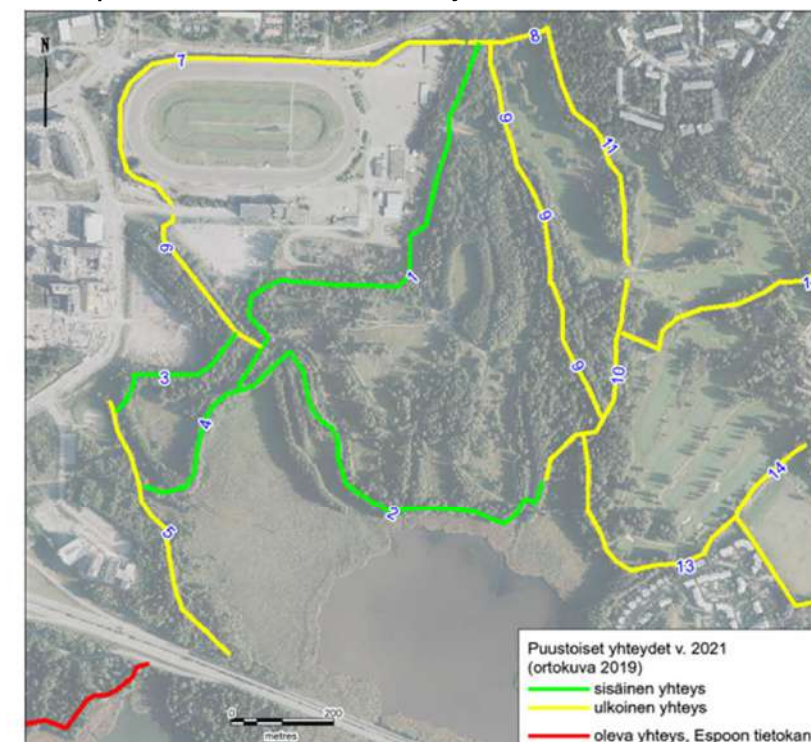
II Lahdelta lahdelle Iso-Huopalahti - Strömsinlahti

Iso-Huopalahti - Tali - Niemenmäki - Pikku-Huopalahti - Keskuspuisto - Pasila - Vallila - Arabianranta - Viikinka - Vartiokylä - Strömsinlahti



Suunnittelualue Senaatin kartastossa 1870-1907. Kuvassa nähtävillä vielä Laajalahdelle aukeava Iso Huopalahti, Monikonpuro suurin piirtein nykyisellä linjallaan, Talin kartanon kulttuuriympäristö, Turusta Helsinkiin johtavan maantien varren asutussekä Rantarata.

Alueen puustoiset yhteydet. Iso-Huopalahden entisen kaatopaikan kunnostus, luontoselvitys 2021. KEIRON:



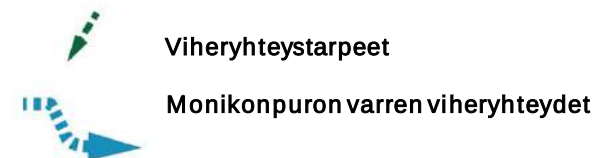
VIHER- JA VIRKISTYSALUEET

Viher- ja virkistysalueet

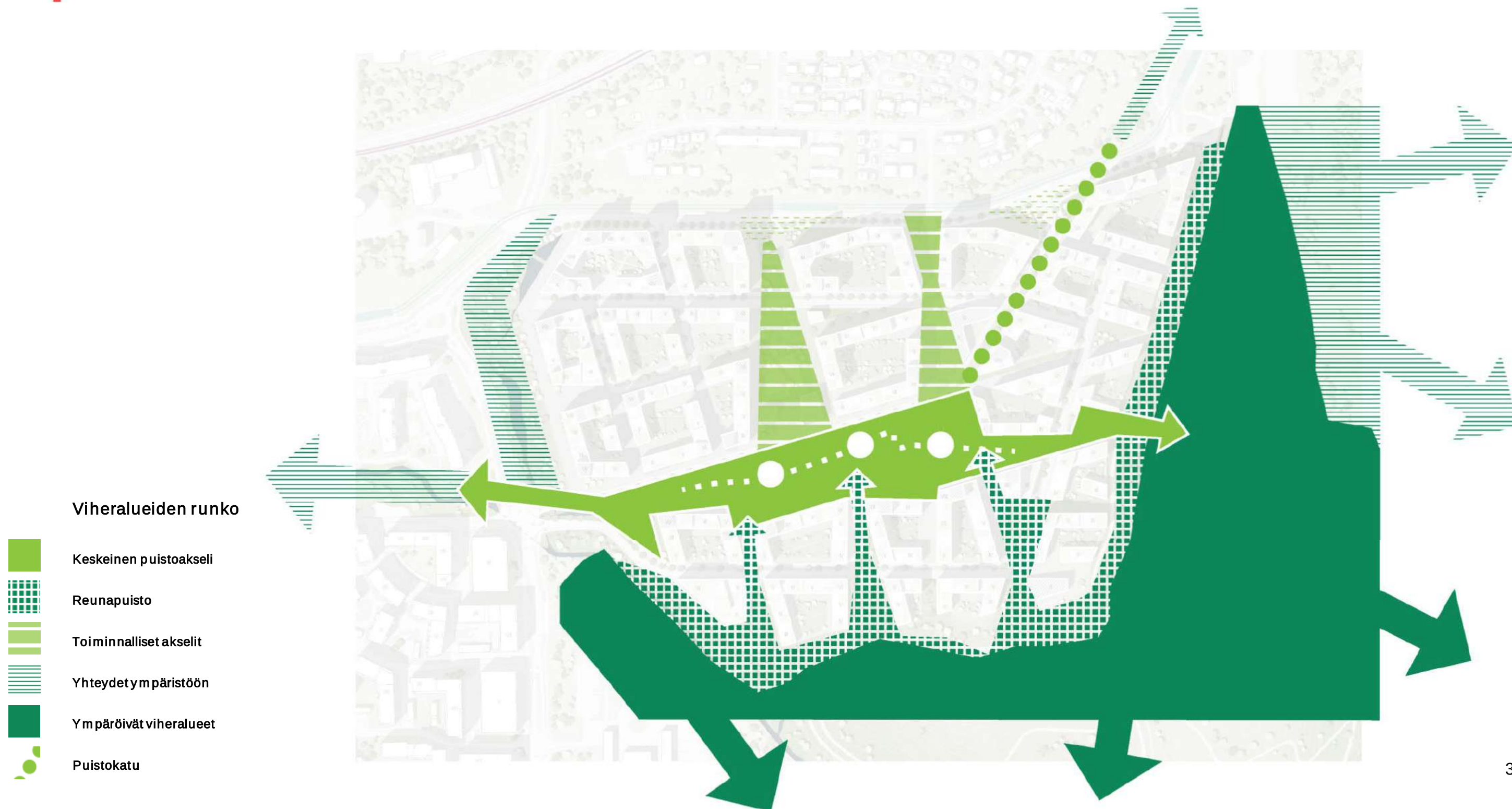
- Alueen sisälle lähipuistoja, joihin kaikilla asukkailla kotoaan korkeintaan 300 m etäisyys, ja joissa on monimuotoista kasvillisuutta ja monipuoliset puistotoiminnot alueen asukkaita varten. Asukkaita myös palvelevat ympäristön laajemat viheralueet, joihin on kaikkialta suunnittelualueelta alle 1 km etäisyys.
- Puistot kytketään alueen sisällä verkostoksi, joka liittyy saumattomasti ympäröiviin viheralueisiin. Puistoverkostossa kulkee sujuva ja viihtyisä kävelyreitistö. Puistoverkostossa viivytetään, käsitellään ja johdetaan alueen hulevesiä.
- Alueen läpi rakennetaan sujuvat viheryhteydet itä-länsi – suunnassa, Monikonpuron varressa ja koilliseen kohti Pajamäkeä. Metsäisen verkoston ja latvusyhteyksien jatkuvuudesta huolehditaan. Selvitetään Monikonpuron uoman rakentamista uudelle, mutkittelevam malle linjalle.
- Alue tukeutuu Talinhuipun puistoympäristöön, jossa myös tulevaisuudessa säilyy frisbeegolfrata.
- Tiiviissä vaihtoehdoissa suunnittelualueen eteläosaan kehitetään uusi nauhamainen puistovyöhyke, jossa voidaan virkistysreitin varteen sijoittaa täydentävää uutta puistoa.
- Väljässä vaihtoehdossa alueen eteläosaan voidaan rakentaa rakennettu puistovyöhyke ja sen lisäksi kosteikkopuistoalue, joka tarjoaa erilaisia ekosysteemipalveluja ihmisille ja jolle voidaan kehittää uusia luontoarvoja. Alue voi tulvia ja toimia vettä varastoivana ja tulvaa rajoittavana alueena. Alueelle

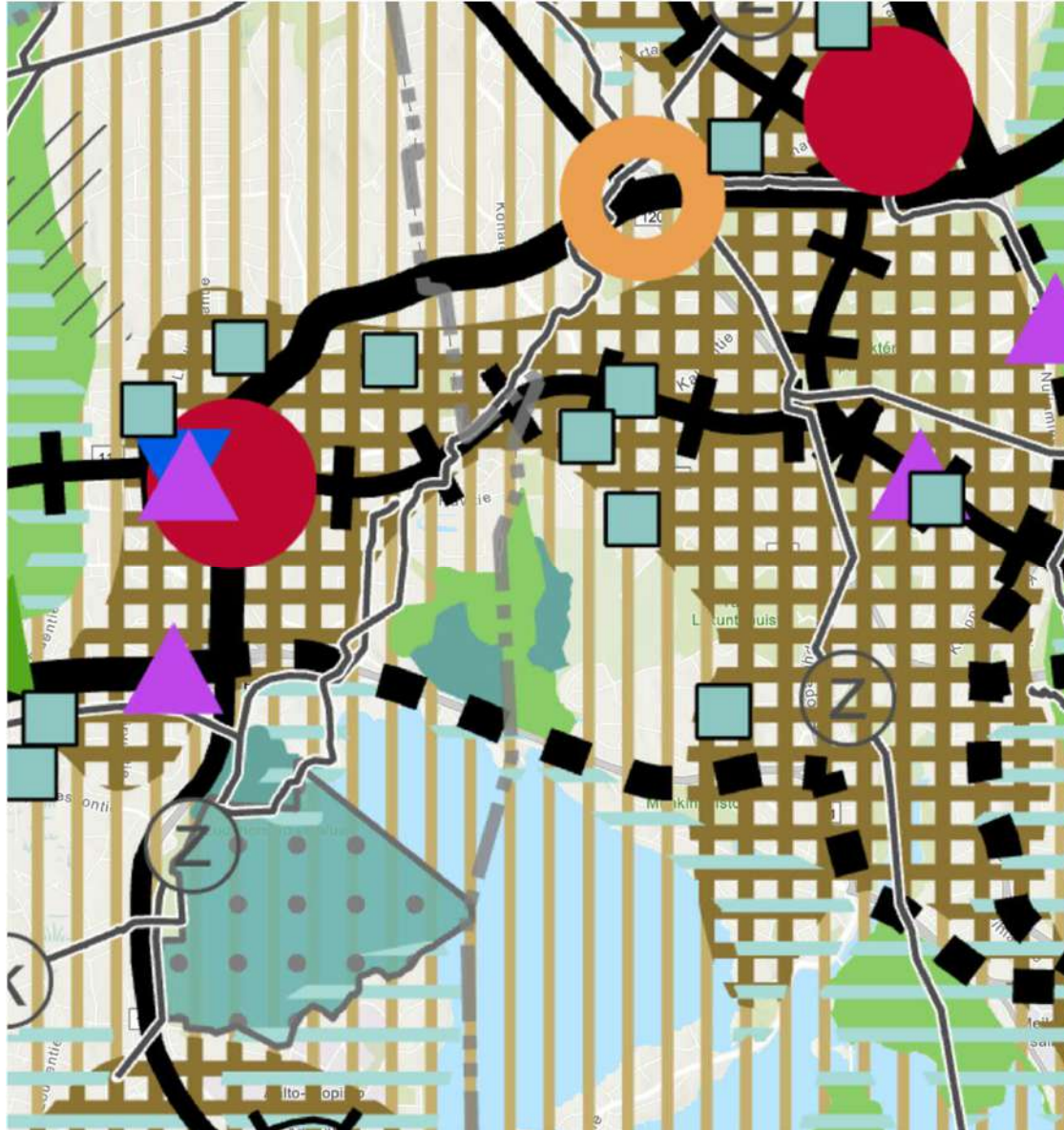


Alueen rakentaminen kytkeään Helsingin ja Espoon viherrakennetta

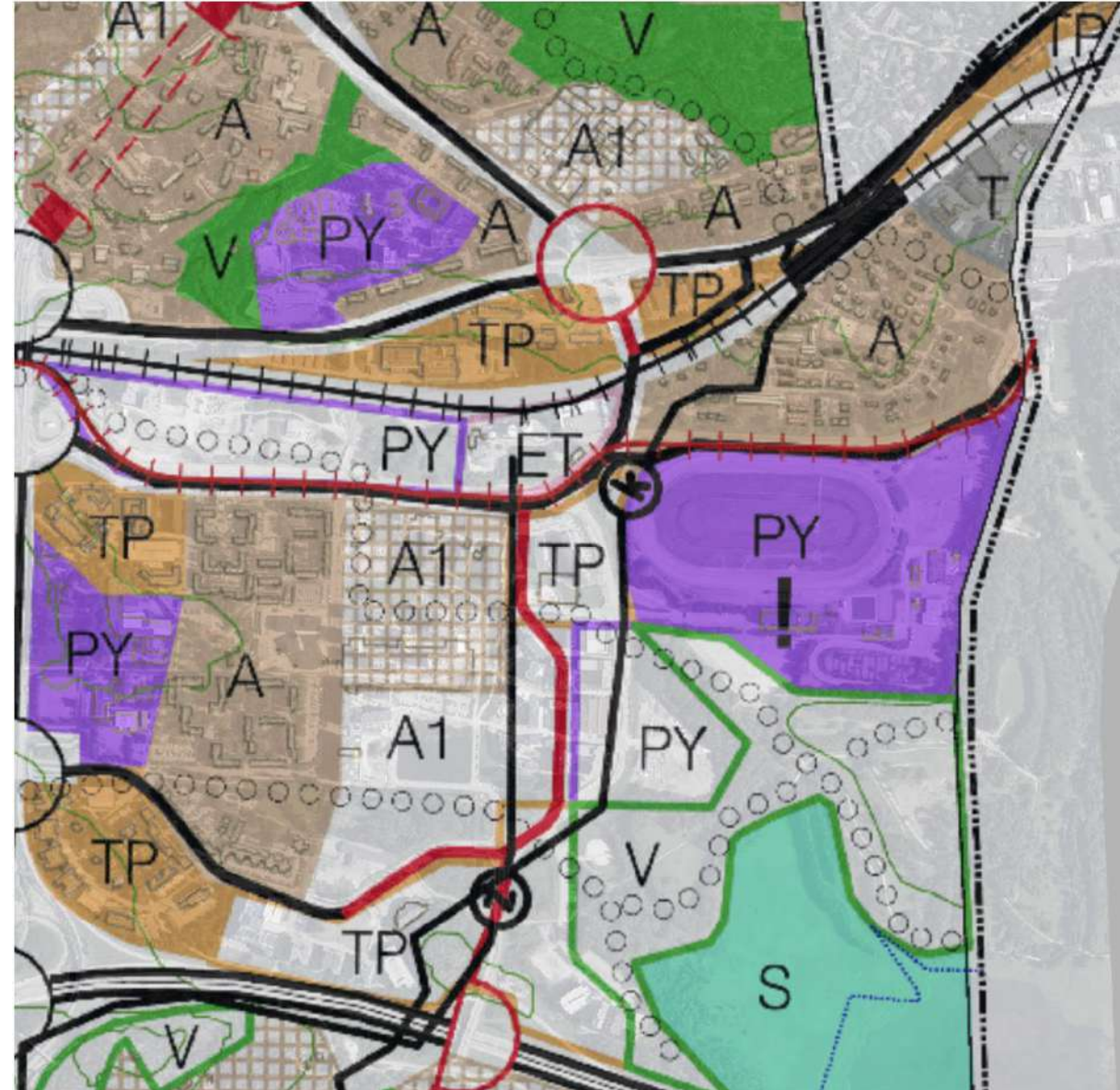


VIHER- JA VIRKISTYSALUEET





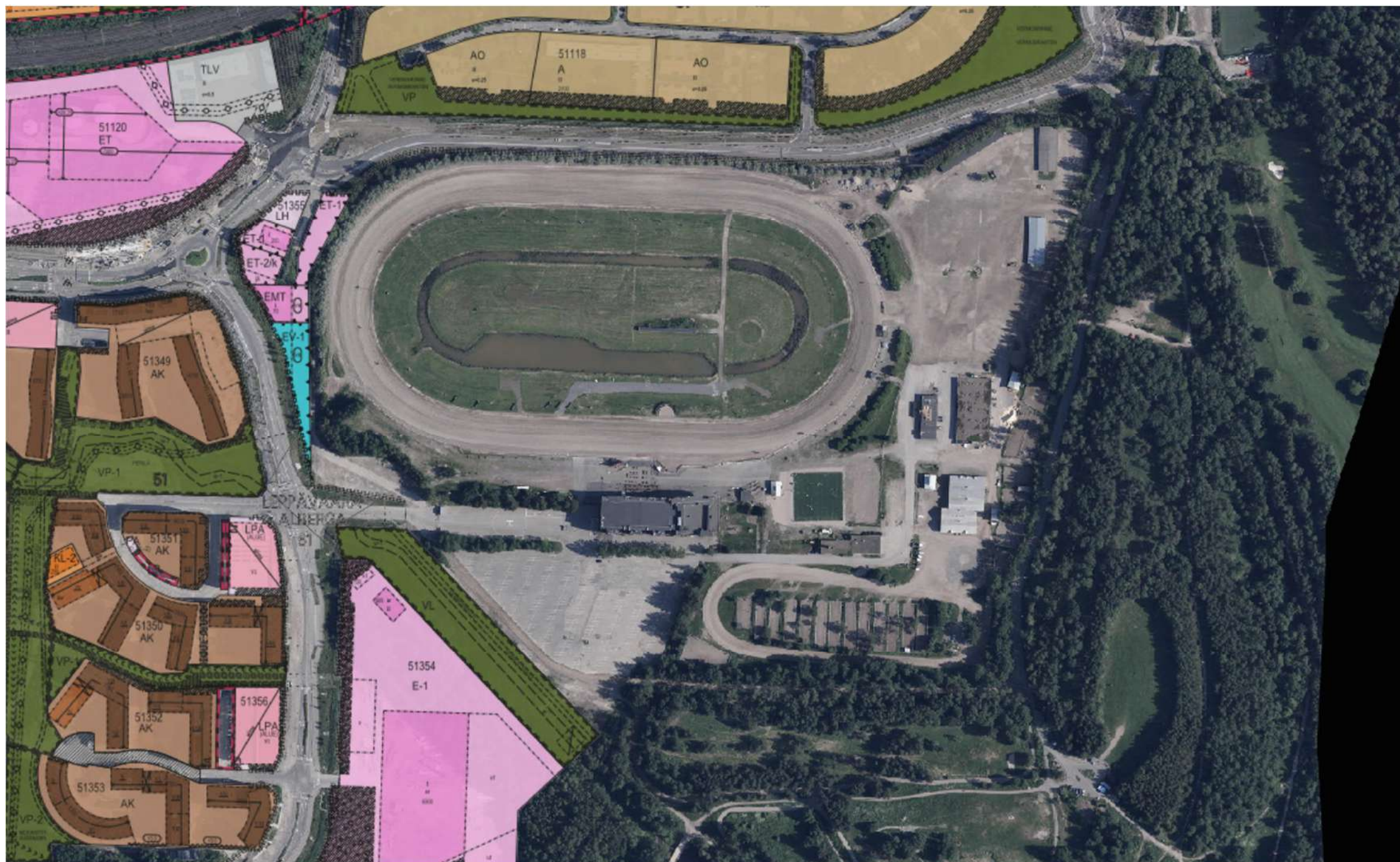
Maakuntakaava



Espoon yleiskaava



Helsingin yleiskaava



Asemakaavoitetut alueet värillisellä, ilmakuvan alue on asemakaavoittamaton

KAAVATALOUDELLINEN TOTEUTETTAVUUS

Taloudelliset reunaehdot ja oletukset

Viitesuunnittelun yhteydessä on laadittu alustavia, karkeita kaavataloudellisia tarkasteluja. Lähtökohdaksi on asetettu, että alueen toteuttamisen tulee olla taloudellisesti kannattavaa. Sekä tulojen että kustannusten arviointi perustuu alustaviin oletuksiin käytössä olleiden tietojen perustalta.

Viitesuunnitelmassa esitetty rakennusoikeus on yli 300 000 kerrosneliömetriä ja alue on kokonaisuudessaan Helsingin kaupungin omistuksessa. Rakennusoikeuden myynnillä on saatavissa merkittäviä tuloja, joilla voidaan kattaa alueen rakentamisesta syntyviä kustannuksia. Savialueella rakennusten perustamiskustannukset ovat kuitenkin oletettavasti keskimääräistä korkeammat, mikä heijastunee tonttien arvoon. Sijainti tulvariskialueella edellyttää alueellisen tasauksen nostamista. Alueella on myös Talinhuipun kunnostamiseen liittyviä tarpeita sekä muita pilaantuneita maa-alueita, jotka nostavat alueen toteuttamisen kustannuksia. Mikäli alue toteutettaisiin viitesuunnitelmaakin tehokkaampana, nousisi luonnollisesti rakennusoikeuden arvo.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä Helsingin kaupunki maksaisi maankäyttökorvausta Espoon kaupungille vakiintuneiden käytäntöjen mukaisesti. Alustavien arvioiden mukaan Espoon kaupungille kohdistuvat infran ja esirakentamisen kustannukset voitaisiin kattaa kokonaisuudessaan maankäyttökorvauksella (käytetty arvio 55 % rakennusoikeuden arvosta).

Lopulliset kustannukset riippuvat tehtävistä ratkaisuista. Palvelurakentamisen osalta merkittävin kysymys on tarvittavien investointien laajuus, viitesuunnitelmassa on esitetty alueelle kolme päiväkotia, mutta ei esimerkiksi uutta koulua.

Helsingin tulee vastata alueen pilaantuneiden maiden käsittelystä ja alueen kunnostuksesta. Suunnittelualueella sijaitsevan pilaantuneen maa-aineksen siirtämisellä osaksi viereistä Talinhuipun aluetta olisi kokonaan muualle käsiteltäväksi kuljettamiseen verrattuna logistisia, taloudellisia ja ilmastonäkökulmasta perusteltuja vaikutuksia. Lisäksi Helsingille lankeavat asemakaavoituksen myötä maksettavaksi merkittävästi nykytasoa korkeammat kiinteistöverot.

Alueen rakentaminen lähitulevaisuudessa valmistuvan Raide-Jokerin varteen olisi hyvä lähtökohta myönteisille kaupunkikehitysvaikutuksille, joita ei tässä ole toistaiseksi taloudellisesti arvioitu.



Vernon alueen viitesuunnitelmat

