

18.2.2005

Asianumero **725/503/2004**
Toimielinkäsittely **KSL 24.5.2006**
Aluenumero **330400**

SUURPELTO I

21. kaupunginosa, Henttaa ja
26. kaupunginosa, Mankkaa
Korttelit 21025 – 21027, 21029, 21030, 21032-21039, 21042 ja 21048-21052
sekä katu -, liikenne-, erityis- ja virkistysalueet
Asemakaava

KILONVÄYLÄ

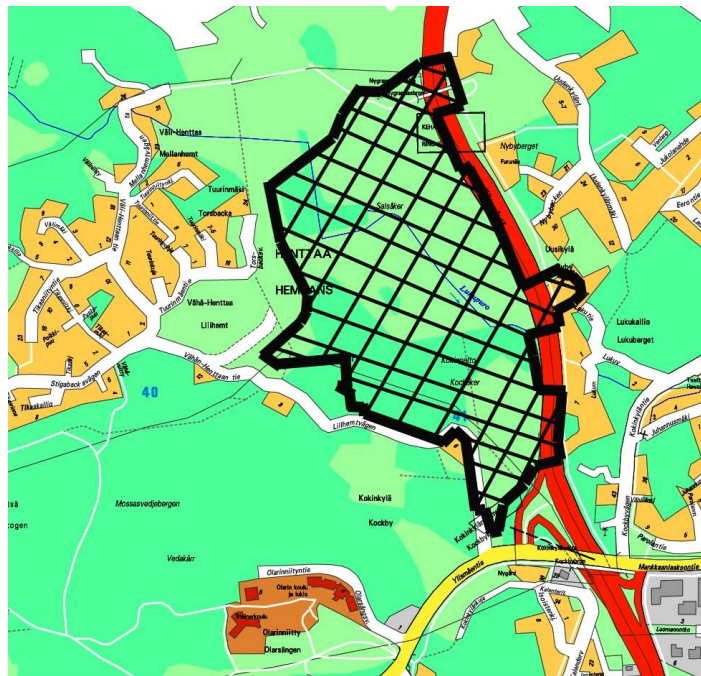
21. kaupunginosa, Henttaa ja
26. kaupunginosa, Mankkaa
Katu- ja liikennealueet
Kaupunginosan rajan muutos
Asemakaavan muutos

Asemakaavan ja asemakaavan muutosluonnoksen selostus

Selostus koskee 29.3.2004 päivättyä, 16.5.2006 muutettua Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen laatimaa asemakaavakarttaa, piirustusnumero 5990, aluenumero 330400.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Suur-Matinkylän alueella, noin 2,5 km Matinkylän keskustasta pohjoiseen. Asemakaavoitettava alue rajautuu idässä Kehä II:een ja etelässä Vähän - Henttaantiehen ja Ylismäentiehen.



Vireilletulo Laatija

Vireille tulosta on ilmoitettu Espoon kaavoituskatsauksessa vuonna 2003.

Espoon kaupunki
Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavayksikkö
Käyntiosoite: Kirkkojärventie 6 B, 4.krs puh. 09 – 816 24130
PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI fax 09 – 816 24016
valmistelija: Marjut Huvinen etunimi.sukunimi@espoo.fi
21.2.2005 saakka Sirpa Sivonen-
Rauramo

SISÄLLYSLUETTELO

Sivu

1	TIIVISTELMÄ.....	4
2	LÄHTÖKOHDAT	4
2.1	Suunnittelutilanne.....	4
2.1.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	4
2.1.2	Seutukaava ja maakuntakaava	5
2.1.3	Yleiskaava	5
2.1.4	Asemakaava.....	6
2.1.5	Rakennusjärjestys	6
2.1.6	Kiinteistörekisteri ja tonttijako	6
2.1.7	Rakennuskiellot	6
2.1.8	Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset.....	6
2.1.9	Pohjakartta	8
2.2	Selvitys alueesta	8
2.2.1	Alueen yleiskuvaus	8
2.2.2	Maanomistus	8
2.2.3	Rakennettu ympäristö	8
2.2.4	Luonnonolosuhteet ja maisema-analyysi	8
2.2.5	Suojelukohteet.....	11
2.2.6	Ympäristön häiriötekijät.....	11
3	ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	11
3.1	Kaupungin yleiset tavoitteet.....	11
3.2	Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet	12
3.3	Osallisten tavoitteet, palautetta osayleiskaavaehdotuksesta	13
4	ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	13
4.1	Yleisperustelu ja -kuvaus.....	13
4.2	Poikkeamat Suurpelto - Kehä II - osayleiskaavasta perusteluineen	14
4.3	Mitoitus	15
4.4	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	15
4.4.1	Maankäyttö.....	15
4.4.2	Palvelut	26
4.4.3	Yhdyskuntatekninen huolto	27
4.4.4	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus	27
4.5	Ympäristön häiriötekijät	28
4.6	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, maisemaan ja kulttuuriympäristöön.....	31
5.4	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	31
5.5	Taloudelliset vaikutukset.....	32
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	32
6.1	Rakentamisaikataulu	32
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	32
6.3	Toteutuksen seuranta.....	32
7	SUUNNITTELUN VAIHEET	33
7.1	Suunnittelun vireilletulo sekä sitä koskevat päätökset	33
7.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	33
7.3	Suunnittelu.....	33
7.4	Käsittelyvaiheet, vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet	33

LIITTEET:

Liite 1	Seurantalomake
Liite 2	Ote voimassa olevasta taajama-alueet käsittävästä seutukaavasta
Liite 3	Ote maakuntakaavaehdotuksesta
Liite 4	Ote Suurpelto – Kehä II:n osayleiskaavaehdotuksesta
Liite 5	Maanomistus ja yhteistoimintasopimusalue
Liite 6	Maisema-analyysi
Liite 7	Maaperäkartta
Liite 8	Ajantasa-asemakaavakartta
Liite 9	Asemakaavakartta määräyksineen (pienennös)
Liite 10	Havainnekuva, Arkkitehdit Tommila Oy (pienennös)
Liite 11	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 12	Katukartta, Ramboll Finland Oy (pienennös)
Liite 13	Pikaraitiotie-reitti asemakaava-alueen läheisyydessä
Liite 14	Nykytilanteen liikenteen päivämelutasot
Liite 15	Ennustetilanteen (vuosi 2030) liikenteen päivämelutasot heijastavin rakennuksin
Liite 16	Ennustetilanteen (vuosi 2030) liikenteen päivämelutasot heijastamattomin rakennuksin
Liite 17	Liikenne-ennuste vuodelle 2030

MUU KAAVAA KOSKEVA MATERIAALI

Valmisteluaineistoon kuuluu asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus, 1:1000
Havainnekuva 1:1000, Arkkitehdit Tommila Oy
Suunnittelualueen katukartta 1:1000, Ramboll Finland Oy

TIIVISTELMÄ**Alueen nykytila**

Suunnittelualue on rakentamatonta peltoa ja metsää.

Suunnittelu

Suurpellon alueen suunnittelun keskeinen tavoite on muodostaa uuden vuosituhannen ajattelua kuvaava työpaikka- ja asuinalue palvelukeskittymiseen Kehä II:n ja raideliikenteen tarjoamien hyvien liikenneyhteyksien varteen. Tavoitteena on puutarhakaupunkimainen kokonaisuus, jossa työnteko ja asuminen on yhdistetty uudella tavalla. Alue liitetään virkistysreittien kautta Keskuspuistoon.

Asemakaava-alue on ensimmäinen asemakaavoitettava osa Suurpelto - Kehä II osayleiskaava-alueesta sisältäen Suurpellon uudisrakennettavan alueen keskuksen palveluineen sekä Kehä II:n liittymän ja liikennealueen läntiset tilavaruukset. Asemakaava-alue liittyy rakenteellisesti Suurpelto II-asemakaava-alueeseen.

Mitoitus

Suunnittelualan kokonaispinta-ala on noin 63 ha.

Alueen kokonaisrakennusoikeus on noin 459 000 k-m², josta eri tyyppistä asuntokerrosalaa on noin 83 000 k-m². Yhdistettyjen asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten kerrosalaa on noin 122 000 k-m², josta asuntokerrosalaa on noin 51 000 k-m². Toimistorakennusten kerrosalaa on yhteensä noin 212 000 k-m². Julkisten palveluiden kerrosalaa on noin 21 000 k-m² ja keskustatoimintojen noin 20 000 k-m². Sähköasemalle varattu rakennusoikeus on 800 k-m².

Alueen asukasmääräksi arvioidaan noin 3000 asukasta ja työpaikkamääräksi noin 7000. Asukasjakauma kerrostalojen (AK- ja eri ALP-alueet) ja pientalojen suhteen on noin 85 % / 15 %.

LÄHTÖKOHDAT**Suunnittelutilanne****Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Suurpellon alueen suhdetta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin on arvioitu Suurpelto – Kehä II – osayleiskaavassa.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Yleistavoitteiden mukaisesti alueen rakentaminen eheyttää yhdyskuntarakennetta hyödyntämällä olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja teknisiä verkostoja. Alueen suunnittelussa on mahdollistettu hyvät joukkoliikenneyhteydet. Alueelle pyritään järjestämään monipuoliset palvelut ja asuntotuotanto sekä työpaikkoja. Viheralueet muodostavat verkoston, joka liittyy laajempiin kokonaisuuksiin.

Kulttuuri- ja luonnonperintö

Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittävää Smedsbyn - Hemtansin - Dävitsbyn viljelymaisemaa. (Rakennettu kulttuuriympäristö, Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt, Ympäristöministeriö ja Museovirasto, 1993) Maisemakokonaisuuden tärkeä osa ovat kyläkukkulat. Dävitsbyn kyläkukkulat halkaisee Kehä II. Kukkulan läntinen osa on suunnittelualan pohjoisosassa.

Suurpelto - Kehä II osayleiskaava perustuu suunnitteluratkaisuun, jossa maisemakokonaisuuden pohjois-osa jää viljelymaiseman kaltaiseksi viheralueeksi pyrkien säilyttämään alueen kulttuurihistorialliset arvot ja etelä-osa Suurpelto I ja II-asemakaavojen alueilla rakennetaan tehokkaasti.

Helsingin seudun erityiskysymykset

Alueen suunnittelussa hyödynnetään joukkoliikenteen, mahdollisesti raideliikenteen sekä seutua ympäröivien kaupunki- ja taajamaverkoston mahdollisuuksia. Asemakaavatyö jatkaa Espoon kaupunkirakennetta eheyttävää suunnittelua. Suunnittelussa on pidetty huolta toimivien viheralueverkoston jatkuvuudesta.

2.1.2 Seutukaava ja maakuntakaava

Taajama-alueiden ja liikenneväylien ja -alueiden seutukaavassa, joka vahvistettiin 8.7.1997, suunnittelualue on merkitty pääosin työpaikka-alueeksi. Suunnittelualueen länsipuolella on lähivirkistysaluetta. Seutukaavassa ei ole varauksia koskien asemakaava-alueen eteläisintä osaa.

Marraskuussa 2003 nähtävillä olleessa maakuntakaavaehdotuksessa

asemakaava-alue on taajamatoimintojen aluetta. Alueen poikki on osoitettu kaakkois-luode-suunnassa 110 kV:n voimalinjavaraus. Suunnittelualueen pohjois-puolella on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta. Suunnittelualueen pohjois- ja etelä-puolelle on merkitty viheryhteystarve.

2.1.3 Yleiskaava

Espoon eteläosien yleiskaavaluonnoksessa Suurpelto - Kehä II-osayleiskaava on esitetty pääpiirteissään sellaisenaan. Asemakaava-alueella on työpaikka-alueita, kaupunkimaista ja tiivis- ja matala-asuntoaluetta, keskustatoimintojen ja lähipalvelujen aluetta, julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta. Alueen pohjoisimmat korttelit ovat osa kulttuurihistoriallisesti merkittävää aluetta. Virkistysyhteys on merkitty alueen länsireunaan yhdistämään pohjoispuolen viheraluetta Keskuspuistoon. Alueelta Kuurinniittyyn on merkitty joukkoliikenteen kehittämiskäytävä/yhteystarve. Raideliikennevaraus, eritasoliittymä ja 110 kV:n sähköjohto on myös merkitty yleiskaavaluonnokseen. Luonnos oli nähtävillä keväällä 2004.

Keskuspuisto I:n osayleiskaava

Vahvistettu osayleiskaava-alue sijaitsee Espoon keskuksen ja Olarin välissä. Asemakaava-alue sisältää osayleiskaava-alueella olevan Vähän - Henttaan tien sekä siihen rajautuvia reunavyöhykkeitä Keskuspuiston virkistysalueesta.

Suurpelto - Kehä II:n osayleiskaava

Osayleiskaavan tavoiteohjelma, Espoon kaupunginhallitus, 28.3.2000

Tavoitteena on luoda monipuolinen yritysalue, työn, asumisen ja palveluiden, virkistys- ja kaupunkipuiston yhdistävä uusi kaupunkikokonaisuus kunnioittaen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön lähtökohtia, käyttäen hyväksi Kehä II:n uutta infrastruktuuria ja lisäksi lähiympäristön palvelutasoa. Alue kuuluu kaupunkirakenneselvityksen mukaiseen Otaniemi - Tapiola - Kilo - Leppävaara tieteen, tutkimustoiminnan, taiteiden ja tietoteknisen teollisuuden kehittämisvyöhykkeeseen. Alueellisen mitoituksen tulee vastata aluetehokkuutta $ea=0,2$. Seutu- ja osayleiskaavassa vahvistettuja viheralueita ei pienennetä ilman vastaavien viheraluevarausten osoittamista alueelta. Maankäyttöratkaisua kehitettäessä asutus tulee sijoittaa kauemmas Kehä II:sta ja asutuksen ja liikenneväylän välialueelle tulee sijoittaa suojaksi melua sietäviä toimintoja.

Osayleiskaavan tavoiteohjelman täydentäminen, Espoon kaupunginhallitus, 26.11.2002.

Kaupunginjohtajan johtama työryhmä esitti alueen suunnittelun kulmakiviksi ja toiminnalliseksi sisällöksi perhekeskeisyyttä, yrittäjyyttä, elinikäistä oppimista sekä kansainvälisyyttä. Toiminnallisen sisällön luomisessa korostettaisiin sidosryhmien välisen yhteistyön merkitystä sekä Otaniemi - Länsiväylä - Kilo - Kehä II - teknologiavyöhykkeen kehittämistä.

Osayleiskaavatyöhön liittyvät selvitykset

- Suurpelto - Kehä II:n Ympäristöselvitys (KSK/YK 11.10.2000)
- Suurpelto - Kehä II vaikutus selvitys (LT - konsultit 17.9.2001)

- Suurpelto – Kehä II osayleiskaava-alueen ja Uusimäki – Painiityn alueen luontoselvitys (Maa ja Vesi 29.8.2002)

Kaksi osayleiskaava-alueesta

Keväällä 2003 olivat nähtävillä kaupunkisuunnittelukeskuksen ja Arkkitehdit Tommila Oy:n (Nokia ja Asuntosäätiö) laatimat luonnokset. Molemmista vaihtoehdoissa uudisrakennettavan alueen keskusta työpaikkavarauksineen sijoittui Kehä II:n liittymän tuntumaan. Luonnokset erosivat toisistaan erityisesti liikenneverkon, mitoituksen ja kaava-alueen pohjoisen ja eteläisen rajauksen suhteen. Luonnoksista saadusta palautteesta suunnittelualueeseen ei kohdistunut suoranaisia kommentteja. Osayleiskaavaehdotus oli nähtävillä 27.4.2004 saakka. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi osayleiskaavan 31.3.2005 ja kaupunginhallitus 24.5.2005.

Johtuen toteutukseen liittyvistä aikataulutavoitteista, asemakaavoitusta on valmisteltu rinnan osayleiskaavatyön kanssa.

2.1.4 Asemakaava

Suunnittelualueella voimassa olevassa Kilonväylän asemakaavassa (aluenumero 240 900, vahvistettu 1998) on Kehä II:n liikennealueen ja suuntaisliittymän varaukset. Kehä II:lle on asemakaavassa varattu kevyen liikenteen ylitys, Juhannussilta. Muu osa suunnittelualueesta on asemakaavoittamatonta.

2.1.5 Rakennusjärjestys

Espoon kaupungin rakennusjärjestys tuli voimaan 1.1.2003.

2.1.6 Kiinteistörekisteri ja tonttijako

Asemakaava koskee tiloja Rn:o 1:108, 1:109, 1:12, 1:166, 1:169, 2:33, 2:57, 2:58, 2:59, 2:62, 3:126, 4:49, 4:63, 4:77, jotka ovat valtion ylläpitämässä kiinteistörekisterissä. Näistä Espoon kaupunki omistaa tilat 1:108, 1:166, 2:193, 2:59 ja 4:49. Kehä II:n tiealueesta (kiinteistötunnus 895:2:23) osa on otettu haltuun. Suurpellontien katualueita ei ole mitattu eikä merkitty kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

2.1.7 Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole voimassa rakennuskielloja.

2.1.8 Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Yhteistoimintasopimus Nokia Asset Management Oy, Asuntosäätiö, Espoon kaupunki, Espoon kaupunginvaltuusto 27.1.2003

Sopijaosapuolet sitoutuivat edistämään ”monipuolisen yrityspuiston, työn, asumisen ja palveluiden, virkistyksen ja kaupunkipuiston yhdistävän kaupunkikokonaisuuden kehittämistä Suurpellon osayleiskaava-alueen eteläosaan”. Sopimuksen tarkoituksena on ”käynnistää kehittämisprosessi, jonka tuloksena syntyvät taloudelliset ja toiminnalliset edellytykset tavoitteena olevan korkean osaamisen ja laadukkaan asumisen sekä korkeatasoisen julkisen ympäristön alueen toteuttamiseksi”.

Pääkaupunkiseudun Ulkoilukartta 2002

Kehä II:n itä-puolelle on merkitty pääreitti, josta on yhteys alueen pohjois-osaan kevyen liikenteen sillan kautta ja alueen etelä-puolelle Ylismäentien kautta.

Espoon ulkoilureittien yleissuunnitelma 1998

Alueen länsi-puolelle on suunniteltu Kehä II:n kevyen liikenteen ylikulun ja Keskipuiston yhdistävä E-luokan reitti, joka on kesällä patikoitava ja talvella hiihdettävä.

Kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma

Arkkitehdit Tommila Oy, Maisema-arkkitehdit Byman&Ruokonen Oy, Esi-suunnittelijat/ Sito-Yhtiöt/ Seppo Karppinen

Osa I Design Manual määrittelee alueen rakentamiselle asettavat tavoitteet ja huomioon otettavat konseptit.

Osa II Korttelisuunnitelma ohjaa rakentamisen tapaa ja laatua kortteleittain ja sisältää korttelialueiden viherympäristösuunnitelman.

Korttelisuunnitelma valmistuu asemakaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyyn mennessä.

Osa III Lähiympäristösuunnitelma määrittelee alueen katu- ja aukiotilojen ja Kehä II:n ylittävä sillan rakentamisen laadun valaistuksineen, kalusteineen ja kustannuksineen.

Kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma valmistuu asemakaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyyn mennessä.

Suurpellon aloitusasemakaava-alueiden kunnallistekniikan yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy

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. Suunnitelma on valmistunut keväällä 2005.

Liikenteen melun heijastuminen rakennuksista Case Suurpelto Ramboll Finland Oy, tammikuu 2005

Selvityksessä tarkastellaan liikenteen melun heijastumista rakennuksista yleensä ja sovelletaan tietoa Suurpellon alueella Kehä II:n länsipuolella olevien toimistorakennusten Kehän itäpuolelle heijastamaan meluun.

Suurpellon ja Kokinkylän eritasoliittymät tiesuunnitelma JP-Transplan Oy

JP Transplan Oy suunnittelee Suurpellon eritasoliittymän, arvioi sen vaikutuksia Kokinkylän eritasoliittymään, suunnittelee tarpeelliset liittyvät kadut ja laatii kustannusarvion. Suunnitelma valmistuu keväällä 2005.

Espoon Suurpellon alueen melumittaukset, TKK Tielaboratorio, Ville Alatyttö, 15.12.2004, T154

Mittauksilla on todennettu melutarkastelussa käytetyn menetelmän oikeellisuus.

Esiselvitys Suurpellon tietoliikenne- ja ratkaisusta, CKIR/ Helsingin kaupunkorakennuskeskus, Veli-Pekka Niitamo, Janne Orava, Petra Turkama, syyskuu 2004

Tavoitteena oli selvittää tarve varautua tietoliikenne- ja ratkaisuihin kaavoitusvaiheessa. Selvityksessä esiteltävät tekniikat ovat kuitu, xDSL, kaapelimodeemi, datasaähkö, WLAN, FWA/WIMAX ja UMTS. Yhteenvetona todetaan:

"Tarkoituksenmukaisin tietoliikenne- ja ratkaisu tämän hetkisen tietämyksen mukaan on hybridimalli, jossa hyödynnetään kiinteiden ja langattomien tekniikoiden parhaita ominaisuuksia niille ominaisissa käyttötilanteissa. Kaavoituksessa tätä ei tarvitse ottaa erityisesti huomioon. Tarkoituksen mukaista on varmistaa riittävä tietoliikennekapasiteetti rakentamalla alueen tietoliikenneyhteyksien runkoverkko kuitutekniikalla ja varmistamalla mahdollisimman vapaa kilpailutilanne rakentamisvaiheessa."

Selvityksessä on esitelty kolme erilaista mallia tietoliikenneyhteyksien rakentamisessa: täysin vapaa malli, täysin kilpailtu malli ja uusi paikallisoperaattorimalli.

Opinmäki työryhmän raportti

Opinmäen koulukeskittymän esisuunnitelma, Talli Arkkitehdit Oy

Kaupunginjohtaja asetti Opinmäki työryhmän vuoden 2003 lopulla selvittämään uuden aikakauden oppimisympäristön mahdollisuuksia toteuttaa Suurpellon alueella. Opinmäen koulukeskittymän esisuunnitelmaa teettää Tekninen keskus. Työn tavoitteena on selvittää Opinmäki-koulukeskittymän sijoittumismahdollisuuksia Suurpellon keskustatoimintojen korttelin läheisyyteen keskeisen katutilan varrella, lähelle EVTEKin tiloja ja yritystiloja. Raportti ja sen osana esisuunnitelma on valmistunut keväällä 2005.

2.1.9 Pohjakartta

Pohjakartta 1:2000 mittakaavassa on Espoon kaupungin kiinteistöpalvelukeskuksen kaupunkimittausyksikön laatima ja se täyttää 23.12.1999 annetun kaavoitusmittausasetuksen (1284 / 99) vaatimukset.

2.2 Selvitys alueesta

2.2.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on tasaista rakentamatonta peltoa ja metsää. Etelässä suunnittelualue rajautuu metsäisiin mäki-alueisiin. Peltoaukea on osa laajempaa, vuosisataista kulttuurimaisemaa, joka jatkuu pohjoisessa Turunväylän tuntumaan. Suunnittelualueella ja sen läheisyydessä kulkee useita pelto-ojia, joiden vesi laskee Lukupuroon Kehä II:n itäpuolelle.

Osalle Kehä II:n länsireunaa on toteutettu maavalli melusuojaksi. Suunnittelualueen poikki kulkee kaakko - luode -suunnassa 110 kV:n voimajohto.

2.2.2 Maanomistus

Maa-alueet omistaa Espoon kaupunki ja yksityiset maanomistajat.

2.2.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Alue sijaitsee keskeisesti Espoon kasvualueella Suur-Matinkylän alueen koillisosassa, ja on luontaisesti osa tulevaa kaupunkirakennetta. Suunnittelualue on osa laajempaa, uutta Suurpellon kaupunkirakennekokonaisuutta, joka tarjoaa kaakkois - Espoolle hyvät kasvumahdollisuudet. Etäisyys Matinkylän aluekeskukseen on n. 2,5 km.

Suunnittelualueen länsipuolella on Henttaan pientaloalue, joka rajautuu Keskuspuistoon. Kehä II:n itäpuolella on Mankkaan länsiosan pientaloalue. Ylismäentien eteläpuolella sijaitsevat Lystimäen asuinalue ja Olari työpaikkoineen ja palveluineen.

Liikenne

Alue rajautuu idässä Kehä II:een, joka on yksi merkittävimmistä pääväylistä Espoossa. Syksyllä 2004 keskimääräinen arkivuorokausiliikennemäärä Kehä II:lla oli 55 000 ajon/vrk. Alueen eteläpuolella kulkee toinen merkittävä yhteys, Ylismäentie (12 600 ajon/vrk syksyllä 2004).

Varsinaisella kaava-alueella ei tällä hetkellä ole merkittäviä liikenneyhteyksiä. Vähän-Henttaan tietä kuljetaan Henttaan pientaloalueelle. Liikennemäärät tällä tiellä ovat vähäiset. Samaa tietä käyttävät kevyen liikenteen lisäksi Henttaalle ajavat bussit. Kehä II:a kulkee toistaiseksi vain ruuhka-ajan bussit, joilla ei ole pysäkkiä suunnittelualueella. Ylismäenttiellä kulkee useita bussilinjoja.

Kevyt liikenne

Suunnittelualueen läpi kulkee etelä-pohjoissuuntainen reitti Lystimäeltä nykyistä Vähän-Henttaan tietä Kuurinniittyyn sekä edelleen Keskuspuistoon.

Kehä II:n varrella, sen itäpuolella, kulkee kevyen liikenteen raitti. Aivan kaava-alueen ulkopuolella pohjoisessa on kevyen liikenteen silta Kehä II:n yli.

2.2.4 Luonnonolosuhteet ja maisema-analyysi

Maisema-arkkitehti Marja-Leena Miettinen Espoon kaupungin asemakaavayksikössä on laatinut Kehä II:n ja Turunväylän rajaamasta kokonaisuudesta maisema-analyysin, josta tähän selostukseen on kirjattu kokonaisuuden lisäksi ensimmäisen asemakaavan alueeseen liittyvät osiot.

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 laa-

juuteensa. Kehä II:n rakentamisen yhteydessä väylän itäpuolelle osittain jäänyt Dävidsbyn kylämäki kuului aikaisemmin tähän maisemakokonaisuuteen.

Kaikki kolme vanhaa kylää sijaitsivat lähellä toisiaan kukin omalla mäellä ja niiden erillistaloista Kehä II:n länsipuolella on säilynyt Gerkin kartano ja Lillhemtin päärakennus siirrettynä nykyiselle paikalleen, Vähän-Henttaan tien varteen. Kaikilla kylämäillä on joko säilyneitä vanhoja asuin- ja talusrakennuksia 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.

Maisema ja topografia

Osayleiskaava-alueen kokonaisuudesta Suurpellon laaksoalue Turunväylän, Kehä II:n ja Vähän-Henttaan tien rajaamana on pääasiassa alavaa ja tasaista savipeltoa, joka on viljelytuotannossa. Laakson matalin kohta on liejua, ja se on viljelemätöntä niittyä sekä osittain metsittyä.

Alueen halki kulkee useita oja, jotka yhtyvät laakson painanteessa Kehä II:n alittavaksi Lukupuroksi. Vesimääriä Henttaan-, Smedsbäckenin tai Lukupurosa tai alueen avo-ojissa ei ole tutkittu. Joinakin lämpiminä kesinä vesimäärät ovat olleet todella vähäisiä tai ojat ovat kuivuneet kokonaan. Alueella on myös kaksi tekolampea.

Peltojen perustasosta nousevat kyläkukkulat rytmittävät puustoineen avointa laaksotilaa, muodostaen pohjoisosaan oman selkeän, Gerkin – Smedsinmäen – Storhemtin – Vävarsin maisematilan. Osayleiskaava-alueen eteläosassa ja ensimmäisen asemakaavan alueella maisematilan arvokkain topografia – kasvillisuusmuodostelma on pieni, pääasiassa haapaa kasvava kukkula.

Suurpellon viljelylakeutta reunustavat viljelyalueelta nousevat, Keskuspui-
toon ja Smedsinmäkeen liittyvät kangasmetsät ja kallioalueet. Idässä maisemallisen rajan muodostaa Kehä II meluväliseinen. Peltoalueiden länsipuolen metsiköissä on monia pienialaisia, kasvustoltaan ja topografialtaan arvokkaita lehtorinteitä ja kallionaluslehtoja.

Peltoaukean pohjoisreunasta, Gerkin kartanolta on merkittävä näkymä Storhemtin mäen vieritse etelään sekä Henttaan Tuurinmäen suuntaan Suurpellon kulttuurimaiseman ja peltojen poikki. Gerkin tilakeskuksen rakennukset ja tilalle johtava puukujanne avoimen maisematilan rajavyöhykkeellä muodostavat tärkeän, säilytettävän maisema-aiheen. Vanhan maanviljelyskulttuurin muovaama metsänreuna Gerkistä Lillhemtiin ja Storhemtin entisen tilakeskuksen ympäristössä on maisemallisesti erittäin arvokas ja tavoitteena on sen säilyttäminen.

Maaperä

Asemakaava-alueesta pääosa on rakennettavuudeltaan pehmeää: alavat alueet ovat savea. Savikerroksen syvyys kasvaa Vävarsin ja Tuurinmäen välissä, osayleiskaava-alueen ulkopuolella ollen yli 20 m. Savikerroksen syvyys kasvaa paikoin erittäin jyrkästi, jopa metrin verran syvyyttä neljän metrin matkalla. Laakson matalimmassa kohdassa on 51 ha suuri liejua, josta 37 ha on luokiteltu erittäin vaikeasti rakennettavaksi maaksi. Iso osa tästä liejua-alueesta on niittyä tai se on päästetty metsittymään. Suuri osa tästä pehmeimmästä ja vaikeimmin perustettavasta kokonaisuudesta on ensimmäisen asemakaavan alueella.

Ympäröivillä alueilla maaperä vaihtelee: rinteet vaihettuvat savipeitteisen hiekan kautta moreeniin ja korkeimmilla lakialueilla moreenikerros ohenee avokallioksi. Kalliopaljastumat ovat pienialaisia, suurimmat avokalliot sijoittuvat asemakaava-alueen länsipuolelle, Mossasvedjebergenille.

Osayleiskaava-alueen kallio koostuu emäksisistä syväkivisestä gneissistä, graniitista ja amfiboliitista. Graniitti ja amfiboliitti työntyvät gneissin lomaan itä-länsisuuntaisina juonina. Kalliolajien vaihtuminen toiseksi ei näy maastonmuodoissa, sillä näiden kivilajien kulumis- ja rapautumiskestävyydessä ei ole kovin paljon eroja. Korkokuvaa muokkaa myös kallion päällä oleva maa-aines. Kalliolajin ominaisuudet näkyvät parhaiten avokalliorinteissä. Graniitti aiheuttaa jyrkillä rinteillä porrasmaisen profiilin, kalliokohoumat ovat pyöreähköjä.

Maaperässä ei ole havaittu suoranaisesti pilaantumisia osayleiskaavan alueella. Tilalla 1:28 Smedsinmetsän rinteessä on ollut lasisia kasvihuoneita, samoin tiloilla 2:27 ja 2:14, joiden vuoksi maaperä on tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamista.

Kasvillisuus

Suurpellon alueen kasvillisuudesta suurimman ja näkyvimmän osuuden muodostavat viljelyalueet. Peltoja ympäröivät kangasmetsät ja kallioalueet. Metsän kasvillisuus vaihtelee topografian ja maalajijakauman mukaan kalliomänniköistä rinnealueiden kuusi-koivu-sekametsien välityksellä alavien alueiden ja kallionvierustojen moniin pienialaisiin lehtoihin.

Osa pelloista on ollut pitkään viljelemättä, ja nämä pellot ovat alkaneet kasvaa umpeen: niittyjen umpeen kasvamisen myötä muodostunutta viitaa on peltoalueen lounaisosassa, eikä sillä hoitamattomana ryteikkönä ole juurikaan maisemallista arvoa. Suuri osa tästä ryteiköstä sijoittuu ensimmäisen asemakaavan alueelle.

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

Orrbergen, pähkinälehto: lehtimetsää (OMaT), puusto enimmäkseen koivua. Alueelta on vuosina 2002 – 2003 poistettu kuusta. Alueella kasvaa mm. pähkinäpensasta. Aluskasvillisuus on huonosti kulutusta kestävä lehtokasvillisuus, mm. erilaisia saniaisia, valkovuokkoja ja talvikkeja. Notkelmaan muodostunut lehto on keskuspuiston lajistollisesti edustavimpia kohteita myös linnuston kannalta. Painanteen pohjalla on vesilain suojelema kausipuro.

Vassholmsberget, koillisrinne: kuusimetsää ja niitynreuna (OMT(OmaT)). Lehto on kapea rinteensuuntainen kaistale aivan kalliojyrkänteen vieressä. Kuusen lisäksi ylispuina on mm. koivua ja metsälehmusta.

Henttaanojan kuru: pieni purolaakso jyrkkien rinteiden välissä. Puron reunamat ovat rehevää lehtomaata. Vanhaa metsäpuustoa on kaadettu ja oja perattu, mutta paikalla on edelleen mahdollisuus toipua monipuoliseksi lehdoksi seuraavien vuosikymmenien aikana. Kurun pohjalla kulkevan puron vedet laskevat osayleiskaava-alueen lävitse, jolloin siellä tehtävät virtaamamuutokset vaikuttavat myös kurun luonto-oloihin.

Eläimistö

Henttaan peltojen maaseutuympäristö on linnustollisesti merkittävä – tärkein yksittäinen aluekokonaisuus on Gerkin kartanon ja Vävarsin välinen alue, jolla pesii mm. uhanalaisiin tai silmälläpidettäviin lajeihin kuuluvia peltosirkku, ruisräikkä, pensas- ja kivitasku, pikkulepinkäinen ja kottarainen. Edustavan kulttuurimaiseman indikaattorilajeista laajemmalla tarkastelualueella pesivät em. lisäksi haarapääsky, naakka sekä punavarpuunen. Suurpelto on myös muuttomatkoilla levähtävien ja kiertelevien kahlaajien suosiossa. Pesiviä kahlaajalajeja alueella ovat töyhtöhyppä ja rantasipi. Kallioisten mäkien rinnemetsät, Keskuspuiston Soldatängenin lehto ja erityisesti puron ympäristö ovat linnustoltaan runsaita. Näillä alueilla pesii uuttukyyhky ja mustapääkerttu.

Henttaanpuroon nousee tavallisina kesinä kymmenpiikkejä melkein Vähän-Henttaan tien alittavalle siltarummulle asti. Taimenenpoikasia on istutettu Lukupuroon Olarin koulun luonnontiedeluokan, Taimeninstituutti ry:n ja Virtavesien Hoitoyhdistyksen toimesta muutama vuosi sitten. Taimenet kasvoivat puron 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 puroon 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. Liiallinen kapeus häiritsee lajiston liikkumista ja leviämistä.

2.2.5 Suojelukohteet

Suurpelto – Kehä II – osayleiskaavassa on merkitty Dåvitsbyn kylämäkialue muinaismuistoalueeksi, jonka laajuus tulee selvittää ja siihen kohdistuvista toimenpiteistä sopia Museoviraston kanssa. Kehä II halkaisee Dåvitsbyn kylämäen kahteen osaan. Alueen pääkäyttötarkoitukseksi on Kehä II:n länsipuolella osayleiskaavassa merkitty suojaviheralue, EV. Alue sijoittuu suunnittelualan pohjoisosaan.

2.2.6 Ympäristön häiriötekijät

Merkittävin ympäristöhaitta Suurpelto I:n asemakaava-alueella on Kehä II:n liikennemelu. Päiväajan 55 dB:n melualue ulottuu suurelle osaa kaava-alueetta (liite 14). Liikennemelu on laskettu kahdella maastomalliin perustuvalla melun laskentaohjelmalla, aluksi kaavoitukseen liittyen Map Noise-ohjelmalla ja viivemvaiheessa Suurpellon eritasoliittymän suunnittelun yhteydessä Sound Plan-ohjelmalla. Nykytilanteen liikennemelulaskelman tuloksien oikeellisuutta on varmistettu melumittauksilla, jotka on esitetty liitteessä 14. Tehdyt melumittaukset osoittavat, että laskentamalli antaa suuruusluokaltaan oikeita melutasoja.

Liikenteen aiheuttamat ilman epäpuhtauspitoisuudet typpidioksidin ja hiukkasten osalta saattaa ylittää ajoittain ilman laadun ohjearvot alle 50 metrin etäisyydellä Kehä II:sta.

3 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

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

3.1 Kaupungin yleiset tavoitteet

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

Kaupunkikuvalliset ja maisemalliset tavoitteet

Suurpellon alueesta luodaan korkeatasoinen ja laadukas ympäristökokonaisuus, joka korostaa alueen kulttuurihistoriallista maisemaa. Erityisesti keskeisen kaupunkitilan suunnitteluun ja toteutukseen panostetaan: luodaan arkkitehtuuriltaan vaihteleva ja yksityiskohdiltaan harkittu moderni kaupunkikeskusta. Maisemallisina tavoitteina on yhdistää uudisrakennettava alue kulttuurimaisemaan ja Keskuspuiston luonnonympäristöön.

Toiminnalliset tavoitteet

Alueella yhdistyvät työnteko, asuminen, virkistyminen ja eri elämänvaiheiden ajan kestävä oppiminen sekä yksityiset ja julkiset palvelut kaupunkirakenteen

kannalta uudenlaiseksi sekoittuneeksi kokonaisuudeksi. Tavoitteena on huomioida myös uusien logististen ratkaisujen asettamat vaatimukset ympäristön suunnittelulle ja käytölle. Alueelle tullaan toteuttamaan myös kattava yhtenäinen ja tehokas laajakaistaverkko.

Liikenteelliset tavoitteet

Tärkeä osatekijä toimintojen suunnittelussa on liikenteen suunnittelu, jonka tavoitteena on eri-ikäisiä käyttäjiä ja eri liikkumismuotoja palveleva selkeä ja turvallinen, esteettömyyden vaatimukset huomioiva kaupunkiympäristö, jossa myös joukkoliikenteen vaatimukset on ratkaistu laadukkaasti. Liikenteellisillä ratkaisulla yhdistetään eri toiminnot luontevaksi kokonaisuudeksi ja kytketään ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

3.2 Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Suurpellon alueen suunnittelun tavoitteena on hahmottaa informaatioteknologia-yhteiskunnan ominaisuuksien ja vaatimustason pohjalta muodostuvan kaupunkiyksikön keskusta. Sille tyypillisiä piirteitä ovat mm. selvien rajojen poistuminen työnteon ja asumisen, työnteon ja oppimisen sekä yksityisen ja julkisen sektorin väliltä sekä monipuolisten palvelujen tarjoaminen käyttäjille.

Kaupunkirakenteessa toiminnot lomittuvat toisiinsa keskeisen, luonteeltaan modernin esplanadin varrella siten, että perinteisen kaupunkitilan elävyys ja nykyisten vaatimusten mukaiset tilaratkaisut yhdistyvät. Toimintojen lomittumisen synnyttämät kaupunkirakenteen rajapinnat mahdollistavat uudenlaista kaupunkiviihtyvyyttä alueella asuville, työskenteleville, opiskeleville, asioiville tai vapaa-aikaansa viettäville ihmisille. Uusi teknologia ja koko alueen logistiikka tukevat nykyaikaisten elämäntapojen ja uudenlaisten monipuolisten palvelujen syntymistä sekä asumisen ja työnteon uudenlaista järjestämistä.

Alueen luontosuhteet ja sijainti Espoon keskuspuistoon rajautuvana tarjoavat erinomaisen mahdollisuuden tavoitella hyvää suhdetta rakentamisen ja luonnon välillä. Erityisesti se luo edellytyksiä viihtyisälle asumiselle sekä monipuolisten vapaa-ajan toimintojen syntymiselle.

Asuminen

Asuntoratkaisujen perustavoite on tarjota puutarhakaupunkimainen ympäristö erilaisille asuntotyypeille ottaen erityisesti huomioon lasten ja nuorten tarpeet. Tavoitteena on yhteisöllisyyden vahvistaminen liittämällä asuminen koulutukseen, työhön ja laadukkaaseen vapaa-aikaan. Asuntoratkaisuissa, erityisesti pientalokortteleissa, mahdollistetaan asumisen ja työn yhdistäminen.

Keskustan ytimeen sijoitetaan kerrostaloasumista rajaamaan keskeistä kaupunkitilaa. Keskuspuistoa kohti asuintalot madaltuvat ja muuttuvat omapihaisiksi asunnoiksi virkistysaluevyöhykkeen reunalla. Asuntoratkaisuissa otetaan huomioon mobiiliteknologian vaatimukset ja mahdollisuudet helpottaa ja pehmentää asumista monin tavoin. Asuntojen yhteyteen voidaan sijoittaa osittain jäädytetty tila, johon nettikauppa voi toimittaa perusruokatarvikkeet esimerkiksi kolmesti viikossa. Samaa tilaa voivat käyttää mm. posti ja pesula. Ostoksille mentäessä ei tarvitse enää välttämättä käyttää autoa. Myös monia muita jokapäiväisiä tarpeita voidaan hoitaa nettikauppaperiaatteella. Tavoitteena on, että keskustan toiminnallinen konsepti kannustaa uusia luovia palvelutarjoajia toimimaan alueella.

Palvelut

Kaupalliset palvelut sijoitetaan pääosin keskeisen kaupunkitilan varteen katu-tasoon siten, että niitä voivat käyttää alueella asuvat, työskentelevät, opiskelevat, asioivat ja vapaa-aikaansa viettävät ihmiset. Suurempi keskittymä, keskustatoimintojen kortteli yksityisine ja julkisine palveluineen, sijoittuu alueen Kehä II:n eritaosliittymän tuntumaan keskeisen kaupunkitilan keskivaiheille. Myös pal-

veluiden osalta otetaan huomioon mobiiliteknologian vaatimukset ja mahdollisuudet.

Asemakaavan alueelle sijoittuu laaja opetustoiminnan korttelikokonaisuus liikuntapaikkoineen, päiväkotivaraus, asuntopäiväkotivaraus ja vanhusten palvelutalo ja hoivakotivaraus.

Puistot ja virkistysalueet

Rakentamisasteeltaan korkeimpia ja intensiivisimmin hoidettuja ovat alueen sisäiset, pienialaiset puistot. Rakentamisen aste ja hoidon intensiteetti vähenevät siirryttäessä laajemmille, asutuksen reunalla sijaitseville puisto- ja viheralueille. Historialliset kylämäet säilytetään ja niitä vaalitaan osana maisemaa.

Kenttävaraukset sijoitetaan pääosin koulukorttelin yhteyteen ja alueen keskuspuistoon Henttaanpuron varteen.

Leikkivälineet sijoitetaan pääosin asukaspuistoon Henttaanpuron varteen ja pieninä yksikköinä korttelipuistoihin.

Korttelien ulkoalueiden tavoitteet

Ulkoalueiden toteutuksen tavoitteena on korostaa Suurpellon puutarhakaupunkimaisia piirteitä. Pihojen käsittelyssä pyritään saamaan aikaan kontrasti avoimena säilyvään maisemaan ja koko aluetta kehystäviin metsäisiin mäkiin. Tärkeät näkymät rakentamisen sisältä puistoihin huomioidaan kasvillisuuden ja piharakenteiden sijoittelussa. Maastoa muotoillaan hienovaraisesti siten, että tontit liittyvät luontevasti viereisiin puisto- ja katualueisiin. Tarvittaessa rajakohdat tehdään muureilla ja terasoinneilla korostaen. Peltoalueella olevan Landbackan kukkulan muoto pyritään saamaan näkyviin myös tulevassa ympäristössä, vaikka maastoa joudutaan täyttämään tonttien sekä puiston puolelta pelustusreittien takia.

Kansi- ja kattopihat ovat tyypillisiä niin asuin- kuin toimistokortteleissa. Pihojen käsittely muuttuu urbaaneista kansipihoista puutarhamaisemmaksi ja rehevämmäksi siirryttäessä keskusta-alueen toimisto- ja kerrostalokortteleista puiston reunalla oleviin pientalokortteleihin. Myös kansipihoille pyritään saamaan monipuolisia istutuksia.

3.3 Osallisten tavoitteet, palautetta osayleiskaavaehdotuksesta

Kehä II:n länsipuolelle rakennettavien toimistotalojen Mankkaalle heijastama liikkemelu tulee torjua. Rakennusmassat Kehä II:n varrella tulee jättää niin alhaisiksi, että laaksomainen maisema säilyy, eivätkä ympäröivät kukkulat alistu tulevalle rakentamiselle. Viheryhteys alueen poikki itä-länsi-suunnassa tulee jättää leveämmäksi. Koko keskeisen kaupunkitilan länsi-puolella oleva alue tulee suunnitella asuinalueeksi.

4 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

4.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Suunnittelualue on rajattu koskemaan Suurpelto-Kehä II – osayleiskaavan keskeisintä, tehokkainta rakentamisen aluetta Kehä II:n eritasoliittymiseen. Pohjoisessa suunnittelualueeseen kuuluu osayleiskaavaan merkitty suojaviheralue, lännessä suunnittelualueen ja Henttaan asuinalueen väliin jäävä vihervyöhyke. Etelässä suunnittelualue rajautuu Vähän-Henttaan tiehen ja Ylismäentiehen ja lännessä Kehä II:een.

Toimitilarakentaminen sijoitetaan Kehä II:n varteen näkyvälle paikalle ja liikenteellisesti helposti tavoitettavaksi. Itäsvultaan kaareva keskeinen kaupunkitila rajataan selkeäksi kokonaisuudeksi asuin-liikerakennuksilla, joiden kaduntasokerroksissa on liike-, palvelu- ja työtiloja.

Kaupunkikuvallisesti tärkeä sisääntulokortteli Kehä II:n suunnasta on varattu julkisten ja yksityisten palveluiden yhdistelmälle. Asemakaava-alueen pohjoisosaan on varattu päiväkotikortteli ja opetustoimen kortteli, johon saa sijoittaa myös asukaspuiston tilat. Kehä II:n liittymän etelä-puolelle kolmeen kortteliin on

varattu vaihtoehtoinen mahdollisuus sijoittaa opetustoimintiloja. Asuntopäiväko-
ti sekä vanhusten palvelutalo ja hoivakoti, sijoittuvat asuinkortteleihin.

Rakennusten korkeus ja sijoittelu liittyy kaava-alueen länsi- ja pohjoispuoliseen
maisemaan niin, että muodostuu mahdollisimman luonteva vuoropuhelu uudis-
rakennettavan alueen, historiallisesti merkittävän kulttuurimaiseman sekä vaih-
televasti avoimien maisematilojen välillä. Rakennusten sijoittelulla ja suunnitte-
lulla suojataan piha-alueita pohjoisen tuulilta.

Keskeinen kaupunkitila liitetään puistoakselin välityksellä aluetta ympäröiviin
virkistysalueisiin sekä erityisesti Keskuspuistoon. Keskeinen kaupunkitila sekä
puistoakseli suunnitellaan yhtenä kokonaisuutena. Asuinkortteleiden sisäosiin
rajatut puistot liitetään laajempaan virkistysalueiden verkkoon kevyen liikenteen
reiteillä.

4.2

Poikkeamat Suurpelto - Kehä II - osayleiskaavasta perusteluineen

Suurpelto - Kehä II - osayleiskaava on ollut ehdotuksena nähtävillä ja kaupun-
ginhallitus on sen hyväksynyt. Suurpelto I - asemakaava noudattaa osayleis-
kaavaa perusratkaisultaan. Viheralueet, liikenneyhteydet, keskeinen kaupunkiti-
la, pohjois-etelä-suuntaiset toimisto- ja asuinkorttelivyöhykkeet sijoittuvat sa-
moin kuin osayleiskaavassa. Asemakaava poikkeaa osayleiskaavasta joidenkin
kortteleiden käyttötarkoituksen osalta. Seuraavassa poikkeama ja perustelu:

1 Suurpelto I -asemakaavan korttelit 21042 ja 21051

Osayleiskaavan pohjoisin TP-1- kortteli on jaettu asemakaavassa pikaratikalle
varatulla joukkoliikennekadulla kahteen osaan. Kehä II:een rajoittuva itä-osa on
toimistorakennusten kortteli-alueita, KT, ja länsiosa asuinkorttelialuetta, AK ja A
-1. Näiden väliin jää LPA-korttelialue.

Perustelu: Asemakaava-alueen etelä-osassa Henttaan asuinalueen ja uuden
alueen välistä vihervyöhykettä rajaavat yksi-, kaksi- ja kolmikerroksiset oma-
pihaiset asuinrakennukset. Samaa rakennetta ja avoimen tilan rajaustapaa ha-
lutaan jatkaa pohjois-osan kortteleissa. Viheralueen raja rakentuu pehmeästi,
alueen asuntotyyppitarjonta on monipuolista ja alueelle saadaan viihtyisiä vi-
heralueeseen rajautuvia asutokokonaisuuksia.

Asuinkerrostalokorttelialue, AK, jatkaa keskeistä katutilaa rajaavaa asuinraken-
nusten vyöhykettä. Asuinkerrostalokorttelialue tuo inhimillisyyttä keskeiseen ka-
tutilaan ja päättää katutilan komeasti.

Toimistokortteli suojaa asumista melulta ja päättää toimistorakennusten vyö-
hykkeen muodostaman kaupunkikuvallisen kokonaisuuden.

2 Suurpelto I -asemakaavan korttelit 21029 ja 21049

Osayleiskaavan työpaikkakortteli TP-1 on muutettu asuinkortteliksi. Muutos yh-
tenäistää alueen läpi pohjois-etelä-suunnassa jatkuvaa asumisen vyöhykettä,
jota toimistokortteleiden vyöhyke suojaa Kehä II:n melulta. Asuinkortteleiden
keskelle muodostuu läpi alueen jatkuva viheryhteys, joka päättyy pohjoisen kou-
lukortteliin.

Suurpelto I-asemakaavan alueelle kaavoitetaan toimistorakennusten korttelialu-
etta noin 224 000 k-m². Vaikka osa osayleiskaavan TP -korttelialueista asema-
kaava-vaiheessa muutetaan muuhun käyttöön, jää toimistokerrosalaa alueelle
runsaasti.

3 Keskeisen kaupunkitilan itä-reuna

Osayleiskaavassa työpaikkakorttelit TP-1 rajautuvat keskeiseen katutilaan.
Asemakaavaluonnoksessa ja -ehdotuksessa katutilaan rajautuva osa kortteleis-
ta on merkitty asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialueeksi, jolle
saa sijoittaa asumista häiritsemätöntä työtilaa, koska katutilaa halutaan peh-
mentää ja elävöittää avaamalla siihen asuintiloja ja ensimmäisen kerroksen lii-
ke- ja palvelutiloja. ALP -korttelialueen osuus koko korttelin rakennusoikeudesta
on noin 10 %.

Kortteleissa KT-1 ja ALP-4 saa korttelialueelle sijoittaa myös opetustoimen tilo-
ja. Espoo suunnittelee uuden aikakauden oppimisympäristöä, jonka tulee sijaita
keskustakorttelin C-1 ja työpaikkakortteleiden välittömässä läheisyydessä tai

osana niitä. Kehittämistyölle annetaan mahdollisuus vaihtoehtoisella opetustilojen tilojen sijoituspaikalla. Edelleen alueen pohjois-osassa säilytetään YO-1-kortteli.

4.3 Mitoitus

Koko asemakaava-alueen pinta-ala on noin 63 ha, josta noin 10 ha on erityyppistä asuinkorttelialuetta. Noin 5,6 ha on sekoittunutta asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Noin 12 ha on toimistorakennusten korttelialuetta, noin 3,3 ha on opetustiloille varattua korttelialuetta ja noin 0,3 ha julkisille lähipalveluille varattua korttelialuetta. Noin 0,7 ha on keskustatoimintojen korttelialueita. Katu-, tori-, LPA-, ym. liikennealuetta asemakaava-alue sisältää noin 19,6 ha. Puistoaluetta on noin 1,7 ha, lähivirkistysaluetta noin 9 ha, suojaviheraluetta noin 1,7 ha ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa korttelialuetta (sähköasema) noin 0,2 ha.

Kokonaiskerrosala on noin 459 000 k-m², mikä vastaa kaavan aluetehokkuutta $ea = 0,70$.

4.4 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

4.4.1 Maankäyttö

Kaikki luvut ovat noin - arvoja.

4.4.1.1 Keskustatoimintojen korttelialue C - 1

Kortteli	pinta-ala / m ²	rakennusoikeus / k-m ²	e
21 032	6 576	20 000	3,0
yhhteensä		20 000	

Käyttötarkoitus

Suurpellon ytimeen sijoittuu julkisten ja yksityisten palvelujen korttelialue. Tilaohjelman tulee ilmentää monipuolisesti Suurpellon toiminnallista konseptia.

Kaupunkirakenteellinen ja kaupunkikuvallinen tavoite

Keskeisen katutilan varrelle, keskustaan ulottuvan viherakselin päätteeksi ja vastapäätä uutta Kehä II:n liittymää sijoittuva ilmeeltään rohkean itsenäinen ja tunnistettava koko Suurpellon alueen keskuskortteli, joka muodostaa Kehä II:n ylittävän sillan kanssa tunnistettavan, arkkitehtuuriltaan ja rakentamistavaltaan korkeatasoisen kokonaisuuden.

Kaavamääräykset

Kaavassa on osoitettu kerroslukumäärä, rakennusoikeus ja rakennusalan raja, koska rakennuksen tilaohjelma on hahmottumaton ja rakennuksen suunnittelulle ja rakentamiselle halutaan jättää mahdollisuus toteutua monenlaisena ja monipuolisena. Rakennuksen puistokadun puoleinen osa on rakennettava ulokeellisena, jonka vapaa korkeus on vähintään 3,2 metriä.

Pysäköinti

Pysäköintipaikkojen tarve määräytyy tilaohjelman mukaan. Rakennukseen mahdollisesti sijoitettavien kokoontumistilojen vuoksi pysäköintipaikkojen tarve voi olla suuri.

Korttelin pysäköinti on maanalaisessa pysäköintilaitoksessa yhdessä tasossa rakennuksen ja sitä ympäröivien katujen ja torin alla. Lyhytaikaista vieraspysäköintiä on myös kadunvarsipysäköintinä.

Katualueella sijaitseva tai siihen rajautuva maanalainen pysäköintilaitos rakennetaan kokonaan katutaso alapuolelle. Laitokseen ajetaan katualueelta teknisen keskuksen kanssa tarkemmin sovitulta alueelta.

Korttelien pysäköintijärjestelyissä on tavoitteena hyödyntää vuorottaispysäköinnin periaatetta viereisten 21030- ja 21037-korttelien kanssa.

C-1 alueilla pysäköintinormina on käytetty
1 ap / 150 k-m²
Sijainnit on esitetty korttelisuunnitelmassa.

4.4.1.2 Toimistorakennusten korttelialueet KT

Toimistorakennusten korttelialueet, joille saa sijoittaa opetustoimen tiloja KT- 1

KT

Kortteli	pinta-ala / m ²	rakennusoikeus / k-m ²	e
21 037	25 444	45 794	1,8
21 039	25 456	45 821	1,8
21 051	15 275	27 495	1,8
Yhteensä	66 175	119 110	

KT- 1

Kortteli	pinta-ala / m ²	rakennusoikeus / k-m ²	e
21 025	16 433	27 114	1,65
21 026	20 137	36 246	1,8
21 030	15 430	29 317	1,9
Yhteensä	52 000	92 677	

KT ja KT-1

Yhteensä	118 175	211 787	
-----------------	----------------	----------------	--

Käyttötarkoitus

Korttelit koostuvat muuntojoustavista ja rationaaleista toimistoyksiköistä, jotka on liitetty sisäyhteydellä toisiinsa. Toimistoyksiköihin on sijoitettu vain varsinaista työtilaa, toimistotyön oheistilat kuten ruokala-ravintolat, kahviot, terveys- ja kuntoilutilat on sijoitettu sisäyhteydellä keskeisen kaupunkitilan varteen katu-tasoon. Palveluja voivat tällöin käyttää kaikki alueella työskentelevät, asuvat, opiskelevat ja asioivat.

Kaupunkirakenteellinen ja -kuvallinen tavoite

Jokainen kortteli muodostaa ulospäin selkeästi rajautuvan kaupunkikuvallisen kokonaisuuden sekä Kehä II:n liikenteen päästöiltä suojaavan ja mahdollisimman vähän liikenteen aiheuttamaa melua Kehän itä-puolelle heijastavan muurin. Kampusmaisena korttelin keskellä on yhtenäinen istutettu sisäpiha. Keskeiseen katutilaan kortteli saa visuaalisen yhteyden ALP -kortteleiden läpi ja toiminnallisen yhteyden yksikerroksisen ALP-kortteleiden väliin työntyvän korttelin osan kautta.

Pysäköinti ja liikenne

Pysäköinti on ensisijaisesti maanalaisessa pysäköintilaitoksessa yhdessä tassa korttelialueella ja viereisellä LPA-alueella. Vieraspysäköinti on korttelialueella ja viereisillä LPA-alueilla pihan tasolla pieninä ryhminä sekä kadunvar-sipysäköintinä.

Pysäköintilaitoksen kansi toimii korttelialueen ja viereisen LPA-alueen pihana enimmäkseen noin metrin katutaso yläpuolella. Kortteleissa 21025, 21026 ja 21039 pihakannet ovat osin viereisten katujen tasolla. Keskeisten kaupunkitilojen kohdilla katualueeseen rajautuvat maanalaiset pysäköintilaitokset rakennetaan täysin katutaso alapuolelle. Katutaso yläpuolelle jääviä, puoliksi upotettuja pysäköintilaitoksia ei sijoiteta katualueen rajalle vaan korttelin sisäosiin. Maanalaisiin pysäköintilaitoihin ajetaan kortteleita rajaavilta itä-länsisuuntaisilta kaduilta sekä tarvittaessa viereisten LPA-alueiden kautta. LPA-alueilla kadun ja pysäköintilaitoksen kannen väliset korkeuserot maastoutetaan jatkuvaksi pihalueeksi. Väliin ei rakenneta yhtenäisiä muureja tai seiniä.

Kortteleihin sallitaan toissijaisena ratkaisuna pysäköintipaikkojen sijoittaminen maanpäällisiin rakennuksiin. Korttelissa 21037 pysäköintitalon koko on rajoitettu 900 pysäköintipaikkaan ja muissa kortteleissa 300 pysäköintipaikkaan.

Korttelin 21025 pysäköintiä voi sijoittaa myös asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevaan mahdollisesti toteutettavaan Klariksenmäen kallioluolaan.

Korttelien pysäköintijärjestelyissä on tavoitteena hyödyntää vuorottaispysäköinnin periaatetta viereisten asuinkorttelien kanssa.

KT ja KT-1 alueilla pysäköintinormina on käytetty

1 ap / 70 m² toimistokerrosalaa

1 ap / 200 m² opetustoimen tilojen kerrosalaa

Sijainnit on esitetty korttelisuunnitelmassa.

Kaavamääräykset

Toimistorakennusten tulee muodostaa korttelikohtaisesti kokonaisuus, jossa rakennusten massoittelu, julkisivut, värit ja materiaalit ovat yhteensopivia. Korttelissa sallitaan kuusi-kerroksisten rakennusten rakentaminen. Toimistorakennusten korkeus Henttaankaaren puolella tulee olla vähintään 24 metriä ja korttelin 21051 pohjois-päässä vähintään 21 metriä, koska maanpinta nousee korttelin alueella noin 3 metriä. Rakennukset tulee rakentaa kiinni Henttaankaareen, LPA-korttelin rajaan ja vähintään 1/3:lla korttelirajaa itä-länsi-suuntaisiin poikkikatuihin. Korttelin keskellä on istutettava alue. Henttaankaaren ja poikkikatujen pyöristetyissä kulmissa sallitaan terävänurkkaisten ulokkeiden rakentaminen toisesta kerroksesta ylöspäin. Ilmastointikonehuoneet ja muut talotekniset tilat tulee sijoittaa kerrokseen tai kellariin.

Henttaankaaren puoleisten rakennusten julkisivujen rakenteiden ääneneristävyyden tulee liikennemelua vastaan olla vähintään 35 dB.

Rakennuksiin sijoitettavien auton säilytyspaikkojen julkisivut tulee rakentaa saman korttelin rakennusten julkisivujen laatutasoa vastaaviksi. Auton säilytyspaikkojen tulee olla katettuja.

4.4.1.3 Asuin-, asuntola-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialueet, joille saa sijoittaa hotellin ja asumista häiritsemätöntä työtilaa ALP-1

Asuin-, asuntola-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa asumista häiritsemätöntä työtilaa, opetustoimen tiloja tai hotellin ALP-4

Keskeisen kaupunkitilan itä-puoli

Kortteli	pinta-ala/m2	rakennusoikeus / k-m2	e
21 026 ALP-1	1 300	5 000	3,8
	1 300	5 000	4,2
21 030 ALP-4	9 159	17000	1,9
21 030 ALP-1	1 300	5 000	3,8
21 037 ALP-1	1 300	5 000	3,8
	1 280	5 000	3,9
21 039 ALP-1	1 179	5 000	4,2
	1 300	5 000	3,8
ALP-1 yht.	8 959	35 000	
ALP-4 yht.	9 159	17 000	
Yhteensä	18 118	52 000	

Käyttötarkoitus

Korttelin ensimmäiseen kerrokseen tulee rakentaa liike-, toimisto-, palvelu-, työ- ja asukkaiden yhteistä kokoontumis- ja harrastustilaa, asunnot tulee rakentaa toisesta kerroksesta ylöspäin. Myös työpaikkojen palvelut sijaitsevat asuinliikerakennusten maantasokerroksessa. Asuinrakennuksissa on pääasiassa erityisasumista: palvelu- ja opiskelija-asuntoja, asuntolahotelleja tms. Asuntojen ulko-oleskelutilat on sijoitettu yksikerroksisten osien katoille. Vaihtoehtoisesti kortteleihin saa rakentaa hotellin.

Vaihtoehtoisesti ALP-4 kortteliin 21030 saa sijoittaa opetustoimintiloja esisuunnitteluvaiheessa olevaa City-koulua varten. Espoon opetus- ja kulttuuritoimi haluaa sijoittaa suuren uuden aikakauden oppimisympäristön perus-, ruotsinkielistä ja kansainvälistä koulua varten alueen ytimeen ja samaan kortteliin mahdollisesti sijoittuvan EVTEKin oppimisteollisuusyksikön välittömään läheisyyteen.

Kaupunkirakenteellinen ja -kuvallinen tavoite

Tavoitteena on eri vuorokauden aikoina elävä, kaupunkikeskustamainen rakenne, jossa maantasokerrokseen sijoittuu monipuolisesti liike- ja palvelutiloja. Asuin-, asuntola-, toimisto-, liike- ja palvelurakennusten julkisivut antavat keskeiseen kaupunkitilaan pehmeämmän ja vaihtelevamman ilmeen kuin toimistorakennusten julkisivut. Asuminen synnyttää myös sosiaalista kontrollia.

Lisäksi keskeisen kaupunkitilan reunoille sijoitetaan samalla periaatteella tarkoin valittuja monipuolisia kaupallisia ja muita julkisia ja yksityisiä palveluja. Tavoitteena on uudenlainen palvelurakenne, joka tarjoaa vaihtoehtoja ja vuorovaihteisuutta sekä osaltaan tukee uusia asumisen ja työnteon muotoja.

Ratkaisulla mahdollistetaan monipuolinen toimintamalli: keskustan työpaikka-kortteleihin voidaan sijoittaa yksityisten yritysten ohella korkeakoulu-, tutkimus- ja tiedeinstituutioita. Tavoitteena on elävä vuorovaikutus julkisen ja yksityisen sektorin välillä ja elinikäisen oppimisen tarpeiden huomioiminen.

Keskeisen kaupunkitilan varren rakennukset suunnitellaan ulkoiselta ilmeeltään ja arkkitehtuuriltaan vaihteleviksi. Kerroslukujen vaihtelulla, ulokkeilla ja kattoterassiratkaisuilla luodaan tarvittavaa monimuotoisuutta.

Pysäköinti ja liikenne

Asukaspysäköinti on maanalaisessa pysäköintilaitoksessa yhdessä tasossa korttelialueella ja viereisellä LPA-alueella. Vieras- ja asiakaspysäköinti on kadunvarsipysäköintinä ja viereisillä LPA-alueilla pihan tasolla pieninä ryhminä. Pysäköintilaitoksen kansi toimii korttelialueen ja viereisen LPA-alueen piha-alueina enimmillään noin metrin katutasen yläpuolella. Kortteleissa 21026 ja 21039 pihakannet ovat Henttaakaaren katujen tasolla. Eteläiseen puistokatuun ja Pohjoiseen puistokatuun rajautuvat maanalaiset pysäköintilaitokset rakennetaan kokonaan katutasen alapuolelle. Katutasen yläpuolelle jääviä, puoliksi upotettuja pysäköintilaitoksia ei sijoiteta katualueen rajalle vaan korttelin sisäosiin. Maanalaisiin pysäköintitiloihin ajetaan kortteleita rajaavilta itä-länsisuuntaisilta kaduilta LPA-, KT- tai KT-1 -korttelialueiden kautta. LPA-alueilla kadun ja pysäköintilaitoksen kannen väliset korkeuserot maastoutetaan jatkuvaksi piha-alueeksi. Väliin ei rakenneta yhtenäisiä muureja tai seiniä. Korttelin maanalaiset pysäköintitilat on tarkoitus yhdistää yhdeksi toimivaksi kokonaisuudeksi.

Korttelialueiden pysäköintijärjestelyissä on tavoitteena hyödyntää vuorottelupysäköinnin periaatetta saman korttelin KT- ja KT-1 -korttelialueiden kanssa.

ALP-1 ja ALP-4 alueilla pysäköintinormina on käytetty

1 ap / 70 m² toimisto-, liike-, palvelu- ja työtilojen kerrosalaa
 1 ap / 85 m² asuntokerrosalaa
 1 ap / 200 m² hotelli-, asuntola-, päiväkotij, vanhusten palvelutalo- ja hoivakoti- sekä opetustoimen tilojen kerrosalaa
 Sijainnit on esitetty korttelisuunnitelmassa.

Kaavamääräykset

Kortteleissa sallitaan kuusi kerrosta. Rakennukset tulee rakentaa katuihin kiinni. Rakennuksesta tulee olla suora uloskäynti keskeiseen katutilaan.

Korttelin maantasokerros tulee rakentaa yhtenäisenä 1-kerroksisena kokonaisuutena, joka muodostaa jalustan korttelin korkeammille tornimaisille osille. Korttelialueen katuun rajautuvat pohjois- ja etelä-sivut ja sivuihin liittyvät kulmat tulee rakentaa kuusikerroksisina.

Korttelialueen itä- ja länsi-sivuille kerroksiin 2-6 saa rakentaa korkeintaan 1,5 metrin syvyisiä ulokkeita. Ulokkeen kerrosala luetaan viereisen rakennusalan rakennusoikeuteen. Ulokkeen alikulkukorkeuden on oltava vähintään 3.6 m, ulokkeen rakennuslalle ei saa rakentaa pilareita.

Rakennusten julkisivujen tulee olla paikalla rakennettuja muurattuja, rapattuja, puu- tai metallilevyverhottuja tai keraamisia julkisivuja.

Ulko-oleskelualueetta tulee varata vähintään 5 % asuntokerrosalasta. Ulko-oleskelualueen ei tarvitse sijaita maantasossa.

4.4.1.4 Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialueet, joille saa sijoittaa asumista häiritsemätöntä työtilaa, ALP

Asuin-, liike-, toimisto ja palvelurakennusten korttelialueet, joille saa sijoittaa asumista häiritsemätöntä työtilaa sekä vanhusten palvelutalon ja hoivakodin tiloja, ALP-2

Asuin-, liike-, toimisto ja palvelurakennusten korttelialueet, joille saa sijoittaa asumista häiritsemätöntä työtilaa ja 600 k-m2 päiväkodin tiloja, ALP-3

Keskeisen kaupunkitilan länsi-puoli			
Kortteli	pinta-ala/m ²	rakennusoikeus / k-m ²	e
21 027 ALP	10 313	18 300	1,8
21 036 ALP	7 696	14 600	1,9
21 038 ALP-2	11 876	20 000	1,7
21 049 ALP-3	8 288	17 400	2,0
yhteensä	38 173	70 300	

Käyttötarkoitus

Korttelin ensimmäiseen kerrokseen tulee rakentaa liike-, toimisto-, palvelu-, työ- ja asukkaiden yhteistä kokoontumis- ja harrastustilaa, asunnot tulee rakentaa toisesta kerroksesta ylöspäin.

Kortteliin 21038 on suunniteltu vanhusten palveluja: noin 5500 k-m² eli noin 60 paikkaa hoivakodin tiloja, noin 1500 k-m² eli noin 20 asuntoa palvelutalon tiloja ja noin 1000 k-m² yhteistiloja eli sauna- ja ruokailutilat.

Mahdollisesti itä-puolella oleva päiväkoti ja vanhusten palvelutalo ja hoivakoti tuottavat palveluja yhteistyössä.

Kaupunkirakenteellinen ja -kuvallinen tavoite

Tavoitteena on eri vuorokauden aikoina elävä, kaupunkikeskustamainen rakenne, jossa maantasokerrokseen sijoittuu monipuolisesti liike- ja palvelutiloja.

Korttelijulkisivut muodostavat puolen korttelin pituisia kokonaisuuksia.

Keskeisen kaupunkitilan varren rakennukset suunnitellaan ulkoiselta ilmeeltään ja arkkitehtuuriltaan vaihteleviksi. Erityisesti katutasen ja ylimmän kerroksen ratkaisujen tulee sisältää erilaisia arkkitehtonisia ratkaisuja.

Pysäköinti ja liikenne

Pysäköinti on maanalaisessa tai puoliksi maahan upotetussa pysäköintilaitoksessa yhdessä tasossa korttelialueella.

Pysäköintilaitoksen kansi rakennetaan istutettavaksi viherkanneksi ja se toimii korttelin piha-alueena. Viereisen puiston, korttelin pihan sekä pysäköintilaitoksen kannen väliset korkeuserot maastoutetaan jatkuvaksi piha-alueeksi. Väliin ei rakenneta yhtenäisiä muureja tai seiniä. Suurpellon puistokatuun ja Henttaan

puistokatuun rajautuvat maanalaiset pysäköintilaitokset rakennetaan kokonaan katutason alapuolelle.

Korttelien 21036 ja 21038 maanalaiset pysäköintitilat yhdistetään yhdeksi toimivaksi kokonaisuudeksi, johon ajetaan Henttaan puistokadulta ja Poppelikujalta ajoluiskien kautta. Korttelien 21027 ja 21049 maanalaiset pysäköintitilat yhdistetään yhdeksi toimivaksi kokonaisuudeksi, johon ajetaan Suurpellon puistokadulta ja Maakirjantieltä ajoluiskien kautta.

Korttelien pysäköintijärjestelyissä on tavoitteena hyödyntää vuorottaispysäköinnin periaatetta kaava-alueen KT- ja KT-1 -korttelien kanssa.

ALP, ALP-2 ja ALP-3 alueilla pysäköintinormina on käytetty
1 ap / 70 m² toimisto-, liike-, palvelu- ja työtilojen kerrosalaa
1 ap / 85 m² asuntokerrosalaa
1 ap / 200 m² hotelli-, asuntola-, päiväkotia, vanhusten palvelutalo- ja hoivakoti- sekä opetustoimen tilojen kerrosalaa
Sijainnit on esitetty korttelisuunnitelmassa.

Kaavamääräykset

Rakennukset tulee rakentaa kiinni keskeiseen katutilaan ja korttelikokonaisuuksien päihin. Rakennusalojen rajat ovat näissä kohdissa sitovat, muuten ohjeelliset. Ohjeellinen rakennusala näyttää kortteliin suunnitellun rakenteen ja mahdollistaa rakennussuunnittelun mukanaan tuoman vaihtelun ja variaatiot.

Keskeisen katutilan varren rakennuksessa tulee olla viisi kerrosta, joista 1. ja 5. ovat vajaita ja vaihtelevan muotoisia. Länteen ja puistoon päin rakennusten korkeus laskee neljään kerrokseen.

Asuinrakennukset muodostavat Henttaan ja Suurpellon Puistokadulle päin 2.-4. kerroksen kohdalla pintakäsittelyltään ja väreiltään yhtenäisen julkisivun. Rakennusten julkisivujen tulee olla paikalla rakennettuja muurattuja, rapattuja tai puuverhottuja julkisivuja.

Rakennusten ensimmäisen ja ylimmän kerroksen tulee olla normaalikerroksesta poikkeavia ja niiden sallitaan olevan sisäänvedettyjä tai ulokkeellisia. Uloke saa sijaita rakennusalan ulkopuolella. Uloke on sijoitettava siten, että se ei aiheuta haittaa liikenteelle. Maantasokerroksen sisäänvedot eivät saa muodostaa koko julkisivun pituista arkadia.

4.4.1.5 Asuinkerrostalojen korttelialueet AK

Kortteli	pinta-ala/m²	rakennusoikeus/k-m²	e
21 029	12 671	12 750	1,0
21 033	10 381	16 300	1,5
21 035	7 809	9 900	1,3
21 042	12 773	14 800	1,2
21 048	10 575	12 000	1,1
yhteensä	54 209	65 750	

Kaupunkirakenteellinen ja -kuvallinen tavoite

Noppamaiset asuinkerrostalot muodostavat avoimen rakenteen itä-puolella olevien nauhamaisten kerrostalojen ja länsi-puolella olevien tiiviiden pientalokorttelien väliin. Kortteleissa 21033 ja 21035 noppamaiset asuinrakennukset on sijoitettu Piilipuuntien kanssa suorakulmaiseen koordinaatistoon, jolloin pihatilat muodostuvat neliömäisiksi puutarhoiksi. Etelämpänä rakennusten suunta muuttuu ja vapaa-alueen muoto on vapaampi. Kortteleissa ei ole piharakennuksia vaan kaikki tilat rakennetaan asuinkerrostaloihin.

Suurkorttelit muodostavat kokonaisuuksia, joiden sisällä rakennusten muodot ja värit voivat poiketa toisistaan. Rakennus on veistoksellinen, joka suuntaan avautuva ja samanluonteinen, rakennuksella on selvä päämateriaali ja -väri.

Pysäköinti ja liikenne

Korttelien 21029 ja 21035 pohjois-osien ja kortteleiden 21033, 21042 ja 21048 etelä-osien pysäköinti on maanalaisessa tai puoliksi maahan upotetussa pysäköintilaitoksessa yhdessä tasossa korttelialueella. Muiden AK-korttelialueiden pysäköinti on maan tasossa viereisillä LPA-alueilla.

Pysäköintilaitosten kannet rakennetaan istutettaviksi viherkansiksi ja ne toimivat osana korttelin piha-alueita. Kaava-alueen eteläpuoliseen Klariksenkatuun rajautuvat pysäköintilaitokset rakennetaan kokonaan katutason alapuolelle.

Kunkin korttelin maanalaiset pysäköintitilat muodostavat yhden yhteiskäyttöisen toimivan kokonaisuuden. Laitoksiin ajetaan viereisten LPA-alueiden kautta tai Henttaan puutarhakadulta.

LPA-pysäköintialueet maastoutetaan ja jäsennödään istutuksilla asuinkorttelien pihojen väliin.

Korttelin 21042 pysäköintijärjestelyissä on tavoitteena hyödyntää vuorottelupysäköinnin periaatetta viereisen 21051 korttelin kanssa.

AK alueilla pysäköintinormina on käytetty
1 ap / 85 m² asutokerrosalaa
1 ap / 70 m² toimisto-, liike- ja palvelutilojen kerrosalaa
Sijainnit on esitetty korttelisuunnitelmassa.

Kaavamääräykset

Rakennusalat ovat ohjeellisia. Rakennusten massoittelemia ohjataan määräyksellä, jonka mukaan kortteleissa 21029, 21033, 21035 ja 21048 asuinrakennukset ovat noppamaisia ja toisistaan irti sijaitsevia lukuun ottamatta korttelin 21035 pohjois- ja kortteleiden 21033 ja 21048 eteläreunoja. Rakennusten julkisivujen tulee olla paikalla rakennettuja muurattuja, rapattuja tai puuverhottuja julkisivuja. Korttelin 21033 eteläisen asuinrakennuksen itäiselle rakennusalalle voi toteuttaa vaihtoehtoisesti 1 900 k-m² kirkkojen ja seurakunnallisten toimintojen tiloja (yk).

Asuinrakennusoikeudesta saa käyttää 10 % työtilojen rakentamiseen.

4.4.1.6 Asuinrakennusten korttelialueet AP -1

Kortteli	pinta-ala /m²	rakennusoikeus /k-m²	e
21 034	7 082	4 600	0,6
21 042	18 280	8 500	0,5
21 050	7 052	4 300	0,6
yht.	32 414	17 400	

Kaupunkirakenteellinen ja -kuvallinen tavoite

Korttelialueet muodostavat asemakaava-alueen ja Suurpellon keskusta-alueen läntistä ja pohjoista reunaa suurelle viheralueelle. Puolen korttelin mittaiset nauhamaiset 1-2-kerroksiset asuinrakennukset ja niiden länsi-puolelle suunnitellut istutukset rajaavat puistoa. Kortteleiden itä-reunan kolmekerroksiset nauhamaiset rakennusryhmät rajaavat Piilipuutietä. Väliin jää yhtenäinen ja yhteinen piha-alue ja pysäköintialueet.

Pysäköinti ja liikenne

Korttelin pysäköinti on korttelialueella jäsenneltyinä pieninä pysäköintipaikkojen ryhminä pihan tasolla. Korttelin kaksikerroksisessa kytkettyjen pientalojen osassa on lisäksi 2 pysäköintipaikkaa asuntoa kohti autotallissa ja asuntojen pihoilla.

Pysäköinteihin ajetaan korttelialueen sisäisten ajoyhteyksien kautta Henttaan puutarhakadulta. Pysäköintiä ja ajoyhteyksiä ei ole yhteiskäyttöisellä AH-korttelialueella.

AP alueilla pysäköintinormina on käytetty
1 ap / 85 m² asuntokerrosalaa
1 ap / 70 m² toimisto-, liike- ja palvelutilojen kerrosalaa
Sijainnit on esitetty korttelisuunnitelmassa.

Kaavamääräykset

Kortteleiden asuinrakennukset on rakennettava vähintään kaksi- kerroksisiksi, osalla rakennusten alaa tästä saa poiketa. Rakennukset on rakennettava Henttaan Puutarhakadun puoleiseen rakennusalan rajaan kiinni.

Asuinrakennusoikeudesta saa käyttää 20 % työtilojen rakentamiseen.

4.4.1.7 Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue AH

Kortteli	pinta-ala /m²
21 034	1 906
21 050	1 559
yhhteensä	3 465

Tavoitteena on yhtenäinen pihatila, johon voidaan sijoittaa ympärillä olevien A-1-kortteleiden ulko-oleskelutilat kalusteineen ja huoltotoimintoineen keskitetysti.

Kaavamääräykset

AH -korttelialueet tulee rakentaa yhtenä yhtenäisenä kokonaisuutena. AH -korttelialueelle sijoitetaan kortteleiden yhteiset ulko-oleskelualueet ja leikkipaikka. Alue tulee istuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena. Autopaikkoja ei saa rakentaa AH-korttelialueelle.

4.4.1.8 Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa päiväkodin ja neuvolan tiloja, YL-1

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa 250 k-m² asukaspuiston tiloja, YO-1

Kortteli	pinta-ala/m²	rakennusoikeus/k-m²	e
21 038 YL-1	3 238	1 350	0,4
21 052 YO-1	32 696	20 000	0,5
yhhteensä	35 934	21 350	

Käyttötarkoitus

YL-1- korttelialueelle on suunniteltu rakennettavaksi Suurpelto I ja II- asemakaava-alueiden 80-paikkainen päiväkotin ja neuvolan tilat.

YO-1- korttelialue on varattu alueen koulukesittymän rakentamiseen. Perus-, ruotsinkielinen ja kansainvälinen koulu, koulujen kirjasto ja nuorisotilat tarvitsevat noin 18 000 k-m². Koulun kortteliin saa rakentaa myös asukaspuiston tilat noin 250 k-m², 1750 k-m² jää laajennusvaraksi. Asukaspuistoa voivat käyttää kaikki alueen lapsiperheet, siellä voi toimia avoin päiväkotin ja koululaisten ilta-päiväkerho, iltaisin tiloja voidaan vuokrata kokoontumistilaksi. Asukaspuiston asiakkaat tarvitsevat myös urheilukenttiä, jotka on suunniteltu koulukortteliin ja sen läheisyyteen. Vaihtoehtoisen city-kouluin voidaan sijoittaa kortteliin 21030.

Kaupunkirakenteellinen ja -kuvallinen tavoite

Päiväkotirakennus on sijoitettu puistoalueen pohjoisreunaan, päiväkotitoiminnalle on haluttu antaa mahdollisimman turvallinen ja häiriötön ympäristö. Tontti on

hyvin saavutettavissa myös puiston sisäisten yhteyksien kautta. Päiväkodille tulee aidata osa pihasta, mutta lapset voivat käyttää myös puistoa ulkoilualueena.

Koulukortteli on rajattu laajan virkistysalueen reunalle, joka mahdollistaa virkistysalueiden hyödyntämisen opetustoimintaan. Tavoitteena on, että koulu voisi hyödyntää virkistysalueelle sijoittuvia kenttävarauksia liikunnan opetukseen. Kerrosluku on kolme, jonka mukaan osa tiloista voidaan toteuttaa myös yhdessä tasossa. Kaupunkikuvallisena tavoitteena on rajata kolmikerroksisella rakennuksella keskusta-alue pohjoisen avoimien maisematilojen suuntaan sekä muodostaa tilallinen hierarkia pitkien näkymien ja keskustan kaupunkitilojen kesken. Rakennuksen koillisreuna jatkaa keskeisen kaupunkitilan julkisivulinjaa kohti luodetta. Tärkeää on suojata koulun oleskelupihoja pohjoistuulilta.

Pysäköinti ja liikenne

Korttelin 21038 YL-1 henkilökunnan pysäköinti on maan tasossa korttelin 21035 LPA-alueella.

YL-1 ja YO-1 alueilla pysäköintinormina on käytetty
1 ap / 200 k-m²
Sijainnit on esitetty korttelisuunnitelmassa.

Saattoliikenteen pysäköinti on kadunvarsipysäköintinä Henttaankaarella. Korttelin 21052 YO-1 pysäköinti on viereisellä LPA-korttelialueella maan tasossa sekä korttelialueella maan tasossa.

Normi:
1 ap / 200 k-m²
Sijainnit on esitetty korttelisuunnitelmassa.

4.4.1.9 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, ET

Kortteli	pinta-ala/m²	rakennusoikeus/k-m²	e
21 025	2 688	800	0,3

Korttelin 21 025 koillisnurkkaan, Kehä II:n ajoramppien läheisyyteen rakennetaan sähköasema. 110 kV:n ilmajohto kaapeloidaan tästä korttelista luoteeseen koko suunnittelualueen osuudelta. Korttelin itä-puolella ilmajohto siirretään Kokinkylänpuiston poikki liikennealueelle.

Muut kaava-alueelle tarvittavat muuntamot tullaan sijoittamaan kiinteistöihin. Korttelin 21025 ET pysäköinti on maan tasossa korttelialueella. Ei autopaikkavaatimusta kaavassa.

4.4.1.10 Suojaviheralue EV, muinaisjäännösalue sm

Asemakaavaluonnoksen pohjoisosaan on merkitty Suurpelto – Kehä II osayleiskaavan mukaisesti suojaviheralue, noin 1,7 ha, osayleiskaavassa Dä-vitsbyn kylämäeksi nimetylle alueelle. Kylämäki suojaa lounaispuolella olevaa asuinkorttelialuetta Kehä II:n melulta. Alueella on vanhan asutuksen merkinä jalopuita, jotka tulisi säilyttää.

Suojaviheralueelle on Suurpelto – Kehä II osayleiskaavan mukaisesti rajattu alue, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Aluetta koskevasta suunnittelusta ja toimenpiteistä on neuvoteltava Museoviraston kanssa.

4.4.1.11 Puisto VP

Viisastenpuisto Lukutorilta länteen on rakennettu, alueen ytimeen liittyvä puisto, joka yhdistää keskeisen katutilan ja torin muodostaman tilasarjan suureen viheralueeseen ja pohjoisemman ja eteläisemmän asuinkorttelikokonaisuuden keskelle jäävät puistot toisiinsa.

Eteläisellä asuinkorttelialueella Hans Floorin puiston poikki rakennetaan kevyen liikenteen reitit pohjois-etelä- ja itä-länsi-suunnassa. Puistoalueen kautta johdetaan myös pelastusajoneuvoreitit itäisille asuinkorttelialueille, joiden pihakannet on nostettu noin puolen kerroksen verran keskeisestä katutilasta, eikä pelastusreittiä siksi voi tuoda kadulta kortteliin.

4.4.1.12 Lähivirkistysalue VL

Lähivirkistysalueeksi on merkitty Kokinkylän puisto, joka erottaa toisistaan eteläisimmän toimistotalokorttelin 21025 ja liikennealueen. Puiston alueella on tulvareitti Lukupuroon etelästä laskeville vesille ja kevyen liikenteen reitti.

4.4.1.13 Lähivirkistysalue, joka tulee säilyttää avoimena maisematilana VL-1

Storhemptipuistoon alueen pohjois-osassa sijoittuu Smedsbäcken, joka laskee pohjoisesta kohti Henttaanpuroa, kevyen liikenteen reitti Likusterinkadulta luoteeseen, Likusterinpolku, joka jatkuu ulkoilureittinä. Osa urheilukentistä ja niiden vaatimista rakenteista tullaan sijoittamaan alueelle.

4.4.1.14 Lähivirkistysalue taajamametsä VL-2

Merkintä koskee Landbackan puistoa, jonka keskellä sijaitsee Landbackan mäki, pohjoisemmalla asuinkorttelialueella. Alueen puusto ja maasto tulee säilyttää.

4.4.1.15 Lähivirkistysalue, joka tulee säilyttää avoimena maisematilana. Alueelle saa perustaa viljelypalstoja ja urheilukentän VL-3

Määräys koskee Lillhemptipuistoa asemakaava-alueen länsi-reunassa. Alueen läpi kulkee Lillhemptinreitti kohti eteläisiä metsäalueita ja Keskuspuistoa, Henttaanpuro ja Lukupolku Lukutorilta.

Puistojen lähivirkistysalueiden rakentamisen ja hoitamisen tapaa on selostettu *Suurpellon aloitusasemakaava-alueiden kunnallistekniikan yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy*, joka valmistuu vuoden 2005 alkupuolella. Tavoitteena on muodostaa keskusta-alueen luonteeseen liittyvä vihreä nauha, joka jatkuu ympäristön laajojen virkistysalueiden kautta Keskuspuistoon.

Kaava-alue sisältää puistoaluetta, VP, noin 1,7 ha ja lähivirkistysaluetta, VL, VL-1, VL-2, VL-3 noin 9 ha.

4.4.2 Liikenne

Tavoitteena on liittää uudisalue uuden Suurpellon eritasoliittymän avulla ja Kehä II:n välityksellä paikalliseen ja seudulliseen liikenneverkkoon. Tämä on nopein yhteys alueelta ja aiheuttaa vähiten liikennettä alueen sisäiselle katuverkolle. Toinen yhteys järjestetään Ylismäentien kautta kaava-alueen eteläosasta.

Kehä II:n uutta eritasoliittymää, sen tilavarauksia ja Kehä II:n liikennealuetta on suunniteltu vuonna 2004 aloitetussa konsulttityönä tehtävässä tiesuunnitelmassa. Lopullinen mitoitus tarkentuu vuoden 2005 alussa valmistuvassa tiesuunnitelmassa.

Kehä II:n liikennealueelta poistetaan Kehä II:n ylittävä kevyen liikenteen siltavauraus, Juhannussilta.

Suunnittelualueen keskustan sisäinen liikenneverkko järjestetään ulkosyöttöisyyden periaatteella, jonka vuoksi Kehä II:n länsisivustalle on suunniteltu rinnakkaiskatu, Henttaankaari. Kehä II:n varren katu toimii kokoojakatu-tyyppisesti yhteytenä tuleville asemakaava-alueille. Lännessä Piilipuuntie ja etelässä kaava-alueen ulkopuolella Maakirjantie välittävät kehämäistä liikennettä. Henttaankaarelta suuntautuu työpaikkakortteleihin tonttikadut Sanakatu ja Kynäkatu. Alueen symbolirakennus sijoittuu Suurpellon eritasoliittymän läheisyyteen Lukukujan ja Lukukadun rajaamalle korttelille. Pohjoisessa asuinkorttelit yhdistetään Likusterinkadulla Henttaankaarelle.

Liikenneverkon suunnittelun tärkeänä tavoitteena on läpiajoliikenteeltä rauhoitettu keskeinen kaupunkitila, Eteläinen ja Pohjoinen puistokatu. Läpiajon estämiseksi torin kohdalla katu on varattu vain joukkoliikenteelle.

Kadut

Katutilat on mitoitettu tiukasti kaupunkimaisiksi lukuun ottamatta Suurpellontietä ja Henttaakaarta, jotka kokoavat alueen liikennettä. Katujen maanpäälliset rakenteet rakennetaan urbaanisti niin, että kivetty alue alkaa heti rakennuksen kivijalasta ja katutila jatkuu yhtenäisenä rakenteena toisella puolella olevaan kivijalkaan. Katutilaan avautuville oville on varattu noin puolen metrin levyinen kivetty alueen jalkakäytävän ja kivijalan väliin. Lähes kaikilla kaduilla on puuistuksia ja kadunvarsipysäköintiä niiden välissä.

Keskeinen kaupunkitila ja tori

Keskeinen kaupunkitila on runsaasti istutuksia ja aktiviteetteja sisältävä koko alueen sydän ja laadukkaasti rakennettu kokoava oleskelualue. Katutilan varteen rakennusten ensimmäisiin kerroksiin kootaan alueen julkisia ja yksityisiä palveluita. Keskeistä kaupunkitilaa rajaavien rakennusten sisäänkäynnit on suunniteltava kaupunkitilaan aukeaviksi.

Keskeisen kaupunkitilan ja Viisastenpuiston välinen alue rajataan aukioksi, Lukturiksi. Se on osa tilasarjaa, joka alkaa Kehä II:n ylittävstä sillasta ja päättyy Lillhemtinpuistoon, josta on yhteys edelleen Keskuspuiston virkistysalueille. Kokonaisuus rakennetaan korkeatasoisesti ja urbaanisti.

Kevyt liikenne

Keveyen liikenteen väylät muodostavat tärkeimmät toiminnot toisiinsa yhdistävän verkoston, joka on liitetty olemassa olevaa kaupungin keveyen liikenteen verkostoon. Pääasiassa keveyen liikenteen verkko hyödyntää katualueita. Kehä II:n varressa kulkeva keveyen liikenteen seudullinen yhteys on osoitettu erilliselle jalankululle ja pyöräilylle varatuille kaduille, Nygårdinpolulle ja Tomaksenkujalle. Viistokuja on alueen koillisosassa sijaitseva erillinen keveyen liikenteen väylä, jonka katualueella on tilavaraus pikaraitiotielle. Piilipuuntien ja keskeisen kaupunkiakselin välillä on kolme poikittaista keveyen liikenteen väylää, lisäksi keveyen liikenteen verkkoa täydentävät puistoraitit. Koko suunnittelualueen liikenneverkko on esitetty katukartassa.

Joukkoliikenne

Kaavaluonnos mahdollistaa joukkoliikenteen järjestämisen sekä pikaraitiotieyhteytenä että linja-autoliikenteenä. Alkuvaiheessa ja varmaan pitkään tulevaisuudessa joukkoliikenne hoidetaan linja-autoilla, joille on varattu sujuva reitti ja tarpeelliset pysäkkialueet. Henttaan puistokadun pohjoispäässä linja-autoille on varattu kääntöpaikka ja odotustilat. Linja-autopysäkit on sijoitettu siten, että etäisyydet niiltä työpaikka- ja asuntoalueille ovat enintään 400 metriä.

Pikaraitiotien edellyttämä tilavaraus on huomioitu keskeisen kaupunkitilan, Henttaan ja Suurpellon puistokatuja ja katualueiden mitoituksessa. Pohjoisosassa on Viistokujalle osoitettu myös joukkoliikennekadun varaus pikaraitiotietä varten. Raideyhteyden myöhemmän mahdollisen rakentamisen edellyttämät tilatarpeet sekä rakenteelliset varaukset on huomioitu yleisten alueiden yleissuunnitelmassa sekä Kehä II tiesuunnitelmassa.

Kadunvarsi-istutukset

Kadunvarsi-istutukset on määritelty Suurpellon kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa. Asemakaavaehdotukseen on merkitty kadun varsille istutettavat puuvitit em. suunnitelman mukaan. Istutuksin luodaan puutarhakaupunkimaista ilmettä alueelle, jolla ei entuudestaan kasva puustoa.

Pysäköinti

Alueen kuivatuksen takia katuverkosto joudutaan rakentamaan paikoitellen huomattavasti nykyisen maanpinnan tason yläpuolelle.

Alueen vaikeat perustamisolosuhteet tekevät pihan ja kadun välisen korkeuseron tasoittamisen maantäytöillä korsteleiden sisällä vaikeaksi. Tilannetta hyödynnetään täyttämällä katujen tason ja olemassa olevan maanpinnan välistä ti-

laa pysäköintikellarein. Ratkaisulla vältetään kaupunkikuvallisesti vaikeat pysäköintitalot ja luodaan sisäyhteyksiä toimintojen ja niiden edellyttämien pysäköintipaikkojen välille.

Maanalainen pysäköintilaitos on vallitseva pysäköinti-strategia toimistorakentamisen kortteleissa sekä tehokkaimmissa asuinkortteleissa. Väljemmillä asuinkerrostalojen korttelialueilla pysäköinti on osittain maanalaisissa pysäköintilaitoksissa ja osittain erillisillä LPA-korttelialueilla maantasossa. Tehokkuudeltaan pienimmillä A-korttelialueilla pysäköinti toteutetaan korttelialueilla pihan tasossa pieninä pysäköintipaikkaryhminä ja asuntokohtaisesti autotalleissa ja asuntojen pihoilla.

Keskeisten kaupunkitilojen kohdilla katualueeseen rajautuvat maanalaiset pysäköintilaitokset rakennetaan täysin katutaso alapuolelle. Katutaso yläpuolelle jääviä, puoliksi upotettuja pysäköintilaitoksia ei sijoiteta katualueen rajalle vaan korttelin sisäosiin. Maanalaisten pysäköintitasojen määrää ei rajoiteta.

Alueen pysäköintijärjestelyissä on tavoitteena hyödyntää vuorottaispysäköinnin periaatetta, jonka Suurpellon limittyvä työpaikka- ja asuinarakentaminen mahdollistaa. Vuorottaispysäköintiin ei pakoteta vaan kunkin korttelin pysäköintipaikat on osoitettu täysimääräisinä. Mahdollinen vuorottaispysäköinti toteutetaan kiinteistöjen välisin sopimuksin ja se tulee vähentämään pysäköintipaikkojen tarvetta alueella.

Osalle kortteleita on merkitty vaihtoehtoinen pysäköintiratkaisu. C-1-korttelille 21032 on esitetty varaus mahdolliselle laajemmalle katujen alla sijaitsevalle pysäköintilaitokselle, joka palvelee keskusrakennuksen lopullista toteutumismuotoa ja -laajuutta. Asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevaan Klariksenkallioon on mahdollista rakentaa kallioluola, johon voidaan sijoittaa viereisten kortteleiden pysäköintiä ja väestönsuojapaikkoja. Vaikeiden pohjarakentamisolojen takia KT- ja KT-1 -kortteleissa asemakaava sallii toissijaisena ratkaisuna pysäköintipaikkojen sijoittamista korttelialueella sijaitseviin pysäköintitaloihin.

Yleinen pysäköinti on järjestetty katualueilla siten, että työpaikka-alueella, keskeisellä kaupunkiakselilla sekä Henttaankaarella katupoikkileikkauksiin suunnitelluille vihervälikaistoille on sijoitettu kadunvarsipysäköintiä. Kadunvarsipysäköinnin lisäksi kortteliin 21052 on esitetty yleinen LP-pysäköintialue. Yleiselle pysäköinnille tarkoitetut autopaikat vastaavat alueen asuntopinta-alan yleistä pysäköintitarvetta. Nämä autopaikat palvelevat päiväaikaan työpaikka- ja liiketoimintaa ja illalla asuntoja. LP-alue palvelee koulun toimintaa ja ulkoilua.

Kaava-alue sisältää katu-, tori-, LPA- ja muita liikennealueita yhteensä noin 19,6 ha.

4.4.3 Palvelut

Perus-, ruotsinkieliselle ja kansainväliselle koululle, koulujen kirjastolle ja nuorisotilalle on varattu kortteli 21052, kortteliin saa sijoittaa myös asukaspuiston. Kortteleihin 21025, 21026 ja 21030 saa rakentaa opetustoimen tiloja korttelin rakennusoikeuden puitteissa.

80-paikkaiselle päiväkodille ja neuvolalle on varattu erillinen korttelialue laajahkon asuinkorttelikokonaisuuden sisäosaan korttelissa 21038. Lisäksi voidaan toteuttaa asukaspäiväkotit kortteliin 21049 siten, että tila on myöhemmin muutettavissa asuin- tai työtiloiksi.

Kortteliin 21038 saa rakentaa noin 60 paikkaisen hoivakodin, noin 20 asuntoa palvelutalon tiloja ja noin 1000 k-m² yhteistiloja eli sauna- ja ruokailutilat vanhusten käyttöön.

C-1-kortteliin on tavoitteena sijoittaa sekä julkisia että yksityisiä palveluita.

Liikkeiden tarjoamat palvelut sijoittuvat pääosin katutasoon, keskeisen kaupunkitilan varteen. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikköä.

4.4.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Asemakaava-alue liitetään olemassa oleviin kaukolämpö-, sähkö- ja tietoliikenneverkostoihin sekä kaupungin vesi- ja viemäriverkostoihin. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tullaan ottaa huomioon uusien tietotekniikkaverkostojen ja niiden toteuttamisen asettamien tarpeiden huomioiminen. Loppuraportissa *Esiselvitys Suurpellon tietoliikenne- ja viemäriverkosta, CKIR/ Helsingin kaupunkorakentamiskeskus, Veli-Pekka Niitamo, Janne Orava, Petra Turkama*, suositellaan hybridimallia, jolloin hyödynnetään kiinteiden ja langattomien tekniikoiden parhaita ominaisuuksia. Kaavoituksessa tätä ei tarvitse ottaa erityisesti huomioon. Tietoliikenneverkon vaatimat kaapelivaraukset on kirjattu *Suurpellon aloitusasemakaava-alueiden kunnallistekniikan yleissuunnitelmaan, Ramboll Finland Oy*.

Sähköasemalle on varattu korttelialue 21025 Kehä II:n Ylismäentielle ohjautuvien ramppeiden länsipuolelle Henttaankaaren varrelle. Nykyinen ilmajohto kaapeloidaan tästä korttelista luoteeseen koko asemakaava-alueen osuudelta. Korttelin itä-puolella ilmajohto siirretään Kokinkylänpuiston poikki liikennealueelle. Kaapeloinnin aiheuttamista kustannuksista tehdään sopimus eri osapuolten kesken.

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

Elisa Oyj halua tehdä noin 20-30 m² -kokoiset ET - tilavaraukset keskittimiä varten kortteleihin 21039 ja 21026. Tilat tarvitaan alueen telemaattisten laitteiden toiminnan takaamiseksi. Keskitin on nimitys tilaajaverkon laitteistokokonaisuudesta tilassa, joka toimii yleisen televerkon ristikytkepaikkana. Tästä kytkentäpisteestä voidaan hoitaa tyypillisesti 1 - 2000 telesiittymäasiakasta. Tilaajakeskitin liitetään yleensä yhdyskaapeleilla yhteen tai useampaan lähialueen toiseen puhelinkeskukseen tai -keskittimeen. Yleisen palveluvalvoituksen mukaisesti (HMV -alue) Elisa kaapeloi lähialueet käyttäen kytkentäpaikkanaan keskittintä. Tilat tulisi sijoittaa maantasokerroksessa, omalla sisäänkäynnillä tai kellaritiloissa helposti järjestettävällä sisäänkäynnillä ja kaapelointireiteillä. Katusuunnittelijan tulee ottaa yhteyttä Elisaan katusuunnitelman luonnosvaiheessa putkivarausten tekoa varten. Elisa putkittaa tai rakentaa kaapeli-kanavan koko kaava-alueen pohjois-eteläsuunnassa hidaskatualueelle. Tästä kanavasta haaroitetaan kaapelireitit muille kaduille. Tarkennukset tulevat rakentamisjärjestyksen mukaan.

Suunnittelussa tulee hyödyntää mahdollisuuksien mukaan keskitetystä jätehuollosta laadittavaa erilliselvitystä, joka tehdään yhteistyössä YTV:n kanssa.

Asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa alueen jätehuollon ja sähköjakelun vaatimat kiinteistökohtaiset tilat pysäköinti- ja varastotilojen yhteyteen.

4.4.5 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Rakennettavuudeltaan kaava-alue on pääasiassa erittäin vaikeaa. Normaalisti tai tavanomaisen vaikeasti perustettavia alueita rakennettavuusluokissa 2 ja 3a on keskiosan kumpareiden lisäksi vähän kaava-alueen pohjois- ja eteläosalla. Luokassa 2 (normaalisti rakennettavat alueet) perustamistavat ovat tavanomaisia eikä pohjarakentamisesta aiheudu erityisiä pohjarakennuksen lisäkustannuksia.

Alue jakautuu eri rakennettavuusluokkiin seuraavasti:

- normaalisti rakennettavaa aluetta, rakennettavuusluokka 2, noin 5 %,
- vaikeasti rakennettavaa aluetta, rakennettavuusluokka 3a noin 4 %,
- paaluperustettavaa aluetta rakennettavuusluokka 4 noin 45 %,
- erittäin vaikeasti rakennettavaa aluetta, rakennettavuusluokka 5a 45 % ja
- erittäin heikosti rakentamiseen soveltuvaa aluetta, rakennettavuusluokka 6 noin 1 %.

Korttelialueilla täyttöjä tehtäessä on huomioitava maanpinnan painuminen. Vain alle metrin päälle nostettavat täytöt voidaan tehdä ilman pohjanvahvistusta. Yli

2,5 metrin täytöt piha-alueilla edellyttävät todennäköisesti paalulaatan käyttöä, muutoin riittänee syvästabilointi. Kaikilla päällystettävillä alueilla pohjanvahvistus on välttämätön.

Katu- ja piha-alueiden sekä putkijohtojen suunnittelussa on huomioitava mahdollisista täytöistä aiheutuvat painumat. Alustavasti arvioiden kaikki rakennettavuusluokkien 4, 5a ja 6 alueille tehtävät kadut tullaan perustamaan käyttäen syvästabilointia tai paalulaattoja.

Alueen katujen ja puistojen yleistasaus, pintavesikuivatuksen periaatteet, pohjarakenteet ja perustamisen aiheuttamat lisäkustannukset selviävät *Suurpellon aloitusasemakaava-alueiden kunnallistekniikan yleissuunnitelmasta, Ramboll Finland Oy.*

Maaperän puhtaudessa ei ole ongelmia.

4.5

Ympäristön häiriötekijät

Kehä II:n liikennemelualueet on laskettu Sound Plan-laskentaohjelmalla nykytilanteelle 2005 ja ennustetilanteelle 2030, jolloin liikennemäärän on ennustettu olevan lähes 1,5-kertainen nykytilanteeseen verrattuna (noin 70 000 ajon./vrk). Melutasot on laskettu erikseen päiväajalle ja yöajalle sekä rakennusten ääneneristävyyden määrittämiseksi myös ylimpien kerrosten tasolle. Asemakaava-alueen vaiheittaista toteutusta on ennakoitu laskemalla melutasot ilman melusteitä tai meluesteenä toimivia rakennuksia. Melutarkastelut ja lähtötiedot on esitetty JP-Transplan Oy:n 15.2.2005 päivätyssä muistiossa.

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

Kehä II:ta lähinnä olevien työpaikkarakennuksien ylimpien kerrosten ulkopuolella on ennustettu melutaso päivällä 75 dBA. Työpaikkarakennusten julkisivuille on annettu ääneneristävyydemääräys 35 dBA, jotta rakennuksien sisätiloissa saavutetaan hyvän toimistotilan edellyttämä melutaso 40 dBA. Valtioneuvoston ohjeavot sallivat työtiloille päiväajan äänitasoksi sisällä enintään 45 dBA.

Keskeisen kaupunkitilan itäpuolella olevien asuinrakennusten pihojen melutason saaminen alle 55 dBA:n edellyttää, että meluesteinä toimivat työpaikkarakennukset on toteutettu tai rakennettu tilapäiset melusteet. Asuinrakennusten julkisivujen ääneneristävyydenä riittää 30 dBA ja sitä on syytä käyttää myös keskeisen kaupunkitilan puoleisilla julkisivuilla joukkoliikenteen aiheuttamien enimmäisäänitasojen torjumiseksi. Asuinrakennusten piha-alueiden melutasojen pysyminen ohjeavojen puitteissa pitää osoittaa rakennuslupaa haettaessa.

Keskeisen kaupunkitilan länsipuolella olevien asuinrakennusten idänpuoleisilla julkisivuille on annettu ääneneristävyydemääräys 30 dBA. Ääneneristävyydemääräys takaa, että sisällä asuinhuoneissa Kehä II:n melutasot eivät ylitä sallittua 35 dBA:n tasoa, vaikka meluntorjuntaan käytettäviä työpaikkarakennuksia ei ole toteutettu. Ääneneristävyydemääräys on tarpeellinen myös siksi, että joukkoliikenteen aiheuttamat enimmäisäänitasot sisällä eivät ylitä 45 dBA. Asuinrakennusten takana länsipuolella sijaitsevilla oleskelupihoihin melutasot ovat päivällä alle 50 dBA ja yöllä alle 45 dBA eli alle valtioneuvoston ohjeavojen.

Kehä II:n länsipuolella olevien työpaikkojen julkisivujen aiheuttamaa äänen heijastumista Kehä II:n itäpuolen asuntoalueille on selvitetty liikennesuunnitteluyksikön ja kahden konsulttitoimiston toimesta (JP-Transplan OY ja Ramboll Tampereen toimisto). Kehä II:n itäpuolen melutasoissa ei ole kuulolla havaittavaa eroa työpaikkarakennusten ollessa ääntä heijastavia tai ääntä imeviä, liitteet 15 ja 16. Työpaikkarakennusten rakennusluvan yhteydessä pitää vielä varmistaa, että rakennukset eivät heijasta havaittavassa määrin ääntä Kehä II:n itäpuolen asuntoalueille.

Liikenteen aiheuttamat ilman epäpuhtauspitoisuudet (typpidioksidi ja hiukkaset) pitää ottaa huomioon rakennusten ilmastoinnin suunnittelussa ja ilmanottoaukkojen sijoittelussa alle 50 metrin etäisyydellä Kehä II:sta.

Suurpelto rakennetaan pääosin aiemmalle viljelyaukealle, jota ympäröivät vanhat kylänpaikat. Nimistö tuo tietoajan puistokaupungissa esiin kulttuurimaisen pitkää perinnettä. Samalla nimistön aiheita on otettu syntyvän kaupunkiympäristön luonteesta, jonka piirteitä ovat työn, asumisen ja muun elämän lomittuminen, elinikäinen oppiminen, luonnonläheisyys, kansainvälisyys ja perhekeskeisyys.

Suurpelto I ja II nimistö

Piilipuun alla

Omaleimainen nimistö luo ja jalostaa osaltaan alueidentiteettiä. Puutarhahenkisissä asuinkortteleissa on alueen tulevaan luonteeseen liittyviä nimiä. **Piilipuuntie**, joka kulkee lähellä puistoa ja Henttaanpuroa, on nimeltään puutarhaiheinen samoin kuin **Poppelikuja** ja **Likusterikatu**. *Piilipuu* eli toiselta nimeltään salava on puutarhapuu, joka menestyy myös vesistöjen varsilla. *Poppeli* ja *likusteri* ovat suosittuja mm. pensasaitakasveina.

Suurpellon eteläosa on *Kockbyn* kylän maita. *Kockbyn Storaksen* tilaa isännöi 1680-luvulta *Hans Floor*, joka oli viraltaan *regementsskrivare* (joukko-osaston talouspäällikkö). Hän kasvatti rustholliaan hankkimalla siihen myös saman kylän *Staffansin* tilan ja *Espoon saaristosta Karlön* (Miessaaren). *Floorin* kuoltua 1710 *Storas* jäi hänen leskelleen *Anna Bildstenille* (*August Ramsay: Esbo II, s. 322-323*). Pariskunta saa omat nimikkonsa kaavanimistöön. **Hans Floorin puistossa** risteävät **Hans Floorin polku** ja **Anna Bildstenin polku**. Pohjoisempänä *Dåvitsbyn* kylän vanhoilla tiluksilla puolestaan polunnimet **Tomaksenpolku** ja **Gertrudinpolku** ovat muistonimiä *Dåvitsbyn Vävarsin* tilan 1600-luvun puolenvälin isännälle, lautamiehenä ansioituneelle *Tomas Erikssonille* ja hänen emännälleen *Gertrud Simonsdotterille* (*Ramsay: Esbo II, s. 229*). Suurpelto rajautuu myös *Hemtansin* kylään, jonka historian henkilöitä on mahdollista käyttää nimenaiheina *Lillhemtin* suunnalla.

Osaamista ja oppimista

Kehä II:n itäpuolen osa-alueilta *Lukupurosta* ja *Lukukalliosta* on yhteys Suurpeltoon **Lukusillan** ja **Lukusolmun** kautta. *Lukuängen* (myös lyhyesti *Lukun*) on ollut niitynnimi *Lukusillan* luona, ja näihin ikivanhoihin ruotsinkielisiin *Luku*-alkuisiin paikannimiin pohjautuvat myös *Suurpellon* keskuksen kadunnimet **Lukukatu** ja **Lukukuja** ja aukionnimi **Lukutori**. Erikoisen nimenosan *luku* tausta on tuntematon. Sen yhtäläisyys suomen *luku*-sanalla lienee sattumaa, mutta sana sopii kyllä merkityksensä puolesta erinomaisesti nimenaiheeksi *Suurpeltoon*.

Tietoyhteiskuntaan, oppimiseen ja innovatiivisuuteen yhdistyviä ajattomia nimenaiheita ovat myös *sana* ja *kynä* nimissä **Sanakatu** ja **Kynäkatu** *Lukukadun* molemmin puolin. (Katujen länsipäihin mahdollisesti tuleville pienille aukioille on samalla jo varauduttu antamaan nimet *Sananiekantori* ja *Kynäniekantori*. Ne samoin kuin puistonimi **Viisastenpuisto** voivat tarjota ideoita myös ympäristösuunnitteluun.) Oppimisen nimiaihepiiri viittaa *Suurpellossa* myös koulutusta kaikenikäisille tuovaan "opinmäki"-ideaan.

Suurpelto, Lillhemt ja Henttaa

Alueennimi **Suurpelto**, joka otettiin suunnitelmiin vuoden 1990 tienoilla, tulee pellonimestä *Storå kern*. Nimestä on keskusteltu eri yhteyksissä ja alueelle on esitetty monia uusia nimiä, mutta toisaalta on puollettu myös pysymistä jo vakiintuneessa *Suurpelto*-nimessä. *Suurpelto* kuuluu *Espoon virallisessa kaupunginosajaossa Henttaan* kaupunginosaan. Suomenkielinen nimi *Henttaa* on

äänteellisesti erityisen lähellä ruotsinkielisen kylännimen Hemtans alkuperäistä ja murteellista asua "henttans", "henttas". Henttaan kaupunginosaan kuuluva Suurpellon länsipuolella oleva pientaloalue on tunnettu vanhastaan nimellä **Lillhemt** tilannimen mukaan, ja sen asukkaita edustava Lillhemtin omakotiyhdistys on mm. kesäkuussa 2005 lähettämällään kirjeellä toivonut Lillhemtin käyttöä oman osa-alueensa nimenä, jolloin Henttaa jäisi selkeästi koko kaupunginosan nimeksi.

On luontevinta nimetä pääkadut alueennimien mukaan. Ylismäentieltä Suurpeltoon tuleva katu on ollut jo joidenkin vuosien ajan nimeltään **Suurpellontie** kartoissa ja kilvissäkin. Kehä II:n varren kokoojakatu on kaupunginosannimen mukaan **Henttaankaari**. Se kaartaa etelästä **Suurpellonaukiolta Henttaanaukiolle**, josta lähtevä Lillhemtiin vievä pääkatu on **Lillhemtintie**.

Keskeinen kaupunkitila jakautuu nimeämisen kannalta kahdeksi kaduksi, koska keskellä ei ole läpiajoa. Niistä eteläisempi on **Suurpellon puistokatu** ja pohjoisempi **Henttaan puistokatu**. Leveään katutilaan istutetaan vaihtelevasti kadunvarsipuita ja varsinaisia puistoalueitakin, joten nimenosa *puistokatu* on paikallaan.

Kylähistoriasta tietoaikaan

Tähänastinen ajoreitti Lillhemtiin on ollut nimeltään Vähän-Henttaan tie, mutta tie katkaistaan ja on nimettävä uudestaan. Vanhaa kylätien linjaa edelleen noudattava katu saa kylähistoriaan viittaavan arvokkaan nimen **Maakirjantie**. Sen sivukatujen nimet **Kirjakatu**, **Kirjakuja** ja **Kirjapiha** yhdistyvät myös mm. oppimisen aihepiiriin nimiin.

Puistovyöhykkeen osilla on nimet **Lillhemtinpuisto** Lillhemtin suunnalla ja **Storhemtinpuisto** Storhemtin talonpaikan lähellä, ja ulkoiluteiden nimiä ovat mm. **Lillhemtinreitti** ja **Storhemtinreitti**. Puistossa virtaavat purot ovat Lillträskistä lähtevä **Henttaanpuro - Hembäcken** ja sen Smedsbyistä tuleva haara **Smedsbäcken**. Viljelytasangolta kohoavan yksinäisen metsikkömäen vanha nimi **Landbacka** ja lounaisen korkean kallioalueen nimi **Mossasvedjeborgen** on otettu sellaisinaan puistonnimiksi. *Kabis* ja *Klaris* ovat erikoisia ja siksi hyvin erottuvia nimiä, jotka ovat tarkoittaneet Maakirjantien eteläpuolella sijainneita, aikaa sitten hävinneitä pieniä asumuksia. Kaupunkinimistössä niistä kertovat mm. **Kabiksenkallio** ja **Klariksentie**.

Suurpellon nimistö muodostaa kokonaisuuden, jossa osat tukevat toisiaan. Nimet toimivat opastus- ja osoitetehtävässään, luontuvat paikkoihinsa ja tarjoavat uuden alueen välle aineksia omaperäisen identiteetin syntymiseen.

Asemakaava-alueen nimistö on suunniteltu Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen nimistöryhmässä Marja Viljamaa-Laakso ja Sami Suviranta.

5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

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

Suurpelto I - ja Suurpelto II - 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 uudisalue muuhun Olari-Matinkylän kaupunginosaan. Ratkaisu eheyttää yhdyskuntarakennetta Etelä-Espoon yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Alueella ei ole rakennuksia tai rakennettua ympäristöä ja se tulee ympäröidyksi viheralueilla, jotka erottavat sen ympäröivistä rakennetuista alueista. Poikkeamat osayleiskaavasta ovat alueen kortteleiden erilaisia käyttötarkoituksia, joten poikkeamilla ei ole vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen tai rakennettuun ympäristöön.

5.2 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavaratkaisulla on vaikutuksia Olari-Matinkylän kaupunginosan liikennemääriin ja liikenteen sujuvuuteen Ylismäentien osalta. Kaupunkisuunnittelukeskuksen liikennesuunnitteluyksikössä on laadittu arvioita tulevista liikennemääristä. Kaavaratkaisulla on myös laajempia vaikutuksia liikenteen toimivuuteen Kehä II:n liittymäjärjestelyjen kautta. Vaikutuksia voidaan arvioida tulevan tiesuunnittelun kautta: tiesuunnitelmassa määritellään liittymäratkaisun periaatteet ja mitoitus.

Konsulttityö Ylismäentien parantamiseksi välillä Uuskartanontie-Olarinluoma on tehty. Tehtyjen tarkastelujen perusteella Ylismäentien muutetaan 4-kaistaiseksi ja 2-ajorataiseksi Uuskartanontien ja Suurpellontien väliseltä osuudelta. Nykyinen Ylismäentien ja Uuskartanontien kierto liittymän kapasiteetin ylittyttyä liittymä muutetaan valo-ohjatuksi kanavoiduksi liittymäksi.

Eteläisellä II - asemakaava-alueella on olemassa oleva runkovesijohto, johon sekä I - ja II - asemakaava-alueiden vesijohtoverkosto liitetään. Lisäksi I - alue liitetään Turunväylä ja Kehä eritasoliittymän lounaispuolella olevaan vesijohtoverkoston. Tällä taataan riittävä vedensaanti koko alueella. Jätevesiviemärinti hoidetaan eteläpuolisen II - asemakaava-alueen kanssa yhteisesti. Viemäriverkosto liitetään Ylismäentielle ja Uuskartanontielle rakennettavan uuden linjan kautta Kuitinmäentien varrella olevaan runkolinjaan. Eteläpuolisen II - asemakaava-alueen sadevesiviemäri I - asemakaava-alueen verkostoon. Sadevedet puretaan Lukupuroon. Alueen kaakkoiskulmalla oleva sähkölinja muutetaan maakaapeliksi. Alueelle rakennetaan tarvittavat energia- ja tietoliikenneverkot.

5.3 Vaikutukset luontoon, maisemaan ja kulttuuriympäristöön

Suurpellon alue on kokonaisuudessaan kulttuurihistoriallisesti merkittävää ympäristöä, jonka arvot ovat laajan viljelymaiseman avoimuudessa ja sitä rytmittävässä kyläkukkuloissa. Kyläkukkulat ovat olleet asuttuja ja niissä on tutkimattomia muinaisjäänköksiä. 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 maisematilaan.

Suunnittelulla muutetaan merkittävästi alueen nykyistä metsien reunustamaa peltomaisemaa. Korttelipihojen ja virkistysalueiden istuttamisella pehmentään avoimelle peltoaukealle rakentamisen vaikutuksia, ja liitetään uudisalue viherrakentamisella läheisen Keskuspuiston luonnonmaisemaan.

Poikkeama osayleiskaavasta alueen pohjoisessa korttelissa 21042 parantaa alueen liittymistä säilyvään peltomaisemaan. Työpaikkakorttelin osa on muutettu kaksi- ja kolmekerroksisia asuinrakennuksia sisältäväksi korttelialueeksi.

5.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavaratkaisulla muodostetaan runsaasti uusia työpaikkoja ja asuntoja ja parannetaan siten ihmisten elinolosuhteita. Suunnittelulla mahdollistetaan sekä yksityisten että julkisten palveluiden toteuttaminen työpaikka- ja asuinalueen yhteyteen, jolla 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 edelleen sujuvat ulkoilureitit alueen ympäristöstä alueelle ja edelleen Kes-

kuspuistoon aluetta ympäröivien puistovyöhykkeiden Lillhemtinpuiston ja Storhemtinpuiston kautta. Myös alueen keskellä pohjois-etelä- ja itä-länsi-suuntaan on puistovyöhyke poikki koko alueen. Alueen rakentaminen parantaa alueen ja sitä ympäröivien asuinalueiden ulkoilureitti- ja -aluetarjontaa huomattavasti nykyisestä.

Rakenne, jossa toimistorakennusvyöhyke suojaa länsipuolisia alueita liikenteen melulta parantaa alueen käytettävyyttä ja viihtyisyyttä. Toimistorakennusvyöhykkeen melun heijastavuus ei lisää Kehän toisen puolen melutasoa havaittavasti.

5.5 Taloudelliset vaikutukset

Ydinosan peltoalue keskellä olevia kumpareita lukuun ottamatta kuuluu vaikeasti, erittäin vaikeasti tai erittäin heikosti perustettaviin, paalutettaviin rakennettavuusluokkiin 4, 5a ja 6, joilla paalupituudet ovat suuruusluokkaa 10...25 metriä. Alueen rakennusten ja liikennealueiden rakentamisen arvioidut lisäkustannukset prosentteina normaaliin rakennettavuusluokkaan 2 verrattuna ovat

- rakennettavuusluokassa 4 (paaluperustukset, noin 45 % alueesta) rakennukset 40 %, liikennealueet 20 %,
- rakennettavuusluokassa 5a (paaluperustukset, noin 45 % alueesta) rakennukset 80 % ja piha/liikennealueet 70 %

Rakennettavuusluokassa 6 (erittäin huonosti rakentamiseen soveltuva alue, noin 1 % alueesta) tulisi rakentamista välttää, koska perustamiskustannukset nousevat huomattavan suuriksi. Perustamiskustannuksia lisää alavasta maanpinnasta aiheutuvat huomattavat täyttötöyt.

Merkittävin osa yhdyskuntataloudellisista vaikutuksista liittyy liikenne- ja kunnallisteknisen verkon toteuttamisesta aiheutuviin kynnyskustannuksiin, joiden kattamiseksi laaditaan sopimukset maanomistajien ja heidän edustajiensa sekä kaupungin kesken ennen asemakaavan hyväksymisvaihetta. Ensimmäisen asemakaavan rakentamiseen liittyy merkittäviä kokonaiskustannuksia, kuten Kehä II:n eritasoliittymän rakentaminen, joka kuitenkin on oleellinen ratkaisu seuraavia asemakaavoja ajatellen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Rakentamisaikataulu

Tavoiteaikataulun mukaisesti alueen toteuttaminen olisi tullut alkaa vuonna 2005. Aikataulu on kuitenkin viivästynyt. Osayleiskaava-alueen toteuttaminen tulee jakautumaan useammalle vuodelle.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Aloitusasemakaava-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 lähiympäristösuunnitelma, jossa määritellään rakentamisen tapaa ja laatua korttelialueilla sekä keskeisessä kaupunkitilassa, siihen liittyvillä aukioilla ja Kehä II:n ylittävän sillan osalta.

6.3 Toteutuksen seuranta

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

7 SUUNNITTELUN VAIHEET

7.1 Suunnittelun vireilletulo sekä sitä koskevat päätökset

Vireilletulo

Espoon kaavoituskatsaus vuonna 2003.

Sopimukset

Asemakaava-alueesta laaditaan maankäyttö-, kehittämis- ja yhteistyösopimus ennen kaavan hyväksymistä maanomistajien ja kaupungin kesken. Myös 110 kV:n ilmajohdon 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-arviointisuunnitelma on aineiston liitteenä.

7.3 Suunnittelu

Asemakaavaratkaisu on laadittu kaupunkisuunnittelukeskuksen ja Arkkitehdit Tommila Oy:n yhteistyönä. Korttelialueiden viherympäristön suunnitteli Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy. Liikennesuunnitelman teki asemakaavan luonnosvaiheessa LT – konsultit / Jukka Syvälahti. Asemakaavaehdotuksen liikenne- ja viheralueet, lähivirkistysalueet ja puistot perustuvat Ramboll Finland Oy:n laatimaan Suurpellon kunnallistekniseen yleissuunnitelmaan. Kehä II:n liikennealueen rajausta on hiottu tiesuunnitelmaa tekevän ja Ramboll Finland Oy:n yhteisissä neuvotteluissa.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavayksikössä kaavan valmistelusta on vastannut aluearkkitehti Lea Varpanen 5.1.2004 saakka, 29.3.2004 - 21.2.2005 aluearkkitehti Sirpa Sivonen-Rauramo ja sen jälkeen aluearkkitehti Marjut Huvinen, maisemasuunnittelusta maisema-arkkitehti Marja-Leena Miettinen. Liikennesuunnitteluosasta työhön on osallistunut projektipäällikkö Davy Beilinson. Nimistöä on suunnitellut kaupunkisuunnittelukeskuksen nimistössä Marja Viljamaa-Laakso ja Sami Suviranta.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot ja vuorovaikutus

Osayleiskaavaluonnoksesta tutkittiin kaksi erilaista vaihtoehtoa, joiden pohjalta työstettiin yksi asemakaavaluonnos keskusta-alueelle. Tämä vastasi osayleiskaavaehdotuksen sisältöä.

Arkkitehdit Tommila Oy:n toimesta on tutkittu useita erilaisia korttelikohtaisia vaihtoehtoja ja Ramboll 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 I- ja Suurpelto II-aseமாகাavaojen muodostama kokonaisuutta. Asemakaavaehdotus on muotoutunut luonnoksesta nykyiseen muotoonsa yli 50 syksyn 2004 ja alkuvuoden 2005 aikana käydyin neuvottelun ja laajojen eri asiantuntijoiden tekemien suunnitelmien kautta.

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

Asemakaavaluonnos selostuksineen on ollut nähtävänä Avoin Espoo - internetsivuilla.

7.4 Käsittelyvaiheet, vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet

- | | |
|---------------------|--|
| 13.11.2003 | Kaupunkisuunnittelulautakunnan iltakoulussa esiteltiin osayleiskaavaehdotus |
| 20.11. ja 4.12.2003 | Kaupunkisuunnittelulautakunta / osayleiskaavan päätöskokoukset, ensimmäisen asemakaavan valmisteluaineistoa esiteltiin havainnekuvin |

7.4.2004	Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti asemakaavaluonnoksen uudelleen valmisteltavaksi. Palautuksen aikana tutkittiin länsipuolisen viheralueen mukaan ottaminen kaavaan ja autopaikkojen sijoittaminen vaihtoehtoisesti rakennusten pohjakerrokseen, muutettiin asemakaavamerkintöjä - ja määräyksiä niin, että Lukupuron vesialueen toteutus keskusta-alueella varmistetaan ja selvittiin nimistöä.
6.5.2004	Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavaluonnoksen
24.5.-22.6.2004	Asemakaavaluonnos oli nähtävillä
31.5.2004	Tiedotus- ja keskustelutilaisuus Kuitinmäen koululla
31.3.2005	<p>Kaupunkisuunnittelulautakunta</p> <p>1 yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja mielipiteet on annettu Suurpelto I:n asemakaavaluonnoksesta ja asemakaavan muutosluonnoksesta, alue 330400</p> <p>2 hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville Suurpelto I:n, alue 330400, 29.3.2004 päivätyin, 8.3.2005 muutetun asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muotosehdotuksen, piir.nro 5990</p> <p>3 pyytää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muotosehdotuksesta tarvittavat lausunnot kuukauden kuluessa lausuntopyyntökirjeen päiväyksestä</p> <p>4 edellyttää, että maanomistajien kanssa neuvotellaan maankäyttö-, kehittämis- ja yhteistyösopimus siten, että se on allekirjoitettu tai kaupunginhallitus on sen hyväksynyt ennen kuin asemakaava ja asemakaavan muutos on valtuuston hyväksyttävänä.</p> <p>Lisäksi lautakunta päätti, että</p> <ul style="list-style-type: none"> - korttelin 21044 kaakkoisosan rakennusalue muotoillaan siten, että Kokinkylän saniaiskorpi voidaan säilyttää. - hk/rl + jl/rl -katuosoille merkitään raideliikennemerkinä. Merkinä tulee lisätä kaavamääräyksiin ja kaavakarttaan. - Henttaanpuro toteutetaan virkistysalueiden VU ja VL halki avoimena vesiuomana. - kaavan jatkovalmistelussa sopimuksin on varmistettava koko asemakaava-alueen kattava yhtenäinen ja tehokas laajakaistaverkko. Tästä on myös tehtävä merkintä asemakaavamääräyksiin. - nähtävilläoloaikana tutkitaan korttelin KT 21045 rakennusten massoitte- luan siten, että maisemanäkymä Ylismäentieltä Kabiksenmäen suuntaan säilyy.
18.4.-17.5.2005	Asemakaavaehdotus oli nähtävillä.

ESPOON KAUPUNKI
KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS
Asemakaavayksikkö

Sirpa Sivonen-Rauramo
Aluearkkitehti

Marjut Huvinen
Aluearkkitehti

Kristiina Peltomaa
Asemakaavapäällikkö