



Asianumero
Aluenumero

6936/503/2005
330900

Suurpelto IV

21.kaupunginosa, Henttaa
Korttelit 21079-21097 sekä katu-, liikenne-, erityis- ja virkistysalueet
Asemakaava

Kilonväylä

26.kaupunginosa, Mankkaa
Korttelit 26163 ja 26164 sekä virkistys-, erityis-, katu, liikennealueet ja kaupunginosan raja (muutoksella muodostuu korttelit 21093, 21094 ja osa kortteleita 21089 ja 21091)
Asemakaavan muutos

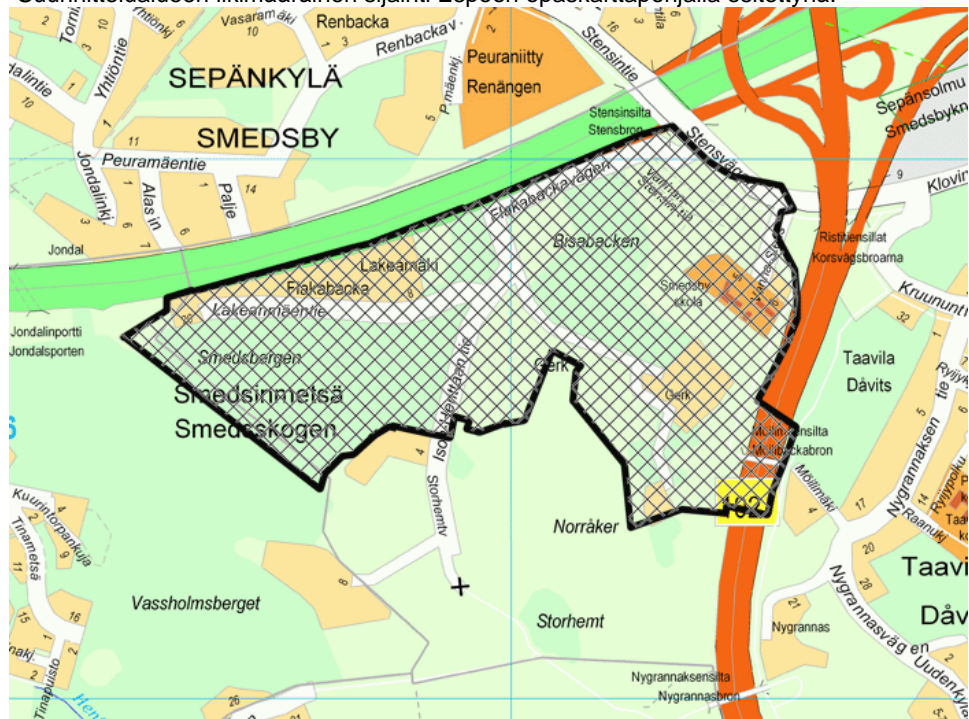
Asemakaavan selostus

Asemakaavan selostus, joka koskee **2. päivänä huhtikuuta 2007 päivättyä, 26. päivänä huhtikuuta 2010 muutettua** Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 6273.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Suur-Matinkylän alueella Henttaalla, noin 4,5 km Matinkylän keskustasta pohjoiseen. Asemakaavoitettava alue rajautuu idässä Kehä II:een ja pohjoisessa Turunväylään. Lännessä kaava-alueen raja kulkee Keskuspuiston metsäalueilla ja etelässä Suurpellon peltoaukealla.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttaperusteella esitettyinä:



Vireilletulo

Vireilletulosta on tiedotettu vuoden 2005-2009 kaavoitusohjelmassa.

Laatija

Espoon kaupunki
Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavayksikkö

Käyntiosoite:

Kirkkojärventie 6 B, 4. krs.

Postiosoite:

PL 43

02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelijat:

Johanna Backas

Marjut Huvinen

puh. 09-816 24148

09-816 23761

Faksi 09-816 24016

etunimi.sukunimi@espoo.fi

SISÄLLYSLUETTELO**Sivu**

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | TIIVISTELMÄ..... | 5 |
| 1.1 | Alueen nykytila..... | 5 |
| 1.2 | Asemakaavan (muutoksen) sisältö..... | 5 |
| 1.3 | Suunnittelun vaiheet | 5 |
| 2 | LÄHTÖKOHDAT..... | 5 |
| 2.1 | Suunnittelutilanne | 5 |
| 2.1.1 | Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet..... | 5 |
| 2.1.2 | Maakuntakaava | 7 |
| 2.1.3 | Yleiskaava..... | 8 |
| 2.1.4 | Asemakaava | 8 |
| 2.1.5 | Rakennusjärjestys | 8 |
| 2.1.6 | Muut suunnitelmat ja päätökset..... | 8 |
| 2.1.7 | Pohjakartta..... | 10 |
| 2.2 | Selvitys alueesta..... | 10 |
| 2.2.1 | Alueen yleiskuvaus | 10 |
| 2.2.2 | Maanomistus | 10 |
| 2.2.3 | Rakennettu ympäristö..... | 10 |
| 2.2.4 | Luonnonolosuhteet | 11 |
| 2.2.5 | Suojelukohteet..... | 13 |
| 2.2.6 | Ympäristön häiriötekijät | 13 |
| 3 | ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET..... | 14 |
| 3.1 | Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet..... | 14 |
| 3.2 | Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet | 14 |
| 3.3 | Osallisten tavoitteet | 15 |
| 4 | ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS..... | 16 |
| 4.1 | Yleisperustelu ja -kuvaus..... | 16 |
| 4.2 | Mitoitus..... | 17 |
| 4.3 | Kaavan mukainen rakennettu ympäristö | 17 |
| 4.3.1 | Maankäyttö | 17 |
| 4.3.2 | Liikenne..... | 24 |
| 4.3.3 | Palvelut | 26 |
| 4.3.4 | Yhdyskuntatekninen huolto..... | 26 |
| 4.3.5 | Maaperän rakennettavuus ja puhtaus | 27 |
| 4.4 | Kaavan mukaiset suojelukohteet..... | 27 |
| 4.5 | Ympäristön häiriötekijät | 27 |
| 4.6 | Ekologisuus | 28 |
| 4.7 | Nimistö | 29 |
| 5 | ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET | 30 |
| 5.1 | Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön | 30 |
| 5.2 | Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen..... | 31 |
| 5.3 | Vaikutukset luontoon ja maisemaan..... | 31 |
| 5.4 | Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin) | 32 |
| 5.5 | Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset..... | 33 |
| 6 | ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS | 33 |
| 6.1 | Rakentamisaikataulu | 33 |
| 6.2 | Toteuttamis- ja soveltamisohjeet | 33 |
| 6.3 | Toteutuksen seuranta | 33 |
| 7 | SUUNNITTELUN VAIHEET | 33 |
| 7.1 | Suunnittelun vireilletulo ja suunnittelua koskevat päätökset | 33 |
| 7.2 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma | 34 |
| 7.3 | Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot | 34 |
| 7.4 | Käsittelyvaiheet, vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet..... | 34 |

LIITTEET:

| | |
|----------|---|
| Liite 1 | Seurantalomake, 26.4.2010 |
| Liite 2 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 15.11.2005, tarkistettu 26.4.2010 |
| Liite 3 | Maaperä- ja rakennettavuusluokat |
| Liite 4 | Havainnekuva, Eriksson Arkkitehdit Oy (pienennös) |
| Liite 5 | Lähiympäristösuunnitelma, 26.4.2010 / Luonnos, Eriksson Arkkitehdit Oy |
| Liite 6 | Katukartta, WSP Finland Oy / Ramboll Finland Oy (pienennös) |
| Liite 7 | Katujen tyyppipoikkileikkaukset, WSP Finland Oy |
| Liite 8 | Pikaraitiotie-reitti asemakaava-alueella |
| Liite 9 | Liikenne-ennuste vuodelle 2030, Trafix Oy |
| Liite 10 | Nykytilanteen liikenteen päivämelutasot, Ramboll Finland Oy |
| Liite 11 | Nykytilanteen liikenteen yömelutasot, Ramboll Finland Oy |
| Liite 12 | Ennustetilanteen (vuosi 2030) liikenteen päivämelutasot, Ramboll Finland Oy |
| Liite 13 | Ennustetilanteen (vuosi 2030) liikenteen yömelutasot, Ramboll Finland Oy |

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista:

Valmisteluaineistoon kuuluu asemakaava ja asemakaavan muutos kartta, 1:1000, selostus liitteineen, 26.4.2010

Havainnekuva 1:1000, Eriksson Arkkitehdit Oy

Katukartta 1:1000, Ramboll Finland Oy / WSP Finland Oy

Suurpelto - Kehä II osayleiskaava, vaikutusselvitys, LT-konsultit Oy 2001

Suurpelto - Kehä II osayleiskaava-alueen ja Uusmäki - Painiitty alueen luontoeselvitys, Maa ja Vesi 2002

Liito-oravaselvitys, Keiron 2006, tarkistus 2007

Suurpelto liikenne-ennuste, Trafix 2010

Suurpellon alueen ympäristöstrategia

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Alueen nykytila

Suunnittelualue on pääasiassa rakentamatonta peltoa ja metsää. Osa alueesta on ollut asuttua ja pellot viljelykäytössä jo 1700-luvulta lähtien. Pellot ovat edelleen viljeltyjä, mutta vanhoista kartanoista jäljellä on Gerkin kartano piharakennuksineen. Lähellä Gerkin kartanoa sijaitsee Smedsby skola ja Smedsby daghem ja Turunväylän eteläpuolella on muutamia omakotitaloja

1.2 Asemakaavan (muutoksen) sisältö

Asemakaavamuutos koskee Kilonväylän asemakaavan kortteleita 26163, 2164 sekä katu, liikenne-, erityis- ja virkistysalueita

1.3 Suunnittelun vaiheet

Asemakaava-alue on neljäs asemakaavoitettava osa Suurpelto - Kehä II osayleiskaava-alueesta. Asemakaava-alue liittyy rakenteellisesti Suurpelto V asemakaava-alueeseen.

Suurpelto IV asemakaava-alueen suunnittelun keskeinen tavoite on muodostaa pienimittakaavainen ja luonnonläheinen, mutta uusia asumisvaihtoehtoja tarjoava asuinalue aivan Suurpellon keskusta-alueen palveluiden ja työpaikkojen läheisyyteen. Kehä II, Turunväylä ja suunniteltu pikaraitiotie tarjoavat alueelle loistavat liikenneyhteydet. Tavoitteena on puutarhakaupunkimainen kokonaisuus, jossa työnteko ja asuminen on yhdistetty uudella tavalla. Alue liitetään virkistysreittien kautta Keskuspuistoon.

Mitoitus

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 47 ha.

Alueen kokonaisrakennusoikeus on noin 273 000 k-m², josta asutokerrosalaa on noin 133 000 k-m². Liike- ja toimistorakennusten kerrosalaa on yhteensä noin 122 000 k-m². Julkisten palvelurakennusten kerrosalaa on noin 16 000 k-m². Puutarha- ja kasvihuone-alueen kerrosalaa on noin 2 500 k-m².

Alueen asukasmääräksi arvioidaan noin 2 900 asukasta ja työpaikkamääräksi noin 2800. Suurin osa asunnoista tulee olemaan kerrostaloissa.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Suunnittelutilanne

2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Suurpelto - Kehä II osayleiskaavan selostuksessa on eritelty, miten valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet toteutuvat alueella. Seuraavassa on arvioitu Suurpelto IV asemakaavaa koskevien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista asemakaavaluonnoksessa:

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

- olemassa olevien yhdyskuntarakenteiden hyödyntäminen ja eheyttäminen
- palvelujen ja työpaikkojen sijoittaminen siten, että ne ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa
- joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun edellytysten parantaminen
- viheralueiden yhtenäisyys
- rakennetun ympäristön ajallinen kerroksellisuus, omaleimaisuus ja ihmisläheisyys
- ihmisten terveydelle aiheutuvien haittojen poistaminen ja ennalta ehkäiseminen

Suurpelto IV asemakaava: Alue sijaitsee Espoon kaupunkirakenteessa keskeisesti hyvin saavutettavalla Kehä II -vyöhykkeellä. Alue on osa Otaniemi – Län-siväylä – Kilo – Kehä II teknologiavyöhykettä, ja asemakaava-alueelle luodaan edellytykset n. 2 700 työpaikan syntymiselle asuntoalueiden välittömään läheisyyteen.

Suurpelto - Kehä II osayleiskaavassa työpaikka-alueet painottuvat SP I, II & IV alueille.

Alueen rakennetussa ympäristössä tulee olemaan ajallista kerrostuneisuutta Gerkin kartanomiljöön säilyttämisen johdosta. Kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö antaa asuinalueelle merkittävää lisäarvoa. Gerkin kartanon alue on tarkoitettu säilyttämään yksityisessä käytössä olevana elinvoimaisena yksikkönä jonne voidaan sijoittaa esim. taimitarha myymälöineen, kahvila sekä muuta alueen historiaan sopivaa toimintaa.

Alueen halki itä-länsi –suunnassa kulkee kevyenliikenteenyhteys Espoon keskuspuistoon. Kaavassa on osoitettu joukkoliikenneyhteydet, raidevaraus ja sujuva kevyen liikenteen reitistö. Työpaikka-alueita ja muita melua sietäviä toimintoja on sijoitettu liikenneväylien varteen.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

- kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön säilyminen
- arvokkaiden luonnonalueiden ja niiden monimuotoisuuden säilyminen
- ekologisten yhteyksien säilyminen suojelualueiden välillä
- luonnon virkistyskäytön edistäminen

Suurpelto IV asemakaava: Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittävää Smedsbyn - Hemtansin - Däbitsbyn viljelymaisemaa. (Rakennettu kulttuuriympäristö, Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt, Ympäristöministeriö ja Museovirasto, 1993.) Maisemakokonaisuuden tärkeä osa ovat kyläkukkulat. Suunnittelualueella kulttuurihistorialliset arvot on huomioitu suojelemalla Smedsbyn ja siihen kuuluvan Gerkin kartanon alue ja merkittävällä viljelymaisemalla alueen avoimen luonteen säilyttävä käyttötarkoitus. Tiet ja korttelialueet on pyritty sijoittamaan niin, että peltoja ympäröivät metsänreunat säilyvät mahdollisimman koskemattomina. Vaikutus- ja luontoselvityksissä suojeltaviksi esitetyt kohteet on jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Alueelta on esitetty yhteydet viereiseen Keskuspuistoon ja laajempaan seudulliseen viherverkostoon.

Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

- liikennetarpeen vähentäminen ja liikenneturvallisuuden parantaminen
- ensisijaisesti olemassa olevien pääliikenneyhteyksien ja –verkostojen kehittäminen
- eri liikennemuotojen yhteistyön ja joukkoliikenteen edistäminen

Suurpelto IV asemakaava: Tehokkain työpaikkarakentaminen on sijoitettu Turunväylän varteen, ja sinne johtaa oma rinnakaistiensä, Lakeanmäentie. Katuverkko on pyritty luomaan yksinkertaiseksi ja turvalliseksi.

Asuinalueen sijainti aivan uuden Suurpellon aluekeskuksen keskustan tuntumassa mahdollistaa palvelujen ja työpaikkojen sijoittumisen lähelle kotia, mikä lisää kevyen liikenteen käyttömahdollisuuksia ja vähentää liikkumistarvetta alueen ulkopuolelle.

Katuverkon suunnittelussa on otettu huomioon olemassa olevat joukkoliikennevaraukset. Joukkoliikenteelle tarkoitettu katu (Storhemtintie-Kyläsepäntie) on tehokkaimmin rakennetun alueen keskellä, jolloin suurimmasta osasta kortteleita kävelymatka bussipysäkille jää alle 400 metrin. Alueella on tilavaraus pikaraitiotielle, jolloin raitiotien toteutuessa Suurpelto IV - alue hyötyisi siitä. Pikaraitiotien varaus tulee etelästä Suurpelto V-alueelta ja jatkaa pohjoiseen Turun-

väylän yli. Pikaraitiotiepysäkki tulisi sijoittumaan Suurpelto IV - alueella La-
keanmäentien kohdalle.

Helsingin seudun erityiskysymykset (Ohjelma kohta 4.6)

- Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueidenkäytössä varmistetta-
va tonttimaan riittävyys
- Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee
sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle
- Uusien asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueiden käyttöönotto
ja jo olevien alueiden huomattava täydennysrakentaminen tulee ajoittaa si-
ten, että mahdollisuudet joukkoliikenteen hyödyntämiseen varmistetaan
- Helsingin seudun liikennejärjestelmää tulee kehittää koko seudun
kattavan liikennejärjestelmäsuunnitelman avulla siten, että se hillitsee
ilmastonmuutosta sekä tukee yhdyskuntarakenteen eheyttämistä
ja riittävän asuntotuotannon järjestämistä
- Alueidenkäytössä on turvattava edellytykset metroverkoston laajentumisel-
le länteen ja itään. Alueidenkäytön suunnittelussa tulee varautua raideli-
kenteen laajentamiseen yhdyskuntarakentamisen ja asuntotuotannon niin
edellyttäessä
- Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava väestön tarpeiden edellyttä-
mät ylikunnalliseen virkistyskäyttöön soveltuvat, riittävän laajat ja vetovo-
imaiset alueet sekä niitä yhdistävän viheralueverkoston jatkuvuus

Suurpelto IV asemakaava: Asemakaava-alueen rakentaminen tulee osaltaan
ehyttämään Espoon kaupunkirakennetta, sillä alue sijaitsee keskeisellä pai-
kalla hyvien liikenneyhteyksien varrella. Kaavalla luodaan edellytykset
n. 2 900 asukkaan uudelle asuntoalueelle. Alueen rakentaminen parantaa alu-
een läpi suunnitellun pikaraitiotien toimintaedellytyksiä lisäämällä asukasohjaa
pikaraitiotiereitin varrella. Kaavassa on osoitettu yhteydet viereiseen Keskus-
puistoon sekä Kehä II yli Leppävaaran urheilupuistoon ja Monikonpuron seu-
dulliselle viheryhteydelle.

2.1.2 Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaava on lainvoimainen korkeimman hallinto-oikeuden
15.8.2007 tekemän päätöksen jälkeen.

Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006. Päätök-
sellä kumottiin Uudellamaalla aiemmin voimassa olleet seutukaavat sekä Län-
tisen Uudenmaan maakuntakaava. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi 15.8.2007
Uudenmaan maakuntakaavasta tehdyt valitukset, eikä ympäristöministeriön
päätöksen lopputulosta muutettu. Vahvistamispäätöksestä kuulutettiin MRA 93
§:n mukaisesti kaavan vahvistamispäätöksen jälkeen, ja Uudenmaan maakun-
takaava on korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen jälkeen lainvoimainen il-
man uutta kuulutusta.

Maakuntavaltuusto hyväksyi 17.12.2008 Uudenmaan vaihemaakuntakaavan.
Se täydentää Uudenmaan maakuntakaavaa. Vaihemaakuntakaavassa käsitel-
lään jätehuoltoa, kiviaineshuoltoa, moottori- ja ampumarata-alueita, liikenteen
varikkoja ja terminaaleja, laajoja yhtenäisiä metsäalueita ja hiljaisia alueita.

Lisäksi vaihemaakuntakaavassa esitetään täydennyksiä ja muutoksia vahviste-
tun maakuntakaavan teknisen huollon verkostoihin. Näistä merkittävin on Es-
poon Suomenojan jätevedenpuhdistamon korvaaminen Blominmäkeen sijoitet-
tavalla kalliopuhdistamolla sekä maakaasun runkoputkiverkoston täydentämi-
nen Lohjalta Hankoniemelle..

Uudenmaan maakuntakaavan uudistamistyö eli 2. vaihemaakuntakaava on vi-
reillä. Siinä on pääpaino yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen liittyvissä
aluerakenteellisissa kysymyksissä.

Uudenmaan maakuntakaavassa Suurpelto IV alue on merkitty pääosin taaja-
matoimintojen alueeksi. Lisäksi kaava-alueen poikki itä-länsi – suunnassa on

esitetty viheryhteystarve. Gerkin kartanon alue ja siihen liittyvä peltoaukea on merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on siten otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen

2.1.3 Yleiskaava

Keskuspuisto I:n osayleiskaava

Kaava-alue sijaitsee Espoon keskuksen ja Olarin välissä. Kaava sai lainvoiman vuonna 1999.

Osalla kaava-alueesta on voimassa Keskuspuisto I osayleiskaava. Näillä alueilla suunnittelualueelle on merkitty alueita lähivirkistystä (VL) ja maataloutta (MT/s) varten. Gerkin tilakeskus ympäristöineen on osoitettu maatalojen talousrakennusten alueeksi (AM/s), jolla ympäristö on säilytettävä. Turunväylän varteen on merkitty ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten alue (TY).

Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahten suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Espoon eteläosien yleiskaavassa Suurpelto IV alueelle on sijoitettu työpaikka-alueita, jotka varataan ensisijaisesti yksityisille palveluille, hallinnolle ja liiketoiminnalle. (TP), tiivis ja matala-asuntoalueita (A2), julkisten palvelujen ja hallinnon alueita (PY) sekä virkistysaluetta (V). Alueen halki kulkee virkistysyhteys. Alueen itälaidassa on raidevaraus.

Gerkin kartanon alue peltoineen on osoitettu kyläkuvallisesti ja maisemakuvallisesti arvokkaaksi alueeksi.

Suurpelto - Kehä II osayleiskaava

Osayleiskaavan tavoiteohjelma, Espoon kaupunginhallitus, 28.3.2000

Kaupunginhallitus on hyväksynyt Suurpelto – Kehä II osayleiskaavaehdotuksen 24.5.2005.

Espoon eteläosien yleiskaavan vahvistuttua osayleiskaavaa ei ole tarpeen viedä eteenpäin.

Ote maakuntakaavasta, Espoon eteläosien yleiskaavasta ja Suurpelto - Kehä II osayleiskaavasta on sisällytetty liitteeseen 2 (Osallistumis- ja arviointisuunnitelma).

2.1.4 Asemakaava

Suunnittelualan koillisosassa on voimassa Kilonväylä asemakaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.1998.

2.1.5 Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 14.10.2002 (5. §). Valtuusto määräsi 16.12.2002 (5. §) maankäyttö- ja rakennuslain 202. §:n nojalla, että 14.10.2002 hyväksytty rakennusjärjestys tuli voimaan 1.1.2003 lukien ennen kuin päätös siitä on saanut lainvoiman.

2.1.6 Muut suunnitelmat ja päätökset

Espoon ulkoilureittien yleissuunnitelma 1998

Alueen eteläosaan on suunniteltu Kehä II:n kevyen liikenteen ylikulun ja Keskuspuiston yhdistävä reitti, joka on kesällä patikoitava ja talvella hiihdettävä.

Kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma, Eriksson Arkkitehdit Oy

Korttelisuunnitelma ohjaa rakentamisen tapaa ja laatua kortteleittain ja sisältää korttelialueiden sekä yleisten alueiden viherympäristösuunnitelman. Kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma valmistuu asemakaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyyn mennessä.

Suurpelto aloitusasemakaava-alueiden kunnallistekniikan yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy, 2005

Espoon kaupungin tekninen keskus on teettänyt aloitusasemakaava-alueiden kunnallistekniikan yleissuunnitelman, joka sisältää liikenne-, katu-, ympäristö- ja vesihuoltosuunnittelun sekä muiden teknisten verkostojen järjestelyperiaatteet, alueellisen pysäköinnin ja väestönsuojelun yleissuunnittelun, julkisten ulkotilojen laatutason määrittämisen sekä rakennuskustannusarvioiden laatimisen. Tavoitteena on toteutukseltaan laadukas ympäristörakentaminen.

Suurpelto IV-asemakaava-alueen kunnallistekniikan yleissuunnitelma, WSP/Ramboll Finland Oy, 2010**Suurpelto IV-V asemakaava-alueiden yleisten alueiden alustava yleissuunnitelma, Meluselvitys, Ramboll Finland Oy, 2007, 14.3.2010**

Selvityksessä tarkastellaan liikenteen aiheuttamia haittoja melun osalta. Selvityksessä on esitetty nykytilanteen vaikutukset sekä ennustetilanteet vuosille 2010 ja 2030 suunniteltuun maankäyttöön. Vuoden 2010 ennusteessa mallinnettiin nykyiset rakennukset ja maankäyttöluonnoksen asuinrakennukset. Vuoden 2030 ennusteeseen mallinnettiin myös Turunväylän varteen suunnitellut toimistorakennukset.

WSP Finland Oy, toukokuu 2009

Selvityksessä suunniteltiin pikaraitiotien linjausta Suurpellon alueella ja Turunväylän yli ja siitä edelleen Keran asemalle.

Ilmanlaatuselvitys 2006 leviämismallin avulla, Enwin elokuu 2007

Selvityksessä tarkastellaan leviämismallin avulla tieliikenteestä peräisin olevien ilman epäpuhtauksien (NO_x, PM₁₀ hiukkaset) leviämistä ja ilmanlaatua Suurpelto IV ja V asemakaava-alueilla Turunväylän ja Kehä II nykyisillä liikennemäärillä.

Espoo, Suurpelto, IV ja V asemakaava-alueet. Ilmanlaatu vuonna 2030, Enwin syyskuu 2007

Selitys liittyy lisätyönä elokuun 2007 selvitykseen. Selvityksessä tarkastellaan leviämismallin avulla tieliikenteestä peräisin olevien ilman epäpuhtauksien (NO_x, PM₁₀ hiukkaset) leviämistä ja ilmanlaatua Suurpelto IV ja V asemakaava-alueilla Turunväylän ja Kehä II vuoden 2030 liikennemäärillä.

Suurpelto liikenne-ennuste, Trafix 1.2.2010

Selvityksessä tarkennetaan aiempaa ennustetta viimeisimpien maankäyttötietojen perusteella.

Espoon uhanalaiset ja silmälläpidettävät eläimet ja kasvit, Espoonympäristölautakunta 2001

Vuonna 2000 ympäristöministeriön asettama uhanalaisten eliöiden toinen seurantatyöryhmä sai valmiiksi Suomen eliölajien uuden uhanalaisuuden arvioinnin. Uusi arviointi perustuu kansainvälisen luonnonsuojeluliiton IUCN:n kehittämiin uhanalaisuusluokkiin ja -kriteereihin. Kriteerien avulla lajit jaettiin eri luokkiin käyttämällä tietoja muun muassa lajien kantojen suuruuksista, elinympäristöstä

ja esiintymisalueista sekä näissä tapahtuneista muutoksista. Uhanalaisuuden arviointi tehtiin vain noin 15 000 lajille kaikista Suomen arviolta 43 000 lajista. Selvityksessä on tarkasteltu Espoossa niitä uhanalaisia ja silmälläpidettäviä lajeja joista Espoon ympäristökeskuksella oli tietoja kesällä 2001.

Suurpelto-Kehä II osayleiskaava-alueen ja Uusmäki-Painiityn alueen luontoselvitys, Maa ja vesi elokuu 2002

Selvityksessä tarkastellaan maankäytön vaikutuksia kasvi- ja eläinlajistoon sekä luonnon monimuotoisuuteen.

Alueelle tullaan laatimaan hulevesisuunnitelma sekä ympäristöstrategia.

2.1.7 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon kaupungin kiinteistöpalvelukeskuksen kaupunkimittausyksikön laatima ja se täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset.

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto on laadittu Espoon kaupungin vektorimuotoiselle fgs-pohjakartalle.

2.2 Selvitys alueesta

2.2.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on pääosiltaan maastonmuodoiltaan vaihtelevaa metsää ja loivasti viettävää rakentamatonta peltoa. Alueen pohjoispuolella kulkee Turunväylä ja itäpuolella Kehä II. Lännessä suunnittelualue rajautuu Espoon Keskuspuiston mäkisiin metsäalueisiin, etelässä pääosin peltoalueisiin. Peltoaukea on osa laajempaa, vuosisataista kulttuurimaisemaa, joka jatkuu asemakaava-alueen eteläpuolelle, ja josta osa on jäänyt Kehä II:n itäpuolelle. Peltoalueella kulkee pohjois-eteläsuuntainen pelto-oja, jonka vesi laskee Lukupuroon Kehä II:n itäpuolelle.

Osalle Kehä II:n länsireunaa on toteutettu maavalli melusuojaksi.

2.2.2 Maanomistus

Maa-alueet ovat pääasiassa yksityisessä omistuksessa. Muita maanomistajia ovat VVO ja Asuntosäätiö, pienempiä alueita omistavat muut yksityiset ja Espoon kaupunki.

2.2.3 Rakennettu ympäristö

Maankäyttö

Suunnittelualueen itäpuolella on Mankkaan länsiosan pientaloalue. Turunväylän pohjoispuolella on Sepänkylän asuinalue. Suunnittelualueen eteläpuolelle rakentuvat Suurpelto I, II, III ja V asemakaava-alueet palveluineen, työpaikkoineen ja asuinalueineen. Suunnittelualueen länsipuolella alkavat Keskuspuiston ulkoilu- ja virkistysalueet.

Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Alueen pientaloissa asuu n. 20 henkeä. Alueella on työpaikkoja n. 30.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijaitsee keskeisesti Espoon kasvualueella Suur-Matinkylän alueen koillisosassa, ja on luontaisesti osa tulevaa kaupunkirakennetta. Suunnittelualue on osa laajempaa, uutta Suurpellon kaupunkirakennetekonaisuutta, joka tarjoaa Kaakkois-Espoolle hyvät kasvumahdollisuudet. Etäisyys Matinkylän aluekeskukseen on n. 4,5 km.

Liikenne

Alue rajautuu idässä Kehä II:een, joka on yksi merkittävimmistä pääväylistä Espoossa. Syksyllä 2009 keskimääräinen arkivuorokausiliikennemäärä Kehä

II:lla oli 60 300 ajon/vrk. Alueen pohjoispuolella kulkee toinen merkittävä pääväylä, Turunväylä (62 500 ajon/vrk).

Varsinaisella kaava-alueella ei tällä hetkellä ole merkittäviä liikenneyhteyksiä. Alueen koillisnurkassa kulkevalta Stensintieltä haarautuu Lakeanmäentie, joka kulkee Turunväylän suuntaisesti länteen, ja jonka varrella sijaitsee muutama omakotitalo. Lakeanmäentie haarautuu etelään johtavaksi Ison-Henttaan tieksi. Gerkin kartanolle kuljetaan yksityistietä pitkin. Liikennemäärät näillä teillä ovat vähäiset.

Kevytiliikenne

Suunnittelualueella ei ole varsinaisia kevyen liikenteen väyliä, vaan kevyt liikenne käyttää samoja väyliä kuin muukin liikenne.

Kehä II:n vartta, tien itäpuolella, kulkee kevyen liikenteen väylä. Alueen pohjoisosassa, osittain suunnittelualueen ulkopuolella, mutta Kehä II:n länsipuolella, kulkee Smedsbyn koulua sivuava kevyen liikenteen raitti, joka johtaa Kehä II:n ylittävälle kevyen liikenteen sillalle.

Joukkoliikenne

Joukkoliikennettä ei kaava-alueella tällä hetkellä ole. Lähin bussipysäkki on Stensintiellä.

2.2.4 Luonnonolosuhteet

Espoon kaupungin asemakaavayksikössä on laadittu Kehä II:n ja Turunväylän rajaamasta kokonaisuudesta maisema-analyysi, josta tähän selostukseen on kirjattu kokonaisuuden lisäksi neljännen asemakaavan alueeseen liittyvät osiot. Osa tiedoista on Maa ja Vesi Oy:n v. 2002 laatimasta Suurpelto - Kehä II osayleiskaava-alueen ja Uusmäki - Painiityn alueen luontoselvityksestä, osa LT-Konsultit Oy:n v. 1998 laatimasta Espoon keskuspuisto I osayleiskaavan käyttö- ja hoitosuunnitelmasta.

Osayleiskaava-alue

Smedsbyn ja Hemtansin (Kehä II:n länsipuolella) kyläkukkulat sekä niitä ympäröivä laaja viljelysaukea on kulttuurihistorian kannalta arvokas maisemakokonaisuus. Viimeistään 1750-luvulla peltoaukea oli raivattu lähes nykyiseen laajuuteensa. Kehä II:n rakentamisen yhteydessä väylän itäpuolelle osittain jäänyt Dävidsbyn kylämäki kuului aikaisemmin tähän maisemakokonaisuuteen.

Kaikki kolme vanhaa kylää sijaitsivat lähellä toisiaan kukin omalla mäellään. Niiden erillistaloista Kehä II:n länsipuolella on säilynyt Gerkin kartano ja Lillhemtin päärakennus siirrettynä nykyiselle paikalleen, Vähän-Henttaan tien varteen. Kaikilla kylämällä on joko säilyneitä vanhoja asuin- ja talousrakennuksia tai purettujen rakennusten kivijalkoja tuuhean jalopuuston ympäröimänä.

Suurpellon alue on sijainnut erillään keskellä laajoja metsiä ja peltoja ja sinne on johtanut vain yksi päättyvä tie. Tämä lienee vaikuttanut maiseman säilymiseen.

Maaperä

Suurpelto IV:n rakennettaviksi tulevat alueet ovat pääasiassa kalliota. Pieni osa Gerkin kartanon etelä/lounaispuolella on moreenia. Myös peltosaarekkeet ovat maaperältään kalliota, mutta kaikki peltoalueet savea. Kallioiset metsäalueet kohoavat muuta ympäristöä korkeammalle ollen korkeusasemaltaan n. 13 metristä yli 40 metriin merenpinnan yläpuolelle.

Maaperältään Suurpelto IV:n kaava-alue on siten erittäin hyvää, mutta paikoin rakennettavuutta vaikeuttavat suuret korkeusvaihtelut. Kallioalueilla on suhteellisen paljon rinnealueita, joiden rakennettavuusluokitus on vaikeasti rakennettava (luokka 3B), mikä tarkoittaa jyrkkäpiirteistä kalliomaastoa ja louhikkoa, jossa maanpinnan kaltevuus on 15...30%. Suurin osa rakennettavasta maa-

alueesta on kuitenkin normaalisti rakennettavaa suhteellisen loivapiirteistä kallioaluetta tai vaihtelevaa moreeni- ja moreenimaastoa.

Maaperässä on mahdollisesti pilaantumisia asemakaava-alueella tilan 2:14 alueella.

Kasvillisuus

Suunnittelualueella loivasti pohjoista kohti kohoavaa peltoaluetta ympäröivät metsäalueet ovat kasvupaikkatyypiltään pääasiassa tuoretta kangasmetsää ja osittain lehtomaista kangasmetsää. Tuoreen kangasmetsän pääpuulaji on mänty, lehtomaisen kuusi. Korkeimmissa maastonkohdissa esiintyy kuitenkin myös avokallioita ja kalliometsää. Kallioalueet ovat tyypillisesti kanervakangasta, jossa on paikoin jäkälikköä. Puustona on harvahkoa kalliomännikköä. Kaava-alueen kaakkoislaidan metsäsaarekkeen metsä on kasvupaikkatyypiltään kuivahkoa kangasmetsää, jossa pääpuulajina on mänty.

Gerkin kartanoa ympäröivät metsät ovat kehitysluokaltaan varttunutta kasvatusemetsää, peltosaarekkeiden metsät nuorta kasvatusemetsää ja muut metsäalueet vanhaa metsää.

Metsät ovat pääasiassa kuluneisuusluokaltaan lievästi kuluneita. Vain metsäsaarekkeiden metsät ovat kulumattomia tai lähes kulumattomia.

Asemakaava-alueelta ei ole inventoinneissa löytynyt uhanalaisia kasvilajeja. Valtakunnallisesti silmälläpidettävää keltamataraa kasvaa usealla paikalla peltoalueiden reunamilla.

Lehdot

Osayleiskaava-alueen länsipuolelle sijoittuu useita pieniä lehtoja. Vaikka ne sijaitsevatkin pääasiassa kaavoitettavan alueen ulkopuolella, on ne otettava huomioon rakentamista ja tiestöä sijoitettaessa. Rakentaminen lehtojen läheisyydessä vaikuttaa pinta- ja pohjavesien valuntaan ja siten suoraan lehtojen elinkelpoisuuteen. Asuntoalueisiin liittyvä ulkoilu tulee ohjata siten, että pohjakasvillisuudeltaan arat lehtoalueet eivät joudu hallitsemattoman kulutuksen kohteeksi. Suurpelto IV asemakaava-alueen länsipuolella on Keskuspuistossa Orrbergenin pätkälehto.

Eläimistö

Suurpelto IV asemakaava-alueella tavattiin vuoden 2000 inventoinnissa 2 lintudirektiivin lajia (peltosirkku ja palokärki) sekä 1 silmälläpidettävä laji (kottarainen). Lintudirektiivin lajeista peltosirkku on vaarantunut ja palokärkikanta taantunut Suomessa. Inventoinnin perusteella asemakaava-alueelta on rajattavissa linnustollisesti tärkeimmäksi alueeksi Gerkin kartanon ympäristö, jonka rajaus perustuu linnuston kokonaistihyteen sekä uhanalaisten ja kulttuurimaiseman indikaattorilajien esiintymiseen. (Suurpelto - Kehä II osayleiskaava-alueen ja Uusmäki - Painiityn alueen luontoselvitys / 29.8.2002. Maa ja Vesi Oy.)

Sepänkylän metsä- ja peltoympäristöissä linnusto on suhteellisen monipuolinen ja runsas, vaikkakin pellot ovat yleisesti melko lintuköyhiä ja metsälinnusto on ilmeisesti köyhtynyt viimeaikaisten hakkuiden seurauksena. Arvokkain linnusto on paljolti keskittynyt muutamiin erillisiin kohteisiin Gerkin kartanon ympäristössä. Palokärki, kivitasku, pikkulepinkäinen, kottarainen ja peltosirkku edustavat huomionarvoisinta lajistoa. Paikallista linnuston monipuolisuutta osoittaa muun muassa kolmen kerttulajin lähekkäinen esiintyminen. Puronvarren rehevät metsiköt kartanon etelä- ja koulun itäpuolella ovat pienialaisia, mutta paikallisesti linnuston monipuolisuuden kannalta tärkeitä kohteita. (Suurpelto - Kehä II osayleiskaava-alueen ja Uusmäki - Painiityn alueen luontoselvitys / 29.8.2002. Maa ja Vesi Oy.)

Henttaanpuroon nousee tavallisina kesinä kymmeniä kymmeniä melkein Vähän-Henttaan tien allittavalle siltarummulle asti. Taimenenpoikasia on istutettu Lukupuroon Olarin koulun luonnontiedeluokan, Taimeninstituutti ry:n ja Virtavesien Hoitoyhdistyksen toimesta muutama vuosi sitten. Taimenet kasvoivat puroon

koskialueella hyvin. Taimenia istutettiin silloin myös Gerkin kartanon viereiseen koskeen sekä Mankkaalle. Nuo taimenet ovat sittemmin luultavasti vaeltaneet Lukupuroa alaspäin syvempiin vesiin. Muutama on todennäköisesti jäänyt puuroon paikallisiksi kaloiksi, mutta suurin osa lienee mennyt mereen asti.

Alueen muuta eläimistöä ei ole systemaattisesti tutkittu, mutta se sisältänee lintujen ja kalojen lisäksi tavallisimpia piennisäkkäitä kuten jäniksiä, oravia, peltohiiriä, siilejä yms. Keskuspuiston sisäinen yhteys Orrbergeniin ja Gerkin puolelle on eläinten ja metsälajiston kannalta erittäin kapea.

2.2.5 Suojelukohteet

Suurpelto – Kehä II osayleiskaavaan osayleiskaavassa ei ole merkitty suojelukohteita Suurpelto IV asemakaava-alueelle. Smedsbyn vanhan kylämäen alue on merkitty muinaismuistoalueeksi. Gerkin kartanon alue on merkitty alueeksi, jolla ympäristö tulee säilyttää.

2.2.6 Ympäristön häiriötekijät

Liikenteen melutasot on laskettu vuoden nyky- (2008) ja vuoden 2030 tilanteen mukaan jolloin maankäyttö on toteutunut ilman toimistorakennuksia. Ennustetilanteessa huomioitiin myös alueen tuleva kokoojakatu. Erillistä melusuojausta Turunväylän varrella ja ei ole enää huomioitu uusimmissa melulaskennoissa.

Merkittävin ympäristöhaitta Suurpelto IV:n asemakaava-alueella on Kehä II:n ja Turunväylän liikennemelu ja päästöt. Nykytilanteessa päiväajan 55 dB ohjearvon ylittävä melualue ulottuu suurelle osaa kaava-alueella. Uusien alueiden yöohjearvo 45 dB ylittyy edellistä vielä hieman laajemmalla alueella (liitteet 10 ja 11).

Ennustetilanteessa rakennusmassat suojaavat paria poikkeusta lukuun ottamatta ulko-oleskelualueet hyvin melulta (liitteet 12 ja 13).

Sisätilojen meluohjearvojen saavuttamiseksi rakennusten ulkovaipalta kaavamääräyksissä edellytetään riittävää ääneneristävyttä (äänitasoero). Suurpelto IV-alueella eristävyysvaatimus ylittää kaavamääräystä edellyttävänä pidetyn 30 dBA rajan vain lähellä Turunväylää sen suuntaan aukeavilla julkisivuilla. Enimmillään eristävyysvaatimus olisi 39 dBA. Em. julkisivuilla ei voida parvekkeilla saavuttaa päiväohjearvoa 55 dBA millään normaalilla lasitusratkaisulla, koska lasitukselta vaadittu äänitasoero olisi 15–20 dBA.

Liikenteen aiheuttamat ilman epäpuhtauspitoisuudet typpidioksidin ja pienhiukkasten osalta on mitattu vuonna 2004. Mittaustulosten mukaan kaikissa pisteissä alitettiin typpidioksidin vuosikeskiarvon ohjearvoraja 40 µg/m³, vaikka huomioidaan se seikka, että passiivikeräimet aliarvioivat vuosikeskiarvopitoisuutta noin 5%. Korkein mitattu arvo oli Turuntietä lähimmässä pisteessä mitattu 20 µg/m³, mikä on siis 50% raja-arvosta.

Pienhiukkasten (PM_{2,5}) pitoisuus pääkaupunkiseudun vilkasliikenteisten teiden reunamilla on luokkaa 10 µg/m³ ja se siten ylittää EU-direktiiviehdotuksen mukaisen 7 µg/m³. Pienhiukkasten pitoisuus puolittuu noin 50 metrin etäisyydellä tiestä. Tällöin oletettavasti pienhiukkasten pitoisuustasot tulevat alittamaan kaava-alueella direktiiviehdotuksen mukaisen rajan.

Pienhiukkasista laadittiin uusi selvitys vuonna 2007 (Enwin Oy), selvityksessä tarkasteltiin tilannetta vuoden 2030 liikennemäärillä. Selvityksessä ilmanlaatu mallinnettiin Turunväylän, Kehä II, Stensintien, Kyläsepäntien ja ramppialueiden vuoden 2030 ennustetuilla liikennemäärillä ja VTT:n LIISA2005 raportin perusteella laskettujen v. 2025 (2030) yksikköpäästöjä käyttäen.

Selvityksessä suositellaan, että Suurpellon asuinalueella noudatettaisiin YTV:n (HSY) julkaisussa esitettyjä ilmanlaadun kannalta ohjeellisia tieväylien suojaetäisyyksiä. Suojaetäisyys, jota lähemmäs väylää asutuksen sijoittaminen ei ole suositeltavaa ja jolle herkkiä toimintoja kuten päiväkoteja ei tule sijoittaa, on

Turunväylän varressa n. 80 m ja Kehä II varressa n. 75 m vuoden 2006 liikennemäärillä. Vuoden 2030 mallinnus osoitti, että suojaetäisyyttä ei tarvitse kasvattaa, vaikka liikennemäärät alueella kasvavat n. 1,5 – kertaisiksi.

Kaava-alueen asuinrakennusten sijoittelussa selvityksen tulokset on otettu huomioon. Toimitilakortteleissa ajoittainen asfalttipölyn määrä voi nousta yli ohjearvon, mutta ilmanlaadun ohje- ja raja-arvot eivät varsinaisesti koske työpaikkoja.

3 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Tähän kirjatut tavoitteet koskevat koko Suurpellon uudisrakennettavaa aluetta. Suunnittelualue on neljäs asemakaavoitettava osa tätä kokonaisuutta. Suunnittelulla pyritään toteuttamaan samoja tavoitteita osana kokonaisuutta.

3.1 Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet

Espoon kaupunginhallitus on hyväksynyt Suurpelto – Kehä II osayleiskaava-alueelle tavoiteohjelman, jonka mitoituseriaatteet ovat olleet asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laadinnan pohjana. Asemakaava noudattaa pääosin osayleiskaavaehdotuksen ratkaisua.

Kaupunkikuvalliset ja maisemalliset tavoitteet

Suurpellon alueesta luodaan korkeatasoinen ja laadukas ympäristökokonaisuus, joka korostaa alueen kulttuurihistoriallista maisemaa. Suurpelto IV asemakaava-alueelle suunnitellaan mittakaavaltaan inhimillinen modernin kaupungin miljöö.

Arkkitehtuurin tulee olla korkealaatuista ja uusia ratkaisuja tarjoavaa. Alueelle tavoitellaan yksityiskohdiltaan vaihtelevaa, mutta kokonaisuutena yhtenäistä kaupunkikuvallista ilmettä.

Maisemallisina tavoitteina on yhdistää uudisrakennettava alue kulttuurimaisemaan ja Keskuspuiston luonnonympäristöön.

Liikenteelliset tavoitteet

Tärkeänä osatekijänä on liikenteen suunnittelu, jonka tavoitteena on eri liikku- mismuotojen ja eri-ikäisiä käyttäjiä palveleva selkeä ja turvallinen, esteettö- myyden vaatimukset huomioiva kaupunkiympäristö, jossa myös joukkoliiken- teen vaatimukset on ratkaistu laadukkaasti raideliikenteellä. Liikenteellisillä rat- kaisuilla yhdistetään eri toiminnot luontevaksi kokonaisuudeksi ja kytketään alue ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

3.2 Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Asuminen

Asuntoratkaisujen perustavoite on tarjota monipuolisia asumisvaihtoehtoja kau- punkimaisessa ympäristössä. Alueen asuntokannan tulisi vaihdella kerrostalo- ja pientaloasumisen välillä. Asukkaan ei tarvitse valita perinteisten kerrostalo- tai pientaloalueiden väliltä, vaan alueella on mahdollista asua samalla kertaa urbaanisti ja luonnonläheisesti.

Keskusta-alueella on tarkoitus hyödyntää mobiiliteknologian tarjoamia mahdolli- suuksia myös asumisessa, ja samoja mahdollisuuksia voidaan ottaa käyttöön myös Suurpelto IV:n alueella. Erityisesti nettiakauppaa ja tavaroiden kotiinkulje- tuspalveluita on tarkoitus kehittää alueella.

Työpaikkarakentaminen

Toimistorakentaminen toteutuessaan tulee muodostamaan yhtenäisen raken- nuskokonaisuuden, joka mitoitukseltaan ja ilmeeltään on sovitettu asuinraken- nusten arkkitehtuuriin.

Uusien asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen kortteleiden lisäksi asemakaava-alueella sijaitsee vanhoja säilytettäviä rakennuksia ja ympäristökokonaisuuksia Gerkin kartanon alueella. Kartanomiljööseen pyritään viljelytoiminnan väistyessä luomaan uutta toimintaa taimitarhan, kasvimyymälän, juhlatilan ja niihin liittyvien muiden palvelujen muodossa.

Tavoitteena on luoda aluekokonaisuus, jossa yhdistyvät erilaiset toiminnot, uusi ja vanha rakennuskanta sekä rakennettu ja rakentamaton ympäristö tasapainoiseksi ja toimivaksi kokonaisuudeksi.

Palvelut

Suurpelto IV:n asemakaava-alueelle on tavoitteena saada kaupallisten ja julkisten lähipalvelujen korttelialueita. Toinen YL-kortteli on Kehä II:n tuntumassa ja sillä sijaitsee Smedsby skola ja daghem. Toinen YL-kortteleista sijaitsee alueen keskuspaikaksi suunnitellun aukion laidoilla. Torialueesta toivotaan muodostuvan vetoimainen paikka, jonne asukkaat tulevat paitsi palvelujen vuoksi, myös kohtaamaan toisiaan ja viettämään aikaa. Korttelialueelle on suunniteltu koulu, päiväkoti ja asukastiloja.

Päivitetyn meluselvityksen yhteydessä kävi ilmi, että Smedsbyn koulu sijaitsee pääosin melualueella. Neuvotteluissa koulutoimen kanssa sovittiin, että koulun paikka pyritään kuitenkin säilyttämään nykyisellä paikallaan ja pihat järjestämään melulta suojaan.

Yhdyskuntatekninen huolto

Asemakaava-alue liitetään paikalliseen imujätejärjestelmään. Alueen hulevedet käsitellään luonnonmukaisesti.

Puistot ja virkistysalueet

Asemakaava-alueelle tulevat viheralueet ovat pääasiassa lähivirkistysalueita (VL), joilla hoidon intensiteetti ei ole yhtä korkea kuin puistoissa. Tarkoituksena on toisaalta säilyttää mahdollisimman paljon luonnonmukaisesti hoidettuja viheralueita ja toisaalta ohjata asukkaiden käyttöä kulutusta kestävästi rakennetuille viheralueille. Rakentamisasteeltaan korkeimpia ja intensiivisimmin hoidettuja ovat alueen sisäiset, pienialaiset puistot (VP), jotka sijaitsevat lähinnä asutusta. Rakentamisen aste ja hoidon intensiteetti vähenevät siirryttäessä laajemmille, asutuksen reunalla sijaitseville viheralueille.

Gerkin kartanon alueelle esitetään puutarha- ja kasvihuonetoimintaa. Kartanon lähin ympäristö tulee säilymään yksityisenä, mutta alueen toiminnot tukevat osaltaan ympäristön virkistyspalveluita. Alueen eteläpuolella kulkee itä-länsi suunnassa yksi pääkaupunkiseudun kevyen liikenteen runkoreiteistä. Alueelle on vapaa pääsy, mutta tarvittaessa jalankulkua voidaan ohjata siten, että se ei häiritse liikaa alueella harjoitettavaa toimintaa.

Lasten leikkipuistoja sijoitetaan keskeisille paikoille asuinkorttelien keskelle ja niiden läheisyydessä sijaitseviin puistoihin.

Alueelle laaditaan Suurpellon alueen ympäristöstrategia.

3.3

Osallisten tavoitteet

Asukasmielipiteet

Asemakaavan valmisteluaineiston ollessa nähtävillä järjestettiin alueen asukkaille info-tilaisuus 8.5.2007. Tilaisuudessa kuntalaiset saivat esittää mielipiteitään sekä jättää nähtävillä oloaikoina myös kirjalliset kannanotonsa.

4 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

4.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Suunnittelualue rajautuu idässä Kehä II:een ja pohjoisessa Turunväylään, lännessä Espoon Keskuspuiston mäkisiin metsäalueisiin, etelässä pääosin peltoalueisiin.

Toimitilarakentaminen sijoitetaan Turunväylän varteen näkyvälle paikalle ja liikenteellisesti helposti tavoitettavaksi. Kaupunkikuvallisesti tärkeä sisääntulokortteli Kehä II:n ja Turunväylän suunnasta on varattu liike- ja toimistorakennusten kortteliksi. Paikalle on tarkoitus rakentaa näyttävä toimitilarakennusten ryhmä kauempaakin erottuvaksi maamerkiksi Suurpellon alueelle saavuttaessa.

Toimistorakennusten muodostaman muurin eteläpuolelle on suunniteltu suojaissa maastoon sopeutettu asuinalue. Asuinalueen pohjoisreunalla sijaitsevat pitkät, kaartuvat ja yhtenäiset, pohjoiseen päin suljetut ja etelään avautuvat kerrostalot muodostavat osan alueen selkärangasta ja melusuojusta. Ne muodostavat korttelipihoille riittävän melusuojan.

Pohjoisreunan melumuurikerrostalojen eteläpuolista asuinalueita voi luonnehtia sanoilla pienimittakaavainen. Rakennusten perusmassat ovat kooltaan pääsääntöisesti yhden asunnon tai yhden porrasmallin käsittäviä.

Eri katujen varsille muodostuvien pienalueiden arkkitehtonista ilmettä varioidaan annettujen puitteiden sallimissa rajoissa, jotta ne kukin muodostavat oman omaperäisen osansa kokonaisuudesta.

Esteettömän liikkumisen vaatimus on otettu huomioon katujen ja kerrostalo- ja palvelukortteleiden suunnittelussa. Pientalokortteleiden suunnittelussa esteettömyyteen on pyritty, mutta alueen suurten korkeusvaihteluiden johdosta täyttä esteettömyyttä ei ole ilman kohtuutonta maaston muokkausta mahdollista saavuttaa.

Gerkin kartano lähialueineen muodostaa oman erityisen aluekokonaisuutensa, jossa ympäristö säilytetään mahdollisimman ennallaan ja lisärakentaminen sopeutetaan arvokkaaseen kulttuurimaisemaan.

Alueen lävitse kulkeva kokoojakatu, Kyläsepäntie, noudattaa osin nykyisen tien linjausta, mutta pohjoisosassa se kaartuu itään päin, historiallista linjausta myönteillä, rakentamattoman metsäalueen lävitse Kehä II:n ja Turunväylän risteyksen tuntumaan.

Poikkeamat Espoon eteläosien yleiskaavasta

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 7.4.2008. Korkeimman hallinto-oikeuden päätös Espoon eteläosien yleiskaavan hyväksymistä koskevista valituksista on annettu 29.1.2010, jolloin valtuuston päätös yleiskaavan hyväksymisestä sai lainvoiman.

Yleiskaavan työpaikkakortteleita (TP) on pienennetty jonkin verran ja muutettu asuinkortteleiksi ja virkistysalueiksi.

Työpaikka-alueen sijoituksella Turunväylän varteen haluttiin mm. torjua melun leviäminen eteläisille asuinalueille. Kaavoituksen aikana on todettu, että alueen asuinrakentaminen tulee todennäköisesti toteutumaan ennen työpaikkarakentamista. Alueelle laaditun meluselvityksen perusteella todettiin, että väliaikaisen meluvallien ja aitojen rakentaminen Turunväylän ja asutuksen väliin ei riitä torjumaan melua, vaan rakennusten sijoittelulla on merkittävä osa pyrittäessä saavuttamaan hyväksyttävät melunormit asuinrakennusten piha-alueille. Periaatteena voidaan pitää melusteiden sijoittamista mahdollisimman lähelle melun lähdeä, jotta melun leviäminen estetään mahdollisimman tehokkaasti. Siten asuinrakentamista on siirretty lähemmäksi Turunväylää aina nykyisen Lakeanmäentien pohjoispuolelle saakka. Aluetehokkuutta on jouduttu

nostamaan nimenomaan riittävän meluntorjunnan tehokkuuden saavuttamiseksi, jolloin kokonaisrakennusoikeus ei juurikaan ole vähentynyt.

Yleiskaavan PY- ja A2-korttelialueiden rajauksia on tarkistettu muuttamalla osa alueista asuinrakentamisen korttelialueeksi (AK), yleisen tien alueeksi (LT) ja Puutarha- ja kasvihuonealueeksi MP-1.

Alueen pohjoisosaan on sijoitettu AK korttelialue, jonka rakennusten on tarkoitus toimia melumuurina koillisesta tulevaa melua vastaan. Asemakaavoituksen yhteydessä on tutkittu tarkemmin Stensintien liittymän, pikaraitiotien linjausta Turunväylä yli ja Turunväylän laajenemisen ja sen vaatimien ramppien yhteensovittamista.

4.2 Mitoitus

Koko asemakaava-alueen pinta-ala on noin 47 ha, josta noin 16 ha on asuin-korttelialuetta, noin 4,5 ha liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, julkisille lähipalveluille varattua korttelialuetta noin 5 ha ja lähivirkistys- ja puistoalueita on noin 7 ha ja MP-1-aluetta n. 3,5 ha.

Kokonaiskerrosala on noin 273 000 k-m², mikä vastaa kaavan aluetehokkuutta $ea = 0,58$.

4.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

4.3.1 Maankäyttö

Kaikki luvut ovat noin -arvoja.

Suurpelto IV kaupunginosassa tavoitellaan viihtyisää ja modernia kaupunkimaista ympäristöä. Alueen runkona on bulevardimainen Storhemntie-Kyläsepäntie. Keskeisimmällä paikalla, Kyläsepäntien ja Lakeamäentien risteyksessä on tori, jonka reunalla sijaitsee koulu, päiväkotia, liiketilaa ja asukkaiden kokoontumistila. Torilta on näkymä Suurpellon keskeiselle avoimelle peltoaukiolle.

Alueen kerrostalokorttelit sijaitsevat Kyläsepäntien ja Lakeamäentien eteläpuolella. Kaupunkikuvallisena periaatteena on rakennusten sijoittaminen korttelien pohjoisreunalle kadun varteen siten, että pihat ovat aurinkoisia ja meluttomia. Pysäköinti järjestetään maan alla käyttäen hyväksi maaston luontaisia korkeuseroja. Katutasen kerroksen jäsentelyyn on kiinnitetty erityistä huomiota. Pohjakerroksissa on mahdollisuus liiketiloihin ja kaavassa veloitetaan rakentamaan katutasoon tulevien pysäköinti- ym. kellareiden yläosa vastaamaan samaa laatutasoa kuin julkisivut yleensäkin.

Lakeamäentien varren korttelit 21082-21086 muodostavat polveilevan muurimaisen kokonaisuuden. Kortteleissa kiinnitetään erityistä huomiota rakennusriivin silhuettiin. Neljän ja kahdeksan välillä vaihtelevalla kerrosluvulla saadaan aikaan polveilevuutta ja variaatiota. Ylimmät kerrokset toteutetaan ullakkomaisesti terassoiden siten, että kerrosten pinta-ala on pienempi kuin alempien kerrosten. Kaupunkikuvallisena tavoitteena on kadulle päin muurimainen, pääosin kivirakenteinen julkisivu, joka pihan puolella vaihtuu pääosin puuverhotuksi, polveilevaksi julkisivuksi. Pihat liittyvät katuun porttikäytävien kautta.

Kyläsepäntien varren kerrostalokortteleissa 21089-91 on 4-7 kerrosta, joista ylin on pinta-alaltaan korkeintaan puolet alempien kerrosten alasta. Ylimmät kerrokset toteutetaan terassoiden. Ylimmät kerrokset toteutetaan kaupunkikuvallisesti omana rakennusosanaan, joka poikkeaa alemmista kerroksista esimerkiksi materiaalinsa tai värinsä avulla. Pihat liittyvät katuun porttikäytävien kautta.

Pientaloalueet sijoittuvat pääosin metsäisille rinteille. Pientalot ovat erilaisia rivi- ja kytkettyjä taloja sekä asunto-osakeyhtiömuotoisia erillistaloja.

Gerkin kartano säilyttää asemansa maiseman dominanttina. Kartanon alapuolelle sijoitetaan taimitarha, joka hyödyntää kartanon vanhoja talousrakennuksia. Talousrakennusten ryhmää tullaan täydentämään ympäristöön sopivalla lisärakentamisella. Kartanon eteläpuolelle rakennetaan myös pieni taloryhmä, jossa punamullatut perinteiset asuintalot muodostavat pihapiirin.

Toimistokortteleiden arkkitehtuurissa voidaan toteuttaa uusinta ekologista tekniikkaa ja hyödyntää mm. aurinkoenergiaa. Rakennusten ilme on moderni. Sepänsolmun liittymän tuntumassa Suurpellon alueen sisääntulon yhteydessä olevat korttelit voidaan rakentaa maamerkimäisen näyttävästi.

4.3.1.1 Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK)

| Kortteli | pinta-ala/m ² | rakennusoikeus/k-m ² | e |
|----------|--------------------------|---------------------------------|------|
| 21082 | 12 045 | 18 067 | 1,5 |
| 21083 | 10 008 | 15 012 | 1,5 |
| 21084 | 3 643 | 5 464 | 1,5 |
| 21085 | 6 148 | 9 222 | 1,5 |
| 21086 | 6 523 | 8 806 | 1,35 |
| 21089 | 3 887 | 5 830 | 1,5 |
| 21090 | 10 717 | 16 075 | 1,5 |
| 21091 | 21 659 | 25 990 | 1,2 |
| Yhteensä | 74 630 | 104 468 | |

Kaupunkirakenteellinen ja -kuvallinen tavoite

Lännessä korttelit ryhmittyvät Lakeanmäentien eteläpuolelle rinnemaastoon, muodostaen melumuuritalon Turunväylältä tulevaa melua vastaan. Kadun varressa rakennukset ovat viisi – kahdeksankerroksisia.

Melunmuurissa rakennukset on kytketty yhteen. Vaihtelua tapahtuu kuitenkin korkeuden, mitoituksen ja julkisivujen osalta. Korttelissa 21082 rakennusalueet on rajattu siten, että maaston korkein kohta jää vapaaksi ja korttelin reuna-alueilla on riittävät mahdollisuudet vihervyöhykkeiden istutuksiin/säilyttämiseen. Korttelin kaakkoisosaa reunustaa kevyen liikenteen reitti joka yhdistää Keskuspuiston Lakeanmäenpuistoon.

Kortteli 21090 rajaa Kyläsepäntoria. AK korttelialueen rakennukset muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden torin muiden kortteleiden kanssa. Alueelle on pyritty samaan kaupunkimaista intensiivisyyttä sallimalla hieman korkeampaa rakentamista ja osoittamalla alueelle muita palveluita. AK 21090 korttelialueen maantasokerrokseen tulee sijoittaa myymälätiloja ja alueen asukkaiden yhteistiloja.

Idässä korttelit ryhmittyvät Kyläsepäntien eteläpuolelle rinnemaastoon, muodostaen melumuuritalon Turunväylältä tulevaa melua vastaan. Kadun varressa rakennukset ovat neljä– seitsemänkerroksisia. Melunmuurissa rakennukset on kytketty yhteen. Vaihtelua tapahtuu kuitenkin korkeuden, mitoituksen ja julkisivujen osalta.

Pysäköinti ja liikenne

Pysäköinti sijoitetaan keskitetysti rakennusten alla sijaitseviin pysäköintihalleihin.

AK - korttelialueilla pysäköintinormina on käytetty 1 ap / 85 m² asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 1 ap/asunto kerrostaloissa.

Sijainnit esitetään korttelisuunnitelmassa.

4.3.1.2 Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK-2)

| Kortteli | pinta-ala /m2 | rakennusoikeus /k-m2 | e |
|-------------|---------------|----------------------|-----|
| 21095 | 4 065 | 5284 | 1,3 |
| yht. | 4 065 | 5284 | |

Kaupunkirakenteellinen ja -kuvallinen tavoite

Rakennuksessa on viisi kerrosta. Rakennus sijoitetaan tontille siten, että se muodostaa melulta suojatun aurinkoisen pihan. Korttelialueelle voidaan sijoittaa myös palveluasumista sekä siihen liittyviä palveluita, jotka rikastavat Kyläseppäntorin alueen toiminnallisuutta.

Pysäköinti ja liikenne

Pysäköinti sijoitetaan keskitetysti rakennusten alla sijaitseviin pysäköintihalleihin.

AK-2 alueilla pysäköintinormina on käytetty

1 ap / 85 k-m2 asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 1 ap/asunto

! ap/200 k-m2 palveluasuntojen kerrosalaa, kuitenkin vähintään 1 ap/4asuntoa

1 ap/3 työntekijää

1 ap/70 k-m2/toimisto- ja liiketilöiden kerrosalaa

Sijainnit esitetään korttelisuunnitelmassa.

4.3.1.3 Asuinpientalojen korttelialueet (AP)

| Kortteli | pinta-ala /m2 | rakennusoikeus /k-m2 | e |
|--------------|---------------|----------------------|-------------|
| 21079 | 8 194 | 2 867 | 0,35 |
| 21080 | 8 159 | 2 855 | 0,35 |
| 21081 | 16 394 | 5 737 | 0,35 |
| 21191 | 3 189 | 1 275 | 0,40 |
| <u>21192</u> | <u>6 230</u> | <u>3 738</u> | <u>0,60</u> |
| yht. | 42 166 | 16 475 | |

Kaupunkirakenteellinen ja -kuvallinen tavoite

Asuinpientalojen korttelialueet (AP) sijoittuvat puistojen reunoille, kauemmaksi pääkaduista. Asuinpientalot voivat olla kytkettyjä tai erillisiä pientaloita, paritaloja tai rivitaloja. Rakennukset ovat pääosin kaksikerroksisia. Rautaseppäntien varren kortteleissa on lisäksi sallittu kellarikerros.

Pysäköinti ja liikenne

Pysäköinti sijoitetaan pääasiassa maantasoon asuntojen yhteyteen tai mahdollisimman lähelle asuntoja. Pääperiaatteena on, että erillis- tai kytketyissä pientaloissa pysäköintipaikat ovat asunnon vieressä tai välittömässä läheisyydessä.

Rivitaloissa pysäköinti voi sen sijaan tapahtua keskitetympin piha-alueilla.

Pysäköintipaikkojen kattamisessa voidaan pääperiaatteena pitää yhden katetun autopaikan järjestämistä asuntoa kohti.

AP-alueilla pysäköintinormina on käytetty

1 ap / 85 m2 asuntokerrosalaa rivitaloissa, kuitenkin vähintään 1,5ap/asunto.

Sijainnit esitetään korttelisuunnitelmassa.

4.3.1.4 Erillispientalojen korttelialueet (AO, AO/s)

| Kortteli | pinta-ala /m2 | rakennusoikeus /k-m2 | e |
|------------|---------------|----------------------|-----|
| 21088 AO/s | 24 966 | 1280 | |
| 21088 AO | 10 617 | 5308 | 0,5 |
| yht. | 35 583 | 6 588 | |

Kaupunkirakenteellinen ja -kuvallinen tavoite

AO kortteleiden merkitys kaupunkirakenteeseen ja –kuvan kokonaisuuden muodostumisen kannalta ei ole erityisen suuri. Kuitenkin etenkin Gerkin kartanon läheisyydessä, niittyalueen itälaidalla, sijaitsevat AO-korttelit ovat näkyvällä ja maiseman kannalta tärkeällä paikalla. Kulttuurihistoriallisesti merkittävän peltoaukean laidalla sijaitsevien talojen tulee sopeutua ympäröivään maisemaan niin, että rakennukset eivät riko pellon ja metsän rajavyöhykettä, vaan istuvat paikalle luontevasti.

Gerkin kartano säilyttää asemansa maiseman dominanttina. Kartanon päärakennus ja vanhat piharakennukset esitetään säilytettäväksi. Kartanon alapuolelle sijoitetaan taimitarha, joka hyödyntää kartanon vanhoja talousrakennuksia. Kartanon eteläpuolelle rakennetaan myös pieni taloryhmä, jossa punamullatut perinteiset asuintalot muodostavat pihapiirin.

Pysäköinti ja liikenne

Pysäköintipaikat sijoitetaan asuntojen yhteyteen joko samaan rakennusmasaasiin kuin asunto tai erilliseen autotalliin tai – katokseen.

AO-alueilla pysäköintinormina on käytetty
2 ap / asunto

Sijainnit esitetään korttelisuunnitelmassa.

4.3.1.5 Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL, YL-1)

| Kortteli | pinta-ala/m2 | rakennusoikeus/k-m2 | e |
|----------|--------------|---------------------|---|
| 21087 | 24 361 | 7 200 | |
| 21089 | 24 814 | 8 500 | |
| yhteensä | 49 175 | 15 700 | |

Käyttötarkoitus

Asemakaava-alueella on kaksi julkisten lähipalveluiden korttelialuetta, YL ja YL-1. Toinen on Smedsby skola ja daghem-kortteli, jonka alueelle on suunniteltu jonkin verran lisärakentamista koulun laajennustarpeisiin.

Samalle korttelialueelle on esitetty myös uusi päiväkotivaraus. Yhteinen kenttä sijoittuu rakennusten taakse peltoaukean reunaan.

Suurpelto IV alueen keskeisen torialueen laidalla sijaitsevalle YL-1-korttelialueelle on suunniteltu rakennettavaksi koulu ja päiväkotito. Näiden lisäksi korttelialueelle sijoittuu myös alueen asukkaiden yhteistiloja. Rakennukset voivat olla monitoimitalotyypisiä, jolloin samoja tiloja voivat käyttää eri käyttäjäryhmät eri vuorokaudenaikoina.

Korttelin piha-alueille tulee sijoittaa koulun ja päiväkodin piha sekä yleisessä käytössä oleva pelikenttä.

Kaupunkirakenteellinen ja -kuvallinen tavoite

Koulu-päiväkotirakennus on sijoitettu alueen keskeisen aukion laidalle, virkistysalueen pohjoisreunaan. Paikka soveltuu hyvin kyseisille toimintoille paikan ollessa sekä keskeinen että rauhallinen peltoaukean laidalla. Päiväkodille tulee aidata oma piha korttelialueelle, mutta lapset voivat käyttää myös viereisen peltoaukean virkistysaluetta ulkoilualueenaan.

Koulun rakennukset on tarkoitus sijoittaa alueen halki kulkevan pääkadun varteen muodostamaan kaupunkimaista katutilaa tälle alueen keskuspaikalle. Näin myös korttelin keskiosat jäävät peltoaukealle jatkuvaksi avoimeksi piha-alueeksi.

Kaikkien korttelin rakennusten tulee olla ilmeeltään mielenkiintoisia ja laadukkaasti toteutettuja.

Torialueen laidalta avautuu näkymä niittyaukealle rakennusten väliin jätetystä aukosta.

Pysäköinti ja liikenne

Henkilökunnalle ja lapsia kouluun ja päiväkotiin tuoville vanhemmille sekä korttelin muiden rakennusten käyttäjien tarpeeseen osoitetaan autopaikkoja korttelialueelle. Saatto- ja noutoliikenteen toimintaan tullaan kiinnittämään erityinen huomio, jotta turvallisuus ei vaarannu.

Pysäköintipaikat tullaan sijoittamaan niin, että autot eivät häiritse pihaa.

YL- ja YL-1 alueilla pysäköintinormina on käytetty
1 ap / 200 k-m²

Sijainnit esitetään korttelisuunnitelmassa.

4.3.1.6 Toimistorakennusten korttelialue (KT)

| | | | |
|-------|--------|--------|------|
| 21096 | 10 348 | 25 870 | 2,50 |
| 21097 | 10 686 | 27 783 | 2,60 |
| | 21 034 | 53 653 | |

Käyttötarkoitus

Korttelit koostuvat muuntojoustavista toimitilarakennuksista, jotka mahdollistavat toimistotilojen rakentamisen.

Kaupunkirakenteellinen ja -kuvallinen tavoite

Turunväylän viereen sijoittuvat toimistorakennusten korttelit muodostavat pohjoiseen päin selkeästi rajautuvan kaupunkikuvallisen kokonaisuuden, jonka puitteissa erilaisilla rakennusmassoilla, korkeuksilla ja sijoittelulla luodaan dynaaminen ja vaihteleva julkisivu. Samalla rakennukset muodostavat Turunväylän liikenteen päästöiltä suojaavan ja mahdollisimman vähän liikenteen aiheuttamaa melua rakennusten eteläpuolelle päästävän muurin.

Pysäköinti ja liikenne

Pysäköinti järjestetään maanalaiseen pysäköintilaitokseen rakennusten alle. Lakeanmäentien varteen on sijoitettu kolme yleistä paikoitusalueetta (LP).

Kortteleihin sallitaan toissijaisena ratkaisuna pysäköintipaikkojen sijoittaminen useampikerroksisiin maanpäällisiin pysäköintilaitoksiin. Pysäköintitalojen tulee kuitenkin olla julkisivultaan samaan tapaan viimeistelyä kuin muutkin rakennukset

KT-alueella pysäköintinormina on käytetty

1 ap/70 k-m², toimistokerrosalaa

4.3.1.7 Toimistorakennusten korttelialue (KT-1)

| Kortteli | pinta-ala/m² | rakennusoikeus/k-m² | e |
|-----------------|--------------------------------|---------------------------------------|----------|
| 21095 | 5002 | 12 505 | 2,50 |
| Yhteensä | 5 002 | 12 505 | |

Käyttötarkoitus

Kortteli koostuu muuntojoustavista toimitilarakennuksista, jotka mahdollistavat toimistotilojen rakentamisen. Korttelialueelle saa rakentaa yhdyskuntateknistä huolta palvelevia rakennuksia ja laitoksia.

Suurpelto IV ja V alueille on suunniteltu imujätejärjestelmä.

Kortteliin 21095 on sijoitettu imujätejärjestelmän terminaalirakennus, jonka koko on n. 1200 k-m² sekä Suurpelto IV ja V alueita palveleva huoltokoneiden tilaa 400 k-m².

Kaupunkirakenteellinen ja -kuvallinen tavoite

Turunväylän viereen sijoittuva toimitilarakennusten kortteli muodostaa ulospäin selkeästi rajautuvan kaupunkikuvallisen kokonaisuuden, jonka puitteissa erilaisilla rakennusmassoilla, korkeuksilla ja sijoittelulla luodaan dynaaminen ja vaihteleva julkisivu. Samalla rakennukset muodostavat Turunväylän liikenteen päästöiltä suojaavan ja mahdollisimman vähän liikenteen aiheuttamaa melua rakennusten eteläpuolelle päästävän muurin.

Pysäköinti ja liikenne

Liikenne rakennusten kortteliin tapahtuu Kyläsepäntieltä.

Pysäköinti on rakennusten alla. Vieraspysäköinti on korttelialueilla pihan tasolla pieninä ryhminä.

Kortteleihin sallitaan toissijaisena ratkaisuna pysäköintipaikkojen sijoittaminen useampikerroksisiin maanpäällisiin pysäköintilaitoksiin. Pysäköintitalojen tulee kuitenkin olla julkisivultaan samaan tapaan viimeistelytyt kuin muutkin rakennukset.

KT-1-alueilla pysäköintinormina on käytetty
1 ap / 70 m² toimistokerrosalaa

Sijainnit on esitetty korttelisuunnitelmassa.

4.3.1.8 Liike- ja toimitilarakennusten korttelialue (K-1)

| Kortteli | pinta-ala/m ² | rakennusoikeus/k-m ² | e |
|----------|--------------------------|---------------------------------|-----|
| 21094 | 10 956 | 37 250 | 3,4 |
| | 10 956 | 37 250 | |

Käyttötarkoitus

Korttelit koostuvat muuntojoustavista toimitilarakennuksista, jotka mahdollistavat liike- ja toimistotilojen rakentamisen. Rakennetusta kerrosalasta saa käyttää enintään 20 % tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätiloja varten.

Kaupunkirakenteellinen ja -kuvallinen tavoite

Asemakaava-alueen koillisnurkkaan sijoittuva toimitilarakennusten kortteli muodostaa oman, muista toimitilarakennuksista erottuvan kokonaisuutensa. Alue sijaitsee paikalla, joka erottuu Suurpellosta ensimmäisenä Kehä II:ta pohjoisesta tai Turunväylää saavuttaessa. Paikalle on suunniteltu rakennusryhmä, josta muodostuu aluetta lähestyessä erottuva maamerkki, jonka kerrosluvut vaihtelevat II-XII.

Pysäköinti ja liikenne

Liikenne rakennusten kortteleihin tapahtuu Kyläsepäntieltä

Pysäköinti on rakennusten alla. Vieraspysäköinti on korttelialueilla pihan tasolla pieninä ryhminä sekä kadunvarsipysäköintinä.

Kortteleihin sallitaan toissijaisena ratkaisuna pysäköintipaikkojen sijoittaminen useampikerroksisiin maanpäällisiin pysäköintilaitoksiin. Pysäköintitalojen tulee

kuitenkin olla julkisivultaan samaan tapaan viimeistelyjä kuin muutkin rakennukset.

K-1-alueilla pysäköintinormina on käytetty
1 ap / 70 m² toimistokerrosalaa
1 ap/ 50 k-m2 liiketilojen kerrosalaa

Sijainnit on esitetty korttelisuunnitelmassa.

4.3.1.9 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-2)

| Kortteli | pinta-ala/m ² | rakennusoikeus/k-m ² | e |
|----------|--------------------------|---------------------------------|-----|
| 21093 | 7 546 | 18 865 | 2,5 |
| | 7 546 | 18 865 | |

Käyttötarkoitus

Kortteli koostuu muuntojoustavista toimitilarakennuksista, jotka mahdollistavat liike- ja toimistotilojen rakentamisen. Rakennetusta kerrosalasta saa käyttää enintään 10 % tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätiloja varten. Korttelialueelle voidaan sijoittaa myös liikuntatiloja. Rakennuksen kellarista tulee varata tilat alueelliselle pumppaamolle.

Kaupunkirakenteellinen ja -kuvallinen tavoite

Kehä II viereen sijoittuvat toimistorakennusten korttelit muodostavat ulospäin selkeästi rajautuvan kaupunkikuvallisen kokonaisuuden, jonka puitteissa erilaisilla rakennusmassoilla, korkeuksilla ja sijoittelulla luodaan dynaaminen ja vaihteleva julkisivu. Samalla rakennukset muodostavat Kehä II liikenteen päästöiltä suojaavan ja mahdollisimman vähän liikenteen aiheuttamaa melua rakennusten eteläpuolelle päästävän muurin.

Pysäköinti ja liikenne

Liikenne rakennusten kortteleihin tapahtuu Bengtsbyntieltä.

Pysäköinti on rakennusten alla. Vieraspysäköinti on korttelialueilla pihan tasolla pieninä ryhminä sekä kadunvarsipysäköintinä.

Kortteleihin sallitaan toissijaisena ratkaisuna pysäköintipaikkojen sijoittaminen useampikerroksisiin maanpäällisiin pysäköintilaitoksiin. Pysäköintitalojen tulee kuitenkin olla julkisivultaan samaan tapaan viimeistelyjä kuin muutkin rakennukset.

K-2-alueilla pysäköintinormina on käytetty
1 ap / 70 m² toimistokerrosalaa
1 ap/ 50 liiketilojen kerrosalaa
Liikuntatilan autopaikat tulee esittää rakennusluvan yhteydessä

Sijainnit on esitetty korttelisuunnitelmassa.

4.3.1.10 Puutarha- ja kasvihuonealue (MP-1)

| Alue | pinta-ala/m ² | rakennusoikeus/k-m ² | e |
|----------|--------------------------|---------------------------------|---|
| | 36 589 | 2 550 | |
| Yhteensä | 36 589 | 2 550 | |

Käyttötarkoitus

Kartanon alapuolelle sijoitetaan puutarha-kasvihuonealue, joka hyödyntää kartanon vanhoja talousrakennuksia. Talousrakennusten ryhmää tullaan täydentämään ympäristöön sopivalla vähäisellä lisärakentamisella. Vanhaan asuinra-

kennukseen perustetaan kahvila, vanha navetta kunnostetaan taimi- ja puutarhamyymäläksi ja navetan ympäristöön rakentuu puutarhamainen kokonaisuus. Vanha talli kunnostetaan ja siihen perustetaan kukkakauppa. Kartanoalueen eteläpuolinen vanha kuivaamo halutaan remontoida ja rakentaa juhlatilaksi ja tilausravintolaksi. Alueelle rakennetaan myös uusi kasvihuone.

Kaupunkirakenteellinen ja -kuvallinen tavoite

Avoimeen maisemaan näkyvät rakennukset tulee kunnostaa kulttuurimaisemaan sopiviksi ja vanhaa rakennusperinnettä noudattaen. Rakennusten edustan pelto on osa kulttuurimaisemaa ja säilytetään avoimena.

Pysäköinti ja liikenne

Liikenne puutarha- kasvihuonealueelle tapahtuu Gerkin kartano kadun kautta. Pysäköintialueet tulee sijoittaa hyvin maastoon ja maisemaan sopivasti.

Liikenne puutarha-alueella tapahtuu korttelin sisäisiä ajoväyliä pitkin. Alueen läpi kulkee rasiiteena huoltoliikenteen tie Suurpelto V kaava-alueella sijaitsevalle mastoalueelle (EMT), korttelin koillisosaan on merkitty johtorasite. Liikenne on järjestetty niin, että kevyen liikenteen väylät ja ajoväylät risteävät mahdollisimman vähän keskenään.

MP-1-alueella pysäköintinormina on käytetty

1 ap / 100 k-m²

1 ap/ 50 k-m² kokoontumistilaa

Sijainnit on esitetty korttelisuunnitelmassa.

4.3.1.11 Virkistysalueet (VL, VP)

Lännessä metsäisillä ja mäkisillä alueilla lähivirkistysalueet ovat Keskuspuiston laajoihin metsäalueisiin kuuluvaa metsää. Näillä alueilla luonnonympäristöä muutetaan mahdollisimman vähän, vain normaaleja metsänhoitotoimenpiteitä suoritetaan alueella. Lisäksi alueelle rakennetaan virkistysreitti, joka jatkuu asemakaava-alueen halki itä-länsi –suunnassa.

Gerkin kartanon pohjoispuolinen VL-alue on melko vaikeakulkuista kasvatusmetsää, jossa osa lehtipuista on vielä pienikasvuisia. Puisto jatkuu Sepänkalliontie toiselle puolelle Hehkupuistona.

Lännessä sijaitseva Rautasepän puisto on asuinkortteleiden ympäröimä lukuun ottamatta kapeaa yhdyskäytävää Keskuspuiston alueeseen. Puiston lakialueilla olemassa oleva puusto tulee säilyttää tai uudistaa ja hoitaa maisemanhoidollisten periaatteiden mukaisesti.

4.3.2 Liikenne

Asemakaava-alueen katuverkko on suunniteltu niin, että se noudattaa mahdollisimman pitkälle alueella jo olemassa olevan tiestön linjoja. Nykyistä tiestöä on alueella kuitenkin melko vähän, joten lisäksi alueelle tarvitaan myös uusia katuja.

Alueen kokoojakatu, Kyläsepäntie kulkee Kyläsepäntorin kautta pohjoiseen yhtyen Stensintiehen kahden kiertoliittymän kautta. Stensintie liittyy Kehä II:een ja Turunväylään.

Olemassa olevien tielinjojen lisäksi on alueelle muodostettu muutama uusi katu. Torialueelta länteen lähtee olemassa oleva Lakeanmäentie, jonka linjausta on muutettu nykyisestä. Kyläsepäntieltä erkanee länteen myös Rautasepäntie. Torialueen itäpuolella Sepänkalliontien/Hehkutien asuntokatu alkaa ja päättyy Kyläsepäntiehen. Alueen itäosaan on muodostettu koulun ja julkisten palvelujen korttelialuetta liikennetarpeita palveleva Bengtsbyntie

Turunväylän eteläreunalla sijaitsevien toimitilarakennusten kortteleihin suuntautuvaa liikennettä palvelee Lakeanmäentie, jonka nykyistä linjausta on muutettu. Lakeanmäentie erkanelee Kyläsepäntiestä Kyläsepäntorin vastapäätä ja jatkuu katuna kaava-alueen länsirajaan saakka jolloin kaava-alue on mahdollista yhdistää tulevaisuudessa Kuurinniityn ja Turunväylän pohjoispuolisiin asuinalueisiin. Kaava-alueelle voidaan saapua myös etelästä Storhementintietä pitkin Suurpelto I, II ja V asemakaava-alueiden kautta.

Kadut

Kadut on mitoitettu suhteellisen tiukasti siten, että katutiloista muodostuu kaupunkimaisen tiiviitä. Katujen tiukka mitoitus alentaa myös ajonopeuksia.

Kyläsepäntien, Bengtsbyntien ja Lakeanmäentien molemmin puolin on varattu tila yhdistetylle jalankulku- ja pyörätielle. Muilla kaduilla on varattu tila kadun toiselle puolelle jalkakäytävää varten.

Liittymät kokoojakaduilta asuinkortteleihin on pyritty minimoimaan, ja asuinkortteleiden pysäköinti on aina järjestetty niin, ettei kadulle tarvitse peruuttaa, vaan auto voidaan kääntää tontilla.

Osalla kaduista on kadunvarsipysäköintiä ja puuistutuksia.

Keskeinen kaupunkitila ja tori

Kaava-alueen keskeisen kaupunkitilan muodostaa Kyläsepäntori ja sen lähialueiden kadunvarret. Tori sijaitsee alueen keskeisellä paikalla neljän kadun risteyksessä.

Alueen julkiset ja kaupalliset palvelut sijoittuvat pääasiassa torin laiduille. Myös torin laidalla tai sen läheisyydessä olevien asuinrakennusten pohjakerroksiin on mahdollista sijoittaa pieniä liiketiloja. Mikäli pohjakerroksiin ei tule liiketiloja, tulee pohjakerroksissa olla asuntoja katutilan elävöittämiseksi.

Itse torialueelle tulee istuttaa puita ja muita istutuksia jäsentämään tilaa ja lisäämään viihtyisyyttä. Alueelle tulee järjestää myös oleskelupaikkoja ja mahdollisesti muita toimintamahdollisuuksia, jotta torista muodostuu koko alueen asukkaita kokoava sydän. Kokonaisuus rakennetaan korkeatasoisesti ja urbaanisti. Torialueen luoteisreunaa kulkee kaava-alueen pääkatu, joten ajoradan korotuksen ym. keinoin tulee varmistaa, että ajonopeudet pysyvät torin kohdalla matalina. Itse torialueen halki ei kulje muuta liikennettä kuin Gerkin kartanolle ja YL - kortteliin suuntautuva liikenne. Näitä varten ajorata tulee merkitä torialueen pintaan esimerkiksi poikkeavaa materiaalia tai väriä olevalla päällysteellä.

Kevyt liikenne

Alueelle on suunniteltu kattava ja sujuva kevyen liikenteen verkosto, jotta jalan ja pyörällä liikkuminen olisi mahdollisimman mukavaa ja helppoa. Kevyen liikenteen reitit on suunniteltu niin, että kaikki korttelit ovat saavutettavissa niitä pitkin. Samoin virkistysalueet muodostavat verkoston, jonka osat yhdistyvät toisiinsa kevyen liikenteen raittien välityksellä.

Kokoojakatujen molemmin puolin kulkee jalankulku- ja pyörätie. Pienempien asuntokatujen reunoille riittävät jalkakäytävät, sillä pyöräilijät voivat käyttää ajorataa vähäisten liikennemäärien vuoksi.

Joukkoliikenne

Kaavaluonnos mahdollistaa joukkoliikenteen järjestämisen sekä linja-autoilla että pikaraitiovaunulla. Alkuvaiheessa ja luultavasti pitkään tulevaisuudessakin joukkoliikenne hoidetaan linja-autoilla, joille on varattu sujuva reitti ja tarpeelliset pysäkkialueet. Pikaraitiotielle on jätetty tilavaraus Kyläsepäntien reunalla. Mahdollinen pikaraitiotie ylittää Turunväylän alueen pohjoisreunalla, Stensintien länsipuolella.

Linja-autot kulkevat Kyläsepäntietä pitkin. Linja-autopysäkit on sijoitettu siten, että etäisyydet niiltä työpaikka- ja asuntoalueille ovat enintään 400 metriä. Ainoastaan Lakeanmäentien länsipään kortteleista on yli 400 metrin kävelyetäisyys lähimmälle pysäkillä.

Kadunvarsi-istutukset

Kadunvarsi-istutukset on määritelty Suurpellon kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa. Asemakaavaehdotukseen on merkitty kadun varsille istutettavat puu-

rivit em. suunnitelman mukaan. Istutuksin luodaan puutarhakaupunkimaista ilmettä alueen pääkaduille.

Pysäköinti

Rakennusten alla, maan tasossa ja maan alla sijaitsevat pysäköintilaitokset on vallitseva pysäköintimuoto toimitilarakennusten kortteleissa ja tehokkaimmissa asuinkortteleissa. Tehokkuudeltaan pienimmillä asuinrakennusten korttelialueilla pysäköinti toteutetaan korttelialueilla pihan tasossa pieninä pysäköintipaikkaryhminä ja asuntokohtaisesti autotalleissa, -katoksissa ja asuntojen pihalla. Myös YL ja MP-1-kortteleissa pysäköinti tapahtuu kadun tai pihan tasossa pysäköintialueilla. Kaupallisten lähipalvelujen korttelissa pysäköinti on sijoitettu maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Erillis- tai kytkettyjen pientalojen pysäköintipaikat tulee pääsääntöisesti sijoittaa aivan asunnon yhteyteen autotaliin tai -katokseen. Rivi- ja kerrostalojen pysäköintipaikat voidaan sijoittaa myös keskitetymin piha-alueille tai osassa kortteleita myös maanpinnan alapuolisiin pysäköintilaitoksiin.

Vieraspysäköinti on järjestetty pääosin korttelien sisälle. Kadunvarsille sijoittuvat tilapäiset vieraspysäköintipaikat jaotellaan kahden paikan ryhmiksi, jotka erotellaan toisistaan vihervälikaistoin.

Alueella on kahdeksan julkista pysäköintialuetta. Lakeanmäentien varressa sijaitsevat LP alueet palvelevat toimitila- ja asuinkortteleita. Bengtsbyntien parkkipaikka palvelee koulua ja mahdollista toimitilarakentamista. Rautasepäntiellä sijaitseva LP-alue palvelee erinomaisesti ulkoilijoita, kun taas Kyläsepäntiellä olevat alueet sijoittuvat hyvin Kyläsepätorin kohdalla olevan bussi- ja pikaraitiotiepysäkin läheisyyteen. Sepänkalliontielle on varattu yleinen pysäköintialue, joka palvelee myös viereistä päiväkotia. Alueella on yhteensä 259 LP-alueen pysäköintipaikkaa. Lisäksi katujen varsille on esitetty noin 50 autopaikkaa.

4.3.3 Palvelut

Asemakaava-alueella on kaksi YL-kortteliä. Toinen on Smedsby skola ja daghem-kortteli, jonka alueelle on suunniteltu jonkin verran lisärakentamista koulun laajennustarpeisiin.

Samalle korttelialueelle on esitetty myös uusi päiväkotivaraus. Yhteinen kenttä sijoittuu rakennusten taakse peltoaukean reunaan.

Suurpelto IV alueen keskeisen torialueen laidalla sijaitsevalle YL-1-korttelialueelle on suunniteltu rakennettavaksi koulu ja päiväkotia. Näiden lisäksi korttelialueelle sijoittuu myös alueen asukkaiden yhteistiloja. Rakennukset voivat olla monitoimitalotyypisiä, jolloin samoja tiloja voivat käyttää eri käyttäjäryhmät eri vuorokaudenaikoina.

Torialueen viereisiin AK-kortteleihin on sijoitettava myymälä ja liiketilaa. AK-2-korttelialueelle voidaan rakentaa myös palveluasuntoja.

Lisäksi palveluita voi asemakaava-alueella sijoittaa myös asuinrakennusten maantasokerroksiin. Etenkin keskusaukion laidalla tai läheisyydessä sijaitsevien asuinrakennusten pohjakerroksiin toivotaan sijoittuvan pieniä palveluyrityksiä.

4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Asemakaava-alue liitetään olemassa oleviin kaukolämpö-, sähkö- ja tietoliikenneverkostoihin sekä kaupungin vesi- ja viemäriverkostoihin. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa huomioidaan uusien tietotekniikkaverkoston ja niiden toteuttamisen asettamien tarpeiden huomioiminen. Alueelle on suunniteltu rakennettavaksi imujätejärjestelmä. Järjestelmää rakennetaan parhaillaan Suurpelto I - ja II - alueille. Suurpelto IV-V alueille rakennetaan oma imujätejärjestelmä. Kortteliin 21097 on sijoitettu imujätejärjestelmän terminaalirakennus jonka koko on n. 1200 k-m².

Kaava-alueelle tarvittavat muuntamot tullaan sijoittamaan kiinteistöihin. Ne tulee sijoittaa kiinteistöihin maan tasoon siten, että niihin voidaan taata helppo pääsy.

Katualueiden hulevedet kerätään sadevesiviemäriin ja johdetaan hallitusti viheralueille jo olemassa oleviin tai rakennettaviin avouomiin, joissa ne voidaan

käsitellä luonnonmukaisesti. Alueelle tullaan laatimaan hulevesien hallintasuunnitelma.

4.3.5 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Suurpelto IV:n rakennettaviksi tulevat alueet ovat pääasiassa kalliota, eli maaperältään erittäin hyvää rakennusaluetta. Pieni osa Gerkin kartanon etelä/lounaispuolella on moreenia. Myös peltosaarekkeet ovat maaperältään kalliota, mutta kaikki peltoalueet savea. Kallioiset metsäalueet kohoavat muuta ympäristöä korkeammalle ollen korkeusasemaltaan n. 13 metristä yli 40:een metriin.

Rakennettavuuden kannalta merkityksellisiä tekijöitä ovat paitsi alueen maaperä, myös maanpinnan korkeusvaihtelut. Maaperältään Suurpelto IV:n alue on siten erittäin hyvää, mutta paikoin rakennettavuutta vaikeuttavat suuret korkeusvaihtelut. Siten kallioalueilla on suhteellisen paljon rinnealueita, joiden rakennettavuusluokitus on vaikeasti rakennettava (luokka 3B), mikä tarkoittaa jyrkkäpiirteistä kalliomaastoa ja louhikkoa, jossa maanpinnan kaltevuus on 15...30%.. Maaperältään Suurpelto V:n kaava-alueen peltoalueet ovat siten epäedullisia, mutta maanpinnan tasaisuuden vuoksi helposti rakennettavia. Alavat peltoalueet ovat paaluperustusta edellyttävää aluetta eli rakennettavuusluokkaa 4, jossa kantava maakerros on 4,5-13,0 m syvyydessä. Kaava-alueen eteläosassa peltoilla on pienehköt asuinrakennusten korttelialueiksi kaavoitetut alueet, joiden rakennettavuusluokka on 5A eli alueet ovat erittäin vaikeasti rakennettavia. Alueilla kantava maakerros on 13,0-25,0 m syvyydessä ja perustamistapana täytyy olla paaluperustus. Koko maanpinnan stabilointi tulee kysymykseen tällä alueella.

Suurin osa alueen rakennettavasta maa-alueesta on kuitenkin normaalisti rakennettavaa (rakennettavuusluokka 2), suhteellisen loivapiirteistä kallioaluetta tai vaihtelevaa moreenimaastoa.

Myös katualueista suurin osa sijoittuu alueille, jotka ovat rakennettavuusluokaltaan 2. Osia katuverkosta sijoittuu kuitenkin rakennettavuusluokan 3A, 3 B ja 4 alueille. Alustavasti arvioiden kaikki rakennettavuusluokan 4 alueille tehtävät kadut tullaan perustamaan käyttäen syvästabilointia tai paalulaattoja.

Tilan 2:14 alueella Bengtsbyntien päässä on selvitettävä maaperän pilaantuneisuus ennen rakentamista.

4.4 Kaavan mukaiset suojelukohteet

Smedsbyn kylämäen alue on merkitty sm-alueeksi, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Aluetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava Museoviraston kanssa.

Gerkin kartanon alue on merkitty s-merkinnällä, jonka mukaan alue on säilytettävä. Päärakennus ja alueen talousrakennukset on merkitty sr-1 ja sr-2-merkinnöillä. Gerkin kartanolle johtava havupuukujanne on säilytettävä tai uudistettava.

Lisäksi korttelialueiden väliin jäävien lakipuistojen, Gerkin kartanoon liittyvän metsäalueen ja YL-1 korttelialueen avokallion puusto ja ympäristö on säilytettävä.

4.5 Ympäristön häiriötekijät

Näkyvin ympäristöhaitta niin luonnon kuin ihmisten terveyden kannalta on Kehä II:n ja Turunväylän liikenne. Kehätien rakentaminen aikanaan halkaisi linjauksellaan yhtenäisen kulttuurimaiseman kahteen osaan. Suurin virkistyskäyttöä häiritsevä tekijä on itse tien aitaava vaikutus, koska kaava-alueelta tien ylitse on vain yksi kevyen liikenteen silta.

Kaava-alueen pohjoispuolella kulkevan Turunväylän ja itäpuolella kulkevan Kehä II:n tieliikenteen melu aiheuttaa suurimmalle osaa asemakaava-aluetta ohjeavot ylittävän melutason jos melun leviämistä ei estetä. Kehä II:n pohjoisella osuudella melusuojausta on tehty maavallein, mutta esimerkiksi koulun kohdalla tieleikkauksen kallioseinä peilaa melua vahvasti.

Kehä II:n ja Turunväylän liikennemeluntorjunta Suurpelto IV:n asemakaava-alueella perustuu pääasiassa rakennusten käyttämiseen meluesteinä. Asuntojen ja muiden meluherkkien toimintojen kannalta varaudutaan kaavamääräyksin myös tilanteeseen, jossa meluesteinä toimivia työpaikkarakennuksia ei ole toteutettu.

Aiemmissa melulaskelmissa selvisi, että ilman meluaitaa tai melumuurina toimivia toimistorakennuksia nousee vuoden 2030 päivämelutaso Turunväylän läheisyydessä jopa 75 dB:n tasolle. Selvityksessä oli todettu, että 6 m meluaidalla melutaso laskee, mutta ei alle 55 dB päiväohjearvon. Lähtökohdaksi on nyt otettu melusuojausten toteuttaminen suurilta osin pelkkien asuinrakennusten avulla, koska toimistorakennusten toteutuminen ennen asuinrakentamista on epätodennäköistä. Asuinrakennukset rakentamalla kaavassa ehdotetulla tavalla alitetaan 55 dB taso asuinpihojen osalta eräitä poikkeuksia lukuun ottamatta.

Sisätilojen meluohjearvojen saavuttamiseksi rakennusten ulkovaipalta kaavamääräyksissä edellytetään riittävää ääneneristävyyttä (äänitasoero). Suurpelto IV-alueella eristävyysvaatimus ylittää kaavamääräystä edellyttävänä pidetyn 30 dBA rajan vain lähellä Turunväylää sen suuntaan aukeavilla julkisivuilla, joille on asetettava liitteiden mukaiset 31–39 dBA eristävyysvaatimukset. Em. julkisivuilla ei voida parvekkeilla saavuttaa päiväohjearvoa 55 dBA millään normaaliilla lasitusratkaisulla, koska lasitukselta vaadittu äänitasoero olisi 15–20 dBA.

4.6 Ekologisuus

Suurpellon kaupunginosan sijainti liikenteellisessä solmukohdassa antaa hyvän lähtökohdan alueen ekologisuudelle. Suurpelto on kiinteä osa tiivistyvää pääkaupunkiseutua, ja sille saadaan järjestettyä hyvät joukkoliikenne yhteydet. Alueelle on tulossa pikaraitiotie- ja bussiyhteydet ja liityntälinjojen kautta alue liittyy myös länsimetron ja rantarataan.

Suurpellon pohjoisosien alueet IV ja V on suunniteltu tiiviiksi kaupunkiympäristöksi siten, että niiden ekologinen jalanjälki jää mahdollisimman pieneksi. Tiiviin rakentamisen ansiosta alueelle jää paljon tilaa virkistysalueille. Samalla etäisyydet muodostuvat lyhyiksi, mikä edistää kevyen liikenteen suosimista ja tekee alueen sisäisen joukkoliikenteen järjestämisestä helppoa. Suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota kevyen liikenteen järjestelyihin. Rakennetun korttelirakenteen halki kulkee kevyen liikenteen raitteja, jotka etenevät asuin-kortteleiden välissä kulkien aukoiden ja torialueiden kautta. Näin luodaan edellytykset miellyttävälle ja vetovoimaiselle jalankulkumiljöölle, joka liittyy saumattomasti alueen palveluihin, pysäkkialueisiin ja laajempaan kevyen liikenteen reitistöön.

Alueella on kaksi palvelukeskittymää, jotka sijaitsevat tiiviimmin rakennetuilla alueilla liikenteen solmukohdissa. Tavoitteena on elävä urbaani ympäristö, jossa ihmiset viihtyvät. Palvelukeskittymissä on pieni torialue, jota reunustavissa taloissa on maantasokerroksiin osoitettu liiketiloja. Pohjoisen Kyläsepäntorin yhteydessä on myös päiväkotia ja koulu.

Korttelit on rajattu siten, että rakentaminen sijoittuu maastonmuotojen kannalta edullisille paikoille. Rakennukset on pääosin suunnattu edullisiin ilmansuuntiin etelään ja lounaaseen. Rakennusten sijoittelussa on optimoitu pihojen mikroilmasto myös tuulensuojaisuuden suhteen. Alueen vilkkaimmin liikennöidyimmän kadun Storhemntintien varren rakennukset on sijoitettu siten, että ne muodostavat melumuurin pääkadun ja Turunväylän suuntaan. Tällöin kortteleiden pihat ovat hiljaisia, eikä ilma sisällä haitallisia pienhiukkasia.

Jokaisessa alueen korttelissa luonto on jotenkin läsnä. Asunnot on sijoitettu siten, että niistä avautuu useimmiten näkymä luonnontilaiseen metsään, puoliavoimeen puistoon tai avoimeen puistolaaksoon.

Alueen pysäköinti on kerrostalokortteleissa järjestetty maan alle. Parkkipaikat sijaitsevat talojen alla siten, että osa parkkikellarin katosta toimii maantasokerroksen asuntojen pihaterassinä. A-, AP- ja AO-kortteleissa parkkipaikat sijaitsevat asuntojen yhteydessä tai erillisissä autokatoksissa. Kortteleissa varaudutaan sähköautojen lataukseen kiinteistöissä.

Rakennussuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuuteen. Rakennusten tulee olla joko matalaenergia- tai passiivitaloja. Rakennuksissa tulee hyödyntää uusiutuvia energiamuotoja kuten aurinko- ja tuulivoimaa. Materiaalivalintoja tehdessä tulee kiinnittää huomiota niiden elinkaarivaikutuksiin. Rakennukset tulee suunnitella muuntojoustaviksi, mikä lisää niiden käyttöikä.

Rakennusten ekologisuus näkyy myös niiden visualisessa ilmeessä, mikä tuo lisäarvoa ja luo positiivista imagoa koko alueelle. Visuaalisia elementtejä voivat olla esimerkiksi jyrkät aurinkopaneelikatot, viherseinät ja -katot sekä tuuliturbiinit. Erityisesti toimistorakennusten korttelialueella suositaan innovatiivista ekoteknologiaa, joka näkyy myös rakennusten ulkoasussa.

Aluetta ympäröivä viheralueiden verkosto muodostaa vetovoimaisen ulkoilu- ja vapaa-ajan ympäristön, joka vähentää liikennepainetta alueen ulkopuolelle. Viheralueet käsittävät luonnontilaisia metsäalueita, avoimia puuryhmien ja metsäreunojen jäsentämiä nurmینیittyjä sekä kulutusta kestävän laajan nurmialueen. Nurmialue mahdollistaa monipuolisen pelailu-, liikunta ja oleskeluharrastuksen kirjon Tapiolan Silkkiniityn tapaan. Lisäksi aluetta monipuolistavat puolijulkiset kulttuurihistorialliset alueet; Storhemtin kylämäki ja Gerkin kartanon puutarha-alue.

Viheralueiden ja tonttialueiden kasvillisuuden tulee olla monipuolista ja täydentää luontevasti nykyistä lajistoa. Mahdollisuuksien mukaan tulee nykyinen puusto ja muu kasvillisuus säilyttää. Tällöin saadaan pitkällä tähtäimellä aikaan alue, joka ylläpitää omalta osaltaan alueen biodiversiteettiä.

Alueen hulevesiä hallitaan ja viivytetään puistoalueilla uudelleenmuotoilluilla vesiuomilla ja tulvaniityillä, jotka samalla toimivat virkistävinä elementteinä puistoympäristössä. Kaikki korttelit liitetään alueelliseen hulevesijärjestelmään. Kortteleissa ja yleisillä alueilla käytetään mahdollisimman paljon vettä läpäiseviä pintoja veden imeyttämiseksi maaperään ja lisäksi jokaisella pihalla rakennetaan hulevesiä viivyttäviä painanteita.

Alueelle tulee imujätejärjestelmä, mikä tekee piha-alueista miellyttävämpiä ja vähentää huoltoliikennettä. Imujätejärjestelmässä on omat putket seka-, bio- ja pahvijätteelle. Metallin, pahvin ja lasin keräyspisteet on sijoitettu hyvin saavutettaville paikoille LP-alueiden yhteyteen. Alueella toimii myös eLähikauppa, joten kiinteistöissä on osoitettu tilat tavaroiden vastaanottamiselle.

Alueelle tulee asukkaiden vuokrattavaksi viljelypalstoja, joissa voidaan kasvatata lähiruokaa. Viljelypalstoja voivat hyödyntää myös läheiset päiväkodit ekologiakasvatuksessaan.

4.7

Nimistö

Kylännimi Smedsby ja talonniimi Smeds kertovat kyläseppästä, joka isännöi Smedsin tilaa luultavasti 1500-luvulla. Ammattimaisia seppiä ei ollut joka kylässä, ja kylännimi Smedsby yleistyi niin, että vanha nimi Bengtsby jäi pois käytöstä. Nimi **Sepänkylä – Smedsby** on nykyään käytössä kaupunginosannimenä kylän mailla Turunväylän pohjoispuolella, mutta koska vanha kyläkeskus on ollut Gerkin tienoilla, Suurpelto IV:n asemakaava-alueelle on muodostettu osa-alueennimi **Kyläseppä – Bysmeden** ja muuta kylän historiasta kertovaa sepäntyön aihepiirinimistöä.

Koillisesta Stensintieltä Kyläseppään tuleva pääkatu on **Kyläsepäntie – Bysmedsvägen**. Kyläseppän itäosan suurkortteli kylänmäen ympäristössä on **Sepänkallio – Smedsberget** vanhan maastonimen Smedsberget mukaan. **Sepänkallio** on myös puistonimenä ja kadunnimen **Sepänkalliontie – Smedsbergsvägen** osana. Kylän läpi virtaava puro on vanhastaan **Smedsbäcken**, eikä nimelle ole muodostettu erillistä suomenkielistä vastinetta. Smedsin talo on hävinnyt, mutta se sijaitsi kylän keskuksessa nykyisen Gerkin lähellä. Tilan metsät jatkuivat kylän peltoaukean länsipuolelle, jossa on puistonimenä **Smedsinmetsä – Smedsskogen** ja polunimenä **Smedsinmetsänpolku – Smedsskogsstigen**. Nimi **Silapolku – Silastigen** tulee viljelysnimestä Silakyan.

Kyläsepäntien solmukohtia ovat koillisosan Kyläsepänympyrä – Bysmedsron-dellen ja keskiosan aukio **Kyläsepäntori – Bysmedstorget**. Suurkorttelinimen **Lakeamäki – Flakabacka** ja 1975 käyttöön otetun kadunnimen **Lakeanmäentie – Flakabackavägen** taustalla on Kyläsepäntorin paikkeilla sijainneen torpan nimi Flakabacka. **Lakeanmäentien** eteläpuolisen asuntokadun nimi **Rautasepäntie – Järnsmedsvägen** ja sen lähistön kaavanimistö (**Rautasepänpuisto, Sepänkisällinpolku, Taospolku, Lekapolku**) perustuvat seppäaihepiirin sanastoon. Nimi **Kymmenenraudanpolku** on saatu Olarin koulun oppilaiden laatimista nimiehdotuksista 2008. Nimen **Tuurnapolku – Dornstigen** aiheena on tuurna, kartiokärkinen sepän työkalu. Sepänkalliontien luoteispään ja Kyläsepäntien välisen kadun nimi **Hehkuritie – Glödvägen** (ja sivukujan nimi **Hehkurinne**, polunnimi **Hehkupolku** ja puiston nimi **Hehkupuisto**) viittaavat sepän tuliseen ajioon.

Kadunnimi **Bengtsbyntie – Bengtsbyvägen** ja ulkoilutiennimi Bengtsbynpolku muistuttavat

Smedsbyn kylän muinaisesta nimestä. Stensin talo on muuttanut jo kauan sitten vanhalta kylänmäeltä vähän pohjoisemmaksi, nykyisen Turunväylän toiselle puolelle. Sinne vie kaava-alueen koilliskolkan kautta kulkeva **Stensintie – Stensvägen**. Stensin talon alkuperäisellä paikalla toimii Smedsby skola. Koululle tähän asti johtanut Vanha-Stens-niminen katu poistuu uudessa katuverkossa, mutta uudelle jalankulkutielle annetaan nimi Vanhan-Stensin polku – Gammelsstensstigen. Tilannimi Gerk on syntynyt keskiajalla miehennimestä, joka on esiintynyt mm. muodoissa Gerike ja Gerke. Katuna Kyläsepäntorilta alkava katu, joka jatkuu ajotienä Gerkin päärakennukselle, saa nimen **Gerkin kartano – Gerkgården**. Tilan talousrakennusten ohi menevä tilustie on **Gerkintie – Gerkvägen**. Smedsbäckenin suvanto Gerkin kohdalla on **Gerkinlampi – Gerkdammen**. Hevoshakojen lähellä kulkee **Gerkinhaanpolku – Gerkhagsstigen**. Nimi **Gerkinpelto – Gerks Hemåkern** tarkoittaa puistonosaa Gerkin rakennusten länsipuolella, Hemåkern-nimisen vanhan pellon alueella.

Gerkin itäpuolella pellon nimi **Lindonåkern** on otettu puistonimeksi. Kehä II:n (väylän kaavan nimi **Kilonväylä – Kiloleden**) ylittävän kevyen liikenteen sillan nimi **Möilimäensilta – Möilibackabron** on jo käytössä. Sillan länsipäässä oleva hevoshaka saa nimen **Möilimäenhaka – Möilibackahagen**. Nimien taustalla on läheisessä mäenrinteessä sijainneen asumuksen nimi Möilibacka.

Nimistön on suunnitellut kaupunkisuunnittelukeskuksen nimistöryhmä (MVL, SBS, UK, KM) 2006–2010. Suunnitteluun on osallistunut myös Björn Eklund käännöstoimistosta.

5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

Suurpellon alueen suunnittelun ja rakentamisen vaikutuksia on tarkasteltu Suurpelto – Kehä II osayleiskaavaa varten laaditussa Suurpelto - Kehä II vaikutusselvityksessä.

Vaikutuksia on tarkasteltu myös Espoon eteläosien yleiskaavassa.

Suurpelto IV ja Suurpelto V asemakaavan muodostamalla kokonaisuudella on välittömiä vaikutuksia suunnittelualueeseen ja sen lähiympäristöön sekä välillisiä vaikutuksia Matinkylän ja Tapiolan suuralueisiin. Tässä tyydytään varsin suppeaan arviointiin, koska suunnittelualue on osa osayleiskaavaa ja yksittäisen asemakaavan vaikutukset ovat varsin vähäiset.

5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Suunnittelulla kehitetään kaupunkimaista yhdyskuntarakennetta ja liitetään Suurpellon uudisalue muuhun Olarin-Matinkylän kaupunginosaan. Ratkaisu eheyttää yhdyskuntarakennetta Etelä-Espoon yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Alueella on vain vähän olemassa olevia rakennuksia tai rakennettua ympäristöä, ja alue tulee ympäröidä viheralueilla, jotka erottavat sen ympäröivistä rakennetuista alueista. Kuitenkin alueella on pitkä ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä historia alueen oltua viljelykäytössä jo 1700-luvulta lähtien. Alueelle muodostunut asutus on sijainnut peltoaluetta reunustavilla kyläkukkuloilla muodostaen pohjoisosaan oman selkeän, Gerkin – Smedsinmäen – Storhemtin – Vävarsin maisematilan. Suuri osa alueella olleista rakennuksista on purettu, mutta Gerkin kartano ja siihen liittyviä rakennuksia on edelleen olemassa. Asemakaava-alueen rakentamisen myötä alue muuttuu voimakkaasti, mutta kaavan lähtökohtana on ollut säilyttää avoin peltolaakso ja metsänreunat mahdollisimman ennallaan. Gerkin kartanon päärakennus ja sen lähiympäristö on suojeltu kaavassa merkinnällä AO /s.

Gerkin kartanon lisäksi alueen länsiosassa Turunväylän tuntumassa on muutama omakotitalo, jotka kaavassa on esitetty purettaviksi.

5.2 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Suurpelto IV alueella ei ole merkittäviä vaikutuksia läheisten kaupunginosien liikennemääriin ja liikenteen. Kehä II:lla ja Turunväylällä liikennemäärät kasvavat huomattavasti tulevaisuudessa koko pääkaupunkiseudun kasvaessa. Kaupunkisuunnittelukeskuksen liikennesuunnitteluosastossa on laadittu arvioita tulevista liikennemääristä. Kaavaratkaisulla on jonkin verran vaikutuksia liikenteen toimivuuteen pääosin Suurpellon alueella. Pääosa henkilöautoliikenteestä liittyy koko pääkaupunkiseudun liikenneverkkoon Kehä II:n ja Turunväylän kautta.

Asemakaava-alue liitetään SP I alueen runkovesijohtoon, jota jatketaan aina SP IV alueelle saakka.

Suurpelto IV kaava-alue liitetään Suurpelto I ja II vesijohtoverkostoon. Jätevesiviemärinti hoidetaan eteläpuolisen Suurpelto I & II asemakaava-alueen kanssa yhteisesti. Viemäriverkosto liitetään Ylismäentielle ja Uuskartanontielle rakennettavan uuden linjan kautta Kuitinmäentien varrella olevaan runkolinjaan.

Alueen hulevesimäärät pysyvät ennallaan, mutta huippuvirtaamat kasvavat alueen rakennuttua. Hulevesien virtaamia tasataan viheralueilla olevilla avouomaosuuksilla pohjapatojen ja tasausaltaiden avulla. Alueen haki kulkeva sähkölinja muutetaan maakaapeliksi. Alueelle rakennetaan tarvittavat energia- ja tietoliikenneverkot.

Asemakaava-alue liitetään paikalliseen imujäteverkostoon. Imujätejärjestelmän vaatima terminaali sijoitetaan kortteliin 21095.

5.3 Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Suurpellon alue on kokonaisuudessaan kulttuurihistoriallisesti merkittävää ympäristöä, jonka arvot ovat laajan viljelymaiseman avoimuudessa ja sitä rytmittävässä kyläkukuloissa. Kyläkukkulat ovat olleet asuttuja ja niissä on tutkimattomia muinaisjäänneksiä. Suurpelto – Kehä II osayleiskaava-alueen etelärajalta Turun väylän pohjoispuolelle ulottuvasta peltomaisemasta säilyy sen kaunein osa: laaksopainanne Gerkin kartanon ja Storhemtin välissä. Eteläosa rakennetaan tehokkaasti ja liitetään matalilla rakennusmassoilla ja istutuksilla ympäröivään avoimeen maisematiilaan.

Koko Suurpellon alueen suunnittelulla muutetaan merkittävästi alueen nykyistä metsien reunustamaa peltomaisemaa. Sen sijaan Suurpelto IV asemakaava-alue ei muuta nykyistä maisemarakennetta yhtä merkittävästi kuin muut asemakaava-alueet, jotka rakentuvat pääasiassa avoimille peltoalueille. Suurpelto IV:n alueella suurin osa rakentamisesta tulee sijoittumaan peltoa ympäröiville metsäalueille. Rakentaminen metsänreunojen lähellä on sijoitettu siten, että metsän reuna ei rikkoudu. Vaikka viljelytoiminta väistyykin avoimelta alueelta, säilyy maisema kuitenkin avoimena ja hoidettuna.

Kaava-alueen peltoalueet säilyvät pääasiassa rakentamattomina, mutta metsäiset alueet rakennetaan suurilta osin. Vain Keskuspuistoon rajautuva alueen lounaisosa säilyy rakentamattomana metsänä. Alueen asukasmäärän kasvessa kohdistuu rakentamattomiinkin metsäalueisiin enemmän kulutusta, jolloin alueen rakentamisella on välillisiä vaikutuksia luontoon. Luontoalueiden lähi-seudun rakentamisella on vaikutuksia myös laajemman alueen vesiolosuhteisiin, jolloin kasvillisuus saattaa kärsiä esimerkiksi pohjaveden pinnan korkeuden muutoksista.

Myös pellon viljelykäytön lakkaaminen ja peltoalueen osittainen rakentaminen vaikuttavat paikalla pesivien tai oleskelevien lintujen elinolosuhteisiin. Ensisijaisen tärkeää monien lintulajien säilymisen kannalta on alueen säilyminen avoimena, mutta myös kasvillisuuden muuttuminen ja alueen lisääntyvä käyttö voivat karkottaa lintuja alueelta. Toisaalta muuttuneet luonnonolosuhteet saattavat tuoda alueelle uusia eläin- ja kasvilajeja.

5.4

Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin)

Suurpelto IV asemakaava-alue on tällä hetkellä pääasiassa rakentamatonta peltoa ja metsää, jolloin alueella ei ole paljon asukkaita, joiden välitön elinympäristö kaavan toteuttamisen myötä muuttuisi. Kuitenkin pellon laitamilla on muutamia olemassa olevia omakotitaloja, ja näiden talojen asukkaiden elinympäristö muuttuu merkittäväällä tavalla. Avoin maisema pellon yli häviää, ja entinen maaseutumainen ympäristö muuttuu tiiviisti rakennetuksi kaupunkimaiseksi ympäristöksi. Kaava-alueen rakentamisen myötä muuttuu myös hieman alueen ulkopuolella, kuten Henttaalla, asuvien elinympäristö, sillä tähän asti asuinalue on ollut laajojen pelto- ja metsäalueiden ympäröimä, mutta nyt lähietäisyydelle rakentuukin yksi Espoon suurimmista asuntoalueista. Siten alueen palvelutaso paranee huomattavasti, mutta osa alueen asukkaista saattaisi silti pitää enemmän nykyisestä maalaismaisesta elinympäristöstä. Siten ei voida yksiselitteisesti sanoa, että alueen nykyisten asukkaiden elinolot ja –ympäristö paranisivat uuden rakentamisen myötä.

Kaavaratkaisulla muodostetaan runsaasti uusia työpaikkoja ja asuntoja ja parannetaan siten ihmisten elinolosuhteita ja parantaa suuralueen työpaikkaomavaraisuutta. Suunnittelulla mahdollistetaan sekä yksityisten että julkisten palveluiden toteuttaminen työpaikka- ja asuinalueen yhteyteen, millä on suoria vaikutuksia laadukkaan elinympäristön muodostumiseen. Myös ympäröivillä asuinalueilla palveluiden saatavuus paranee huomattavasti.

Suuri peltoalue on tällä hetkellä lähinnä talvisin virkistyskäytössä, alueen poikki hiihdetään mm. Mankkaalta Keskuspuistoon. Alueen suunnittelussa on järjestetty sujuvat ulkoilureitit alueen ympäristöstä alueelle ja edelleen Keskuspuistoon aluetta ympäröivien virkistysalueiden kautta.

Alueen eri osien välille on muodostettu kattava virkistysalueiden ja kevyen liikenteen reitistö, jotka ovat myös alueen ulkopuolella asuvien käytössä. Siten alueen rakentaminen parantaa alueen ja sitä ympäröivien asuinalueiden ulkoilureitti- ja ulkoilualuetarjontaa huomattavasti nykyisestä.

Rakenne, jossa toimistorakennusvyöhyke suojaa pohjoisia alueita liikenteen melulta parantaa alueen käytettävyyttä ja viihtyisyyttä.

Turunväylän eteläpuolella, Lakeanmäentien varrella sijaitsee muutama omakotitalo, jotka asemakaavan toteuttamisen myötä puretaan. Näiden talojen asukkaiden elinoloihin kaavalla on siten huomattavia vaikutuksia, mutta toisaalta tonttien omistajat hyötyvät kaavoituksen aiheuttamasta tonttien huomattavasta arvonnoususta.

Myös Gerkin kartanon asukkaiden elinympäristö muuttuu huomattavasti, mutta aivan kartanon lähiympäristöön ei ole tulossa lisärakentamista, ja myös avoin näkymä kartanonmäeltä säilyy.

5.5 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan rakennettavaksi tuleva alue kuuluu pääasiassa normaalisti perustettavaan rakennettavuusluokkaan 2, jolloin perustamisesta ei suurimmalla osalla aluetta tule lisäkustannuksia. Kuitenkin suurehkoja rakennettavia alueita sijaitsee myös rakennettavuusluokan 3B alueilla, mikä tarkoittaa, että alueet ovat vaikeasti rakennettavia suurten pinnanmuotojen vaihteluiden takia. Rakennuksia ei tarvitse paaluttaa, mutta ennen rakentamista on paikkaa tasattava tai rakennus sovitettava huolellisesti maastonmuotoihin. Vain muutamassa kohdassa peltoalueella on talon tai tien rakennuspaikan maaperä erittäin heikosti perustettavaa eli rakennettavuusluokkaa 4. Näillä alueilla tulee rakennukset paaluperustaa, mikä aiheuttaa n. 40 %:n lisäkustannukset. Liikennealueilla rakentamisen kustannukset nousevat n. 20 %.

Merkittävin osa yhdyskuntataloudellisista vaikutuksista liittyy liikenne- ja kunnallisteknisen verkon toteuttamisesta aiheutuviin kynnyskustannuksiin, joiden kattamiseksi laaditaan maankäytösopimukset maanomistajien ja heidän edustajiensa sekä kaupungin kesken ennen asemakaavan ehdotusvaihetta. Suurpellon ensimmäisen asemakaavan rakentamiseen liittyy merkittäviä kokonaiskustannuksia, kuten Kehä II:n eritasoliittymän rakentaminen, joka kuitenkin on oleellinen ratkaisu seuraavia asemakaavoja ajatellen. Siten Suurpelto IV asemakaava-alueelle ei tule näin mittavia uusia liikennejärjestelyjä, vaan alue hyödyntää osittain aiemmin toteutettua liikenne- ja raideliikenneverkkoa. Alueen olemassa olevaa tieverkkoa on pyritty käyttämään hyväksi niin paljon kuin mahdollista sijoittamalla osa tielinjoista samoihin kohtiin kuin olemassa olevat tiet.

Pikaraitiotien rakentaminen vähentää autoliikennettä ja myös siten päästöjä ja vaikuttaa siten positiivisesti ilmastomuutokseen.

6 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

6.1 Rakentamisaikataulu

Tavoiteaikataulun mukaisesti alueen toteuttaminen tulisi alkaa vuonna 2013.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Asemakaava-alueiden kunnallistekniikan yleissuunnitelma sisältää liikenne-, katu-, vesihuolto-, ympäristö ja pohjarakennussuunnitelmat sekä väestönsuojelun yleissuunnitelman ja pysäköintitarkastelut. Yleissuunnitelman tarkistamisen kautta voidaan edetä katu- ja puistosuunnitteluun. Ennen sitä alueelle laaditaan kortteli- ja lähiympäristösuunnitelmat, joissa määritellään rakentamisen tapaa ja laatua koskevat ohjeet korttelialueilla sekä keskeisessä kaupunkitilassa ja siihen liittyvillä aukioilla sekä puistoissa. Alueelle laadittavassa ympäristöstrategiassa määritellään alueen ympäristötavoitteet ja toimenpide-ehdotukset.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma ohjaavat maankäyttö-, kehittämis- ja yhteistyösopimuksen toteuttamista, jota valvoo perustettava johtoryhmä.

7 SUUNNITTELUN VAIHEET

7.1 Suunnittelun vireilletulo ja suunnittelua koskevat päätökset

Vireilletulo

Vireilletulosta on ilmoitettu Espoon kaavoituskatsauksessa 2005-2006

Sopimukset

Asemakaava-alueesta laaditaan maankäyttö-, kehittämis- ja yhteistyösopimus ennen kaavan hyväksymistä maanomistajien ja kaupungin kesken. Myös 110 kV:n ilmajohtojen kaapelointi edellyttää sopimuksia E.ON Finland OYJ:n ja kaupungin kesken.

Sopijapuolet sitoutuvat myös noudattamaan kaava-alueelle laadittavaa lähiympäristö- ja korttelisuunnitelmaa alueen toteuttamisessa ja rakentamisessa.

7.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 15.11.2005 ja sitä on tarkistettu 26.4.2010. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on selostuksen liitteenä 2.

7.3 Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Suunnittelu

Asemakaava on laadittu yhteistyössä Eriksson Arkkitehdit Oy:n kanssa. Korttelialueiden sekä yleisten alueiden viherympäristön suunnittelee myös Eriksson Arkkitehdit Oy. Liikennesuunnitelman, joka osittain pohjautuu Ramboll Finland Oy:n laatimiin suunnitelmiin vuodelta 2007, on tehnyt WSP Finland Oy.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavayksikössä konsultin ohjauksesta ja kaavan valmistelusta on vastannut 21.2.2005 saakka aluearkkitehti Sirpa Sivonen-Rauramo ja sen jälkeen apulaisasemakaavapäällikkö Marjut Huvinen, aluearkkitehti Mikko Kivinen (1.6.2008-1.2.2009) ja Johanna Backas (1.2.2009 lähtien), liikennesuunnittelusta apulaisliikennesuunnittelupäällikkö Davy Beilinson ja maisemasuunnittelusta maisema-arkkitehdit Marja-Leena Miettinen, Mikla Koivunen ja Aino Aspiala. Suunnitteluavustajina on toiminut vastaava suunnitteluavustaja Lisa Sellge, Timo Pesonen. Nimistöä on suunnitellut kaupunkisuunnittelukeskuksen nimistötutkija Sami Suviranta.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Eriksson Arkkitehdit Oy:n toimesta on tutkittu useita erilaisia korttelikohtaisia vaihtoehtoja ja Ramboll Finland Oy ja WSP Finland Oy:n toimesta useita liikenteellisiä ratkaisuja, katutilojen mitoitus ja virkistysalueiden vaihtoehtoisia rakentamisen tapoja. Liikennealueen rajausta on hiottu JP-Transplan Oy:n suunnitelmissa. Vaihtoehtoja on tarkasteltu Uudenmaan ympäristökeskuksen, Uudenmaan tiepiirin ja Museoviraston kanssa käydyissä neuvotteluissa, neuvotteluissa Espoon kaupungin eri hallintokuntien kanssa ja suunnittelukokouksissa. Suunnittelu ja neuvottelu on koskenut Suurpelto IV ja Suurpelto V asemakaavojen muodostamaa kokonaisuutta.

Asuntosäätiön toimitusjohtaja Anja Mäkeläisen johdolla on kokoontunut asukkaista ja yhteistyösopimuksen edustajista koottu työryhmä, jossa on keskusteltu suunnitteluun sisältöön vaikuttavista tekijöistä ja mahdollisuuksista.

Asemakaavaluonnoksesta on järjestetty asukastilaisuus 8.5.2007 Smedsbyn koululla. Asukkailla on ollut mahdollisuus esittää mielipiteensä ja näihin on laadittu vastineet. Kaupunkisuunnittelulautakunta on esittänyt mielipiteensä asemakaavaluonnoksen pääperiaatteista ja muita sidosryhmiä on kuunneltu asemakaavaprosessin aikana.

7.4 Käsittelyvaiheet, vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet

| Ajankohta | Käsittelytieto |
|-------------------|--|
| 11.4.2007 | Ksl hyväksyi valmisteluaineiston nähtäville. |
| 30.4. - 31.5.2007 | Valmisteluaineisto oli nähtävillä. |
| 8.5.2007 | Tiedotus- ja keskustelutilaisuus Smedsbyn koulun tiloissa. |
| 7.5.2008 | Ksl hyväksyi ehdotuksen nähtäville. |

| | |
|-------------------|-------------------------|
| 26.5. - 24.6.2008 | Ehdotus oli nähtävillä. |
| | |
| | |

Johanna Backas
Arkkitehti

Marjut Huvinen
Apulaisasemakaavapäällikkö

Kari Moilanen
Kaupunkisuunnittelupäällikkö

