

21.11.2007

Asianumero **3417/ 503 / 2005**
Toimielinkäsittely **ksl 14.11.2007**
Aluenumero **712300**

Nepperinportti

80. kaupunginosa, Vanhakartano
Korttelit 80127-80132 sekä katu-, puisto-, virkistys- ja erityisalueet
Asemakaava
82. Kaupunginosa, Perusmäki
Liikennealue
Asemakaava

Asemakaavan selostus

Asemakaavan selostus, joka koskee 5. päivänä syyskuuta 2006 päivättyä, 14.11.2007 muutettua, Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen laatimaa asemakaavakarttaa, piirustusnumero 6199.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pohjois-Espoossa Kehä III:n Koskelonsillan liittymän lounaispuolella.

Alueen likimääräinen sijainti opaskarttapohjalla



Vireilletulo

Vireilletulosta on ilmoitettu Espoon kaavoituskatsauksessa 2004.

Laatija

Espoon kaupunki
Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavayksikkö
Käyntiosoite: Kirkkojärventie 6 B, 4. krs. puh. 09 – 816 24164
Postiosoite: Faksi 09 – 816 24016
PL 43
02070 ESPOON KAUPUNKI
Aila Valdén etunimi.sukunimi@espoo.fi

SISÄLLYSLUETTELO

Sivu

1	TIIVISTELMÄ.....	4
2	LÄHTÖKOHDAT	5
2.1	Suunnittelutilanne.....	5
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	Rakennuskiellot	6
2.1.7	Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset.....	6
2.1.8	Pohjakartta	6
2.2	Selvitys alueesta	6
2.2.1	Alueen yleiskuvaus	6
2.2.2	Maanomistus	7
2.2.3	Rakennettu ympäristö	7
2.2.4	Luonnonolosuhteet	11
2.2.5	Ympäristön erityispiirteet.....	12
2.2.6	Suojelukohteet.....	14
2.2.7	Ympäristön häiriötekijät.....	16
3	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	16
3.1	Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet.....	16
3.2	Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet	16
3.3	Osallisten tavoitteet	16
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
4.1	Yleisperustelu ja -kuvaus.....	17
4.2	Mitoitus	18
4.3	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	18
4.3.1	Maankäyttö.....	18
4.3.2	Liikenne	22
4.3.3	Palvelut	23
4.3.4	Yhdyskuntatekninen huolto	23
4.3.5	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus	23
4.3.6	Kaavan mukainen luonnonympäristö.....	24
4.4	Kaavan mukaiset erityispiirteet	24
4.5	Kaavan mukaiset suojelukohteet	25
4.6	Ympäristön häiriötekijät	25
4.7	Nimistö.....	26
5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET	28
5.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön	28
5.2	Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen.....	28
5.3	Vaikutukset luontoon ja maisemaan.....	29
5.4	Vaikutukset ihmisten elinoloihin	30
5.5	Kaupalliset vaikutukset	31
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	32
6.1	Rakentamisaikataulu	32
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	32
7	SUUNNITTELUN VAIHEET	35
7.1	Suunnittelun vireilletulo sekä sitä koskevat päätökset	35
7.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	35
7.3	Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot.....	35
7.4	Käsittelyvaiheet, vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet	36

LIITTEET

Liite 1	Seurantalomake
Liite 2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 3	Seutukaavaote
Liite 4	Maakuntakaavaote
Liite 5	Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I, ote
Liite 6	Maanomistuskartta
Liite 7	Maaperäkartta
Liite 8	Asemakaavoitustilanne ja palvelut
Liite 9	Liikenteellinen sijainti (tavoiteverkko 2030)
Liite 10	Liittyminen kaupunkirakenteeseen / ilmakuvasegmentti
Liite 11	Havainnekuva
Liite 12	Kehä III Vanhakylän eritasoliittymän tilavaraussuunnitelma/ ote kartasta
Liite 13	Ennustetilanteen 2030 meluvyöhykekartat
Liite 14	Paikoituskaavio
Liite 15	Väriyysuunnitelma
Liite 16	Kadut ja viheralueet, yleissuunnitelmakartta

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

Valmisteluaineistoon kuuluu asemakaavaluonnos (kartta 1:1000), selostus liitteineen sekä kohdassa 2.1.7. mainitut selvitykset. Asemakaavaselostus sisältää suoria lainauksia erilliselivityksistä.

TIIVISTELMÄ

Nepperinportti sijaitsee Pohjois-Espoossa Vanhassakartanossa Kehä III:n Koskelonsillan eritasoliittymän lounaispuolella. Alue on pääosin rakentamatonta pelto- ja metsäaluetta, jonka pohjoisosassa sijaitsee rakennusliike Hartelan varikko. Vanhankartanon viljelymaisema on valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Kaava-alueella ei ole suojeltavia rakennuksia, mutta lähimmät vanhojen mautilojen pihapiirit ovat näköetäisyydellä Nepperintien itäpuolella.



Nepperinporttiin on suunniteltu noin 500 asukkaan pientaloalue, päiväkoti sekä tilaa vievän kaupan liikerakentamista. Suunnitelmissa Nepperintiehen yhtyy lenkinmuotoinen katu, jonka molemmiin puoliin asuintalot sijoittuvat muodostaen suojaisia pihapiirejä. Alueelle on tarkoitus rakentaa pari-, rivi- ja erillispientaloja. Pohjoisosan liikerakennuskortteli liittyy kaupunkirakenteellisesti Kehä III:n työpaikka-alueisiin ja suojaa asuinalueita Kehä III:n aiheuttamalta häiriöltä.

Asuinkortteleita ympäröivät lähivirkistysalueet, jotka myös erottavat alueen eteläpuolisesta Nepperin pientaloalueesta. Alueen keskellä on pitkänomainen Sardonkorjuupuisto, johon päiväkodin leikkialueet liittyvät. Päiväkoti palvelisi Vanhankartanon ja Haapaniemen alueita sekä myös Kehä III:n pohjoispuolella asuvia perheitä.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 26,4 hehtaaria. Suunnitelman kokonaisrakennusoikeus on 44 209 k-m², mistä asuntorakennusoikeutta on 23 009 k-m², liikerakennusoikeutta 20 000 k-m² ja julkisia lähipalveluja 1 200 k-m². Asuinrakentamisessa korttelitehokkuus vaihtelee välillä $e = 0,26\text{--}0,34$. Aluetehokkuus (ilman lisärakentamisoikeutta) on noin $e = 0,17$. Suurin sallittu kerrosluku on kaikilla korttelialueilla II.

Alueen ominaispiirteet on huomioitu toimintojen sijoittelussa, korttelialueiden rajauksissa, korttelitehokkuuksissa ja rakennusten massoittelussa. Alueesta on laadittu luontoselvitys. Konsulttityönä on arvioitu myös kaavaluonnoksen vaikutukset kulttuurihistorialliseen ympäristöön ja vesistöihin. Kehä III:n uusista länsisuunnan rampeista on tehty tilavaraussuunnitelma. Toteutuksen ohjeistukseksi on laadittu myös korttelisuunnitelma ja kunnallistekniikan yleissuunnitelma, joka sisältää meluselvityksen.

Suunnittelualue on pääosin Rakennusosakeyhtiö Hartelan ja paikallisten yksityisten maanomistajien omistuksessa. Maanomistajan konsulttina on toiminut arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy. Alueen toteutuksesta tehtäneen maankäyttösopimus.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Suunnittelutilanne

2.1.2 Seutukaava ja maakuntakaava

Seutukaavojen tilanne on seuraava:

Maa- ja metsätalousalueet, virkistysalueet ja suojelualueet käsittävä seutukaava (I)	Ministeriö vahvistanut Lainvoimainen	12.12.1977 15.7.1980
Seutukaava I:n muutos	Ministeriö vahvistanut Lainvoimainen	30.10.1987 20.1.1989
Suojelualueet, virkistysalueet ja maa- ja metsätalousalueet käsittävä seutukaava (II)	Ministeriö vahvistanut eräin poikkeuksin Lainvoimainen	30.10.1987 20.1.1989
Jätehuollon alueet käsittävä seutukaava (III)	Ministeriö vahvistanut Lainvoimainen	30.10.1987 20.1.1989
Arvokkaat harjumaismat käsittävä seutukaava	Ministeriö vahvistanut Lainvoimainen	28.11.1994 7.10.1996
Energiahuollon seutukaava	Ministeriö vahvistanut Lainvoimainen	21.10.1994 21.11.1994
Taajama-alueet ja liikenneväylät ja -alueet käsittävä seutukaava	Ministeriö vahvistanut eräin poikkeuksin Lainvoimainen eräin poikkeuksin	18.6.1996 8.7.1997

Seutukaavassa kaavoituskohde sijoittuu taajamatoimintojen alueen, kyläalueen ja maa- ja metsätalousvaltaisen alueen liittymäkohtaan. Seutukaavassa on esitetty myös Kehä III:n pohjoispuolinen työpaikka-alue (Koskelo) ja eritasoliittymä.

Uudenmaan maakuntakaava on vahvistettavana ympäristöministeriössä.

Alue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta ja kehäkaupungin kehittämisvyöhykettä (keltaisella rajattu alue). Maakuntakaavasta ilmenee myös sijainti kulttuurimaiseman tai ympäristön vaalimisen kannalta tärkeän alueen laidalla (vihreä vaakaviivitus) ja 400kV:n voimalinja. Nyt laadittu asemakaava on maakuntakaavan mukainen.

Ote seutukaavasta on liitteenä 3 ja ote maakuntakaavasta liitteenä 4.

2.1.3 Yleiskaava

Kaava-alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I, joka on lainvoimainen (vahv. YM 27.6.1996). Siinä asemakaava-alueen pohjoisosa Kehä III:n varressa on teollisuuden ja varastotoiminnan aluetta (T). Tämän eteläpuolella läntinen kaava-alueen osa on pientalovaltaista asuinalueita (AP) ja itäinen puoli maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Pitkäjärven rantalualueilta on esitetty pääulkolureitti Nepperintien länsireunassa ja edelleen Hara-vaniitty-nimisen tien varressa alueen poikki länteen. Reitti jatkuisi yleiskaavassa Koskelonsillan liittymän länsipuolelle esitetyn ylikulun kautta pohjoiseen.

Alueen etelä- ja länsipuolella on yleiskaavassa pientaloaluevarauksia (AP).

Ote 'Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I':stä on liitteenä 5.

2.1.4 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassaolevaa asemakaavaa.

Lähimmät asemakaavoitetut alueet ovat työpaikka-alueet Kehä III:n pohjoispuolella (Koskelo I ja muutos, Koskelo II A), kaava-alueesta kaakkoon Neppersin hoitokodin ja uimarannan alue (Nepperi) sekä etelässä n. 500 metrin etäisyydellä alkava Haapaniemen asuntoalue. Eteläpuolisen pientaloalueen asemakaavoittaminen on kaavoituksen työohjelmassa 2005-2009 nimellä Nepperi II. Asemakaavoitetun alueen raja ilmenee liitteestä 9.

2.1.5 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 14.10.2002 (5 §). Valtuusto määräsi 16.12.2002 (5 §) maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n nojalla 14.10.2002 hyväksytyn rakennusjärjestyksen tulemaan voimaan 1.1.2003 lukien ennen kuin päätös on saanut lainvoiman.

2.1.6 Rakennuskiellot

Alue ei ole rakennuskieltoaluetta.

Maakuntakaavan 400 kV:n voimalinja-alueella on MRL 33§:n 1. momentin nojalla rakentamisrajoitus.

2.1.7 Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Asemakaavaa varten on tehty seuraavat lisäselvitykset:

- Kehä III (KT50) Vanhakylän eritasoliittymän varustaminen länsisuunnan rampeilla. Tilavaraussuunnitelma . Tiehallinto Uudenmaan tiepiiri /Ramboll Finland Oy. 2004.
- Nepperinportin asemakaavaan liittyvät perus- ja vaikutus selvitykset (21.6.2006). Pöyry Environment Oy. 2006. (luontoselvitys, arvio varikkoalueen maaperän pilaantuneisuudesta sekä vaikutusarviointi kulttuurimaiseman ja vesistön osalta.)
- Nepperinportin kunnallistekniikan yleissuunnitelma. Espoon kaupunki/ Ramboll Finland Oy. 14.9.2007 (kadut ja viheralueet, meluselvitys, vesihuolto, pohjanvahvistus)
- Nepperinportti, Korttelisuunnitelma. Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 18.10.2007 (rakentamistapa, väritys, kortteliperiaatteet ja pysäköinti).
- Nepperinportti -tilaa vievän kaupan keskittymän kaupalliset ympäristövaikutukset. Entrecon Oy 4.10.2007

2.1.8 Pohjakartta

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

2.2 Selvitys alueesta

2.2.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Vanhassakartanossa Kehä III:n Koskelonsolmun (Vanhakylän) eritasoliittymän lounaispuolella. Alue rajoittuu pohjoisessa Kehä III:een, idässä Koskelonsiltaan ja Nepperintiehen sekä etelässä Nepperin pientaloalueeseen. Länsiraja on linjattu kulkemaan metsärinteen suuntaisena.

2.2.2 Maanomistus

Suunnittelualue (n. 26,4 ha) on Rakennusosakeyhtiö Hartelan (n. 10,7ha) , paikallisten yksityisten maanomistajien ja Espoon kaupungin (2,5ha) omistuksessa. Kehä III:n tiealue on valtion omistuksessa. Maanomistus on esitetty kartta-pohjalla liitteessä 6.

2.2.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavoitus Kehä III:n ja Pitkäjärven välisellä alueella on edennyt Järvenperästä Vanhankartanon suuntaan. Alueet on osoitettu pääasiassa asumiseen. Viimeisimpänä on rakentunut Haapaniemen alue, jonka erottaa Nepperinportista asemakaavoittamaton, väljä Nepperin omakotialue. Nepperinportin itäpuolella on laajojen peltöjen ympäröimää väljää kulttuurihistoriallisesti arvokasta kyläaluetta.

Kehä III:n pohjoispuoli on työpaikka-aluetta, jonka maankäyttö on hiljalleen tehostumassa rakentamisen ja tiivistämisen kautta. Koskelonsillan kautta Nepperinportin kaavoitus liittyy myös Perusmäki-Viiskorpi -alueen laajoihin pientalovaltaisen asumisen kehittämishankkeisiin.

Kaupunki-/taajamakuva

Saavuttaessa alueelle Nepperintietä pohjoisesta Kehä III:n eritasoliittymästä suljettu metsäsaarekkeiden rajaama tila aukeaa Nepperinportin kohdalla peltoaukeaksi, jonka puustoisissa reunoissa on harvakseltaan 1-2 kerroksisia asuinrakennuksia. Varikkoalueen nosturit toimivat maamerkkeinä. Kaava-alueen eteläpuolella tie nousee perinteiselle paikalleen harjanteelle ja Neppersin kumppareen takana avautuvat Vanhankartanon laajemmat peltoaukeat ja Pitkäjärven rantamaisema.



Kuva: saapuminen suunnittelualueelle Koskelonsillalta. Vasemmalla Skrobbin tilan pihapiiri, varsinainen kaava-alue rajautuu tiealueesta oikealle.

Maankäyttö

Kaava-alueen pohjoisosassa Haravaniitty-nimisen kadun päässä on 1970-luvulta lähtien ollut Rakennusosakeyhtiö Hartelan työmaavarikko, jossa on varastohalleja, parakkeja yms. vanhoja rakennuksia yhteensä n. 1200 k-m².

Muut osat kaava-alueesta ovat rakentumattomia. Alueella ei ole asukkaita. Työmaavarikolla on vuodenajasta riippuen kolmesta viiteen työpaikkaa. Muu alue on maa- ja metsätalouskäytössä.



Kuva: näkymä suunnittelualan keskeltä etelään. Kuvassa keskellä Neppersin kumpare, joka erottaa suunnittelualan omaksi kokonaisuudeksi laajemmasta Pitkäjärven maisematilasta.



Kuva: Kaava-alueeseen eteläpuolella rajoittuvaa Nepperin pientaloaluetta.



Kuva: panoraamanäkymä Hartelan varikon portilta. Näkyvissä myös 400 kV:n voimalinja.



Kuva: suunnittelualan pohjoisreuna: Kehä III ja Hartelan varikkoalue Koskelonsillalta katsottuna

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Kaava-alueen pohjoisreunassa kulkeva E18-tie (Kehä III) parannettiin joitakin vuosia sitten 4-kaistaiseksi kaupunkimoottoritiekse, jonka nopeakäyttöalueen kohdalla on 100 km/h. Vuonna 2005 Kehä III:n liikennemäärä kaava-alueen kohdalla oli noin 42 000 ajon/vrk (KAVL). Kaava-alueelle johtavan Koskelon solmun (Vanhakylän) eritasoliittymän merkitys tulee tulevaisuudessa kasvamaan, koska se on pääyhteys laajalle Kehä III:n pohjoispuolelle suunnitellulle pientaloalueille. Liittymästä puuttuvat länsisuuntaiset rampit.

Idässä kaava-alue rajautuu Nepperintiehen. Se palvelee ensisijaisesti Vanhankartanon ja Nepperin asutusta. Nepperintien liikennemäärä kv2007 on 2000 ajon/vrk, josta raskasta liikennettä on noin 20 %. Nepperintiellä on nopeakäyttöalue 50 km/h.

Varikkoalueelle on tieyhteys Haravaniitty-nimisen yksityistien kautta.

Kaava-alueen liikenteellinen sijainti on esitetty liitteessä 9.

Kevytliikenne

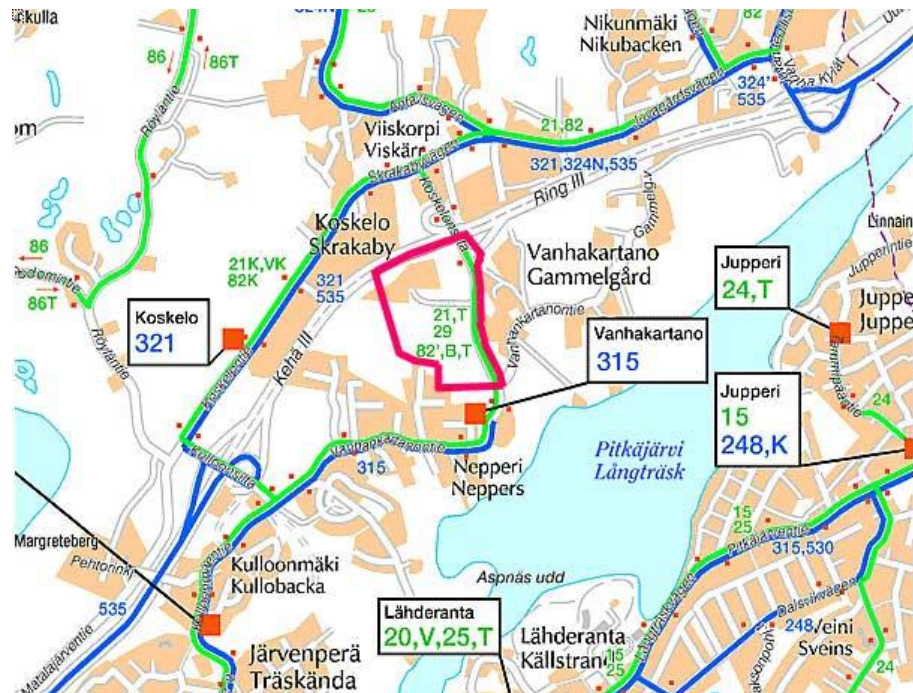
Kehä III:n eteläpuolelle ja Nepperintien länsireunaan on toteutettu erillinen kevyenliikenteen väylä, mutta Vanhankartanon osuudelta se puuttuu. Yleiskaavassa esitetty erillinen kevyen liikenteen silta Kehä III:n yli ei ole toteutunut ja virkistysyhteys Pitkälän rannasta pohjoiseen ohjautuu lähinnä Koskelonsillan kautta. Länempänä (Koskelonportti, n. 800m) ja idempänä (Juvanportti, n. 1km) on myös Kehä III:n alitusmahdollisuudet.

Julkinen liikenne (tilanne 2006)

Koskelonsillan ja edelleen Vanhankartanontietä liikennöivät bussilinjat 21,21T, 21TT reitillä Leppävaara-Kalajärvi-Serena, 29/29T reitillä Leppävaara-Punametsä-Kalajärvi ja 82/82B/82T reitillä Espoon keskus-Juvanmalmi-Kalajärvi(-Serena). Lähin bussipysäkki on Koskelonsillan pysäkki. Eteläosaa lähellä on myös Neppersin pysäkki. Arkipäivinä liikennöi yhteensä 73 vuoroa ja sunnuntaisin 34 vuoroa.

Seutulijnan 315 Helsinki - Vanhakartano (Elielinaukio - Töölönlahdenkatu - Mannerheimintie - Vihdintie - Rajatorpantie - Pitkälänventie - Kolkekannaksentie - Träskändan puistotie - Järvenperäntie - Kulloonmäentie - Vanhankartanontie - Ohrakuja) päätepysäkki sijaitsee n. 200 metrin päässä kaava-alueen eteläreunasta. Arkipäivisin liikennöidään keskimäärin kaksi vuoroa tunnissa liikennöintiaikana 05.40-00.40 eli yhteensä 44 vuoroa.

Kehä III:n pohjoispuolella Koskelontiellä liikennöivät seutulijat 321 Helsinki-Koskelo (3 vuoroa vain arkisin), 324N Helsinki-Juvanmalmi-Viiskorpi-Punametsä-Kalajärvi (iltaisin) ja 535 Lentoasema-Espoon keskus (11 arkivuoroa).



Kuva: Nepperinportin kaava-alueen sijainti YTV:n joukkoliikennekartalla esitettynä (2006).

Palvelut

Lähimmät päivittäistavarakaupat ovat Niipperissä ja Järvenperässä, jonne matkaa on noin 3,5 km. Kulloonmäessä on huoltoasema, jonne matkaa on noin 1,5 km. Lähin laajempi kaupallisten ja julkisten palveluiden keskittymä on Espoon keskuksesta, jonne matkaa on noin yhdeksän kilometriä.

Lähin päiväkotito on kaava-alueen lounaispuolella noin 1,5 km:n päässä Haapaniemessä sijaitseva Kärrynpyörän päiväkotito. Järvenperässä ja Niipperissä on useita päiväkotitoja (etäisyys 2-2,5 km).

Lähimmät koulut ovat Järvenperässä n. 2 km:n päässä Karamzinin koulu (alakoulu), n. 2,5 km:n päässä Järvenperän koulu (yläkoulu) sekä Niipperin Juvanpuiston koulu (ala- ja yläkoulu). Lähimmät lukiot ovat Kuninkaantien, Kalajärven ja Viherlaakson lukiot.

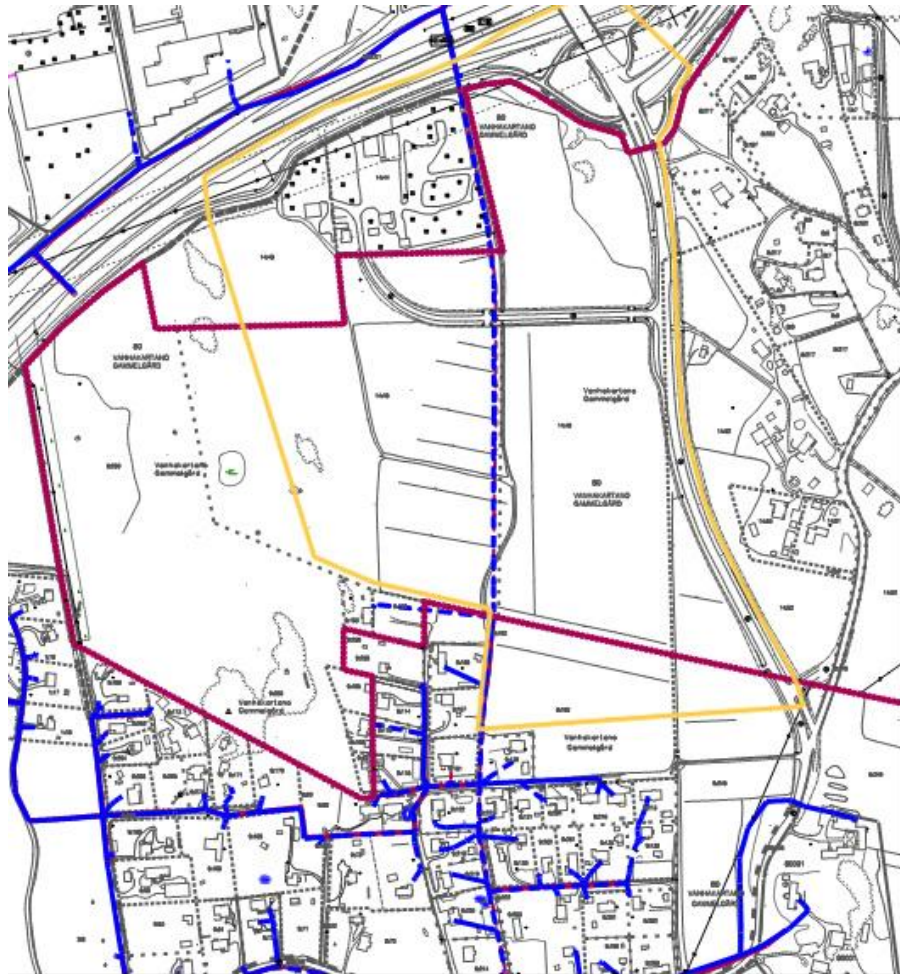
Kaava-alueen sijainti suhteessa palveluihin on esitetty liitteessä 8.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueen halki pohjois- etelä-suunnassa kulkee vuonna 1973 rakennettu runkoviemäri ja -vesijohto. Varikkoalue kuuluu Espoon Veden vesijohto- ja jätevesiviemäriverkon toiminta-alueeseen. Alueelle ei ole hulevesiviemäriverkostoa. Pintavedet alueelta valuvat peltojen keskellä olevaan ojaan. Kaukolämpöjohto kulkee Kehä III:n pohjoispuolella Koskelontien varressa.

Erityistoiminnot

Kehä III:n varressa varikkoalueen yli kulkee 400 kV:n suurjännitelinja. Voimajohtoalueella on käyttöoikeuden supistus. Maankäyttö- ja rakentamisrajoitukset ulottuvat 26 metrin päähän sähkölinjan keskiosasta. Nykyisistä varikkorakennuksista merkittävä osa sijaitsee voimalinjan alla.



Kuva: ote johtokartasta (webmap). Punaisella on esitetty nykyisen Espoon veden toiminta-alueen raja, sinisellä viemäri- ja vesijohtoverkostoa ja keltaisella kaava-alueen raja.

2.2.4 Luonnonolosuhteet

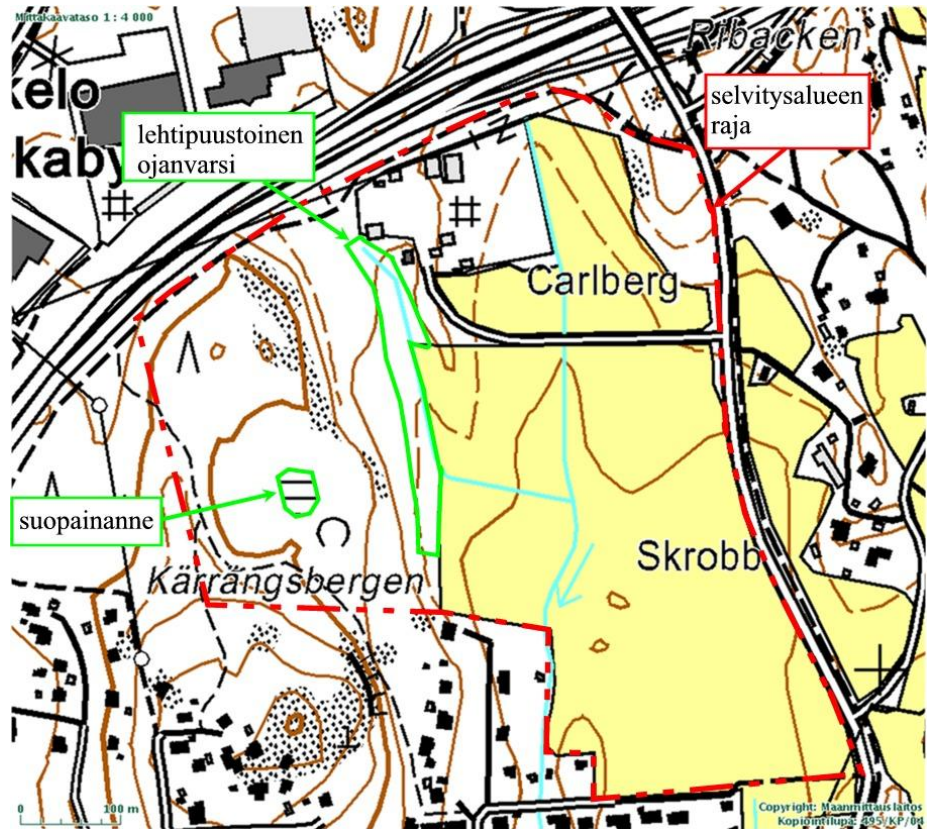
Alue on pääosin avointa viljelylaaksoa. Länsireunalla maasto kohoaa jyrkästi metsäiselle selänteelle. Idässä ja kaakossa maasto nousee loivemmin ja maisematilaa rajaavat loivalla harjanteella mutkittelevan kylätien yhdistämät puustoiset tilakeskusaarekkeet. Maaperä on pääosin savea. Paksuimmillaan savi-patja on peltoaukean keskellä n. 10metrin paksuinen. Puustoisilla alueilla on karkeampia maalajeja (moreeni). Alueella on myös pienialaisia kalliopaljastumia. Kaava-alueen alin korkeusasema on n. +23,3 m mpy eteläisen peltoalueen alavimmalla kohdalla ja ylin +41 mmpy länsireunan ylärinteessä.

Rinne on osa laajempaa metsäaluetta, joka jatkuu lounaaseen. Rinteen yläosa on varttunutta koivu- ja mäntytaimikkoa. Rinteen ja pellon välinen kaistale on varttunutta lehtomaisen kankaan kuusikkoa, pohjoisosassa sekametsää. Metsän ja pellon rajalla virtaavan ojan ympäristö on lehtipuuvältaista ja rehevähköä. Koillisosassa eritasoliittymän laidassa on osin kallioinen metsäkumpare, joka peittää Kehä III:n ramppimaisemaa. Toinen männikkökumpare on varikko-alueen eteläpuolella metsän reunassa.

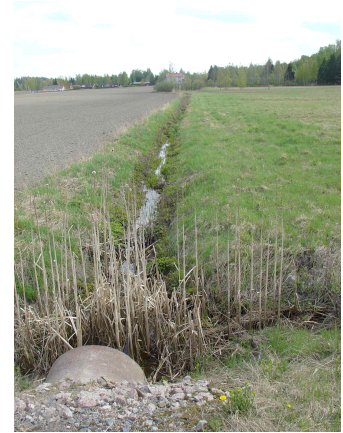
Kaava-alueella on ojauomia, jotka eivät siten ole luonnontilaisia. Vedet ovat osin peräisin Kehä III:n pohjoispuolisilta alueilta ja ne laskevat Pitkäjärven suuntaan.

Alueella ei ole todettu luonnonsuojelulain mukaisia suojeltuja luontotyypppejä tai vesilaissa mainittuja kohteita. Ekologisilta yhteyksiltään alue on eristynyt, eikä sitä pienialaisuutensa vuoksi voi pitää esimerkiksi linnustollisesti merkittävänä.

Linnusto koostuu eteläsuomalaisille sekametsille ja peltoalueelle tyypillisistä lajeista, mutta mukana on myös joitakin rehevempiä ympäristöjä kuvaavia lajeja. Liito-orava tai lepakkohavaintoja ei ole tehty.



Kuva: Luonnonympäristön kannalta huomionarvoiset kohteet kaava-alueella ja sen ympäristössä. (c Pöyry Environment)



Kuvat: vasemmalla metsänreunassa virtaavan ojan varrella kasvavaa lehtipuustoa, oikealla kaava-alueen keskeltä halkaiseva pelto-oja toukokuussa 2006.

Alueella on keväällä 2006 tehty luontoselvitys, jossa luonnonolosuhteita on tarkemmin kuvattu. Maaperäkarta on liitteenä 7.

2.2.5

Ympäristön erityispiirteet

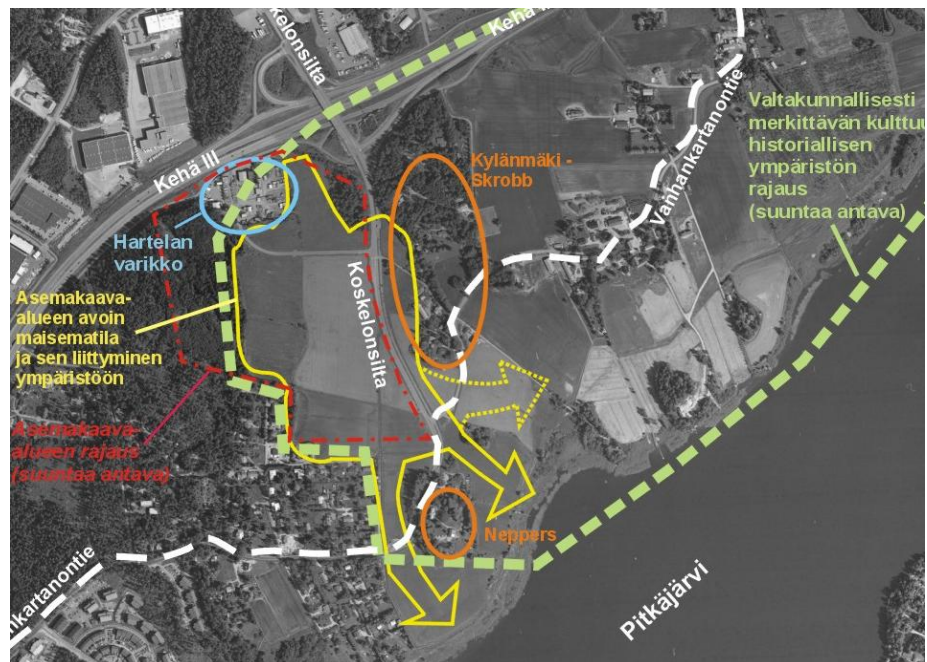
Kaava-alue sijaitsee Vanhankartanon kylän (Gammelgård) valtakunnallisesti merkittävän kulttuurimaisema-alueen länsireunassa. Kehä III rajaa ja halkaisee maisema-aluetta tämän pohjoisosissa erottaen yhden alueen merkittävimmistä taloista (Juvankartanon pihapiiri) muusta Vanhakartanosta. Kehätiemiljö ja viljelysmaisema muodostavat voimakkaan kontrastin. Liikennejärjestelyt ovat myös muuttaneet miljöön kokemistapaa, kun Nepperintie on rakennettu ja läpi-

ajomahdollisuus Vanhankartanontieellä Nepperinportin kaava-alueen itäpuolella on poistunut. Voimajohto-alue rajoittaa maankäyttöä ja on visuaalinen häiriökijä.

Vanhankartanon perinteinen rakentaminen on sijoittunut nauhamaisesti harjanteella kulkevan kylätien (nyk. Vanhankartanontie) molemmin puolin. Kylän pelot laskeutuvat asutun harjanteen molemmin puolin. Espoon rakennuskulttuuri- ja kulttuurimaisema (Erkki Härö 1991) kuvailee aluetta näin: " Pitkäjärven länsirannalla sijaitseva Gammelgårdin kylä on rakenteeltaan monessa suhteessa poikkeuksellinen Espoossa. Ensinnäkin kylän taloluku on huomattavan suuri taloluku (1540 13 taloa, 1600-luvun puolivälistä alkaen 10 taloa)...talot eivät myöskään sijainneet selkeästi rajautuvalla tiiviillä kyläkukkulalla vaan pitkänä nauhamaisena rivinä....yleistä kylän talojen yhteen liittämistä yhdeksi vau-raaksi kartanoksi ei tapahtunut. ...Monien yksittäisten tilakokonaisuuksien lisäksi kyläkuvaan kuuluu olennaisena osana mutkitteleva vanha kylätie ja sen varrella oleva vanha puusto. "

Tilakeskuksille ovat tyypillisiä erikokoiset, epäsäännöllisesti mutta kuitenkin usein harjasuunnaltaan suorakulmaista lähentelevässä koordinaatistossa toisiinsa liittyvät rakennukset, jotka muodostavat ympärilleen toimintoiltaan erilaisia pihatiloja. Rakennukset ovat puurakenteisia, sokkeleissa ja talousrakennuksissa on käytetty myös luonnonkiveä tms. Hallitsevana julkisivuvärinä on punamulta. Nykyisin ympäröivä puusto ja muu kasvillisuus on huomattavasti runsaampaa kuin alun perin.

Alueen perinteinen rakentaminen (tilakeskukset) on sijoittunut korkeustasoille +27,5 - +35 m mpy. Uudemmat kaava-alueen eteläpuolisen Nepperin pientalot ovat sijoittuneet korkeustason + 22,5 yläpuolelle. Peltoalueet ovat noin korkeustasolla +25-+30 mmpy.

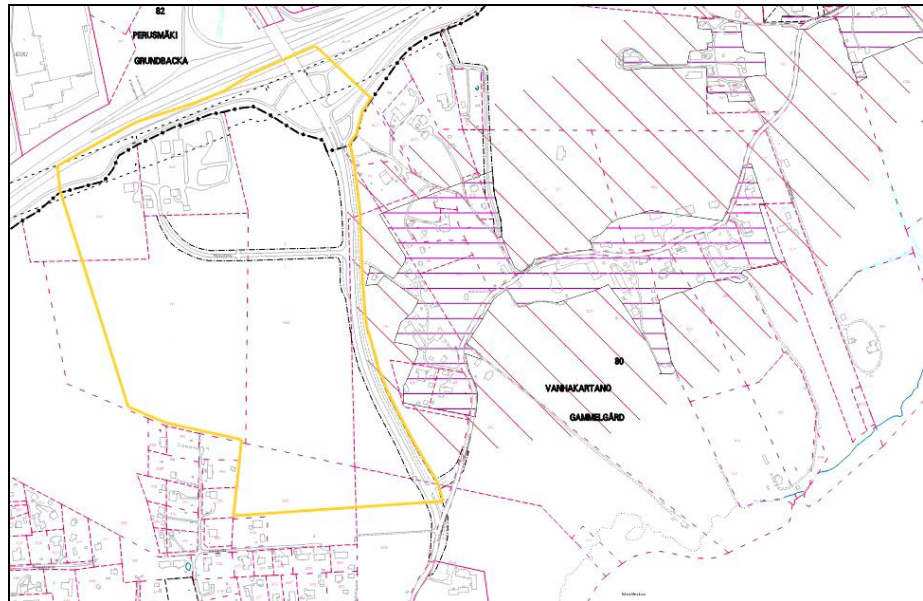


Asemakaava-alueen maisemalliset lähtökohdat ja kulttuuriympäristön arvokohteet. © Pöry Environment Oy

Vanhankartanontie on 1-luokan kohde Espoon kaupungin vanhojen teiden suojeluohjelmassa. Tie erottuu selvästi mm. 1700-luvun lopulta olevassa Kuninkaankartastossa.

Vanhakartano (Gammelgård) on yksi suurimmista ja vanhimmista Espoon keskiaikaisista kylästä. Espoon kylämäkikartoituksessa varoalue rajautuu Nepperin-

tiehen (sen itäpuolelle) ja sijoittuu siis välittömästi kaava-alueen ulkopuolelle sen itäpuolelle.



Kuva: keskiaikaiset kylämäet (lila vaakaviivoitus) ja Vanhankartanon kulttuurihistoriallisesti arvokas alue (punainen vinoviivoitus). Nepperinportin kaava-alueen raja merkitty keltaisella. Lähde webmap/ kaupunginmuseo.



Kuvat: kaava-alueen välittömässä läheisyydessä olevaa vanhaa rakennuskantaa (vasemmalla Skrobbin tilakeskus, oikealla Neppersin päärakennus)

2.2.6 Suojelukohteet

Kaava-alue sijaitsee Vanhankartanon kylän valtakunnallisesti merkittävän kulttuurimaisema-alueen reunalla (ks. 2.2.5 ympäristön erityispiirteet). Suunnittelualueella ei ole suojeltavia rakennuksia, mutta lähimmät vanhojen maatilojen pihapiirit (Skrobb, Neppers) ovat näköetäisyydellä Nepperintien itäpuolella.



Kuva: Nepperinportin kaava-alueen (punaisen rajausta) sijainti suhteessa Vanhankartanon kulttuurihistoriallisesti merkittävään maisema-alueeseen (keltainen rajausta).

Kulttuurihistoriallisesti merkittävien ympäristöjen luokituksen uudistaminen on vireillä. Vanhakartano ei sisälly esitykseen, jolla tullaan tarkentamaan luetteloa valtakunnallisesti merkittävistä kulttuuriympäristöistä. Sillä on kuitenkin maakunnallista arvoa. Kulttuurimaiseman osatekijöitä kaava-alueen maisematilassa ovat:

- savilaakson avoin peltoaukea ja sitä rajaava metsänreuna
- laaksoa ympäröiville kumpareille–selänteille sijoittuneet kylänmäki ja tilakeskukset sekä kulttuurikasvillisuus
- pitkät näkymälinjat kohti etelää
- Vanhankartanontie

Kulttuurimaiseman ominaispiirteitä ovat kaava-alueen maisematilassa muuttaneet:

- varikkoalue
- Nepperintie
- alavaan savilaaksoon sijoittunut pientaloalue (Nepperi)
- voimajohto
- Kehä III.



Kuva: säilytettävät maisematilalliset yhteydet

Alueella ei ole tiedossa luonnonsuojelulain mukaan suojeltavia luontotyyppejä tai erityisesti suojeltavien lajien esiintymispaikkoja.

2.2.7 Ympäristön häiriötekijät

Kehä III:n melutilannetta ja sen kehitystä on tarkemmin käsitelty kaavaratkaisun yhteydessä kohdassa 4.6.

Varikkoalueella maaperän voidaan toimintahistorian ja Pöyry Environment Oy:n raportin mukaan arvioida olevan mahdollisesti paikallisesti raskasmetallien tai öljyn likaamaa. Alustavan tutkimuksen mukaan varikon rajalla olevan ojan sedimentin öljypitoisuus ylittää saastuneen maan raja-arvon. Päästöt ovat voineet levitä myös varikkoalueen ulkopuolelle pelto-ojaa pitkin, vaikka tämä valtaosan vuodesta onkin kuivana. Koko varikkoalueen kattavaa varsinaista maaperän pilaantuneisuustutkimusta ei ole tehty.

3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.1 Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet

Hanke toteuttaa Espoon kaupungin tavoitteita mm. kaupunkirakenteen tiivistämisen, olemassa olevan kunnallistekniikan hyödyntämisen ja pientaloasumisen lisäämisen osalta.

Kehä III ympäristöineen on maakuntakaavassa ns. kehäkaupungin kehittämisyöhykettä. Merkintää on käytetty osoittamaan kehämäisiin liikenneväyliin tukeutuvaa voimakkaan maankäytön muutospaineen alaista aluetta. Vyöhykettä tulee suunnitella ensisijaisesti työpaikkatoimintojen alueena, jolle voidaan sijoittaa myös kaupallisia palveluita. Erityistä huomiota suunnittelussa on kiinnitettävä julkisen liikenteen palvelutason parantamiseen sekä tienvarsialueiden kaupunkikuvalliseen kehittämiseen.

3.2 Alueen toimintoja, mitoittamista ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Asemakaavoituksessa seurataan yleiskaavan periaatetta, missä työpaikka-/liikekorttelit ovat alueen pohjoisosassa ja asuinkorttelit eteläpuolella. Aluerajauksia tarkennetaan maankäytön ja maanviljelyksen muutospainet huomioiden. Kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö huomioidaan asemakaavan mitoituksessa ja jättämällä Nepperintien varsi avoimeksi. Suunnittelun kannalta olennaisia reunaehdot ovat mm. Kehä III:n melualueet, 400 kV:n voimajohtojen läheisyys, sijainti Vanhankartanon kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen laidalla sekä kulkuyhteydet ja maastonmuodot.

Työpaikka-/liikekorttelin suunnittelussa huomioidaan näkymät Kehä III:lta. Kehä III:n kehittämissuunnitelmassa on todettu Hartelan varikon/Koskelon sillan kulumasta että "väylämaiseman kannalta paikkaan sopisi maamerkkirakennus". Toiminnot tulee jäsentää siten, että ne aiheuttavat asumiselle mahdollisimman vähän haittaa.

Sosiaali- ja terveystoimi on arvioinut, että jos alueelle sijoittuisi päiväkotito, se palvelisi sijaintinsa ja rakentamisen ajoituksen vuoksi kaava-alueen ohella hyvin myös läheisiä jo rakentuneita alueita (Haapaniemi) ja Kehä III:n pohjoispuolisia suunniteltuja pientaloalueita (Viiskorpi, Gobbacka ym.).

3.3 Osallisten tavoitteet

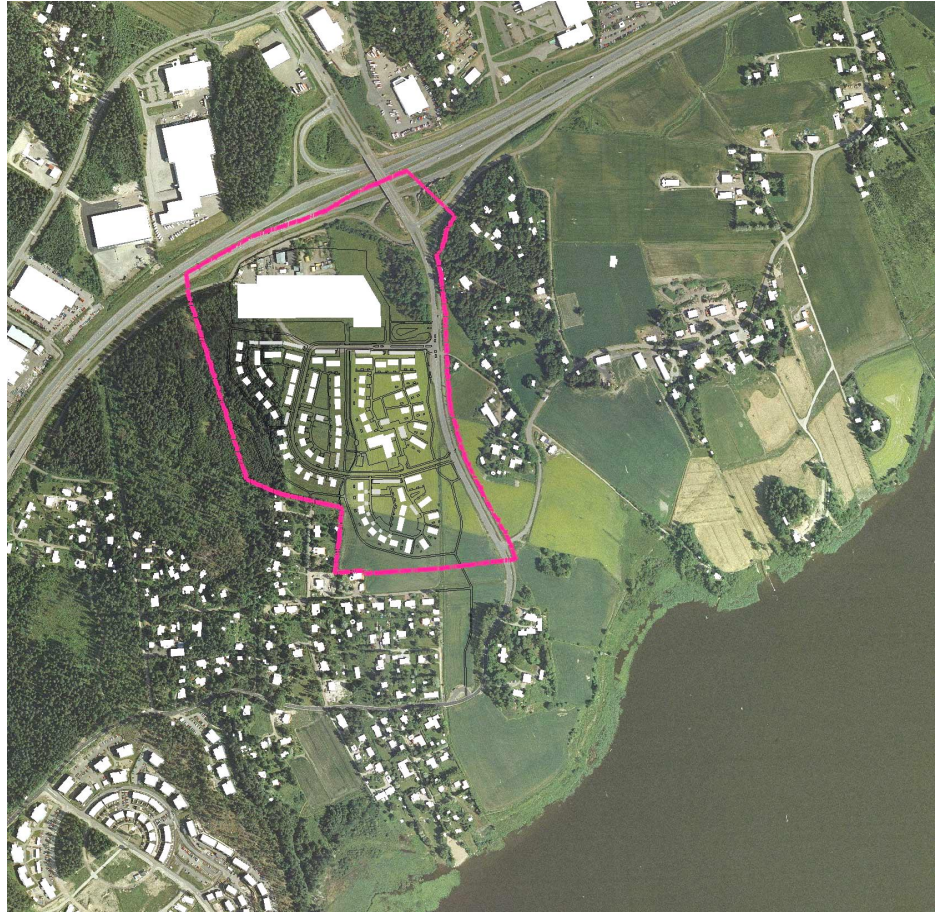
Kaavaluonnoksesta ei saatu kirjallista asukaspalautetta. Alueneuvottelukunta kiinnitti huomioita korttelitehokkuuteen, kulttuurimaisemaan sopeuttamiseen sekä palveluiden järjestämiseen. Järjestetyssä tiedotus- ja keskustelutilaisuudessa oltiin kiinnostuneita päivittäistavarakaupan ja päiväkodin sijoittumisesta alueelle.

4

ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1

Yleisperustelu ja -kuvaus



Kuva: kaavaratkaisun liittyminen kaupunkirakenteeseen/ ilmakuvasovitus

Nepperinportin kaava-alue on rajattu pohjoisessa Koskelo I ja IIa kaavoihin, idässä Nepperintien tiealueen itäreunaan, etelässä Nepperin pientaloalueeseen ja lännessä metsärinteeseen.

Asemakaavassa on yleiskaavan AP-varausta laajennettu itään M-alueelle, yleiskaavan T-alueelle on osoitettu myös liikerakentamista ja Nepperin pientaloalueen reunalla AP-varauksen kohdalle virkistysaluetta. Osittainen poikkeaminen yleiskaavasta on perusteltua, koska pienen MT-alueen säilyttäminen asuinalueen ja kokoojakadun välissä ei ole kaavataloudellisesti kannattavaa (katuverkko /kunnallistekniikkakustannus, julkisen liikenteen etäisyydet ym.). Suunnittelemalla alue kokonaisuudeksi saavutetaan myös toiminnallisia (ylläpitöjärjestelmät ja -kustannukset) ja miljöölaadullisia etuja (yhdistävät puistovyöhykkeet, yhtenäisyys, itsenäiseksi hahmotettava kokonaisuus). Maatalouden harjoittamisedellytykset alueella ovat yleiskaavan valmisteluajan jälkeen huonontuneet mm. koska Nepperintie erottaa kyseiset pellot talouskeskuksesta. Kehä III:n varteen on mielekästä sijoittaa teollisuuden ja varastoinnin ohella myös kaupallisia palveluita.

Nepperinporttiin on suunniteltu noin 500 asukkaan asuinalue lähipalveluihin sekä tilaa vievän kaupan liikerakennus. Kaava-alueen katuverkko perustuu lenkinmuotoiseen katuun (Skrobbintie - Sadonkorjuutie), jonka molemmiin puoliin asuinpienalojen korttelialueet sijoittuvat. Asuinrakennukset on sijoitettu siten, että ne muodostavat suojaisia pihapiirejä. Liikerakennuskortteli suojaa asuin- aluetta pohjoisen suunnassa Kehä III:n aiheuttamalta häiriöltä.

Alueen ominaispiirteet on huomioitu toimintojen sijoittelussa, korttelialueiden rajauksissa, aluetehokkuuksissa ja rakennusten massoittelussa. Ratkaisussa on pyritty hallittuun vaihteluun, joka sopeutuu maisemarakenteeseen. Kaavamääräyksiä täydentämään ja tarkentamaan tullaan tekemään korttelisuunnitelma, jolla tarkemmin ohjataan toteutusta.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 26,4 hehtaaria. Korttelialueiden pinta-ala on yhteensä noin 12,0 ha, liikennealueen 3,8 ha, katualueiden 3,2 ha, virkistysalueiden ja puistojen 6,2 ha sekä erityisalueiden 1,7 ha.

Suunnitelman kokonaisrakennusoikeus on 44 209 k-m², mistä asuntorakennusoikeutta on 23009 k-m², liikerakennusoikeutta 20000 k-m² ja julkisia lähipalveluja 1800 k-m². Asuinrakentamisessa korttelitehokkuus vaihtelee välillä $e_k = 0,26-0,34$. Liikerakennusten korttelissa korttelitehokkuus on $e_k = 0,51$ ja YL-korttelinosalla $e_k = 0,41$. Aluetehokkuus on ilman lisärakennusoikeutta laskettuna noin $e_a = 0,17$. Lisäkerrosalaksi (20 %) laskettavaa rakennusoikeutta on 4602 k-m².

Laskennallinen asukasluku on noin 510 asukasta (45 k-m² / asukas). Laskennallinen työpaikkalukumäärä on noin 200 työpaikkaa (100 k-m² / työpaikka).

4.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

4.3.1 Maankäyttö

Korttelialueet

Kaikilla korttelialueilla suurin sallittu kerrosluku on II. Rakennukset on rakennettava siten, että ne ovat sopuosinnassa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön kanssa julkisivun rakennusaineen, pintojen ja väriyksen suhteen. Rakennusoikeus on osoitettu luvulla, jolloin on voitu huomioida todennäköiset toteuttamisyksiköt.

Asuinpientalojen korttelialueella saa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntoihin liittyviä viherhuonetiloja sekä kiinteistöä palvelevia teknisiä tiloja, väestönsuojatiloja ja asuntojen säilytys- ja yhteistiloja yhteensä enintään 20 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Yksikerroksiset piharakennukset voi sijoittaa rakennusosalasta riippumatta, ei kuitenkaan istutettavalle alueen osalle. Lisärakentamisoikeuden määrä on tarpeen, koska perustamisolosuhteiden vuoksi väestönsuojia ei voida sijoittaa kellareihin, joissa ne eivät olisi rakentamisoikeuteen laskettavaa tilaa ja koska tavoitteena on toteuttaa autokatosten lisäksi merkittävä osa autopaikoista autotalleina.

Vanhankartanon viljelymaisemaan rajautuvilla korttelialueen osilla on merkintä sk-1, jolla ne on määritelty kaupunki- ja kyläkuvallisesti tärkeäksi alueeksi, ks. kohta 3.5.

Asuinpientalojen korttelialueilla on merkinnällä ap-1 erikseen osoitettu rakennusalat, joille ei voi sijoittaa perinteisiä rivitaloja vaan, joille tulee sijoittaa kytkeytyjä tai erillisiä yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja. Tontin ajoyhteydet, jätehuoltotilat, väestönsuojatilat ja autopaikat saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toiselle tontille samassa korttelissa. Asuinhuoneiden ja muiden meluherkkien toimintojen rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden lentomelua vastaan tulee olla vähintään 30 dBA.

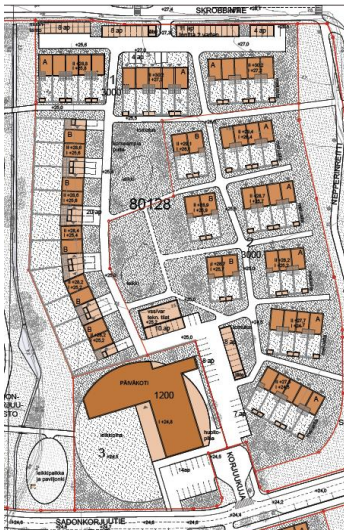


Kuva: Näkymä Nepperintien suuntaisesti etelään kohti Neppersiä /asuinalueen liittyminen kulttuurimaisema-alueeseen

Liikerakennustontilla (KL-1) ja puistossa (VP) Ennen rakentamista on selvitetävä maaperän pilaantuneisuus ja tarvittaessa maa-alue on puhdistettava rakentamiseen sopivaksi.

AP-korttelit on pyritty suunnittelemaan siten että rakennusten keskelle jää yhtenäisiä yhteispiha-alueita. Autopaikotus on hajautettu eri puolille kortteleita; pohjoisreunassa on pitemmät autokatokset suojana liikerakennuskorttelia vasten.

Kortteli 80128, asuinpienalojen korttelialueen osa (AP) ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen osa (YL)



Korttelissa on alustavasti kaksi asuintonttia sekä lisäksi päiväkodille tarkoitettu YL-tontti. Korttelitehokkuudeksi muodostuu $e_k=0,30$.

AP-korttelialueen rakennusoikeus on 6000 k-m^2 . Asuntoja korttelialueelle voidaan toteuttaa noin 51. Korttelisuunnitelman mukaan itäosan asuinrakennuksien päädyt rajaavat korttelia Vanhankartanon peltomaiseman suuntaan. Korttelin pohjoisosan asuinrakennukset muodostavat melko yhtenäisen rivin, jonka pihat aukeavat etelään. Korttelin länsireunan asuinrakennukset ovat paritaloja, joiden pääasiallinen oleskelupiha aukeaa länteen puistoalueelle.

YL-korttelinosaan sijoitetaan päiväkoti ja sen rakennusoikeus on 1800 k-m^2 . Kaksikerroksisuus on sallittu koko rakennusalalla. Päiväkodin henkilökunnan autopaikotus (noin 14 ap) sijoittuu rakennuksen eteläpuolelle ja saattopaikotus käyttää Korjuukujan kadunvarsipaikkoja sekä tarvittaessa Sadonkorjuutien kadunvarsipaikkoja. Päiväkodin leikkipiha sijoittuu rakennuksen lounaispuolelle, jolloin se aukeaa etelään ja länteen ja yhtyy Sadonkorjuupuistoon. Päiväkodin huoltoliikenne käyttää tontin itäisivua.

Kortteli 80129, asuinpienalojen korttelialue (AP)

Korttelialueen rakennusoikeus on 4950 k-m^2 , mikä vastaa korttelitehokkuutta $e_k=0,31$. Korttelissa on alustavasti kaksi asuintonttia. Asuntoja korttelialueelle voidaan toteuttaa noin 41.

Korttelisuunnitelman mukaan korttelin itäosan asuinrakennukset sijoitetaan lähelle korttelirajaa melko yhtenäiseen riviin, jolloin ne muodostavat selkeän rajapinnan korttelin ja puiston väliin. Pohjoisosaan sijoitetaan kaksi rivitaloa, jotka jatkavat viereisten tonttien rakennettua linjaa. Korttelin länsireunalle rakenne-

taan rivi- ja paritaloja, joiden asuntopihat aukeavat pääasiassa kadun suuntaan.

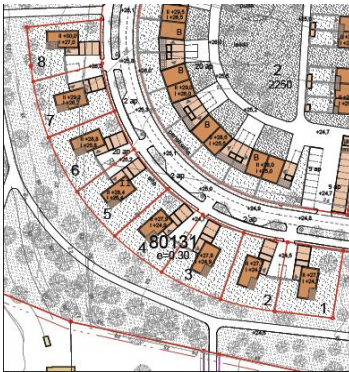
Kortteli 80130, asuinpientalojen korttelialue (AP)

Korttelialueen rakennusoikeus on 5100 k-m^2 , mikä vastaa korttelitehokkuutta $e_k=0,34$. Korttelissa on alustavasti kaksi asuintonttia. Asuntoja korttelialueelle voidaan toteuttaa noin 40.

Korttelisuunnitelman mukaan tontin 1 rakennukset kiertyvät keskipihan ympärille ja niiden autopaikotus on pääosin korttelin pohjoisosassa, jossa autokatokset suojaavat korttelia myös Kehä III:n ja liikerakennuksen melulta. Tontin 2 paritalot seuraavat korttelin lounaisrajaa.

Kortteli 80131, erillispientalojen korttelialue (AO)

Korttelialueen tehokkuusluku on $e=0,30$, mikä tarkoittaa yhteensä 1359 k-m^2 eli keskimäärin 170 k-m^2 /asunto. Lisärakentamisoikeuteen perustuvia aputiloja voidaan toteuttaa keskimäärin 34 k-m^2 /asunto. Korttelissa on alustavasti kahdeksan erillistalotonttia (tonttikoko $560\text{--}603 \text{ m}^2$).



Korttelisuunnitelman mukaan erillistalot tulee rakentaa kapearunkoisina ja jyrkän harjakattoisina siten, että niiden harjansuunta on kohti Sadonkorjuutietä. Asuntojen tulee avautua pääosin kaakon ja lännen väliin ja vastaavasti luoteen/pohjoisenpuoleisen sivun tulee olla luonteeltaan umpinainen. Paikoitus on kadunpuoleisessa osassa tontteja. Autopaikkoja tulee toteuttaa kaksi ap / asunto omalle tontille eli yhteensä 14 ap. Useimmilla tonteilla on yhteinen tonttiajo viereisen tontin kanssa, jotta tonttiliittymiä kadulle tulisi kohtuullinen määrä.

Kortteli 80132, asuinpientalojen korttelialue (AP)

Korttelialueen rakennusoikeus on 5600 k-m^2 , mikä vastaa korttelitehokkuutta $e_k=0,30$. Korttelissa on alustavasti kaksi asuintonttia. Asuntoja korttelialueelle voidaan toteuttaa noin 47.

Korttelisuunnitelman mukaan itäosan asuinrakennuksien päädyt rajaavat korttelia Vanhankartanon peltomaiseman suuntaan. Rakennusten on sijoitettu siten, että ne eivät katkaise pohjois–eteläsuuntaista näkymälinjaa Koskelonsilta-kadulta Pitkäjärven suuntaan. Korttelin koillisosan asuinrakennus sekä autokatokset tai -tallit rajaavat katutilaa. Korttelin länsireunan asuinrakennukset ovat paritaloja, joiden pääasiallinen oleskelupiha aukeaa länteen puistoalueelle.

Kortteli 80127, liikerakennusten korttelialue (KL-1)

Korttelissa on suuri liikerakennus, joka on tarkoitettu paljon tilaa vievän erikoistavaran kaupalle eli huonekalu-, kodinkone-, puutarha- auto- tai rautakauppa-myymöille. Alueelle saa sijoittaa myös ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja. Korttelialueella sallitaan myös päivittäistavarakauppa (alle 2000 k-m^2), ajoneuvojen huolto- ja korjaustoiminta sekä polttoaineen jakelu. Korttelialueen rakennusoikeus on 20000 k-m^2 , mikä vastaa korttelitehokkuutta $e_k=0,51$.

Rakennus on oletettavasti pääosin yksikerroksinen, mutta kaksikerroksisuus on sallittu koko rakennusalueella. Todennäköisessä ratkaisussa pääosa liikerakennuksen vaatimista autopaikoista sijoitetaan rakennuksen itäosan alle nykyiseen maanpinnan tasoon. Loput autopaikat sijoitetaan korttelin pohjoisosaan avopaikoituksena. Korttelin maasto nousee noin viisi metriä kaakkoisnurkasta luoteisosaan. Liiketilat ovat alustavasti yhdessä tasossa, pääsisäänkäynti on rakennuksen pohjoisreunalta. Liikerakennuksen huoltopiha sijoitetaan tontin luoteisnurkaan ja ajo sinne osoitetaan rakennuksen eteläpuolitse omasta liittymästään. Lähinnä asuinalueelta oleva tontinosa on istutettava ja sinne voi sijoittaa myös kierrätysjätteen aluekierrätyspisteen.

Tällä hetkellä tontin poikki kulkee etelä–pohjoissuunnassa Nepperinpuro sekä runkovesijohto ja -viemäri, jotka on osoitettu johtovarauksella. Nämä siirretään kulkemaan rakennuksen itäpuolitse.

Virkistysalueet

Virkistysalueiden jäsentely on tarkemmin tutkittu kunnallistekniikan yleissuunnitelmanyhteydessä (ks. kohta 6.2.)

Puistoalueet (VP)

Asuinkorttelien keskelle jää pitkänomainen kapea Sadonkorjuupuisto, jossa virtaa Nepperinpuro. Puistossa kulkee pohjois–eteläsuuntainen kevyen liikenteen reitti, josta liitytään kortteleihin. Puisto on pääosin avointa niittyä ja siellä täällä on pieniä puuryhmiä.

Lähivirkistysalueet (VL ja VL-1)

Asemakaava-alueen länsiosa on metsäistä mäkialuetta, joka jätetään luonnon-tilaiseksi lähivirkistysalueeksi. Alueelle voidaan rakentaa ulkoilua palvelevia reittejä.

Nepperintien ja ja AP-korttelialueiden väliin on jätetty merkinnällä VL-1 kapea virkistysalue, joka tulee hoitaa niin, että sen avoin luonne maisemakuvassa säilyy. Istutusten tulee viereisen korttelialueen rakennusten ja istutusten kanssa muodostaa rytmiltään vaihteleva kokonaisuus, joka sopeutuu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Tarkoituksena on säilyttää avoin näkymä Koskelonsillalta Pitkäjärven suuntaan sekä Nepperinportin uuden asuinalueen ja Vanhankartanon kylämäkien välillä.

Muut alueet

Suojaviheralueet (EV)

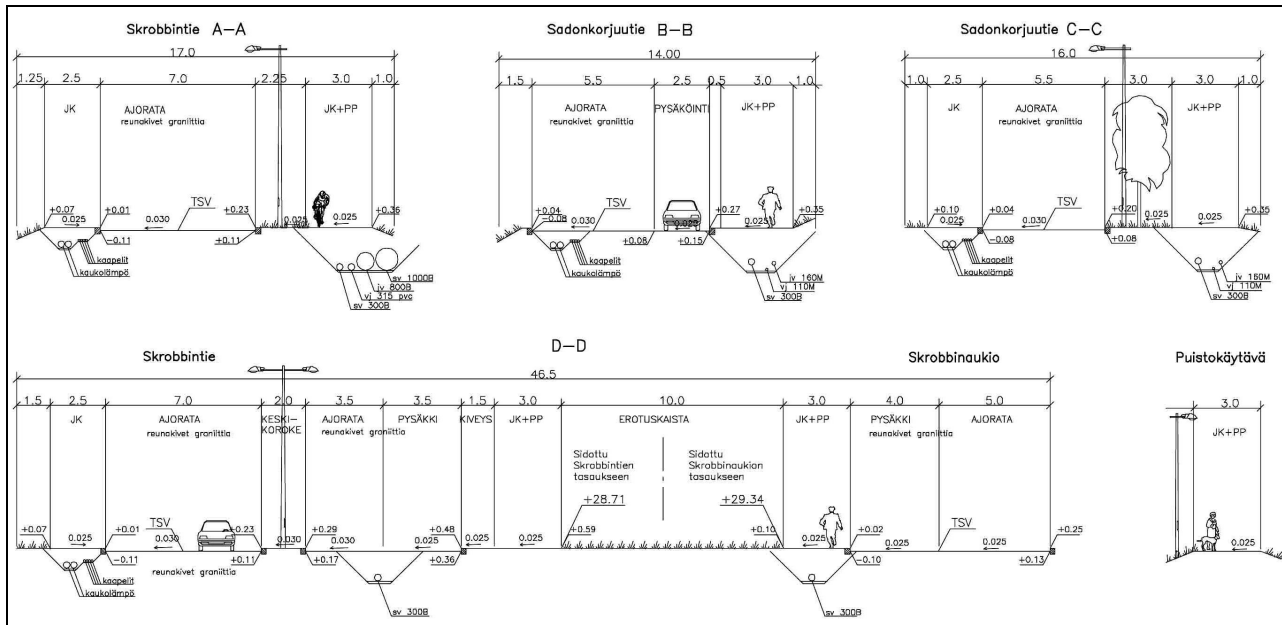
Korttelien KL-1 (80127) ja AP (80129, 80130) väliin jäävä suojaviheralue tulee istuttaa tiiviiksi näkösuojaksi.

Korttelin KL-1 (80127) itäpuolelle jäävä metsäpeitteinen mäki jätetään luonnon-tilaiseksi. Mäki on suurmaisemassa merkittävä elementti.

Liikennealueet (LT)

Kehä III:n liikennealueen rajausta pohjautuu tehtyyn Vanhakylän eritasoliittymän tilavaraussuunnitelmaan. Liittymään on lisätty tilavaraukset länsisuunnan rampeille ja kevyen liikenteen väylä siirtyy etelämmäksi. Kevyen liikenteen väylälle on tutkittu kaksi linjausvaihtoehtoa.

4.3.2 Liikenne



Kuva: tyyppipoikkileikkaukset

Tie- ja katuverkko

Nepperinportin liikenteellinen perusratkaisu perustuu kehämäiseen katuun (Skrobbsintie, Sadonkorjuutie), johon lähes kaikki alueen tontit liittyvät. Päiväkodin liikennettä ja korttelin AP-80128 eteläosaa palvelee lisäksi Korjuukuja, jonka kääntöpaikkaa päiväkodin saattoliikenne myös käyttää. Kortteli 80127 liittyy Skrobbsinaukiolle. Liittymistä Nepperintielle ja bussien kääntöpaikasta on laadittu toimivuustarkastelu.

Sadonkorjuutien ajorata on 5,5 m leveä, jalankulku- ja pyörätie on 3 m. Niiden välinen viherkaista, jossa on sekä istutettuja puita että kadunvarsitaskuja alueen vieraspaikoitusta varten, on 3 m leveä. Alueen itäosassa on toisella puolen lisäksi jalkakäytävä (2,5 m).

Joukkoliikenne

Linjojen 20 ja 315 päätepysäkki on esitetty korttelin 80127 itäpuoliselle Skrobbsinaukiolle. Nepperinportin alueen kohdalla on kaksi pysäkkiparia, joille etäisyyttä asunnoista tulee alle 400 m, pääasiassa alle 200 m.

Kevyt liikenne

Nepperinportin kevyen liikenteen yhteydet ovat hyvät. Skrobbsintien ja Sadonkorjuutien varressa kulkee koko matkalla jalankulku- ja pyörätie, lisäksi osalla matkaa jalkakäytävä. Nepperintien varressa kadun itäpuolella on jo rakennettu kevyen liikenteen väylä ja länsipuolelle VL-1 -alueelle ehdotetaan toista vaapamuotoisempaa linjausta. Sadonkorjuupuiston halki kulkee reitti, joka jatkuu pohjoisessa EV-alueella. Myös länsi- ja eteläreunan lähivirkistysalueilla on lähinnä ulkoilua palvelevia reittejä.

Pysäköinti

Alustavan rakennussuunnitelman mukainen autopaikkojen sijainti ja määrä ilmenee liitteessä 14 olevasta pysäköintikaaviosta. Pysäköintiratkaisussa on toisaalta pyritty minimoimaan etäisyydet asuntojen ja autopaikkojen välillä ja toisaalta turvaamaan mahdollisimman suuret ja autoliikenteeltä rauhoitettut pihalueet.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään:

- AP-korttelialueilla: 1 ap / 75 k-m²
- AO-korttelialueella: 2 ap / asunto
- KL-1-korttelialueella:
 - liiketilat 1 ap / 50 k- m²
 - toimistotilat 1 ap / 75 k- m²
 - teollisuustilat 1 ap / 100 k- m²
 - varastotilat 1 ap / 150 k- m²

- YL-korttelialueella rakennettavaksi vaadittavan autopaikkamäärän päättää rakennusvalvontaviranomainen rakennuslupahakemuksen yhteydessä annetun erillisen selvityksen perusteella hankittuaan tarvittaessa kaupunkisuunnitteluviranomaisen lausunnon. Autopaikkoja on rakennettava kuitenkin vähintään 1 autopaikka kerrosalan 150 k-m² kohti.

4.3.3 Palvelut

Alueelle on tarkoitus sijoittaa päiväkotia. Päiväkotia suunnitellaan 4 kokopäiväisen lapsiryhmän tarpeisiin, jolloin hoitopaikkoja on keskimäärin 66. Rakennukseen on lisäksi mahdollista sijoittaa esiopetuksen ja alimpien koululuokkien opetusryhmiä (yht. n. 4 opetusryhmää) sekä pieni liikuntasali, joka monipuolistaa iltakäyttömahdollisuuksia. Päiväkoti sijaitsee Nepperinportin alueella keskeisellä paikalla ja on liikenteellisesti lähialueilta hyvin saavutettavissa, mm. bussipysäkki tulee päiväkodin läheisyyteen. Päiväkoti palvelee Vanhankartanon ja Haapaniemen alueita sekä myös Kehä III:n pohjoispuolella asuvia perheitä. Näillä alueilla on jo nyt päivähoitopaikkojen vajausta, tarve kasvaa alueiden kaavoittamisen ja rakentamisen myötä. Päiväkodin sijainnille tutkittiin 3 eri vaihtoehtoa, joista valittiin sosiaali- ja terveystoimen parhaaksi arvioima.

Muut palvelut tullaan edelleen hakemaan kaava-alueen ulkopuolelta (ks. kohta 2.2.3/Palvelut). Kehä III:n pohjoispuolelle Viiskorpeen ollaan kaavoittamassa ala- ja yläkoulua. Toteutusaika on todennäköisesti selkeästi Nepperinportin jälkeen.

KL-1 -tontille mahdollisesti sijoittuvat kaupalliset palvelut ovat vielä tarkemmin määrittymättömiä.

4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualue on liitettävissä vesi-, viemäri- ja sähköverkostoihin. Viemärintä voidaan suotuisien maastonmuotojen ansiosta toteuttaa ilman pumppaamoja.

Kaava-alueen keskelle suunniteltuun puistoon rajautuvat asuinkorttelit, päiväkoti ja liikerakennus liitetään suoraan puistossa kulkevaan runkoviemäriin. Samoin vesijohdot liitetään alueen poikki kulkevaan nykyiseen runkovesijohtoon.

Nykyisen peltoalueen keskellä pohjois-eteläsuunnassa kulkeva oja toimii alueen hulevesien kokoojauomana. Skrobintien ja Sadonkorjuutien katualueille rakennettavat hulevesiviemärit johtavat katualueen ja tarpeen mukaan viereisten korttelialueiden hulevedet kokoojaojaan. Oja perataan siten, että sen poikileikkaus täyttää tehdyn tulvareittitarkastelun vaatimukset ja samalla tehdään ympäristösuunnitelmassa esitettyjä huleveden viivytys- ja selkeytysrakenteita.

Liikerakennusten korttelialueelle (KL-1) jäävä runkovesijohto ja -viemäri siirretään kulkemaan suunnitellun rakennuksen itäpuolitse. Alustavan vesihuolto-suunnitelman mukainen maanalaisen johtoalue on merkitty kaavakarttaan. Viemärin siirto edellyttää varsin syvää kaivantoa.

Alueelle laaditussa yleissuunnitelmassa on tarkemmin selvitetty kunnallistekniikan toteutusta ja kustannuksia.

4.3.5 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Asuntorakentaminen sijoittuu suurelta osin savialueelle, joka on rakennettavuudeltaan luokkaa 4 (paaluperustusta edellyttävät alueet). Paalutuksella ei

ole laajempia vaikutuksia maaperään, mutta kellareita ei voi pehmeikölle rakentaa ilman kalliita erikoistoimenpiteitä. Pehmeiköille sijoituvilla piha-alueilla rakentamisesta johtuva kuivuminen voi aiheuttaa vähäisiä maan painumia.

Varikkoalueen toimintahistorian ja kohdekäynnin perusteella voidaan arvioida maaperän olevan mahdollisesti paikallisesti raskasmetallien tai öljyn likaamaa. Varikkoalueella ei ole tehty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia. Alustava tutkimus varikon rajalla olevan ojan sedimentistä viittasi kuitenkin siihen, että varikkoalueelta on mahdollisesti päässyt öljyä salaojia tai avo-ojia pitkin ojaan. Ojasedimentin öljypitoisuus ylittää saastuneen maan raja-arvon (Samase raja-arvon). Varikkoalueen mahdollisen puhdistussuunnittelun yhteydessä olisi esitettävä myös puistoalueelle jäävän ojanosan kunnostussuunnitelma.

Asemakaavamääräyksissä määrätään, että korttelissa 80127 sekä VP-alueella (jonka halki varikkoalueelta tuleva oja virtaa) 'ennen rakentamista on selvitettävä, onko alueen aiempi toiminta aiheuttanut maaperän pilaantumista, josta voi koitua ympäristönsuojelulain (86/2000) 75-78 §:ssä mainittuja seurauksia tai velvoitteita. Tarvittaessa maaperä on puhdistettava rakentamiseen sopivaksi.'

4.3.6 Kaavan mukainen luonnonympäristö

Maisemanmuodot ovat olleet lähtökohtana rakentamisen sijoittamisessa. Jyrkkä ja maisemallisesti tärkeä metsäinen rinne on jätetty rakentamatta ja esitetty lähivirkistysalueeksi. Kulttuurimaiseman puoleinen VL-1 lähivirkistysalue puolestaan tulee rakentaa ja hoitaa pääosin avoimena niittynä tai maisemapeltona.

Alueen keskellä on rakennettu puisto. Viheralueiden toteutusta täsmennetään ympäristösuunnitelmassa (ks. kohta 6.2)

4.4 Kaavan mukaiset erityispiirteet

Kehä III:n varressa kulkevan 400 kW:n voimalinjan maankäyttö- ja rakentamisrajoitukset ulottuvat 26 m:n päähän voimalinjan keskiliinjasta. Voimalinja-alue (400kV) on osoitettu vaara-aluemerkinnällä. Alueen käyttö edellyttää sopimusta johdon omistajan eli Fingrid Oy:n kanssa.

Suunniteltu liikerakennus on aivan vaara-alueen rajaan rakennettuna n. 20metrin etäisyydellä itse johdoista. Lähimmät asuinrakennukset ovat voimalinjasta yli 100 m:n päässä ja visuaalisestikin varsin etäällä. Voimajohdot eivät aiheuta asuinalueella merkittävästi normaalista poikkeavia sähkö- tai magneettikenttiä.

Kehä III:n tilavaraussuunnitelman mukainen kevyen liikenteen yhteys alittaa voimalinjan kaava-alueella kaksi kertaa ja vaara-alueen reunaan on kaavassa sallittu liikekorttelin pysäköintiä. Kaikkialla liikekorttelialueella (maantasossa) säteilytasot jäävät alle suositeltujen raja-arvojen. Voimalinjan sähkö- ja magneettikentistä ei etäisyyden ja altistusajan lyhyiden vuoksi ole riskiä kevyen liikenteen väylän tai pysäköintipaikan käyttäjille.

Toiminta suoraan voimajohtojen alla vähenee varikon poistuessa. Suoraan johtojen alla on nykyisin useita hallirakennuksia (n. 700 k-m²), muita rakenteita ja ulkovarastointia. Tavoitteena on, että voimalinja-alueen käyttö selkeytyy ja miljöö siistyy. Joutomaana linjanalus vaikuttaisi Kehä III:n miijööseen negatiivisesti ja edustaisi tehotonta maankäyttöä.

Mahdollisuus, että johtoihin talvella kertyy jäätä, joka voi tippuessaan aiheuttaa vahinkoja liikerakennuskortteliin pysäköidyille autoille on huomioitu osoittamalla suoraan johdon alla oleva alue istutusmerkinnällä, jolloin pysäköintiruutuja ei voi sijoittaa suoraan johtojen alle.

4.5 Kaavan mukaiset suojelukohteet

Kaavaratkaisu pyrkii huomioimaan sijainnin kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen reuna-alueella. Rakentaminen on matalaa (kaksikerroksista) ja massoit- telun avulla luodaan viljelysmaisemaan sopiva vaihteleva rakennusreuna. Kort- telisuunnitelmalla ohjataan vielä tarkemmin julkisivujen jäsentelyä ja väritystä.

Koko alueella rakentamisen tulee olla sopusoinnussa kulttuurihistoriallisesti ar- vokkaan ympäristön kanssa julkisivun rakennusaineen, pintojen ja väri-tyksen suhteen. Itäreuna on osoitettu sk-1 merkinnällä 'kaupunki- ja kyläkuvallisesti tärkeäksi alueeksi, jolla rakennusryhmien tulee sopeutua Vanhankartanon kult- tuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön rakennusten sijoituksen, mitta- suhteiden, rakennusaineen, pintojen jäsentelyn ja väri-tyksen suhteen. Raken- nusryhmien ja istutusten välistä tulee avautua näkymiä viereiselle lähivirkistys- alueelle. Rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla peittomaalat- tua puuta. Kattomateriaalin tulee olla yleisilmeeltään sileä. '

Alueella ei ole yksittäisiä suojelukohteita.

4.6 Ympäristön häiriötekijät

Melu

Alueen pääasiallinen melunlähde on Kehä III. Nykyisillä liikennemäärillä päivä- ajan yli 55 dB keskiäänitaso leviää enimmillään 300 metriä ja yöajan 45 dB 400 metriä Kehä III eteläpuolelle. Nepperintien liikennemelun vaikutukset ulottuvat vain tien välittömään läheisyyteen.

Kunnallistekniikan yleissuunnitelman yhteydessä selvitettiin melutasot suunnit- telualueella. Melulaskennoissa määritettiin päivä- ja yöajan keskiäänitasot. Melulaskennat on tehty 2 metrin korkeudelle maanpinnasta. Melulaskennat en- nustevuodelle 2030 tehtiin seuraavista tilanteista:

- kaavaluonnoksen mukainen maankäyttö, nykyiset liikennejärjestelyt. Ei me- luntorjunnan toimenpiteitä
- kaavaluonnoksen mukainen maankäyttö, Vanhakylän eritasoliittymän rampit toteutettu. Melua torjuvat tonttiaidat.
- kaavaluonnoksen mukainen maankäyttö ilman liikerakennusta, nykyiset lii- kennejärjestelyt. Melua torjuvat tonttiaidat.

Lopputilanteen meluvyöhykekartta on liitteenä 13.

Meluntorjuntatoimenpiteiden mitoituksen kannalta merkittäväksi osoittautui uu- sien asuinalueiden yöaikaisten ohjearvojen saavuttaminen (45 dB). Tilantees- sa, jossa kaavaluonnoksen mukainen maankäyttö on kokonaisuudessaan to- teutunut, päiväajan ohjearvo 55 dB alitetaan koko asuinalueella. Uusia asuin- alueita koskeva yöajan ohjearvo 45 dB ylittyy viidellä oleskelupihalla alueen itä- reunalla Nepperintien varrella. Kulttuurimaisemaan sopeutumissyistä korttelis- sa 80128 piha-alueiden yömelun ohjearvojen saavuttamiseksi tarvittava melun- torjunta toteutetaan rakennuskohtaisin meluidoin. Asuntojen leikki- ja ulko- oleskelualueet tulee Nepperintiehen nähden sijoittaa rakennuksin ja/tai aidoin muodostettuun melukatveeseen, jossa melutaso ei ylitä ohjearvoja. Meluidan tulee pintamateriaaleiltaan ja jäsentelyltään sopia julkisivukokonaisuuteen. Me- luaita saa olla enintään 2,2 metriä korkea ja 9 metriä pitkä.



Kuva: Korttelin 80128 meluaidan periaateratkaisu.

Esitetyillä toimenpiteillä päivä- ja yöajan ohjearvot alitetaan koko asuinalueella, mikäli myös liikerakennus on toteutunut. Lisäksi tutkittiin vaihtoehtoa, jossa suunniteltu liikerakennus ei ole toteutunut. Päiväajan ohjearvo 55 dB alitetaan koko asuinalueella (kuva 15), mutta yöajan ohjearvo (kuva 16) ylittyy muutamalla oleskelupihalla alueen keskiosassa. Ylitys on 1–2 desibeliä. Tämä pieni yöajan ylitys piha-alueiden kohdalla on katsottu voitavan hyväksyä, koska laskennassa käytettiin liikerakennuksen tuoman lisäliikenteen sisältävää vuoden 2030 liikenne-ennustetta ja koska liikerakennuksen toteutuminen vuoteen 2030 mennessä on erittäin todennäköistä.

Sitä tilannetta varten, että liikerakennus ei ole toteutunut, on kaavakartassa asuinalueen pohjoisreunassa osoitettu se korttelialueen sivu, jonka puoleisten asuinrakennusten, autokatosten ja muiden rakennelmien tulee muodostaa kokonaisuus, joka suojaa korttelin piha-alueita liikennemelulta. Koska rakentamista ei kuitenkaan ole tarpeen eikä suotavaa toteuttaa yhtenä yhtäjaksoisena rakennusmassana, tulee rakennusten ja rakennelmien kaupunkikuvalliseen vaihtelevuuteen kiinnittää erityistä huomiota. Myös liikerakennus on määrätty toteutettavan jatkuvana yhtenäisenä rakenteena, joka suojaa Kehä III:n melulta.

Nepperinportti sijoittuu Espoon rakennusjärjestyksen liitekartan mukaan alueelle, jossa ulkovaipan rakenteiden ääneneristävyyden lentomelua vastaan tulee olla 30dB. Käytännössä nykyisillä rakentamisen ääneneristysnormeilla tällainen eristävyystaso saavutetaan normaalilla rakennustavalla.

Ilmanlaatu

Pääkaupunkiseudulla pää- ja kehäteiden ilmanlaatu on huonointa teiden pientareilla, joilla ohjearvot tavanomaisesti ylittyvät. Noin sadan metrin etäisyydellä tiestä ohjearvot voivat ylittyä enää satunnaisesti. Suunnitelman mukaisessa ratkaisussa Kehä III:n etäisyys lähimmistä asuinrakennuksesta on noin 140 metriä. Vallitseva tuulen suunta puhaltaa Kehä III:n hiukkaset pois päin Nepperinportista.

4.7

Nimistö

Suurin osa kaava-alueita sijaitsee Gammelgårdin kylän Skrobbin tilan vuosisatojen ajan viljellyillä mailla, Hemåkern-nimisen pellon kohdalla. Isossajaossa määritetty tilanraja on kulkenut kaava-alueen eteläosan kautta. Skrobbin etelänaapuri on Neppers, jonka nimen pohjalta alueennimi Nepperi – Neppers on muodostettu. Tilannimi on maarekisterissä Neppers, mutta kansanomaisesti se on sanottu yleensä muodossa Naper.

Kaava-alueen nimi Nepperinportti – Neppersporten on alueennimen Nepperi liitynnäinen. Kehä III:lta tultaessa kaava-alue sijaitsee Nepperin alussa, joten nimen perusosaksi sopii hyvin portti. Jo aiemmin rakennettu keskeinen, alueen itäreunaa Koskelonsillalta etelään kulkeva tie on nimeltään Nepperintie – Neppersvägen (1996). Sen viertä seuraileva ulkoilutie saa nimen Nepperinreitti – Neppersstråket.

Alueen eteläpuolella Nepperin nimistössä on Gammelgårdin maanviljelyskylään sopivana aihepiirinä viljakasvit (Kaurapelto, Ohrakuja, Ruispellontie). Kaava-alueen etelälaidan puisto Kaurapelto – Havreå kern samannimisen kadun tuntumassa ja ulkoilutie Kaurapellonpolku – Havreå kersstigen saavat tämän aihepiiriin nimet. Myös alueen keskeisen asuntokadun nimi Sadonkorjuutie – Skördevägen ja lyhyen sivukujan nimi Korjuukuja – Skördegränden jatkavat luontevasti viljanviljelyn aihepiiriä. Aluetta pohjoisesta etelään halkova puisto on Sadonkorjuupuisto – Skördeparken ja puistossa kulkeva polku Sadonkorjuupolku – Skördestigen.

Koska alueen asuntokatu muodostaa lenkin, on opastuksen kannalta selkeämpää, että se ei palaa samannimisenä Nepperintielle. Niinpä Sadonkorjuutiehen yhtyy pohjoispäädyssä Skrobbintie – Skrobbvägen, jonka itäpäässä linja-auton kääntöpaikka sekä liikekorttelin pihaan johtava kuja muodostavat Skrobinaukio – Skrobbplatsen -nimisen aukion. Aiempi tiennimi Haravaniitty poistuu käytöstä, jotta vältetään sekaannukset muun muassa Sunan Haravakuja-nimen kanssa. Vanha paikannimi Råfskilen (råfsa 'harava', kil tässä yhteydessä 'kii-
lanmuotoinen maakappale'), joka tarkoitti Kehä III:n alle jäänyttä niittyä, näkyy sen sijaan alueen pohjoisosan puistonnimessä Haravatilkunmäki – Råfskilsbacken. Skrobbin tilan ja viljelysten mukaan nimensä ovat saaneet puistot, pitkänomainen Skrobbinsarka – Skrobbtegen, lähinnä taloa Skrobbin Kotipelto – Skrobbs Hemå kern sekä alueen länsiosan metsäisen rinteen Skrobbinmetsä – Skrobbskogen. Skrobbinmetsässä kulkee kolme ulkoilutietä: Skrobbintieltä haarautuva Skrobbinpolku – Skrobbstigen, metsää halkova Skrobbinmetsänpolku – Skrobbskogsstigen ja Nepperin tilan rinnakkaisnimestä kertova ulkoilutie Naperinmetsänpolku – Naperskogsstigen.

5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Pohjois-Espoon asukasluku kasvaa tällä hetkellä suhteellisesti kaikkein nopeimmin koko Espoossa. Merkittävä osa Pohjois-Espoon kasvusta tapahtuu poikkeamispäätösten turvin haja-asutusalueita tiivistäen. Nepperinportin rakentaminen edistää hallittua kasvua, jossa uusi alue voidaan kytkeä luontevasti, taloudellisesti ja tehokkaasti olevaan infrastruktuuriin ja kaupunkirakenteeseen. Samalla on mahdollista luoda pieni kokonaisuus, jolla on oma identiteettinsä. Uudet asunnot monipuolistavat Vanhankartanon asukas pohjaa ja rakennuskantaa.

Eteläosaltaan alue liittyy jo rakentuneisiin pientaloalueisiin. Järvenperän ja Nepperinportin väliin on rakennettu Kulloonmäen ja Haapaniemen alueet ja Nepperin pientaloaluetta tullaan tiivistämään tulevaisuudessa. Kaupunkirakenteen kannalta on järkevää toteuttaa järjestelmällisesti Kehä III:n eteläpuolisia alueita lännestä itään, jolloin palveluita ja kunnallistekniikkaa voidaan hyödyntää järkevästi. Nepperinportin kaava-alueen pohjoisosan liikerakennusten korttelialue liittyy Koskelon teollisuus-, liike- ja varastoaluekeskittymään.

Nepperinportti tulee muodostumaan Kehä III:n ja Pitkäjärven välisen alueen tiiviimmän asutuksen itäraajaksi, koska Vanhankartanon kulttuurimaiseman keskeiset osat tulevat pitkään säilymään pääosin rakentamattomana viljelymaisemana. Lähialueilla pientalorakentamisen painopiste tulee suuntautumaan Kehä III:n pohjoispuolelle Perusmäki-Viiskorpi-alueille.

Ratkaisu perustuu selkeästi rajattuihin suhteellisen tiiviisiin tontteihin, jotka rajoittuvat laajempiin viheralueisiin. Myös alueen keskelle on jätetty puistoaluetta. Tonttitehokkuudet ovat korkeammat kuin perinteisellä omakotialueella, mutta alueen kokonaistehokkuus ei nouse kovin korkeaksi. Uusien pientalojen etäisyys eteläpuolisen Nepperin pientaloalueen lähimmistä taloista vaihtelee noin kuudestakymmenestä sataan metriin.

Alueen rakentuminen on pääasiallisesti yksityissektorin investointi, joka tuo alueelle lisää asukkaita ja työpaikkoja. Kaupungin sijoitus alueen päiväkotiiin palvelee laajempaakin aluetta.

5.2 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Nepperinportin asemakaavan toteuttaminen lisää liikennettä Koskelonsillalla ja Nepperintiellä. Tulevat liikennemäärät alueella riippuvat Kehä III:n länsirampin toteutuksesta ja tätä edellyttävän liiketilan toteutumisesta. Enimmillään on ennustettu alueen synnyttämäksi liikennemääräksi noin 6000 ajo/vrk. Pääosa tästä liikenteestä suuntautuu kuitenkin Kehä III:lle, eikä varsinaisen asuinalueen kohdalle.

Länsisuunnan rampin toteuttaminen olisi tärkeää kaava-alueen kaupallisten palveluiden sijoittumisedellytysten kannalta ja ne parantaisivat asioimismahdollisuuksia Espoon keskuksen suuntaan. Vuonna 2004 tehdyn kustannusarvion mukaan länsisuunnan rampin rakentaminen ja liittymän parantaminen maksaa noin 2,4 miljoonaa euroa. Rakentaminen edellyttää mm. vesijohtojen suojausta, puhelin- ja sähkökaapeleiden siirtoa ja suojausta sekä nykyisten sadevesijohtojen ja rumpujen jatkamista.

Kaavassa on osoitettu ulkoilureittiyhteydet Pitkäjärven rantaan ja toisaalta pohjoiseen Kehä III:n suuntaan. Yleiskaavassa esitetyn uuden kevyenliikenteen ylityksen toteuttamisedellytykset ovat heikot eikä sitä esitetä asemakaavassa.

Alueen joukkoliikennepalvelutaso on kohtuullinen ja se parantunee alueen rakentamisen myötä jonkin verran. Seutulinjan reitin jatkaminen alueen pohjoisosaan kaavaan varatulle päätepysäkille parantaisi joukkoliikenteen saavutettavuutta.

Suunnitteluratkaisussa on huomioitu maastonmuodot, joten Nepperinportti voidaan luontevasti liittää alueen poikki kulkevaan runkovesijohtoon ja runkoviemäriin ilman pumppaamoja. Myös katulinjaukset ovat suhteellisen kustannustehokkaat. KL-1 korttelissa vesi- ja viemäriverkoston siirrosta aiheutuu merkittäviä kustannuksia. Maanomistajat osallistuvat kunnallistekniikan toteutuskustannuksiin maankäyttösopimusten kautta.

5.3

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Valtaosa asemakaava-alueen nykyisin rakentamattomasta peltolaaksosta muuttuu tiiviiksi kaupunkimaiseksi pientaloalueeksi. Nykyisen varikon alue muuttuu tilaa vievän kaupan alueeksi. Vaikutuksia kulttuurimaisemaan on arvioitu erillisessä raportissa (ks.2.1.7).



Asemakaavan vaikutukset Vanhankartanon kulttuurimaiseman osa-alueisiin tai aluekokonaisuuksiin. © Pöyry Environment Oy

Rakentaminen kunnioittaa maiseman suurmuotoja metsäisen mäenrinteen jäädessä ehjäksi taustaksi. Rakentamisen raja itäpuolen kulttuurimaisemaan tulee määrittelyksi. Rakennusmassat suunnataan vaihtelevissa kulmissa pääosin päädyt edellä kohti Nepperintietä, jolloin vaikutelma jossain määrin jäljittelee epäsäännöllistä perinteistä rakentamista ja on keveämpi kuin muurimainen ratkaisu.

Asuinalueen rakentuessa avoin maisematila kaava-alueella kapenee merkittävästi. Neppersin hoitokodin ja Kulloonsillan vieren kumpareiden ja avoimen peltoalueen kontrasti on edelleen hahmotettavissa, kun Nepperintien reuna-alueet on jätetty avoimiksi, mutta alueen kehityshistorian näkyvyys maisemassa heikentyy. Kaava-alueen itäpuolisen vanhan asutuksen nykyisin avoimet näkymät peltomaisemaan kohti länttä muuttuvat merkittävästi, mikä voidaan kokea negatiivisena. Keskiaikainen kylänmäki varoalueineen jää asemakaava-alueen ulkopuolelle. Myös Nepperin pientaloalueen reunimmaisten talojen avoimet näkymät lyhenevät.

Tarkasteltaessa asemakaavan vaikutuksia koko Vanhankartanon laajan kulttuuriympäristökokonaisuuden arvojen säilymisen kannalta ei vaikutusten voida katsoa olevan merkittävästi haitallisia, koska Vanhankartanon ydinalue sijaitsee Nepperinportin kaava-alueen ulkopuolella ja muodostaa oman erillisen maisematilansa. Jo Kehä III:n ja Nepperintien rakentaminen on muuttanut tapaa, jolla maisema koetaan. Luontainen tapa kokea kulttuurimaisema on ollut läpikulku Vanhankartanontietä pitkin kaava-alueesta itään. Kehä III:n "piennaralueena" kulttuurimaisema hahmottuu aivan toisin. Asuinrakentamisen kautta vanha viljelymaisema on mahdollista palauttaa osaksi hiukan useampien arkipäivää.

KL- alueella rakentamisen mittakaava poikkeaa täysin Vanhankartanon perinteisestä mittakaavasta. Rakennuksen sijainnin ja mataluuden vuoksi vaikutukset Vanhankartanon kulttuurimaisemaan eivät kuitenkaan ole merkittävät. Toiminnot liittyvätkin enemmän Kehä III:n miljööseen.

Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole todettu arvokkaita luontokohteita, joihin rakentaminen voisi vaikuttaa. Pienellä alueella metsärinteen itäpuolella ojanvarren reheväkö ja monilajinen kasvillisuus kuitenkin jää pientalokorttelin alle, mikä vähentää alueen monimuotoisuutta. Uuden kerroksellisen reunavyöhykkeen muodostumista on tuettava istutuksin.

Rakentaminen lisää kulutusta myös ympäristön rakentamattomilla virkistysalueilla ja sillä on vaikutusta pintavesien imeytymiseen ja ohjautumiseen alueella.

5.4

Vaikutukset ihmisten elinoloihin

Kaava-alueelta on hyvät yhteydet ulkoilumaastoihin ja uimarannalle. Paikalliset pallokentät sekä nuorisotilat sen sijaan puuttuvat. Alueelle esitetyn päiväkotirakennuksen toimintaa tulisi kehittää siten, että se palvelisi mahdollisimman suurta väestöryhmää ja toimintoja olisi eri vuorokaudenaikoina. Nepperinportin päiväkotitoiminta on tarkoitus suunnitella 4 kokopäiväisen lapsiryhmän tarpeisiin (keskim. 66 hoitopaikkaa). Rakennusoikeus mahdollistaa myös muutaman esiopetusryhmän ja alimman koululuokan sijoittamisen rakennukseen. Nepperinportin laskennallisesta asukasmäärästä johdettu teoreettinen päivähoitopaikkatarve on n. 20 hoitopaikkaa. Päiväkotitoiminta tarjoaa palveluitaan kaava-aluetta huomattavasti laajemmalle alueelle.

Etäisyys lähimpään suomenkieliseen alakouluun, Karamzinin ala-asteeseen, on melko suuri eli noin 2,5 km ja osalla matkaa Vanhankartanontien varressa ei ole kevyen liikenteen väylää, mikä aiheuttaa turvallisuusriskin mutkaisella tiellä. Turvallisempi yhteys kulkee Kehä III:n vartta. Lähin ruotsinkielinen alakoulu on Bembölessä, jonne matkaa on noin kuusi kilometriä. Osalle lapsista joudutaan järjestämään koulukuljetus. Pitkällä aikavälillä on Kehä III:n pohjoispuolelle Viiskorpeen suunnitteilla kouluja, jotka palvelisivat aluetta. Nepperinportin laskennallisesta asukasmäärästä johdettu teoreettinen oppilasmääräarvio on n. 77 oppilasta (luokat 1-9).

Lähimmät kaupalliset palvelut ovat autolla helposti ja joukkoliikennettä käyttäen kohtuullisesti saavutettavissa. Etäisyydet asunnoista pysäkeille ovat enimmilläänkin alle 400m, mikä on pientaloalueella hyvä arvo. Suorin työmatkaliikenteen reitti Helsingin keskustaan on Kehä III:sta itään ja edelleen Vihdintielle. Julkisella liikenteellä reitti kiertää nykyisin Pitkälänjärven lännestä, jolloin matka Järvenperän kautta kestää lähes tunnin (54 min).

Alue soveltuu luonnonläheisenä pienimittakaavaisine ja omapihaisine asuntoineen hyvin esimerkiksi lapsiperheille, jos etäisyyksiä muihin palveluihin kuin päiväkotitoimintaan ei koeta ongelmallisina. Lähialueen asukkaiden ikärakenne monipuolistuu.

5.5

Kaupalliset vaikutukset

Kaupallisista vaikutuksista on tehty erillisraportti, jonka tiivistelmänä todetaan seuraavaa:

Vaikutukset kaupunkikeskustoihin

Perinteisesti kaupungin ydinkeskustan roolina on toimia kotimaisten ja ulkomaisten erikoiskaupan ketjujen, yksityisten palveluyrittäjien sekä ravintoloiden ja kulttuurin keskuksena. Espoossa kaupunkikeskustoina toimivat aluekeskukset ja etenkin niissä toimivat kauppakeskukset. Nepperinportin lähin kaupunkikeskusta on Espoon keskus. Espoon keskusta ollaan lähivuosina kehittämässä voimakkaasti. Nepperinportin hanke sisältäisi yksinomaan tilaa vaativaa kaupaa. Nepperinportin hanke ei uhkaa Espoon kaupunkikeskustojen toimintaedellytyksiä tai kehittämistä.

Vaikutukset kaupallisiin lähipalveluihin

Nepperinportin kaavassa sallitaan pieni päivittäistavaramyymälä. Myymälän olemassaolo rakentuu lähiväestön varaan. Väestöpohja on pt-kaupalle niukahko, mutta mahdollistaneen pienen valintamyymälän. Pt-kauppa parantaa oleellisesti lähiasukkaiden kaupan palvelujen saavutettavuutta, muttei oleellisesti muuta alueelle mahdollisesti tulevan muun vähittäiskaupan toimintaedellytyksiä. Pienen pt-myyvälän vaikutusalue on paikallinen, eikä se lisää alueen kaupallista kiinnostavuutta seudullisten toimijoiden kannalta.

Alueelle sijoittuva pienikin pt-myyvälä uhkaa jossain määrin Kehä III:n pohjoispuolen K-Extran uudistamissuunnitelmia Niipperin suunnassa. Molemmat alueet ovat kuitenkin väestöltään kasvavia, mikä parantaa pt-myyvälöiden näkymiä. Nepperinportin sijainti näköetäisyydellä Kehä III:sta antaa pt-myyvälälle pienen kilpailuedun Niipperin hankkeeseen verrattuna. Tätä etulyöntiasemaa tasoittaa liittymien puuttuminen, mikä heikentää mahdollisen myymälän saavutettavuutta.

Vaikutukset saavutettavuuteen ja ostovoimavirtauksiin

Nepperinportin hanke lisää tilaa vievän kaupan tarjontaa Pohjois-Espoossa. Alue on Pohjois-Espoon palveluverkkoselvityksen mukaan jo nykyisellään ostovoiman virtauksen kohde tilaa vievän kaupan osalta. Hanke vahvistaisi alueelle suuntautuvaa ostovoiman virtausta. Hanke perustuu koko Espoon ja laajemminkin pääkaupunkiseudun ostovoimaan; lähialueen asukkaiden merkitys on marginaalinen. Todennäköisimpiä toimialoja olisivat auto- tai moottoriajoneuvojen kauppaan liittyvät toimijat, joiden tuotteita tyypillisesti lähdetään hakemaan kauempaakin.

Hanke lisää jonkin verran liikennettä Koskelonsillalla. Pääosa liikenteestä tulisi kuitenkin Kehä III:lta, josta olisi rakennettava alueelle täydellinen liittymä. Mikäli liittymää ei toteuteta, alueelle suuntautuva liikenne tulisi pääosin Koskelontien kautta.

Vaikutukset kaupunkirakenteeseen

Hanke sijaitsee Kehä III:n kaupallisen vyöhykkeen tuntumassa, kuitenkin erillään suurimmista kaupan keskittymistä. Pitkällä tähtäimellä voidaan olettaa, että Kehä III kehittyy nauhamaiseksi kaupan vyöhykkeeksi, jossa pääpaino on tilaa vievällä kaupalla.

Nepperinportti ei suoranaisesti yhdisty mihinkään nykyiseen kaupan vyöhykkeeseen. Lähimpänä sijaitsevat Koskelon alueen auto-, matkailuvaunu- ja moottoripyöräkaupat, sekä Vepsäläisen huonekalumyymälä. Lommilan ja Petikon/Variston kaupan keskittymät ovat selvästi vahvempia, eikä Nepperinportin voida sanoa uhkaavan näiden kehitystä. Niin kauan kuin länsiliittymät Kehä III:lta puuttuvat, on kaupan rakentuminen alueelle epätodennäköistä. Myöskään Nepperinportin suuruusluokka ei riitä siihen, että alueesta muodostuisi itsensä houkutteleva kaupan keskittymä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Rakentamisaikataulu

Asemakaavan toteutuksesta tulee vastaamaan rakennusliike Hartela Oy. Todennäköinen toteutusyksikön koko on huomioitu rakennusoikeutta määriteltäessä. Liike- ja asuinrakentaminen eivät ole aikataulullisesti kytköksissä toisiinsa, vaan ne voidaan toteuttaa erillisinäkin. Erityisesti liikerakentamisen toteutumiseen voi vaikuttaa se, ettei Kehä III:n länsisuunnan ramppien toteutuksesta ole päätöksiä. YL-tontin toteuttaminen on Espoon kaupungin vastuulla.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet



Kuva: Korttelisuunnitelman havainnollistusta: näkymä korttelin 80128 pihalta (3D Render Oy)

Korttelisuunnitelma

Aluetta varten on laadittu korttelisuunnitelma, jonka tarkoituksena on selventää asemakaavan määräyksiä ja tavoitteita sekä antaa ohjeita ja malleja asemakaavoituksessa asetettujen tavoitteiden toteuttamiseksi. Korttelisuunnitelmassa käsitellään mm. korttelialueiden jäsentelyä ja istutuksia sekä rakennusten massoittelua, detaljointia, väritystä ja materiaaleja. Siinä on esitetty myös katujen, pihojen ja rakennusten ohjeelliset korkeusasemat, huoltoreitit ja pysäköinnin järjestäminen. Korttelisuunnitelmassa on esitetty asuntoja 187 kappaletta ja niiden keskimääräinen asuntoala on 107 h-m².

Suunnitelman toteuttamisvelvoite tulee sisällyttää kaupungin ja sopimuskumppanien väliseen sopimukseen ja siitä on merkintä kaavakartassa.

Alueen kaupunkikuvallisena ideana on noudattaa ympäröivän alueen rakennuskannan tiettyä yksinkertaisuutta ja värimaailmaa. Rakennukset ovat selkeitä yksivärisiä harjakattoisia massoja. Harjakulma on jyrkähkö (suositeltava kulma 1:1,4–1:1,2). Terassit, parvekkeet ja viherhuoneet ovat kolottuina perusmassoihin tai omiksi massoikseen erottuvina kappaleina. Sisäänkäynneissä käytetään keveitä vähäeleisiä sisäänkäyntikatoksia tai porstuoita.

Värityksessä suositetaan syviä maanläheisiä sävyjä. Jokaisella rakennuksella on yksi pääväri, rakennusjonossa suositeltavaa on käyttää kahta tai kolmea väri- vaihtoehtoa rytmikkäästi toistaen. Valkoiset ikkunanpuitteet raikastavat tummaa väritystä. Materiaaleiltaan rakennusten tulee sopeutua vanhaan viljelysmaiseen. Vanhan kylänmäen läheisyydessä olevat itäisten korttelien rakennukset tulee toteuttaa puujulkisivuisina. Muualla julkisivut voivat olla puhtaaksimuurat-

tua tiiltä tai rapattuja. Katemateriaalina käytetään konesaumattua peltiä tai tummaa levymäistä betonikattotiiltä. Apurakennusten ja aitojen materiaalina käytetään puuta, joka maalataan harmaan eri sävyillä. Ote värityssuunnitelmasta on selostuksen liitteenä 15.

Rakennussuunnittelussa on kiinnitettävä huomiota siroon detaljointiin. Rakennuksissa tulee olla keveät avoräystäät. Sisäänkäyntikatokset ja parvekkeet on suunniteltava tavalla, joka mahdollisimman vähän rikkoo harjakattoisten kappaleiden selkeyttä.

Kunnallistekniikan yleissuunnitelma

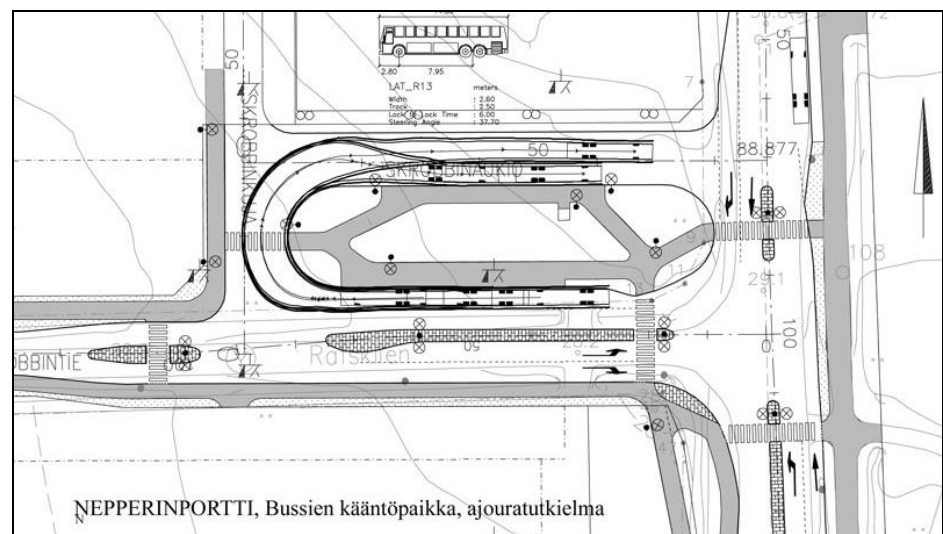
Meluntorjunnan, viheralueiden, katujen ja muun kunnallistekniikan toteutustapa on tarkemmin tutkittu kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa. Yleissuunnitelman toteuttamisen kustannuksiksi on arvioitu n. 9,7 miljoonaa euroa (toukokuu 2007). Arvio sisältää katujen, vesihuollon (vaihtoehto1), puistojen ja eritasoliittymän toteuttamisen suunnittelu- ja rakennuttamiskustannuksineen. Ote katu- ja vihersuunnitelmakartasta on selostuksen liitteenä 16.

Liikenneväylät

Kaava-alueen kokoojakatuna on alueen läpi kiertävä Skrobbintie- Sadonkorjuutie. Kokoojakatuun liittyy viherkaistalla erotettu kevyen liikenteen väylä. Osalla pääkatua on lisäksi toisella puolella katua reunakivellä erotettu kevyen liikenteen väylä, joka palvelee mm. päiväkodille suuntautuvaa kevyttä liikennettä. Viherkaistavyöhykkeeseen on sijoitettu asuinrakennusten pysäköintitarpeita täydentäviä pysäköintitaskuja. Nepperintien ja Skrobbintien liittymäalueen kaislajärjestelyt on suunniteltu kanavoituina. Nepperintien ja Skrobbintien ylittävät suojatiet toteutetaan keskisaarekkein. Jatkosuunnittelussa tulee huomoida katurot korttelisuunnitelmassa esitetyllä tavalla.

Alueen sisäinen ja aluetta ympäröivä puistoihin sijoittuva raittiverkosto on esitetty suunnitelmakartalla.

Nepperintien ja Skrobbinkujan väliin sijoittuva Skrobbinaukioon suunniteltu bussien kääntöpaikaksi, joka toimii samalla lähtöpysäkinä. Tulopysäkki on Skrobbintien alkupäässä. Kääntöpaikalla on kuljettajien WC-rakennus. Pysäkit on mitoitettu kahdelle 3-akseliselle bussille. Nepperintien nykyiset bussipysäkit kaava-alueen kohdalla parannetaan ja mitoitetaan kahdelle 3-akseliselle bussille. Pysäkkien parantaminen edellyttää nykyisen kevyen liikenteen väylän siirtoa.



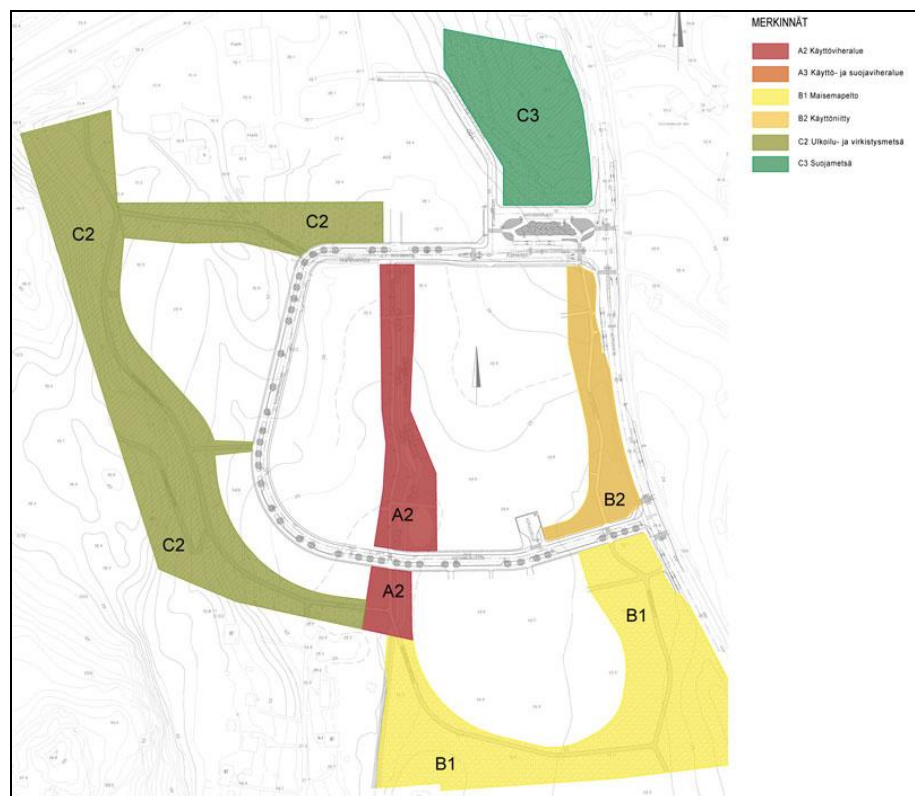
Kuva: Ajouratutkielma bussien kääntöpaikan järjestelyistä

Viheralueet

Nepperinportin alue pyritään säilyttämään yleisilmeeltään avoimena. Suunnittelualueen itäpuolelle jäävät pienet peltokaistaleet muutetaan niityksi ja maisemapelloksi. Länsipuolella suunnittelualueita ympäröi metsä. Sadonkorjuupuisto on alueen keskeisin viheralue ja korkeatasoisimmin hoidettu. Puiston poikki kulkevaa ojaa muotoillaan viehättävämmäksi ja sen varteen istutetaan puuryhmiä sekä vesikasvillisuutta. Pääasiallisena pintamateriaalina puistossa on nurmi. Kevyenliikenteen väylät ovat kivituhkaa. Päiväkodin läheisyydessä sijaitsee leikkipaikka. Sen kalustukseksi ehdotetaan pehmeää leikkihiekkaa, paviljonkia, keinoja sekä kiipeilyverkkoa. Sadonkorjuutien ja Skrobintien ympäristöjen pintamateriaalina käytetään asvaltin lisäksi luonnon- tai betonikiveystä sekä maanpeitekasvillisuutta tai nurmea. Skrobinaukion viheralueet nurmetaan tai istutetaan maanpeitekasveilla katualueita vastaavasti. Aukion keskellä on puuryhmä. Nepperinportin puulajeina käytetään erityisesti metsävaahteraa ja rauduskoivua.

Jatkosuunnittelussa tulee tutkia pienen kentän sijoittamismahdollisuudet alueelle, mikäli päiväkotiin tulee myös opetusryhmiä.

Ote viheraluesuunnitelmakartasta on liitteenä 16. Alueille on määritelty myös alustava hoitoluokitus.



Kuva: Kunnallistekniikan yleissuunnitelma / Viheralueiden hoitoluokitus.

Sopimukset

Asemakaavan toteuttamiseksi on tarkoitus tehdä maankäytösopimus tai määrätä maksettavaksi kehittämiskorvaus. Kunnallistekniikan suunnittelusta ja toteutuksesta sovitaan maanomistajien ja kaupungin kesken.

7

SUUNNITTELUN VAIHEET

7.1

Suunnittelun vireilletulo sekä sitä koskevat päätökset

Suunnittelu on käynnistynyt maanomistajien aloitteesta. Vireilletulosta on ilmoitettu Espoon kaavoituskatsauksessa 2004.

7.2

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

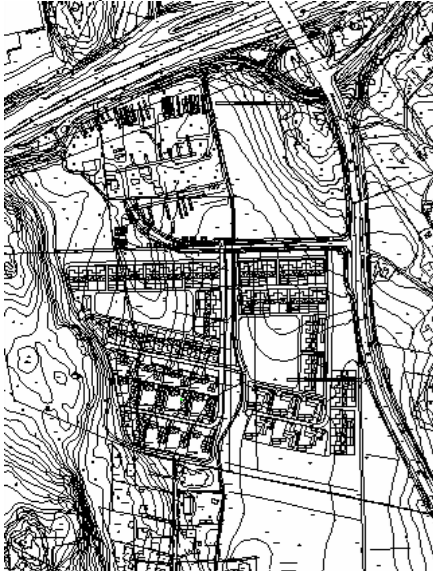
Kaavahankkeesta on laadittu erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka pidetään julkisesti nähtävillä koko kaavoitusprosessin ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 1.6. 2004 ja sitä on täydennetty käydyin viranomaisneuvottelun pohjalta 22.3.2006.

7.3

Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Hankkeen valmistelu on alkanut 1990-luvulla. Alueelle on useaan otteeseen laadittu alustavia luonnoksia.

Aikaisempia suunnitelmia alueelle:



KSK /Christian Ollus
luonnos vuodelta 2001



Diplomityö Pekka Vehniäinen 21.5.2003



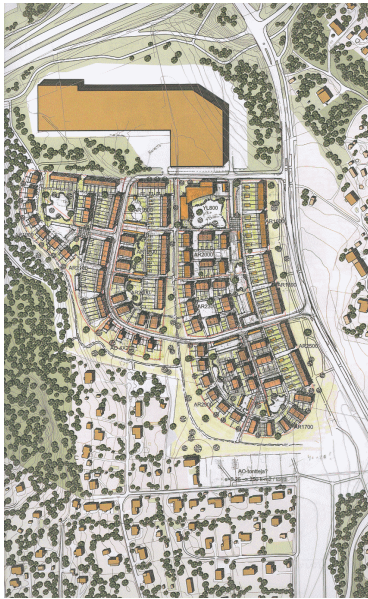
Arkkitetoimisto Larkas-Laine
13.1.2005

Varsinaisessa asemakaavoitusvaiheessa maanomistajien arkkitehtikonsulttina on toiminut arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy (Pekka Vehniäinen, Henna Kemppainen). Konsultti on laatinut useita eri vaihtoehtoja, joita on kommenttien pohjalta kehitetty kaavaluonnokseksi. Suunnitelmia ovat eri vaiheissa kommentoineet mm.:

- Espoon kaupunginmuseo / Sten Björkman, Laura Tuominen
- Sosiaali- ja terveystoimen toimen tila- ja yhdyskuntasuunnittelu / Riikka Nikulainen, Leena Kangas
- Espoon Vesi / Jukka Yli-Kuivila
- Tekninen keskus, alueellinen kunnallistekniikka, Heli Rautio, Henry Westlin, Matti Kaurila, Laura Yli-Jama
- YTV, liikennesuunnitteluyksikkö / Juha Hietanen
- Rakennusvalvontakeskus / Anne Nurmio

Luontoselvitystä ohjasi ympäristötarkastaja Kalevi Hiironniemi Espoon ympäristökeskuksesta.

Arkkititoimisto Petri Rouhiainen Oy:n suunnitelmavaihtoehtoja:



13.12.2005



31.1.2006



13.6.2006

Kaikissa vaihtoehtoissa kyse oli pientaloasumisesta ja liikerakennuksen rakennusoikeus oli likipitään sama. Sen sijaan asuinrakentamiskäyttöoikeus on suunnittelun aikana pienentynyt noin 4500 k-m². Suunnittelun aikana on tutkittu mm. seuraavia asioita:

- erilaiset asuinrakentamisen massoittelevaihtoehdot, erityisesti alueen itäreunassa; korttelien rajautuminen viljelymaisemaan ja metsänrajaan.
- kolme vaihtoehtoista sijaintia päiväkodille.
- liikerakennuskorttelin jäsentely, paikoitus ja mahdollisuudet säästää Kulloonsillan viereinen metsäkumpare.
- bussin päätepysäkkijärjestelyt

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa valmisteluun ovat osallistuneet mm. aluearkkitehti Leena Kaasinen, arkkitehti Aila Valldén, alueteknikko Liisa Rouhiainen, maisema-arkkitehti Marja-Leena Miettinen, erikoissuunnittelija Juhani Lehikoinen, suunnitteluinsinööri Riikka Aaltonen, liikenneteknikko Piritta Paavola ja suunnitteluavustaja Mauno Salo. Nimistön on suunnitellut kaupunkisuunnittelukeskuksen nimistöryhmä (Sami Suviranta, Ulla Koistinen) 8/06.

7.4 Käsittelyvaiheet, vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet

1.6.2005

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, täydennetty 23.3.2006

21.9.2005

Aloituskäytön viranomaisneuvottelu (MRL 66§) / käsiteltyjä asioita:

- laajemmalla alueella tehdään analyysi alueen ominaispiirteistä
- kylänmaiden rooli selkeytetään ja hyödynnetään kaupunginmuseon asiantuntemus
- ympäristöön sopeuttaminen mietitään ja esitetään ratkaisu kaavassa
- liikenteen häiritsevyydet selvitetään

13.9.2006

Kaupunkisuunnittelulautakunta (ksl), asemakaavaluonnoksen hyväksyminen nähtäville (MRA 30§.)

- linjaus: nähtävilläolokautena tutkitaan mahdollisuutta laajentaa YL-tonttia, mikäli päiväkotitoiminnan ohien tulee ilmenemään tarvetta myös peruskoululle.

2.10.-31.10.2006

ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOS NÄHTÄVILLÄ (MRA 30 §).Mielipiteet

Asemakaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä.

Lausunnot ja kannanotot

Lausuntoja ja kannanottoja saatiin 16 kappaletta (Sivistystoimi, Turvatekniikan keskus, Säteilyturvakeskus, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunta (YTV), Pohjois-Espoon Alueneuvottelukunta, Ympäristölautakunta, Museovirasto, Tekninen keskus, Espoon Vesi, Elisa Oyj, Uudenmaan tiepiiri, Uudenmaan ympäristökeskus, Kiinteistöpalvelukeskus ja Fingrid Oyj). Rakennusvalvontakeskukselta ja Uudenmaan liitolta ei saatu vastausta.

Tärkeimpiä esille tulleita seikkoja olivat:

- meluselvitystä tulee tarkentaa yömelutason ja Nepperintien mallinnuksella. (Uudenmaan tiepiiri, Uudenmaan ympäristökeskus) sekä myös tilanteessa, jolloin liikerakennus ei ole toteutunut (ympäristölautakunta)
- pysäköinnin sijoittaminen voimalinjan vaara-alueelle tulee tutkia tarkemmin. (Uudenmaan ympäristökeskus, Säteilyturvakeskus)
- alueelle tulee tehdä kunnallistekniikan yleissuunnitelma, jossa tarkemmin tutkitaan vesi- ja muun teknisen huollon järjestäminen sekä, katu-, liikenne- ja viheralueiden toteuttaminen (tekninen keskus)
- alueen kaupalliset vaikutukset on arvioitava (Uudenmaan ympäristökeskus)
- tonttitehokkuuden tulisi vaihdella enintään välillä 0,20 - 0,30 laskien mukaan myös aputilojen lisärakentamisoikeuden ja Pohjois-Espooseen on saatava lisää palveluita (Pohjois-Espoon alueneuvottelukunta).

14.9.2007

Kunnallistekniikan yleissuunnitelma valmistuu

4.10.2007

Kaupallisten vaikutusten arviointi valmistuu

18.10.2007

Korttelisuunnitelma valmistuu

5.11.2007

Kaavaluonnoksen tarkistaminen ehdotukseksi

Suunnitelman tarkentumisen sekä lausuntojen ja kannanottojen perusteella kaavakarttaan esitetään tehtäväksi seuraavia tarkistuksia:

- lisätään määräyksiä melunsuojauksen järjestämistavasta
- laaditun kaupallisten vaikutusten arvioinnin perusteella liikekorttelialueen käyttötarkoituksmerkintää väljennetään. KL-1 korttelialueella sallitaan enintään 2000 k-m² suuruinen päivittäistavarakaupan yksikkö, ajoneuvojen huolto- ja korjaustoiminta sekä polttoaineen jakelu (9§). Korttelialueen kaupunkikuva-määräyksiä (8§) tarkennetaan.
- siirretään KL-1 korttelialueen pohjoisrajaa hieman etelään, sen geometriaa selkeytetään ja lisätään korttelialueelle jäävän voimajohdon alle istutusmerkintä, jolloin autopaikoitusta ei ole suoraan johdon alla
- tarkennetaan itäreunan istutusjärjestelyitä sekä bussien kääntöpaikan, kevyen liikenteen reittien ja katualueen järjestelyitä.
- tehdään useita tarkistuksia rakennusalojen rajoihin ja teknisiä täydennyksiä kaavamääräyksiin.
- YL-korttelinosan rakennusoikeutta nostetaan 1800 k-m²:iin. Tontin rakennusoikeuden nosto mahdollistaa muutaman esiopetusryhmän ja alimman koululuokan sijoittamisen rakennukseen. Muuten rakennusoikeuden kokonaismäärään ei tehdä muutoksia.

14.11.2007

ksl, asemakaavaehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27§.)

3.12.2007.-7.1.2008

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NÄHTÄVILLÄ (MRA 27§).

ESPOON KAUPUNKI
KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS
Asemakaavayksikkö

Aila Valldén
kaavoitusarkkitehti

Kristiina Peltomaa
Asemakaavapäällikkö