



RINNEKODIN ASEMAKAAVA

ESPOO
ALUENUMERO 721 300

21.11.2011

Arkkitehtitoimisto A-Konsultit

Asianumero	3782/10.02.03/2011
Aluenumero	721300

RINNEKOTI

89. kaupunginosa, Lakisto

Korttelit 89001-89024 sekä katu-, liikenne-, virkistys-, maa- ja metsätalous-, erityis- ja vesialueet

Asemakaava

Asemakaavan selostus

Asemakaavan selostus, joka koskee 10. päivänä toukokuuta 2010 päivättyä, 21. päivänä marraskuuta 2011 muutettua Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 6581.

Sijainti

Alue sijaitsee Vihdintien pohjoispuolella Lakistontien varrella rajoittuen pohjoisessa Nurmijärven Lepsämän kylään. Kaava-alueelta on matkaa Espoon keskukseen 18 km, Helsingin keskusta 30 km ja Kalajärven keskukseen noin 8 km.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Vireilletulosta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa vuodesta 2008 alkaen.

Laatija

Espoon kaupunki
 kaupunkisuunnittelukeskus
 Asemakaavayksikkö
 Käyntiosoite: Kirkkojärventie 6B, 4.krs
 Postiosoite:
 PL 43
 02070 ESPOON KAUPUNKI
 Leena Kaasinen

etunimi.sukunimi@espoo.fi

SISÄLLYSLUETTELO

1	TIIVISTELMÄ	5
1.1	Alueen nykytila	5
1.2	Asemakaavan sisältö	5
1.3	Suunnittelun vaiheet	6
2	LÄHTÖKOHDAT	6
2.1	Suunnittelutilanne	6
2.2	Selvitys alueesta	10
3	Asemakaavan tavoitteet	20
3.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	20
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS	21
4.1	Yleisperustelu ja -kuvaus	21
4.2	Mitoitus	23
4.3	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	23
4.4	Kaavan mukaiset suojelukohteet	35
4.5	Ympäristön häiriötekijät	35
4.6	Nimistö	35
5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET	36
5.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön	36
5.2	Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen	36
5.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	37
5.4	Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin)	38
5.5	Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	38
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	39
6.1	Rakentamisaikataulu	39
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet	39
6.3	Toteutuksen seuranta	39
7	SUUNNITTELUN VAIHEET	39
7.1	Suunnittelun vireilletulo ja suunnittelua koskevat päätökset	39
7.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	39
7.3	Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot	39
7.4	Käsittelyvaiheet, vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet	40

LIITTEET:

Liite 1	Seurantalomake
Liite 2a-d	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 3	Alueen maankäyttö ja olemassa olevien rakennusten kerrosalat
Liite 4	Maaperä- ja rakennettavuuskartta
Liite 5	Maisema-analyysi
Liite 6	Rakentamisen reunaehdot
Liite 7	Arvokkaat luontokohteet
Liite 8	Harvalukuisten lintulajien reviirit vuonna 2009
Liite 9	Liito-oravien elinpiirit
Liite 10	Sudenkorentojen havaintopaikat
Liite 11	Vanhat rakennukset, kuvat ja kartta
Liite 12	Havainnekuva
Liite 13	Puistosuunnitelmaluonnokset
Liite 14a-c	Kunnallisteknisen verkoston suunnitelmat

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Kts. kohta 2.1.9 Muut aluetta koskevat selvitykset ja suunnitelmat.

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Alueen nykytila

Suunnittelualue on kooltaan noin 133 ha. Diakonissalaitos hankki Skogbyn tilan vuonna 1939 kehitysvammaisten hoitolaitosten alueeksi ja samana vuonna valmistuivat ensimmäiset laitosrakennukset. Vuonna 1957 kehitysvammaisten hoito siirtyi Rinnekoti-Säätiölle. Vuosikymmenten aikana alueelle on rakentunut noin 70 rakennusta (runsas 50 000 k-m²) käsittävä luonnonläheinen, palveluiltaan monipuolinen ja omavarainen yhdyskunta.

Rakennuksista valtaosa on rakennettu 1940-1960-luvuilla. Noin kolmestakymmenestä asuinrakennuksesta ja hoitokodista runsas 1/3 on pientaloja ja vajaa 2/3 kerrostaloja. Erilaisia palvelutoimintoja käsittäviä rakennuksia on viitisentoista, varasto-, talous- ja teknisiä rakennuksia noin 25. Alueella on oma lämpövoimala ja vesihuolto. Espoon museon arvion mukaan alueella on useita suojeltavia rakennuskohteita, joista arvokkaimpaan ryhmään kuuluvat mm. Nurmijärven kunnan rajan vieressä sijaitseva Jussilan tila ja nykyisin golf-seuran klubirakennuksena toimiva entinen tiilinavetta.

Säätiön ylläpitämiä palveluja ovat mm. erityiskoulu, sairaala, uimahalli, kahvila ja ravintola. Lisäksi alueella toimivat mm. yksityinen päiväkotia, asumisyksiköitä, Espoon seurakunnan kappeli sekä yksityinen golf-seura, jolle Säätiö on vuokrannut 40 ha:n maa-alueen.

Alueella käy päivittäin noin 400 kehitysvammaista asiakasta, joista noin 240 asuu alueen hoitokodeissa, noin 50 lyhytaikaisessa kuntoutuksessa ja 100 sairaalatyypisissä hoitopaikoissa. Säätiön omistamissa asuinrakennuksissa asuu edellisten lisäksi yhteensä noin 300 henkilöä.

Säätiön Lakiston työntekijöiden määrä on yhteensä noin 400, joista noin 300 tulee alueen ulkopuolelta.

1.2 Asemakaavan sisältö

Asemakaava perustuu Espoon pohjoisosien yleiskaavaan – rakentaminen on osoitettu muutamaa varastokorttelia ja ratsastusalueutta lukuunottamatta yleiskaavassa esitetyille rakentamisalueille. Pääosa uudisrakentamisesta sijoittuu pohjois-eteläsuuntaisessa laaksossa kulkevan Rinnekodintien varrelle sekä visuaalisesti tien jatkeeksi muodostetun puistovyöhykkeen reunamille, jossa uudisrakentaminen tukeutuu laaksoa kehystäviin metsärinteisiin.

Palvelurakennusten korttelialueet (P) on varattu Säätiön palvelutoiminnoille ja niiden laajentamiselle Rinnekodintien varrelle. Myös olemassa olevalle liikerakennukselle (KL) on osoitettu laajennusmahdollisuus ja julkista päiväkotia varten on osoitettu oma tonttinsa (YL). Alueella työssäkäyville ja Säätiön asiakkaiden omaisille on haluttu antaa mahdollisuus muuttaa alueelle. Uusi asuinrakentaminen on matalaa, korkeintaan kaksikerroksta rakentamista, koska suurin osa alueen nykyisistä asunnoista sijaitsee kerrostaloissa.

Laaja ja pinnanmuodoiltaan vaihteleva viherympäristö (VP, VL, MY, M) Lakistonjoen ja Lakistonpolun varsilla on helposti saavutettavissa kaikilta asuinalueilta. Runsas kevyen liikenteen ja ulkoilupolkujen verkosto parantaa huomattavasti jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden mahdollisuuksia liikkua alueella turvallisesti. Yksityiselle golf-seuralle on turvattu toiminnan jatkuminen ja väylästä parantaminen. Ratsastustoimintojen on mahdollisuus siirtyä eteläisimpään kortteliin nro 89024.

Luontokohteet on huomioitu kaavamerkinnöin ja jätetty rakentamisen ulkopuolelle.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 133 ha, josta korttelialuetta on yhteensä 33,6 ha. Kokonaiskerrosalan määrä on noin 88200 k-m², josta palvelutoimintoja varten on varattu yhteensä n. 33700 k-m² ja asuinkerrosalaa n. 48350 k-m². Uudisasuinkerrosala lisää alueen asukasmäärää arviolta noin 430 asukkaalla kokonaisasukasmäärän ollessa noin 930 asukasta (kerrosalasta laskettuna).

1.3 Suunnittelun vaiheet

Asemakaava on tullut vireille Rinnekoti-Säätiön aloitteesta. Kaavoitushakemus on saapunut 27.3.2008. Vireilletulosta on ilmoitettu Espoon kaavoituskatsauksessa vuodesta 2008 alkaen. Asemakaava on laadittu yhteistyössä maanomistajan konsulttien Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy:n, maisema-arkkitehti Soile Heikkisen, Trafix Oy:n (liikennesuunnittelu) ja Infrakonsultointi Henry Lindgrenin (kunnallistekninen suunnittelu) kanssa.

Luontoselvitykset tehtiin keväällä ja kesällä 2009.

12.5.2009 järjestettiin ensimmäinen ohjausryhmän kokous, jossa olivat osallisina Espoon kaupungin, Rinnekoti-Säätiön ja konsulttien edustajia.

18.11.2009 päivätystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotettiin kuulutuksessa 9.12.2009. Suunnitelma on **liitteenä 2**.

15.12.2009 järjestettiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.

10.5.2010 kaupunkisuunnittelupäällikkö hyväksyi valmisteluaineiston nähtäville.

9.8.-7.9.2010 valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti. Asemakaavaluonnoksesta annettiin 7 lausuntoa. Mielipiteitä ei saatu.

16.8.2010 järjestettiin yleisötilaisuus Rinnekodin tiloissa Lakistossa.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Suunnittelutilanne

2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

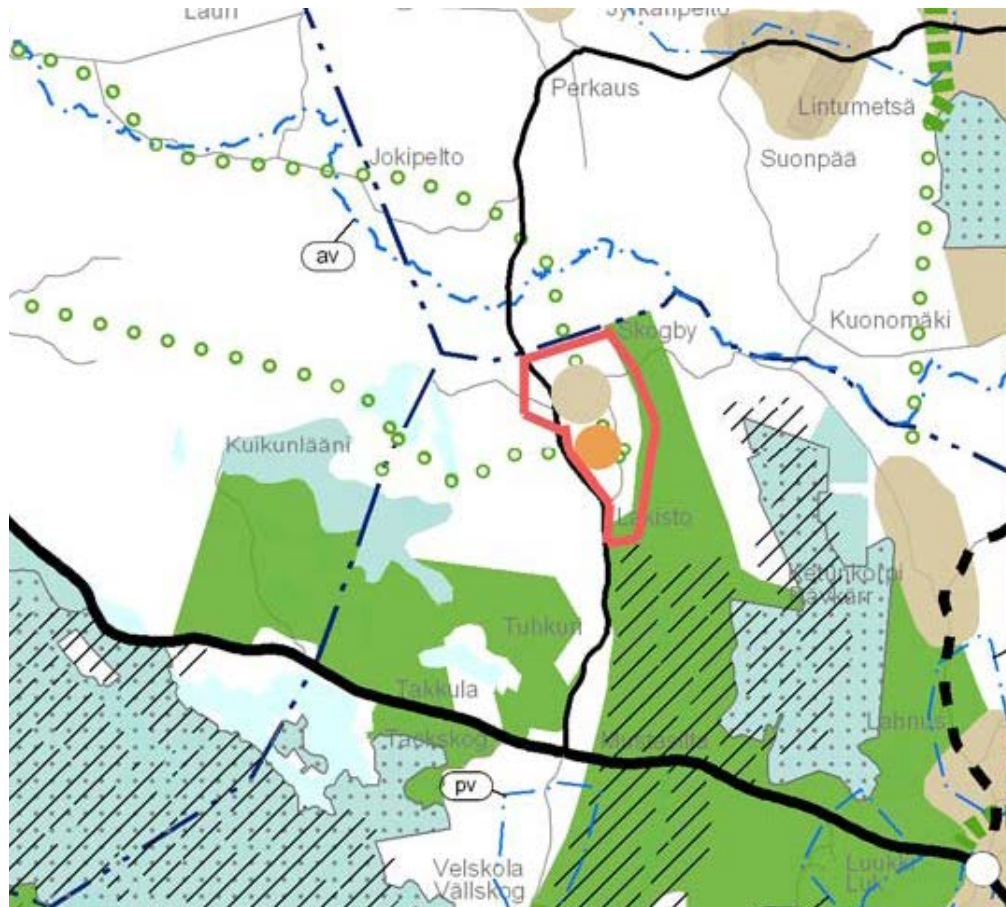
Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista suunnittelualueita koskevat Helsingin seudun erityiskysymykset (ohjelmakohta 4.6). Niissä korostetaan mm. asuntorakentamisen edellytysten luomista, joukkoliikenteen hyödyntämistä, yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja viheralueverkon jatkuvuuden turvaamista.

Valtio on tehnyt 1.6.1989 päätöksen Nuuksion järviylänköalueen kehittämiseksi ulkoilun ja luonnonsuojelun tarkoituksiin. Nuuksion järviylänkö ulottuu suunnittelualueen reunamille.

2.1.2 Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaava on hyväksytty 14.12.2004 ja vahvistettu Ympäristöministeriössä 8.11.2006. Rinnekodin alueelle on maakuntakaavassa osoitettu

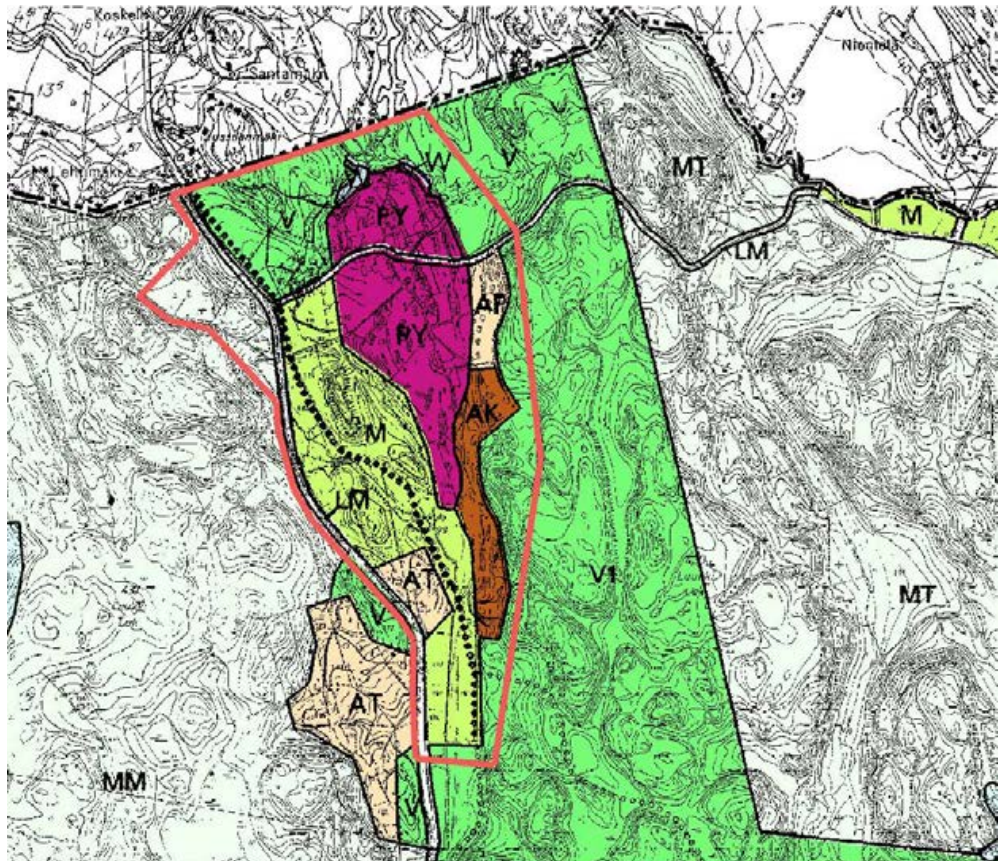
kyläalue (ruskea väri) , palvelujen alue (oranssi), virkistysaluetta (vihreä) ja ulkoilureittejä (vihreä palloviiva).



Ote uudenmaan maakuntakaavasta.

2.1.3 Yleiskaava

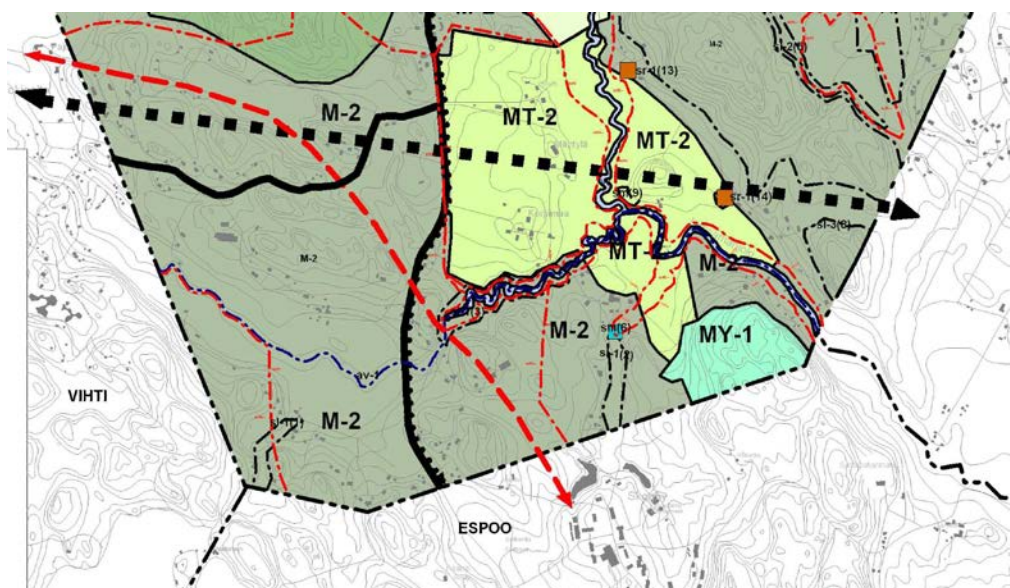
Rinnekodin rakennetulla alueella Lakistontien itäpuolella on voimassa 19.1.1994 hyväksytty **Espoon pohjoisosien yleiskaava osa I**. Muualla on voimassa 17.6.1996 hyväksytty **Espoon pohjoisosien yleiskaava osa II**. Suunnittelualueelle on osoitettu rakentamisalueita julkisten palveluiden ja hallinnon tiloille (PY), kerrostaloasumiseen (AK), pientaloasumiseen (AP) sekä kylätoimintoihin ja pientaloasumiseen (AT). Lisäksi yleiskaavoissa on osoitettu alueita maa- ja metsätalouskäyttöön (MM ja M) sekä virkistys-, ulkoilu- ja urheilukäyttöön (V,V1). Vesialueet on osoitettu W- ja Lakistontie sekä Skogbyntie LM-merkinnällä. Pääulkoilureitit on esitetty mustalla palloviivalla.



Ote yhdistelmäkuvausta Espoon pohjoisosien yleiskaavoista I ja II.

Nurmijärven valtuusto on 23.6.2010 hyväksynyt **Lepsämän osayleiskaavan**.

Päätöksestä on valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Osayleiskaavassa Espoon ja Nurmijärven väliselle rajalle ulottuu maa- ja metsätalousvaltainen alue (M-2) sekä maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-1) sekä alueen osa, joka on luonnonsuojelullisesti erityisen arvokas (sl-1, Lakistonjoki). Punaisella paksulla katkoviivalla on esitetty ulkoilureitin yhteystarve ja mustalla paksulla katkoviivalla tieliikenteen yhteystarve.



Ote Lepsämän osayleiskaavasta.

2.1.4 Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa vaan se on rakennettu poikkeusluvin.

2.1.5 Rakennusjärjestys

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

2.1.6 Tonttijako- ja rekisteri

Asemakaava koskee valtion ylläpitämään rekisteriin kuuluvaa aluetta. Alueella on laadittava erillinen tonttijako.

2.1.7 Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.1.8 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon kaupungin teknisen keskuksen kaupunkimittausyksikön keväällä 2011 päivittämä ja se täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset.

2.1.9 Muut aluetta koskevat selvitykset ja suunnitelmat

Luonto:

- Lakiston asemakaava-alueen liito-oravaselvitys v.2009, Faunatica Oy
- Lakiston asemakaava-alueen lahoppuukovakuoriaisten esiselvitys v. 2009, Faunatica Oy
- Espoon Lakiston luontoselvitykset 2009, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, Bathouse Oy (selvitys sisältää linnut, sudenkorennot, lepakot ja kasvillisuuden)

Maankäyttö ja liikenne:

- Maankäyttösuunnitelman selvitysvaihe, Loppuraportti 4.6.2007, Suunnittelukeskus Oy
- Lakiston maa-alueen maankäyttösuunnitelma, Raportti 4017-C9200 12.5.2008, FCG Planeko Oy
- Vihdintien ja Lakistontien risteyksen toimivuustarkastelu, Trafix Oy, muistio 17.10.2011
- Lakistontien ja Rinnekodintien risteyksen toimivuustarkastelu, Trafix Oy, muistio 12.10.2011
- Rinnekoti, kortteleiden 89019 ja 89022 meluarviointi, Trafix Oy, Laura Gröhn 17.10.11

Kulttuuriympäristö ja vanhat rakennukset:

- Espoon rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema, 1984
- Kiinteistöjen kuntoarviot, Yläjyrkkä/ Alajyrkkä/ Peippola/ Typykkä/ Nappula, Vahanan Tampere Oy, 8.1.2010

Muut:

- Leikkipaikka kaikille – esteettömän ulkoleikkipaikan suunnittelu, kohteena espoon Rinnekoti, Sini Pilvi Korpinen, opinnäyte Hämeen Ammattikorkeakoulussa, 2002
- Selvitys Lakiston alueen väestösuojapaikkojen rakentamiskustannuksista, 7.12.2009, Fundatec Oy / Aku Varsamäki

- Rinnekoti-Säätiön Nousumäen tornien suunnittelu ja kehittäminen Versta-työskentelyllä, Fira Oy, 10.10.2011

2.2 Selvitys alueesta

2.2.1 Alueen kehityshistoria ja yleiskuvaus

Kehityshistoria

Rinnekodin alue on entinen Luukin kartanolle kuulunut Skogbyn metsätila, jonka ympäristössä on sijainnut useita Luukin kartanolle kuuluneita torppia, mm. suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitseva Jussila. Vuonna 1930 Skogbyn tilan osti vapaaherra Johan Ramsay. Hän laajensi tilan peltopinta-alaa ja rakennutti mm. 40 lehmän tiilinavetan, joka toimii nykyään golfseuran päärakennuksena.

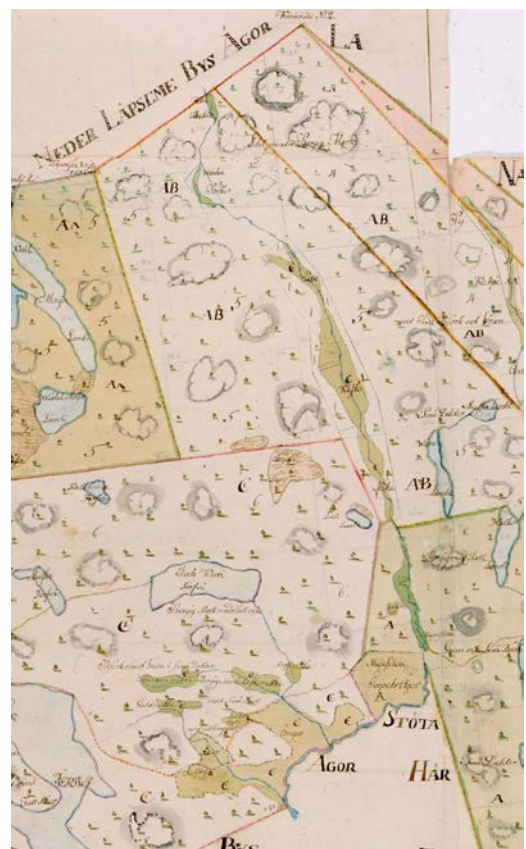
Diakonissalaitos osti tilan vuonna 1939 kehitysvammaisten hoitolaitosten alueeksi ja jo samana vuonna valmistuivat alueelle ensimmäiset laitosrakennukset.

Kehitysvammaisten huolto irrotettiin Diakonissalaitoksen muusta toiminnasta vuonna 1957 ja perustettiin itsenäinen Rinnekoti-Säätiö. Toiminta kasvoi heti voimakkaasti - suurin osa Säätiön asuin- ja laitosrakennuksista rakennettiin 1950-luvun lopulla ja 1960-luvulla. Neljän viimeisen vuosikymmenen aikana rakentaminen on ollut vähäisempää.

Vanhojen karttojen kertomaa historiaa



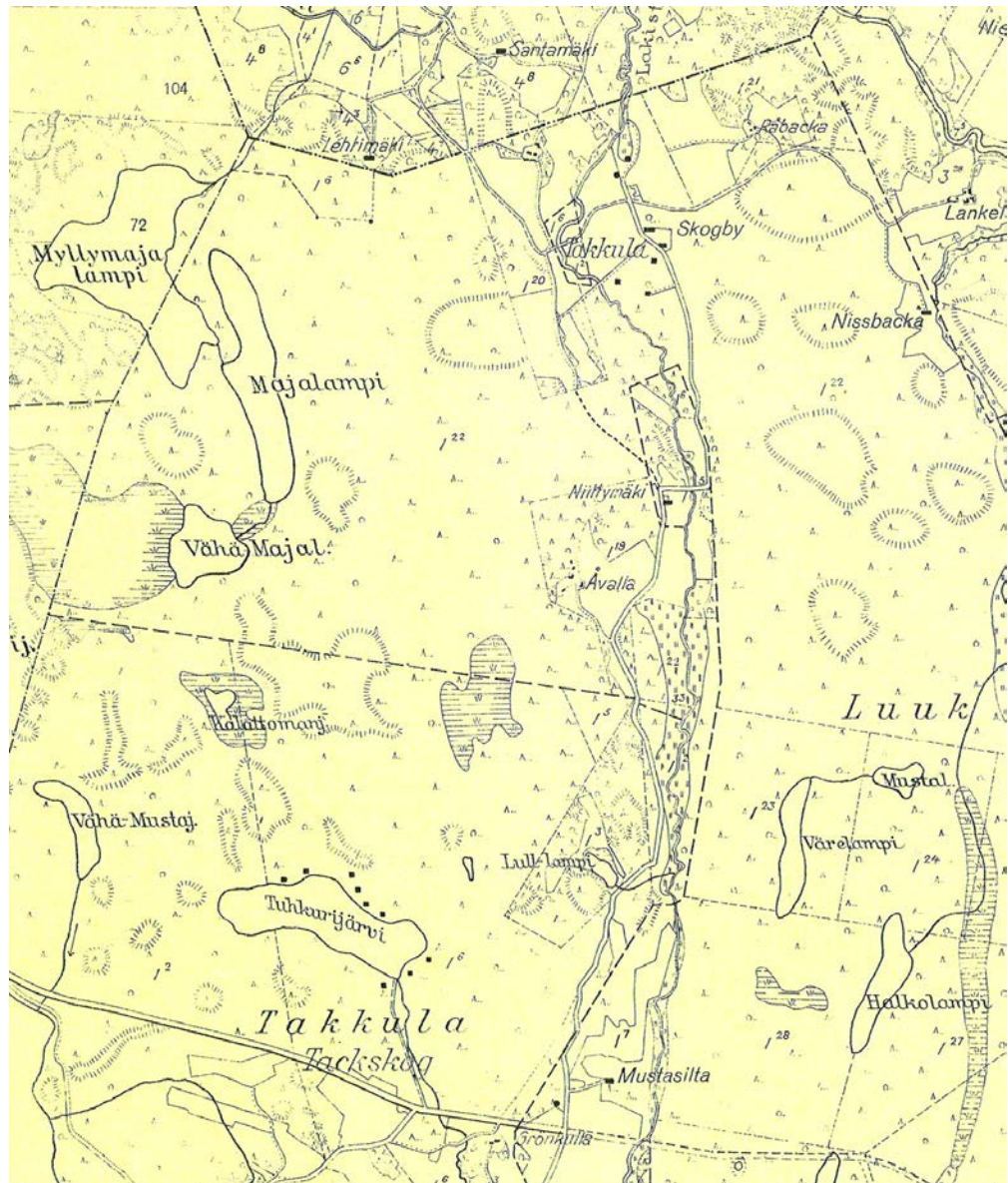
Pitäjänkartta 1750-luvulta



Pitäjänkartta 1775-1780

1750-luvulta peräisin olevassa pitäjänkartassa (kuva vasemmalla) suunnittelualue on merkitty metsämaaksi. Pohjois-eteläsuuntainen, Tackskogista (Takkulasta) Lepsämään johtava tie kulkee suunnilleen nykyisen Lakistontien paikalla. Tien itäpuolelle on merkitty Lakistonjoki. Karttaan vihreällä värillä merkityt joenvarsiniityt sijaitsevat nykyisen Rinnekodintien ja Lakistontien risteyksestä etelään.

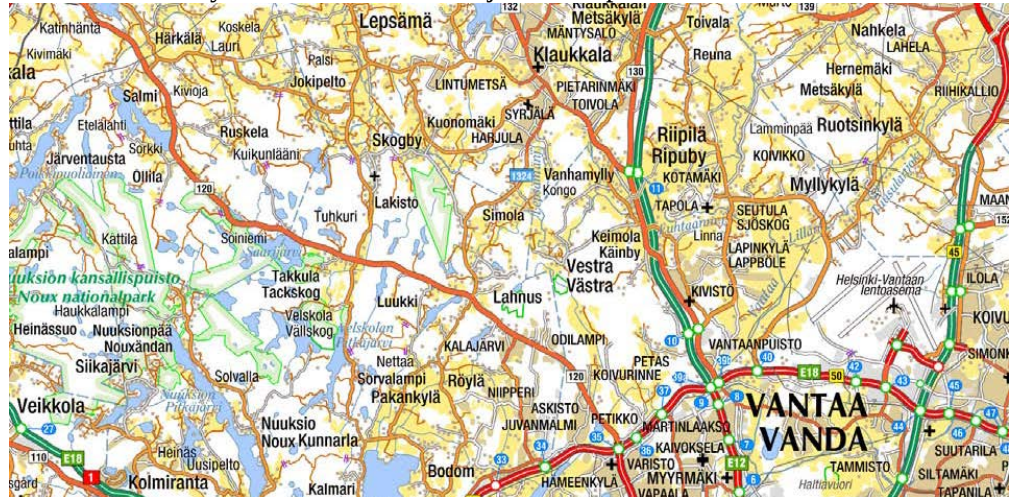
1700-luvun lopun kartassa (oikealla) suunnittelualue on edelleen pääosin metsäaluetta, mutta niittyalue on laajentunut joen vartta pitkin pohjoiseen nykyiselle urheilukentälle asti. Lisäksi Lakistonjoen varrelle, nykyisen golf-kentän alueelle, on ilmestynyt kaksi pienialaista niittyä.



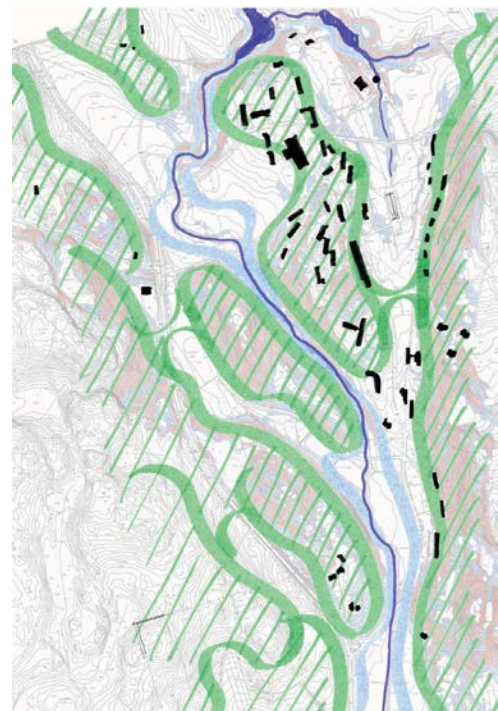
Yllä olevassa vuoden 1929 pitäjänkartassa suunnittelualueen avoimet maisema-alueet ovat samat kuin nykyään – aikaisemmin viljelyalueina, nykyään pääosin golfkenttinä. Rinnekodintie kulkee pääosin nykyisellä paikallaan – etelässä linjaus kuitenkin poikkeaa nykyisestä. Nykyisistä rakennuksista kartalla näkyvät nk. Pesä, vanha navetta (toisaalla mainittu rakennetun kuitenkin vasta 1930-luvulla), Töyry, Niittymäki ja Jussilan torpan rakennukset.

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Espoon pohjoisosassa kohtalaisen kaukana (8km) päässä Kalajärven keskustatoiminnoista, mutta alueelta on kuitenkin hyvät liikenneyhteydet Kalajärvelle. Lisäksi alueella on jo olemassa erittäin kattava palvelutarjonta. Lähipalveluista puuttuvat ainoastaan pankki ja peruskoululuokat. Klaukkalan palvelut ovat suunnilleen yhtä kaukana kuin Kalajärvenkin palvelut.



Kehitysvammaisten hoitoa tarjoavan Rinnekodin omavarainen yhdyskunta on rakentunut melko suppealle alueelle liikenteen kokoojana toimivan Rinnekodintien varrelle ja aivan tien lähiympäristöön. Suurin osa rakennuksista sijoittuu hienovaraisesti metsäisille selänteille ja niiden reunamille. Lakistonjoki sekä joen varrella sijaitsevat lammet muodostavat syvimmit laaksopainanteet. Alueen pohjoisosassa rakentaminen rajautuu vanhoille peltoalueille rakennetun golf-kentän alueisiin.



2.2.2 Maanomistus

Alue on Rinnekoti-Säätiön omistuksessa. Yleisenä tienä toimiva Lakistontie on valtion omistuksessa.

2.2.3 Rakennettu ympäristö

Maankäyttö ja taajamakuva

Alueen kokonaiskerrosala on runsas 50 000 k-m². Rakennuksista valtaosa on rakennettu 1940-1960-luvuilla. Noin kolmestakymmenestä asuinrakennuksesta ja hoitokodista runsas 1/3 on pientaloja ja vajaa 2/3 kerrostaloja. Erilaisia palvelutoimintoja käsittäviä rakennuksia on viitisentoista, varasto-, talous- ja teknisiä rakennuksia noin 25. Alueella on oma lämpövoimala ja vesihuolto. Alueen maankäyttö ja rakennusten kerrosalat on esitetty *liitteessä 3*.

Taajamakuva on Espoon Tapiolan henkinen, väljän puistomainen ja vehreä. Rakennukset muodostavat arkkitehtuuriltaan miellyttävän yhtenäisiä ja tasapainoisia kokonaisuuksia. Korkeat metsäiset selänteet rajaavat ja reunustavat pohjois-eteläsuuntaisia avoimia laaksomaisemia. Ympäristö on pääosin hyvin hoidettua – keskeinen ja laaja autopaikotusalue Rinnekodintien varrella kuitenkin hallitsee ikävästi sisääntuloa alueen sydämeen.

Asuminen ja väestö

Alueella käy päivittäin noin 400 kehitysvammaista asiakasta, joista noin 240 asuu alueen hoitokodeissa, noin 50 lyhytaikaisessa kuntoutuksessa ja 100 sairaalatyyppisissä hoitopaikoissa. Säätiön omistamissa asuinrakennuksissa asuu edellisten lisäksi yhteensä noin 300 henkilöä.

Rinnekoti-Säätiö vuokraa asuntoja henkilökunnalle ja ulkopuolisille. Vuokra-asunnot ovat kooltaan 22-100m², pääosin kuitenkin yksiöitä ja kaksioita. Asunnot sijaitsevat kerros-, rivi- ja paritaloissa.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella on rakentamisen määrään ja asukaslukuun nähden runsaasti palveluja. Rinnekoti-Säätiön ylläpitämiä palveluja ovat mm. erityiskoulu kehitysvammaisille lapsille, kahvila-myymäla Rinnetuote, Rinnekodin ruokasali talouskeskuksessa (avoinna yleisölle ma-pe klo 11.00-12.30) ja kauppapuutarha. Lisäksi Säätiö on suunnitellut avaavansa yleisölle Martintalossa sijaitsevan uimahallin ja sen muut liikuntatilat. Alueella on myös hevostalli, jonka toiminta on suunniteltu laajennettavaksi ja siirrettäväksi muualle siten, että talli ja siihen liittyvät palvelut olisivat myös ulkopuolisten käytettävissä. Lakistonpolun varteen on rakennettu urheilukenttä juoksuratoineen.

Alueelta löytyvät myös valintamyymälä (170my-m²), ravintola Moikkari (149m²), asiamiesposti, Lakistonpuron päiväkotiyhdistys ry:n ylläpitämä yksityinen päiväkotitoiminta, Espoon seurakunnan kappeli ja Suur-Helsingin Golf, jonka klubirakennuksessa toimii yleisölle auki oleva ravintola. Kirjastoauto palvelee aluetta kerran viikossa.

Lähin ala-asteen koulu (luokat esi-9) sijaitsee Kalajärvellä, josta löytyy muitakin keskustatoimintoja.

Säätiön Lakiston työntekijöiden määrä on yhteensä noin 400, joista noin 300 tulee alueen ulkopuolelta.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne, kevyt liikenne ja paikoitus

Alueelle johtaa Vihdintieltä pohjoiseen Nurmijärven puolelle jatkuva, yhdystieluokkainen Lakistontie (mt 11339), joka on valtion omistuksessa. Tien

liikennemäärä on tierekisterin mukaan nykyisin noin 700 ajoneuvoa/vrk ja sen ennustetaan kasvavan v. 2020 mennessä 770 ajon/vrk. Rinnekodin alueen pääkokoojana toimii pohjois-eteläsuuntainen Rinnekodintie, jonka molemmiin puolin alue on rakentunut. Tien varrelle on rakennettu kaupalta Martintalolle asti jalkakäytävä. Rinnekodintietä ja Lakistontietä yhdistää Skogbyntie, joka jatkuu itään Lahnuksentielle asti. Espoon kaupunki huolehtii Rinnekodintien ja Skogbyntien katurakenteista, viemäreistä ja valoista.

Säätiö on rakentanut teitä tarpeen mukaan ilman varsinaisia katusuunnitelmia. Maaston korkeuseroista johtuen osa teistä on jyrkkiä kuten tornitaloille johtava Nousumäki.

Rinnekoti-Säätiön käytössä on alueella yhteensä noin 400 autopaikkaa.

Pysäköintipaikkojen tarve ei ole sama kuin tavanomaisella asuinalueella, mutta puutetta pysäköintipaikoista on ollut joidenkin asuinrakennusten osalla. Golfseura SHG on rakentanut noin sadan auton pysäköintipaikan Skogbyntien varrelle.

Julkinen liikenne

Rinnekoti sijaitsee hyvien bussiliikenneyhteyksien päässä. Alueelle liikennöi Espoon sisäisen liikenteen linja 70 Rinnekoti-Röylä-Kalajärvi , 70V Rinnekoti-Vihdintie Kalajärvi (yht. 7 vuoroa/arkivrk) ja seutulinja 345 (N) Rinnekoti-(Hämeenkylä)-Helsinki (26 vuoroa/arkivrk). Linjojen päätepysäkki sijaitsee Rinnekodintien pohjoispäässä. Alueella käy kääntymässä Nurmijärven linja 34 Rinnekoti-Lepsämä-Linumetsä/Kuonomäki-Klaukkala. Lisäksi Sampo-kutsujoukkoliikenteen pysäkkejä alueella on kaksi.

Virkistys

Rinnekoti sijaitsee upeiden ulkoilumaastojen välittömässä läheisyydessä. Luukin ulkoilualueet ja polusto ulottuvat suunnittelualueen itäpuolelle Skogbyntielle asti. Lisäksi Rinnekodin länsipuolella sijaitsevat Majalammet uimarantoineen ja leiriympäristöineen tarjoavat Rinnekodin asukkaille mukavat retkeilykohteet.

Seudullinen 110 km:n pituinen ulkoilureitti REITTI 2000 kulkee asemakaava-alueen poikki. Reitti tulee kaakosta Lahnuksen ja Luukin suunnasta ja seuraa Skogbyntietä, ylittää Lakistontien ja jatkuu Majalampien kautta Salmen ulkoilualueelle. Rinnekodin kahvila ja kauppa toimivat yhtenä reitin palvelupisteistä.

Maakuntakaavassa asemakaava-alueelta on esitetty sekä pohjoiseen että länteen ulkoilureitit.

Rinnekodin oma kuntopolku muodostaa lenkin ja kulkee pitkin Lakistonpolkua, Alajyrkätietä ja Rinnekodintien jalkakäytävää ja jatkuu Lakistontien länsipuolelle Majamäentietä pitkin Mylly-Majalammen uimarannalle asti. Lakistonpolun varrelle on rakennettu urheilukenttä. Lisäksi Lakistonjoen varteen on rakenteilla kuntopolku. Martintalon uimahalli ja sen muut liikuntatilat on suunniteltu avattavan myös ulkopuolisten käyttöön.

Asemakaava-alueen pohjoisosassa toimii Suur-Helsingin Golfin (SHG) 18-reikäinen Lakiston kenttä, joka on toiminut vuodesta 1990 asti. Rinnekoti-Säätiön ja SHG:n välinen vuokrasopimus jatkuu tällä hetkellä vuoden 2040 loppuun asti. Seuralla on parhaillaan tekeillä kentän parantamissuunnitelmia, joista osa on jo toteutettu.

Yhdyskuntatekninen huolto

Rinnekodilla on oma vesihuoltojärjestelmänsä ja lämpökeskuksensa. Verkostoa on rakennettu siten, että huomattava osa putkistosta ei sijoitu nykyisille tiealueille.

Vesihuoltoverkosto

Raakavetenä käytetään lähellä sijaitsevien kooltaan pienien Myllymaja- ja Majalampien humuspitoista pintavettä. Raakavesi puhdistetaan, johdetaan välivarastointiasemana toimivalle välipumppaamolle ja edelleen verkostoon. Verkostossa on myös ylävesisäiliö, joka sijaitsee tornitalojen pohjoispuolella. Rinnekodin nykyinen vedenkulutus on keskimäärin 200-250 m³/d kapasiteetin ollessa 1000 m³/d. Käyttöveden laadussa on ollut haju- ja makuongelmia, mutta vesi on kuitenkin täyttänyt talousvedelle asetetut laatuvaatimukset.

Jätevedet puhdistetaan 1960-luvun alussa rakennetussa jätevedenpuhdistamossa, joka toimii pitkäilmasteisena, matalakuormitteisena aktiivilietelaitoksena. Liete käsitellään varastoimalla lietelavoilla ja kompostoimalla. Kompostoitu liete käytetään viherrakentamiseen. Rinnekodin viemärijäteveden määrä on keskimäärin 350-400 m³/d kapasiteetin ollessa 1350 m³/d. Säätiön tavoitteena on tulevaisuudessa liittyä kunnalliseen verkostoon. Nurmijärven kunnan Jokipelto-Takkulantien alueen vesihuoltoverkosto on suunniteltu toteutettavaksi vuoteen 2020 mennessä. Tuolloin verkosto ulottuisi Rinnekodin asemakaavan pohjoisrajalle asti. Espoon kaupungin lähin verkosto on Kalajärvellä, noin 6-7 km:n päässä Rinnekodin alueelta. Kunnalliseen vesihuoltojärjestelmään liittyminen parantaisi sekä veden laatua että vedenjakelun toimintavarmuutta.

Lämpöverkosto

Lakistontien länsipuolelle valmistui vuonna 2008 uusi puuhaketta ja palaturvetta polttoaineena käyttävä biolämpökeskus, joka käsittää 2x3 MW:n kattilaa sekä varalla olevan 3 MW:n erillisen kevytöljykattilan. Lämpökeskuksen kapasiteetti riittää olemassa olevalle rakennuskannalle, mutta merkittävä uudisrakentaminen edellyttää lämpökeskuksen laajentamista. Biolämpökeskus on yhdistetty siirtolinjalla Rinnekodintien varrella sijaitsevaan tekniseen keskukseen, jossa vanha lämpökeskus sijaitsee. Vanhat lämpökattilat jäävät varakäyttöön ja ovat purettavissa myöhemmin.

Sähköverkosto

Sähkön toimittajana on Nurmijärven Sähkö Oy, mutta sähköverkosta huolehtii Rinnekoti-Säätiö. Säätiön oma 800 kVA:n muuntamorakennus sijaitsee keskeisesti Rinnekodintien itäpuolella, pitkän autokatoksen vieressä. Muuntaja tullaan tulevaisuudessa vaihtamaan 1000kVA:n muuntajaan.

2.2.4 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva (teksti Soile Heikkinen)

Alueen maiseman perusrunkona toimii pohjois-eteläsuunnassa kulkeva Lakistonjoen jokilaakso, jonka reunoilta nousevat metsäiset moreeniselänteet. Maisemarakenne on selkeä. Jokilaakson vanha niitty- ja viljelymaisema on säilynyt pääosin avoimena; kapeat avoimet niitty- ja viljelymaat reunustavat jokea ja alueen pohjoisosassa avoin laakso tilaa laajenee kumpuilevaksi golfviheriöksi, joka on aiemmin ollut avointa viljelymaata. Avoimen laakson ja suljettujen selänteiden raja on selkeä ehjien metsänreunojen rajatessa suurelta osin avointa tilaa. Selänteet nousevat paikoin hyvinkin jyrkkinä ja pinnanmuodoiltaan vaihtelevina muodostaen laajan ylänköalueen vastakohtaksi tasaiselle jokilaaksolle. Tiet noudattelevat pääosin vanhoja tielinjoja mukaillen miellyttävästi maiseman suurmuotoja loivasti kaartuen maaston alavilla osilla. Teiltä avautuu tärkeitä pitkiä näkymiä pitkin avointa laaksoa.

Rakentaminen on sijoittunut maisemassa pääasiassa luonteviin ja ilmastollisesti edullisiin paikkoihin. Suurelta osin rakentaminen on sijoittunut joen itäpuolelle laaksovyöhykkeen ja varsinaisen selänteiden väliin jäävälle pitkänomaiselle kumpareelle

sekä nauhamaisesti itäisen selännealueen juureen. Näiden lisäksi joen itäpuolella sekä golfkenttäalueen väliin jäävissä saarekkeissa on jonkin verran yksittäisiä pihapiirejä ja muuta rakennuskantaa.

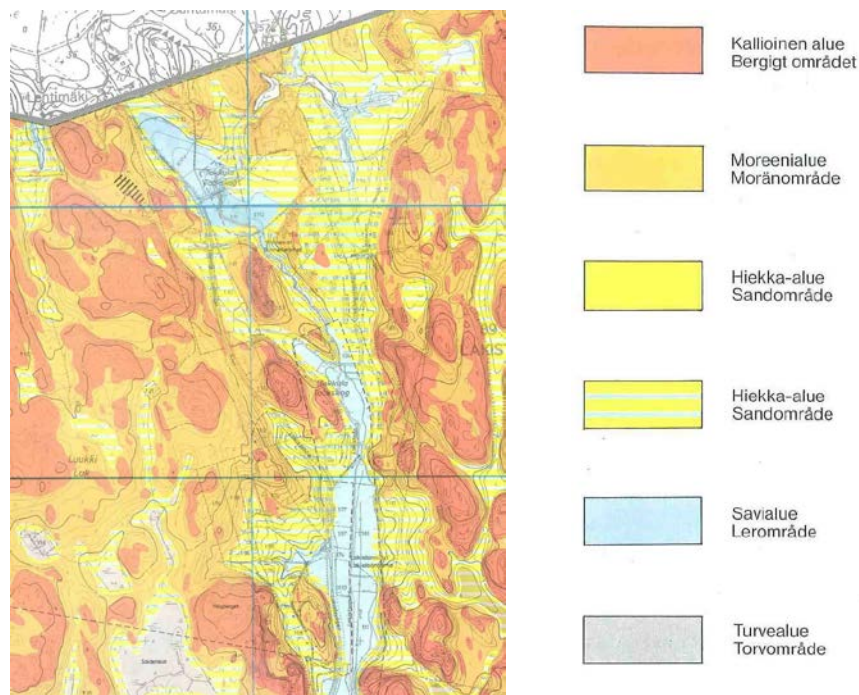
Maisemavaurioksi tai maisemarakenteeseen soveltumattomiksi rakenteiksi voidaan luokitella paikkaan soveltumattomat laajat pysäköintikentät ja pysäköintikatos laakson pohjalla alueen pohjoisosassa sekä metsäselänteen avohakkuualue Lakistontien länsipuolella, joka tosin jää varsinaisen asemakaava-alueen ulkopuolelle.

Alueen maisemalliset arvot perustuvat selkeään maisemarakenteeseen; avoimen jokilaakson, golfkentän kumpuilevien viheriöiden ja suljettujen tilojen vaihteluun.

Liitteessä 5 on esitetty alueen maisemarakenne ja **liitteessä 6** rakentamisen reunaehdoja.

Maaperä ja rakennettavuus

Espoon kaupungin julkaisemassa maaperäkartassa (kuva alla) on esitetty maalajit. Selänteet ovat pääosin kalliota ja moreenia ja laaksoalueet savea tai hiekkaa/hiekkamoreenia (raidoitettu alue), jossa saven- ja silttikerroksen paksuus vaihtelee 0-3 metrin välillä. Suunnittelukeskuksen tekemän maankäyttösuunnitelman selvitysvaiheessa on tehty alustava rakennettavuusselvitys, joka perustuu pääosin tähän maaperäkartaan ja Espoon kaupungin ja Rinnekoti-Säätiön toimesta alueella suoritettuihin maaperätutkimuksiin. Rakennettavuusselvityksen mukaan parhaiten rakentamiseen soveltuvat hiekka-alueet (kartalla raidoitettut alueet). Selvityksessä perustaminen suositellaan tehtäväksi kantavan hiekkakerroksen varaan anturoilla ja lattiat perustettaviksi massanvaihdon varaan. **Liitteenä 4** on maaperä- ja rakennettavuuskartta.



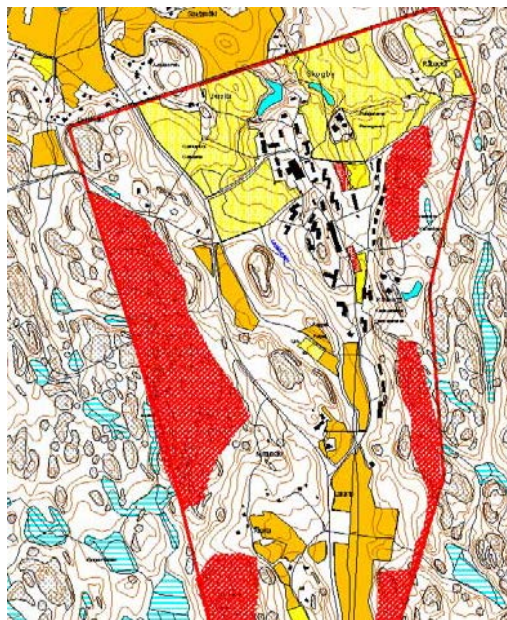
Kasvillisuus ja eläimistö

Asemakaavoitusta varten tehtiin vuoden 2009 aikana luontoselvitykset kasvillisuudesta ja luontotyypeistä, linnustosta, liito-oravista, lepakoista, sudenkorennoista ja

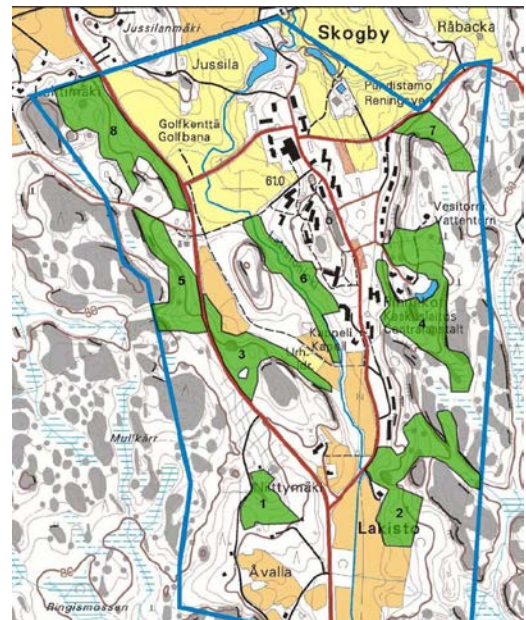
kuoriaisista. Luontoselvitysalueiden rajausta oli huomattavasti laajempi kuin suunnittelualue.

Selvitysalueelta ei löytynyt luonnonsuojelulain erityisesti suojeltavia luontotyypppejä. Metsälain mukaisia luontotyypppejä alueella ovat muutamit kallioalueet, saniaiskorpi, neva sekä kaksi lammen rantavyöhykettä. Valtakunnallisesti arvokas Käärllammen kallioalue sekä metsälain mukaiset arvokkaat elinympäristöt sijaitsevat kallioselänteillä ja jäävät rakentamisalueiden ja useat myös kaava-alueen ulkopuolelle. Uhanalaisia putkilokasveja selvitysalueelta ei löytynyt. Arvokkaat luontokohteet on esitetty **liitteessä 7**.

Lintuselvityksen laskennoissa havaittiin 11 lajia, jotka kuuluvat lintudirektiivin I liitteen lajeihin tai ovat Suomen uhanalaisuusluokituksessa mainittu vähintään silmällä pidettäviksi. Selvitysalueen itä- ja länsirinteiden säilyminen yhtenäisinä metsäalueina on tärkeää esim. alueen källe ja kanalinnuille. Alueen keskiosassa olevat kottaraisten ja varpusten reviirit eivät estä alueen lisärakentamista. Mikäli rakentaminen pysyy puistomaisena ja väljänä, myös kottarainen säilyy alueella. **Liitteessä 8** esitetään harvalukuisten lintulajien reviirit vuonna 2009.



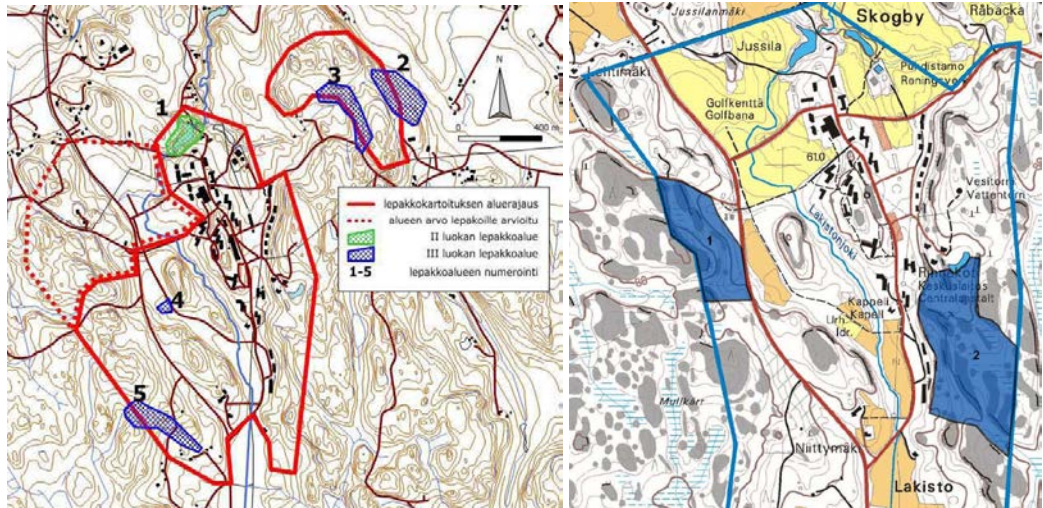
Linnuston kannalta säilytettäviksi suositeltavat alueet



Liito-oravalle soveliaat metsäkuviot

Selvitysalueelta löytyi kahdeksan liito-oravalle hyvin soveltuvaa metsäkuviota ja kuusi liito-oravan elinpiiriä, jotka sijaitsevat laajoilla metsäalueilla ja esiintymiltä on liito-oravalle hyvät kulkuyhteydet ympäröiviin metsiin. Selvityksen mukaan liito-oravien elinpiirejä ja kulkuyhteyksiä ei tulisi heikentää. Lisäksi todetaan, että tällä hetkellä tyhjät, liito-oravalle soveliaat metsäkuviot ovat todennäköisesti liito-oravien asuttamia tulevaisuudessa. **Liitteestä 9** löytyvät liito-oravan elinpiirit.

Lepakoista alueella tavattiin pohjanlepakkoa, vesisiippaa sekä viiksisiippoja. Luokkaan I (luonnonsuojelulaki) kuuluvia lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja ei kuitenkaan havaittu. Tärkeitä ruokailualueita (luokka II, Eurobats sopimus) löydettiin yksi Muistolan pohjoispuolisen lammen ympäristössä, jossa tärkeimmät elementit ovat rantapuusto sekä vapaa vesipinta lammessa. Muita lepakoiden käyttämiä alueita (luokka III) löytyi neljä, joista yksi sijoittuu asemakaava-alueelle (kohde 4). Lepakoille soveliaita saalistusalueita (luokka IV) oli useita, mutta lepakoita ei havaittu tai havainnot olivat yksittäisiä.



Lepakkoalueet

Lahopuualueet

Lahopuualueita suunnittelualueella löytyi kaksi – toinen lämpövoimalan länsipuoliselta metsärinteeltä (alue 1) ja toinen tornitalojen ja lammen eteläpuoliselta laajalta metsäalueelta (alue 2). Harvinaisia tai uhanalaisia lahopuukovakuorislajeja ei tavattu. Selvityksen mukaan alueella 1 nykyinen ja jatkossa syntyvä lahoppu pitäisi säästää, vaikka muuta puustoa varovaisesti hakattaisiinkin. Alueella 2 lammen eteläpuoliset haavat tulisi säilyttää.

Sudenkorentoja löytyi selvitysalueelta 22 lajia. Lakistonjoen Lakistonkoskella havaittu ainoa direktiivilaji (kirjojokikorento) jää asemakaava-alueen ulkopuolelle. Rinnekodin lammella havaittiin harvinaista isoukonkorentoa, jonka elinympäristön säilyminen on suotavaa. Etelätyönkorentoja havaittiin sekä Rinnekodin lammella että Skogbyn lammilla. Korento on toistaiseksi erityissuojeltu ja uhanalaisuusluokitukseltaan vaarantunut - sen esiintymispaikat olisi hyvä jättää rauhaan. Sudenkorennoille tärkeitä ovat lampien vedenlaadun lisäksi rannan kasvillisuus ja lampea varjostavien rantapuiden säilyminen. **Liitteessä 10** on esitetty korentojen havaintopaikat.

Pienilmasto ja vesitalous

Suunnittelualueen valumavedet laskevat alueen poikki etelästä pohjoisen suuntaan virtaavaan Lakistonjokeen, joka saa alkunsa Velskolan Pitkäjärvestä ja laskee Nurmijärven puolella Lepsämänjokeen. Suunnittelukeskuksen vuonna 2007 laatimassa Maankäyttösuunnitelman selvitysvaiheen raportissa todetaan Lakistonjoen veden laadusta mm. seuraavaa: ”Lakistonjoen vedenlaatua seurataan Rinnekodin kohdalla (VSY-tunnus LA45, PIVET-tunnus 0,9). Rinnekoti-Säätion puhdistamon käsitellyt jätevedet johdetaan puhdistamolta jälkiselkeytyslammikon kautta Lakistonjokeen. Puhdistamon kuormitustarkkailun perusteella jokeen johdettavan jäteveden määrä oli noin 400m³/d (2006) ja kuormitusvaikutus melko vähäinen.”

Suunnittelualueella ei ole ympäristöhallinnon luokittelemia pohjavesiesiintymiä.

Pienilmastollisesti alueelta voidaan erottaa tuuliset avoimet laaksoalueet ja suojaisat metsäiset selännealueet. Pohjois-eteläsuuntaisessa laaksossa korostuu etenkin etelästä ja pohjoisesta puhaltavat tuulet. Lämpötilallisesti alueelle muodostuu lämpimiä rinnealueita selänteiden ja mäkien etelä-länsirinteille ja vastaavasti kylmiä paikkoja luoteis-itärinteille. Lisäksi laakson alavimmat paikat ovat hallanarkoja. (teksti Soile Heikkinen)

2.2.5 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Espoon museon säilytettäviksi suositellut rakennukset

Rakennusten valokuvat ja sijainti ilmenevät erillisestä *liitteestä 11*. Tärkeimmät on esitetty A-luokkaan, toiseksi tärkeimmät B-luokkaan ja kolmanneksi tärkeimmät C-luokkaan. Lisäksi suurin osa ennen 1970-lukua rakennetuista rakennuksista edustavat säilyttämisen arvoista Espoon Tapiolasta tuttua modernismia. Näiden rakennusten suurin ansio on niiden hienovarainen, olemassa olevaa maisemarakennetta tukeva sijainti.

A-luokka:

Muistola, empiretyylinen kaupunkiasuinrakennus 1830-luvulta

- rakennus siirrettiin 1953 nykyiselle paikalleen Helsingin Unioninkatu 9.stä
- suunnittelija arkkitehti A. Granstedt
- osan hirsistä kerrotaan olevan peräisin Ulrika Eleonoran kirkosta Senaatintorilta

Luukin kartanon entinen torppa Jussila, asuinrakennus, aitta ja riihi

- asuinrakennus todennäköisesti 1800-luvun puolivälistä, myöhemmin laajennettu

Pesä, Skogbyn tilan ajoilta säilynyt rakennus 1900-luvun alkuvuosikymmeniltä

”Koslottet”, 40 lehmän tiilinavetta 1930-luvulta, nykyään golfseuran klubirakennus

Yläjyrkkä, hirs- ja puurakenteinen laitosrakennus ilm. vuodelta 1939

- suunnittelijana arkkitehti Selim Savonius
- laajennettu 1960-luvulla

Alajyrkkä, hirsirakenteinen laitosrakennus ilm. vuodelta 1939

- suunnittelijana arkkitehti Selim Savonius
- rakentamisessa ilm. käytetty Malminraitilta tuotuja purkuhirsiiä

B-luokka:

Töyry, ilm. 1900-luvun alkupuolella rakennettu yksikerroksinen asuinrakennus

Peippola, 1960-luvulla lahjoituksena saatu viipaleparakki

- laajennettu myöhemmin useita kertoja

Nappula ja Typykkä, rapattuja tiiliasuinrakennuksia, 1960-luku

Alalaakso 1 ja 2, tiilirakenteinen laitosrakennus, 60-luvun alku

Alakumpu-Keskikumpu-Majakka, tiilirakenteinen laitosrakennusryhmä, 1960-luvun alku

Teknisen keskuksen ym. toimintojen tilat, tiilirakennus, 1959, laajennusosa 1967

Sairaalan ym. toimintojen tilat, tiilirakennus, 1962-1963

C-luokka:

Pohjantorni, Osmantorni ja Pyytorni, kivirakenteisia asuintornitaloja, 1960-luvun alku

Vanhojen rakennusten kuntoarviot

Alajyrkän, Yläjyrkän, Peippolan, Nappulan ja Typykän kunnon selvittämiseksi

Rinnekotisäätiö teetti rakennusten kuntoarvion ulkopuolisella konsultilla (Vahanen Tampere Oy). Rakennuksissa tehtiin sekä rakennus- että LVI-tekniikan kuntoarvio.

Arvioissa selvitettiin rakennusosien ja järjestelmien nykyinen kunto, vauriot ja viat sekä syyt niiden aiheutumiseen ja lisäselvitysten tarve. Lisäksi raporteissa esitetään arviot korjaustarpeesta ja korjauskustannusten suuruusluokista. Kaikkien rakennusten kunto todetaan käyttötarkoitukseen nähden huonoksi. Lisäksi todetaan seuraavaa: ”Tilojen ja rakenteiden perusparantaminen nykymääräyksiä vastaaviksi tulee kustannuksiltaan

rakennusten elinkaarta ja toimintaa ajatellen liian raskaaksi eikä kovinkaan järkeväksi”. Raportit on päivätty 8.1.2010.

Rakennusten korjauskustannukset arvioitiin seuraaviksi:

Ylä-Jyrkkä	3300	€/m ²
Ala-Jyrkkä	2600	€/m ²
Nappula	4100	€/m ²
Typykkä	4100	€/m ²
Peippola	3700	€/m ²

Kustannuksiin ei ole sisällytetty käyttötarkoituksmuutosten aiheuttamia kustannuksia.

Muinaismuistot

Museoviraston ylläpitämän muinaisjäännösrekisterin mukaan tarkastelualueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä alueelta ole tehty yhtään esinelöytöä.

2.2.6 Ympäristöhäiriöt

Vanha kaatopaikka-alue Lakistontien länsipuolella Majamäentien varrella on poistunut käytöstä 1980-luvulla. Kaatopaikka on peitetty maa-aineksella.

Lakistonjoki tulvii esimerkiksi Rinnekodintien eteläpuoleisella peltoalueella, mutta tulva-alue pysyttelee suunnilleen +43 korkeuskäyrän alapuolella.

Nykyinen talli ja ratsastustoiminta ovat jääneet golf-kentän puristukseen. Talli lähiympäristöineen on täytynyt suojata golfpaloilta suojaverkoin.

3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Maakuntakaavan, osayleiskaavan ja Rinnekoti-Säätiön asettamat tavoitteet

Uudenmaan maakuntakaavassa Rinnekodin alueelle on merkitty kylä- ja palvelualuevaraukset. Espoon pohjoisosien yleiskaavoissa rakentamisalueita on osoitettu pääosin nykyisille rakennetuille alueille. Laajennusalueet on sijoitettu nykyisiä korttelialueita täydentäen. Tieviranomaiset ovat ilmoittaneet tavoitteekseen muuttaa Lakistontie kaduksi.

Rinnekoti-Säätiön tavoitteena on varmistaa toimintansa jatkuminen ja mahdollinen laajentaminen. Lisäksi Säätiö pyrkii mahdollistamaan alueella asuminen kaikille työntekijöilleen ja myös asiakkaidensa omaisille ja tarjoamaan virkistyspalvelunsa myös ulkopuolisille.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Yhdyskuntarakenne, taajamakuva

- pyritään sijoittamaan uudisrakentaminen siten, että se säilyttää ja korostaa alueen maisemarakennetta ja sijoittuu pääosin yleiskaavan rakentamisalueille

Asuinympäristö ja talotyypit

- osoitetaan alueelle pääosin pientalorakentamista monipuolistamaan kerrostalovaltaista asuinrakentamista
- mahdollistetaan kuitenkin perinteisestä poikkeavat talotyypit ja erityyppiset asumismuodot

- pyritään muodostamaan myös vanhoille asuinrakennuksille omat, erilliset tonttinsa

Väestö, työpaikat, palvelut

- mahdollistetaan alueen työntekijöille ja asiakkaiden omaisille asuminen Rinnekodissa
- säilytetään ja kehitetään Säätiön nykyisiä palveluja
- osoitetaan Säätiön laitosyyppiselle rakentamiselle tarpeellinen määrä uudisrakentamista
- osoitetaan Säätiön puutarhaterapian tiloille uudisrakentamisalue
- mahdollistetaan nykyisen liikerakennuksen laajentaminen
- varataan tontti julkiselle päiväkodille
- siirretään hevostalli nykyiseltä paikaltaan, varataan tilat myös maneesille
- osoitetaan golf-seuran tarpeisiin riittävä alue

Liikenne, kunnallistekniikka, tekniset tilat, väestönsuojat

- tukeudutaan pääosin olemassa olevaan tieverkkoon
- parannetaan kevyen liikenteen verkkoa ja kiinnitetään erityistä huomiota ympäristön turvallisuuteen ja esteettömyyteen
- pyritään sijoittamaan kunnallistekniset verkostot pääosin korttelialueiden ulkopuolelle
- varataan uudelle lämpökeskukselle laajennusmahdollisuus
- varataan alueelle aluekeräyspiste (kartonki, paperi, lasi, metalli)
- mahdollistetaan keskeisellä laitosalueella keskitetty maanalainen autopaikointis
- osoitetaan Säätiön työkoneille uusi konehalli
- mahdollistetaan kortteleittain keskitetyt väestönsuojat

Kulttuuriympäristö

- pyritään säilyttämään kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja tutkitaan hienovaraisen täydennysrakentamisen mahdollisuus ko rakennusten ympäristössä

Luonto ja viherympäristö

- huomioidaan luontoselvitysten suositukset
- turvataan alueen asukkaille riittävät viheralueet alueen sisällä ja sujuvat yhteydet ympäröiville ulkoilualueille, sijoitetaan alueelle perheleikkipuisto
- luodaan suunnittelualueelle vihreä yleisilme ja ekologinen moninaisuus
- osoitetaan alueelle viljelypalstoja ja mahdollisesti siirtolapuutarhamökkejä

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaava perustuu pääosin Espoon pohjoisosien yleiskaavoihin. Keskeisten alueiden korttelialueet ovat hieman suppeammat kuin yleiskaavassa, etelässä sijaitseva ratsastustoimintoja mahdollistava kortteli sekä lännessä sijaitsevat varasto- ja tekniset korttelit sitä vastoin sijoittuvat yleiskaavan M, MM- ja V1- alueille.

Keskeisillä alueilla kaikki uudisrakentaminen tukeutuu jo olemassa olevaan rakentamiseen. Maisemallisena ajatuksena on ollut avata laaksopainanne, joka jatkuu pohjoiseen Rinnekodintieltä ja sijoittaa uudiskorttelit rajaamaan näin syntyntä pitkänomaista viheriötä. Olemassa oleva keskitetty pysäköintialue Rinnekodintien varrelta on poistettu ja pysäköinti on järjestetty tonteittain mahdollisimman huomaamattomiin paikkoihin. Uudiskortteleiden rakennukset tukeutuvat metsärinteisiin

ja olemassa olevaan rakentamiseen. Selännealueilla täydennetään olemassa olevaa rakentamista hienovaraisesti siten, että selänteiden vihreä puistomainen ilme säilyy.

Alueen liikenteellisen rungon muodostavat jo olemassa olevat tie; Rinnekodintie ja Skogbyntie. Muut kadut ovat luonteeltaan hidasliikenteisiä tonttikatuja. Myös Rinnekodintie ja Skogbyntie ovat luonteeltaan hidasliikenteisiä ja niille on sallittu useita tonttiliittymiä. Uusia rakennettavia katuja on hyvin vähän, pisimmät sijoittuvat alueen eteläosan omakotialueelle.

Rinnekotisäätiön palvelurakentamiseen on varattu keskeisen suurkorttelin lisäksi nykyisen lastentalon, erityiskoulun ja Martintalon korttelit. Martintalo uimahalleineen on laajennettavissa ja tulee palvelemaan tulevaisuudessa myös Säätiön ulkopuolisia. Lastentalon eteläpuolelle on osoitettu uudisrakentamista ja erityiskoulun ja kappelin kortteliin on mahdollista rakentaa esim. puutarhaterapiatilat. Uusi julkinen päiväkotikortteli sijaitsee näkyvällä paikalla, josta on hyvät yhteydet ympäröiville viheralueille. Nykyinen liikerakennus on mahdollista laajentaa.

Vanhoille asuinrakennuksille on varattu tarpeellinen määrä pysäköintipaikkoja ja rakennukset on osoitettu omille tonteilleen. Uudisasuinrakentaminen sijoittuu pääosin pitkänomaisen Rinnekodinpuiston varrelle. Muualla rakentaminen on täydennysrakentamisen tyypistä. Uusi asuinrakentaminen on pääosin kaksikerroksista ja pientalotyyppistä, koska alueella on vanhastaan suuri määrä asuinkeuhkoja. Itäisen metsärinteiden juurella uudisrakennukset ovat selänteiden suuntaisia ja pihat avautuvat aurinkoiseen ilmansuuntaan. Rinnekodinpuiston länsipuolen kortteleiden rakennusten päädyt rajaavat puistoaluetta ja pihat suuntautuvat etelään.

Eteläisimpään kortteliin on mahdollista osoittaa sekä asuin-, palvelu- että eläinsuojarakennuksia. Nykyinen ratsastustoiminta voi sijoittua tähän kortteliin. Rakentaminen sijoittuu metsän sisään työntyvään viljelyaukeaan ja aukean pohjoispuolisen metsän sisään.

Golfseuran käyttöön on osoitettu entiset peltoalueet Lakiston pohjoisosassa.

Suunnittelualan sisäiset ja ympäröivät viher- ja ulkoilualueet ovat helposti saavutettavissa ulkoilupolkuja pitkin. Leikkipuistoja on kaksi ja ne sijoittuvat keskeisesti myös uudisrakentamiseen nähden.

Asemakaavaan liittyvä kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma ohjaa rakentamista asemakaavamääräyksiä tarkemmin.



Kuva Rinnekodintien varrelta, etualalla nykyinen kuntoutuskoti, taustalla tornitalot.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on n. 133 ha. Alueen kokonaisrakennusoikeus on n. 88000 k-m², josta uudisrakennuskerrosalaa on n. 36500 k-m². Kortteleiden pinta-alat ja kerrosalat on esitetty alla. Uudisrakentamiskerrosala on esitetty kursiivilla.

AK	5,61 ha	22526 k-m2	
A	3,12 ha		11763 k-m2
A-1	3,77 ha		1600
AP, AP/s	3,11 ha	2659	4120
AO	2,47 ha		5676
P, P-1	10,04ha	23230	7190
P/A	0,52 ha	600	1200
YL	0,48 ha		1437
KL	0,43 ha	600	300
EG-1	0,39 ha	1190	
TV	2,30 ha	510	2210
ET	1,37 ha	370	986
yht.	33,61 ha	51685 k-m2	36482 k-m2

Uusia omakotitontteja on yhteensä 23 kpl. Koko suunnittelualueen laskennalliseksi asukasluvuksi saadaan yhteensä n. 960, kun mitoitusperusteena käytetään 1asukas/50 k-m2.

Virkistysalueita (VL, VP, VU) kaava-alueen sisällä on noin 6,02 ha.

4.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

4.3.1 Maankäyttö

Asuinrakennusten korttelialueet, olemassa olevat rakennukset

Nykyisten asuinrakennusten osalta on todettu olemassa oleva tilanne kerrosluvun ja rakennusoikeuden suhteen. Rakennusala on rajattu pääosin nykyisten rakennusten mukaan. Autopaikkojen määrä on tarkistettu vastaamaan asemakaavan pysäköintinormeja – paikkoja on siten täytynyt lisätä joillakin tonteilla huomattavasti.

Autopaikkoja tulee varata AK-alueilla 1ap/80 k-m2, kuitenkin vähintään 1ap/asunto, A- ja AP-alueilla 1ap/75 k-m2, kuitenkin vähintään 1,5ap/asunto.

Asuin kerrostalojen korttelialueet AK 89010, 89012, 89015 ja 89017

Kortteli AK 89010 on jaettu kahteen tonttiin ja autopaikat on keskitetty molemmilla tonteilla mahdollisimman huomaamattomaan paikkaan. Pohjoisemmalla tontilla sijaitseva Pesä on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi (sr). Pitkänomaisten rakennusten alapuolella kulkeva kapea tie on esitetty korttelin osana kevyelle liikenteelle ja tontilleajolle. Korttelin yhteenlaskettu rakennusoikeus on 4860k-m2 (korttelin pinta-ala 10843m2), mikä vastaa 0,45 korttelitehokkuutta.

Kortteli AK 89012 on jaettu viiteen tonttiin. LPA-alue rakennetaan nykyisen huonokuntoisen asuinrakennuksen (Nappula) paikalle. Pysäköintialue on osoitettu kahden tontin käyttöön. Muut pysäköintipaikat on osoitettu rakennusaloilla ja p-merkinnällä. Rakennusten ylärinteen puoleiset autopaikat rajataan itä sivultaan

tukimuurilla ja katetaan tarpeen mukaan muuriin liittyvällä katoksella. Korttelin yhteenlaskettu rakennusoikeus on 5540k-m² (korttelin pinta-ala 14050m²), mikä vastaa 0,39 korttelitehokkuutta.

Korttelin AK 89015 tornitaloille johtaa jyrkähkö (jyrkimmillään 14,6%) tie, joka asemakaavassa on merkitty ajoyhteydeksi (vesitornille). Tien linjausta on tutkittu siten, että kaltevuudet olisivat 8% tai 5%. Jälkimmäinen kaltevuus vaatisi yli 300 metrin ja 8 prosenttia kaltevuus noin 180 metrin serpentiinitien. Molemmat linjaukset tuhoaisivat metsäisen rinnemaiseman täysin – tie on siten jätetty paikalleen. Rakennusoikeus on todettu nykytilanteen mukaiseksi. Autopaikkojen määrä (1/asunto) on nostettu 27:stä 71:een (=kerrosalan mukaan, asuntoja taloihin on suunniteltu yht.64) . Nykyisen kerrosalan mukainen rakennusoikeus on 5660 k-m² (korttelin pinta-ala 17475m²), mikä vastaa 0,32 korttelitehokkuutta.

Korttelin AK 89017 jokaiselle kolmelle tontille on järjestetty autopaikat Rinnekodintien varteen. Rakennusten alarinteen puolella sijaitseva pikkutie on esitetty korttelinosana kevyelle liikenteelle, huolto- ja tontilleajolle. Pysäköintipaikat tuetaan tukimuurilla ylärinteen puoleisilla sivuilla. Korttelin yhteenlaskettu rakennusoikeus on 6420 k-m² (korttelin pinta-ala 13732m²), mikä vastaa 0,47 korttelitehokkuutta.

Asuinpientalojen korttelialueet AP 89004, 89009, 89012, 89019, 89021 ja 89023

Korttelissa 89004 sijaitsee vanha Jussilan torppa piharakennuksineen (150+152k-m²). Asuinrakennus ja aitta on osoitettu suojeltaviksi rakennuksiksi. Riihi on merkitty säilytettäväksi merkinnällä sä. Merkintä ei pakota suojeluun, mutta uudisrakennettavan talousrakennuksen tulee olla kooltaan ja materiaaleiltaan vanhaa vastaava. Riihen länsipuolelle on varattu rakennusala asuinrakennuksia (240 k-m²) varten. Vanhan katoksen paikalle voidaan rakentaa talousrakennus (30k-m²). Uudisrakennukset sijoittuvat siten, että maisema jää entiselleen Lakistontieltä katsottaessa.

Korttelin AP 89009 tonttitehokkuudella 0,25 rakennusoikeus on noin 968 k-m² (nykyinen kerrosala 800 k-m²). Tontilleajo on järjestetty Martintalon tontin kautta. Osa autopaikoista voidaan sijoittaa läheiselle LPA-alueelle.

Korttelissa AP 89012 Typykkä on mahdollista säilyttää, mutta rakennuksen paikalle voidaan rakentaa myös uudisrakennus. Kerrosluku on II ja rakennusoikeus 250 k-m². Typykan kunnostaminen tulisi maksamaan kuntoarvion mukaan noin 4100 euroa/m² - kaksinkertainen hinta uudisrakentamiseen verrattuna. Tontille ajo on järjestetty LPA-alueen kautta.

Korttelin AP 89019 rakennetun tontin tehokkuus on 0,20+15% ja rakennusoikeus siten 780+117k-m², josta on käytetty 390(asuinrak.) + 200(talousrak.) k-m². Talousrakennus tarjoaa nykyään suojan Seppolan asukkaiden pieneläimille.

Niittymäen osalta korttelissa AP 89021 on todettu pääosin nykytilanne. Rakennusoikeudella 500 k-m² laajennusta tai esim. autotallia varten rakennusoikeutta on jäljellä 63k-m².

Pääskylässä korttelissa AP 89023 rakennusoikeutta on jäljellä 156 k-m². Käytetty kerrosala on 340k-m².

Asuinrakennusten korttelialueet, uusi rakentaminen

A-korttelit voidaan toteuttaa pienkerros- tai rivitaloina. Autopaikkoja tulee varata A- ja AP-alueilla 1ap/75 k-m², kuitenkin vähintään 1,5ap/asunto ja AO- ja AO-1-alueilla 2 ap/asunto.

Asuinrakennusten korttelialueet A 89010, 89011, 89013, 89014 ja A-1 89024

Korttelissa 89010 vanhan rakentamisen lomassa on kolme erillistä A-korttelialuetta. Laajimman korttelialueen toinen tonteista sijoittuu golf-seuran nykyiselle pysäköintipaikalle (entiselle viljelyalueelle) ja toinen tontti rakentamattomaan rinteeseen. Molemmille tonteille ajetaan Skogbyntieltä. Rinteeseen sijoittuvan tontin autopaikat on havainnekuvassa esitetty autotalleihin 1. kerrokseen siten, että tallien katot voidaan käyttää terasseina. Autotallien kerrosala on annettu erillisenä asuinkerrosalasta. Tontilla on mahdollista toteuttaa erityyppisiä rinneratkaisuja. Autopaikkoja tulee kerrosalan mukaan varata 16. ”Peltotontin” rakennusoikeus on 2000 ja autopaikkoja tulee rakentaa 27 kpl. Näiden kahden tontin keskimääräinen tehokkuus on 0,35.



Kortteli 89010

Korttelin 89010 Pesän pohjoispuolisen tontin rakennusoikeus tehokkuudella 0,3 on 728 k-m² ja korttelin eteläosassa sijaitsevan tontin rakennusoikeus on 520+at120 k-m².

Kortteli 89011 on jaettu kahteen tonttiin, joiden tonttitehokkuus on 0,35. Pohjoisen tontin rakennusoikeus on 1312 (autopaikkoja 18) ja eteläisen 1493k-m² (autopaikkoja 20). Puiston varren rakennusten kerrosluku on osittain kaksikerroksinen. Pihat, piharakennukset ja pensasaidat rajaavat tontteja puiston puolella. Autopaikat sijoittuvat piiloon puistoon nähden.

Korttelin 89013 rakennusalat on sijoitettu siten, että Rinnekodintieltä säilyy näkymiä rakennusten välitse Rinnekodinpuistoon, jota rakennusten päädyt ja pensasaidat rajaavat. Rinnekodintie on noin 0 – 0,8 metriä ylempänä kuin tontin rinteeseen puoleinen osa - tontin tien puoleinen sivu rajataan esim. kivimuurilla. Rinnekodintie rakennetaan tontin kohdalla hitaasti liikennöitäväksi aukioksi. Tontin rakennusoikeus on 2500k-m², mikä vastaa 0,4:n tonttitehokkuutta. Kerrosalan mukaan autopaikkoja tulee varata 34 kpl.



*Talouskeskus korttelissa 89009 P
ja asuinkortteli 89013 A*

Korttelin 89014 kahdella tontilla on yhteinen pysäköintialue viereisellä LPA-korttelialueella. Korttelin rakennusoikeus on 750+550k-m², mikä vastaa 0,3 korttelitehokkuutta. Autopaikkoja tulee rakentaa 10+8 kpl. Pihat, piharakennukset ja pensasaidat rajaavat korttelia Rinnekodinpuiston suuntaan.

Alueen eteläisimpään kortteliin A-1 89024 on mahdollista toteuttaa säätien palvelukeskus asuntoineen. Lisäksi alueelle voidaan rakentaa eläinsuoja, harjoituskentät ja hevosten ulkotarhat.

Asuinpienalojen korttelialueet AP 89005, 89017

Korttelissa 89005 Töyry on suositeltu säilytettäväksi rakennukseksi sä-merkinnällä. Puimalaa ei ole ehdotettu säilytettäväksi. Uudisrakennusten rakennusala on väljä, joten

rakentaminen on mahdollista joko erillis- tai rivitaloina. Alueella jouduttaneen tekemään maan vaihtoa, koska osa rinteestä on täyttömaata. Tonttitehokkuudella 0,25 rakennusoikeus on 1466 k-m², josta Töyryn osuus on noin 190 k-m².

Korttelin 89017 AP-tonttien rakennukset sijoittuvat rinteeseen suuntaisesti kuten olemassa olevat kerrostalotkin. Tonteille ajetaan suoraan Rinnekodintieltä ja autopaikat sijoitetaan pääosin tonttien itäisivulle, joka rajataan ja tuetaan esim. kivimuurilla. Tonttien itäpuolinen kevyen liikenteen raitti sijaitsee ylempänä tontteja. Pohjoisimman tontin rakennusoikeus on 840 (e= 0,32 ja autopaikkoja 12) ja eteläisimpien 520 (e=0,31 ja autopaikkoja 2x7).



Kortteli 89017

Erillispientalojen korttelialueet AO 89018, 89019, 89020, 89021, 89022

Kaikki omakotitontit sijoittuvat suunnittelualueen eteläosaan. Kortteleiden kerrosluvut määräytyvät maaston ja jo rakennettujen vanhojen rakennusten kerroslukujen mukaan I-, Iu2/3-, (1/2)II- tai (2/3)II kerroksisiksi. Tonttitehokkuus on pääosalla tontteja 0,20 – suurimmilla tonteilla 0,15. Lisäksi tonteille saa rakentaa 15% sallitusta kerrosalasta varasto-, kasvihuone-, lasiveranta tai muuta vastaavaa tilaa.

Palvelurakennusten ja asuinrakennusten korttelialue

Kortteli P/A 89006 on mahdollista käyttää asumiseen tai palvelurakentamiseen. Muistola on esitetty suojeltavaksi rakennukseksi merkinnällä sr. Uudisrakentaminen on sijoitettu tiukasti rajatuille rakennusaloille siten, että Muistolan eteen muodostuu laaja sisääntulopiha. Uudisrakennusten kerrosluku on kaksi. Asemakaavassa määrätään, että uudisrakennusten tulee massoitteeltaan, aukotukseltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään sopeutua korttelin suojeltavien rakennusten arkkitehtuuriin. Jätehuolto ja pääosa autopaikoista sijoitetaan viereiselle LPA-alueelle. Kokonaisrakennusoikeudella 1800 k-m² tonttitehokkuus on 0,35.



Kortteli P/A 89006

Palvelurakennusten korttelialueet

P-merkinnällä osoitetut korttelit on varattu lähinnä säätiön omille laitusrakennuksille. Martintalo on kuitenkin tarkoitus avata myös säätiön ulkopuoliseen käyttöön.

Palvelurakennusten korttelialue P 89009

Olemassa olevalle Martintalolle on annettu laajennusmahdollisuutta 650 k-m². Rakennusala on väljä – laajennus on mahdollista tehdä joko Martintalon etelänurkkaan tai mieluiten kuitenkin sen pohjoispuolelle, jolloin Skogbyntien ja Rinnekodintien risteysaluetta voidaan samalla rajata esim. havainnekuvan osoittamalla tavalla. Rakennusala ei ole osoitettu etelämmäs, koska golf-seura on vuokrannut osan tontista. Autopaikat sijoitetaan p-alueelle ja rakennusosalalle. Korttelin poikki on varattu ajoyhteys länsipuolella sijaitsevalle AP-tontille. Tontille on varattava 49 autopaikkaa (1ap/100 k-m²).

Martintalon eteläpuolisen tontin puustoinen ja puistomainen luonne on pyritty säilyttämään jättämällä rakentamisalueiden ulkopuolelle lakialueet ja metsäiset alueet, jotka kaavamääräyksellä esitetään säilytettäväksi puustoisina. Maijala, Alalaakso, Kumpuryhmä, talouskeskus ja sairaala on osoitettu suojeltaviksi sr-2-merkinnällä.

Puurakenteiset Yläjyrkkä ja Alajyrkkä on esitetty säilytettäväksi sä-merkinnällä, joka ei kuitenkaan pakota suojeluun. Ko merkinnän käyttämistä perustellaan rakennusten korkeiden korjauskustannusten (Alajyrkkä 2600 €/k-m² ja Yläjyrkkä 3300 €/k-m²) ja Säätiön nykyiselle toiminnalle epätarkoituksenmukaisten tilojen perusteella. Rakennusalat on muotoiltu siten, että mahdolliselle uudisrakentamiselle jäisi vaihtoehtoisia ratkaisumalleja.

Eteläisellä tontilla rakennusoikeus on yhteensä 20950 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuutta 0,29. Uudisrakentamista varten rakennusoikeutta jää käytettäväksi yhteensä 4850 k-m², joka jakaantuu neljälle rakennusosalalle. Talouskeskukselle ei ole varattu laajennusmahdollisuutta. Autopaikkoja vaaditaan yhteensä 210 kpl, kun normina on 1ap/100k-m². Autopaikat sijoitetaan p-alueille ja rakennusaloille. Keskitettyä autopaikoitusta varten on sairaalarakennuksen eteläpuolelle varattu pII-merkinnällä kaksitasoinen paikoitusalue. Havainnekuvassa kaikki autopaikat on kuitenkin esitetty maanpäällisinä. Sairaalan eteläpuolelle havainnekuvassa osoitetut maantasopaikat vaativat maaston muokkausta ja tukimuureja. Talouskeskuksen taakse osoitetuille pysäköintipaikoille saadaan tilaa louhimalla rakennuksen takana olevaa kallioseinämää.



Kuva sairaalan ympäristöstä korttelista 89009.

Palvelurakennusten korttelialue P 89015

Nykyisen ns. Lastentalon eteläpuolelle on mahdollisuus rakentaa uudisrakennus, joka sitoo visuaalisesti Lastentalon ja eteläpuolisen liikerakennuksen yhteen. Rakennusoikeutta on tonttitehokkuudella 0,25 1790 k-m², josta noin 550k-m² on käytetty. Paikoitus (yht. 18ap) järjestetään pohjoispuoliselle LPA-alueelle ja rakennusosalalle.

Palvelurakennusten korttelialue P 89016

Olemassa olevan erityiskoulun ja kappelin kortteliin on suunniteltu sijoitettavaksi puutarhaterapiatilat koulun ja kappelin väliselle alueelle. Terapiatilat tarvitsevat noin 400k-m². Rakennusala on rajattu siten, että uudisrakentaminen sijoittuu kauas Rinnekodintien vastaisesta rajasta nykyisten rakennusten mukaisesti. Tehokkuudella $e=0,2$ korttelin rakennusoikeus on yhteensä 1782k-m², josta on käytetty yhteensä noin 1100k-m².

Palvelu- ja huoltorakennusten korttelialue P-1 korttelissa 89007

Nykyisen rinteeseen rakennetun verstasrakennuksen osalta on todettu nykyinen tilanne rakennusoikeuden ja kerrosluvun suhteen. Rakennusoikeus on 1230k-m², mikä tällä tontilla merkitsee tonttitehokkuutta $e=0,5$.

Yleisten rakennusten korttelialueet

YL-korttelialue 89015

Julkiselle päiväkodille varattu korttelialue sijaitsee liikenteellisesti hyvällä paikalla Rinnekodintien lähellä. Rakennusala ohjaa rakentamisen tukeutumaan itäpuoliseen metsärinteeseen. Rakennusoikeutta on varattu tehokkuudella $e=0,3$ 1437 k-m², mikä riittää päiväkotitilojen lisäksi myös parille ala-asteen luokalle. Autopaikat voidaan sijoittaa rakennusosalalle ja korttelin eteläpuoliselle LPA-alueelle. Havainnekuvassa huolto on järjestetty tontin pohjoisosaan ja kaikki autopaikat sijoitettu LPA-alueelle.

Liikerakennusten korttelialueet

KL-korttelialue 89015

Nykyiselle 600 k-m²:n kokoiselle liikerakennukselle on mahdollistettu 300 k-m²:n laajennus rakennuksen koillisnurkkaan. Tontin liittymät säilyvät ennallaan. Rinnekodintien puolella rakennuksen edusta rakennetaan yhtenäisesti katualueen kanssa (au-merkintä). Kadunvarrelle on katusuunnitelmassa osoitettu 6 autopaikkaa – tontin laskennalliset paikat (18kpl) sijaitsevat rakennusosalalla tontin itäosassa.

Varastorakennusten alueet

TV-korttelit 89001 ja 89002

Lakistontien länsipuolelle Majamäentien varrelle on osoitettu kaksi varastorakennusten aluetta. Suuremmalle korttelialueelle 89001 on tarkoitus rakentaa tilava konehalli siihen liittyvine verstastiloineen. Nykyään alueella on kaksi rakennusta, joiden yhteenlaskettu kerrosala on noin 370 k-m². Korttelitehokkuudella 0,1 rakennusoikeudeksi tulee 1873 k-m². Korttelissa 89002 sijaitsee kerrosalaltaan 140k-m² suuruinen varasto. Korttelitehokkuudella 0,2 rakennusoikeudeksi tulee 847k-m².

LPA- korttelialueet

Autopaikkojen korttelialueita on osoitettu 4 kpl. Korttelit palvelevat viereisiä kortteleita.

Erityisalueet

EG-1-golfkorttelialue 89007

Entinen navettarakennus toimii kunnostettuna golf-seuran klubirakennuksena. Rakennus on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi ja rakennusoikeus (1190k-m²) on

todettu nykyisen mukaiseksi. Tontille ei sovi kuin muutama autopaikka. Loput autopaikoista sijoitetaan Skogbyntien varrelle osoitetulle LPA-alueelle (2ap) ja nykyisen kasvihuoneen paikalle osoitetulle p-alueelle (8ap).

EG-2- golfalue

Golfkenttien osalta on todettu nykyinen tilanne. Skogbyntien pohjoispuolista väylää nro 18 tullaan peruskorjaamaan siten, että Suomen Golfliiton turvallisuussuosituksot täyttyvät eikä tien eteläpuolisille kortteleille aiheudu turvallisuusongelmia. Paikoitusalueelle mahtuu noin 120-140 autopaikkaa.

ET-korttelit 89003 ja 89008

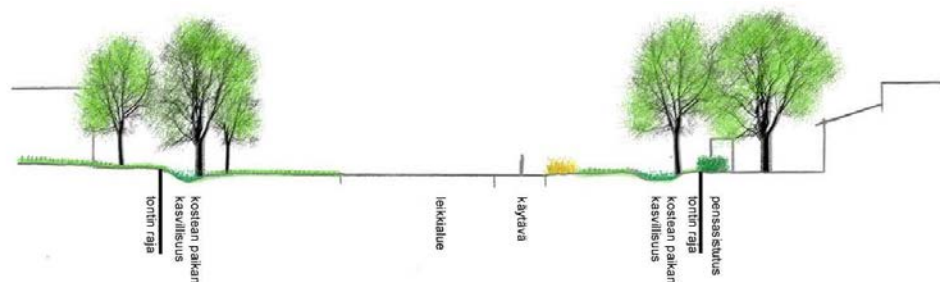
Majamäentien ja Lakistontien risteyksen länsipuolella sijaitseva ET-alue korttelissa 89003 on varattu lämpökeskusta varten. Nykyisen pääosin puuhaketta käyttävän biolämpökeskuksen kerrosala on noin 370 k-m². Korttelin tehokkuusluku on 0,2, mikä vastaa 1346 k-m²:n rakennusoikeutta. Laitoksen länsipuolelle on varattu tilaa voimalan laajennusta varten.

Jäteveden puhdistamo toimii ET-korttelissa 89008. 1960-luvulla rakennetun puhdistamon kapasiteetti (1350 m³/d) riittää hyvin asemakaavassa osoitetulle rakentamiselle. Vuonna 2005 jäteveden määrä oli 350-400 m³/d.

Virkistysalueet

Puistoalueet VP

VP-alueet on tarkoitus rakentaa puistomaisiksi käyttöalueiksi. Sekä eteläiselle että pohjoiselle puistoalueelle on suunniteltu rakennettavaksi leikkipuisto. Pohjoisempaa puistoa reunustavat uudet asuinkorttelit ja se on helposti saavutettavissa kauempanakin sijaitsevilta asuintonteilta. Nykyinen autokatos puretaan, muuntamorakennus jää paikalleen. Puisto sijoittuu maisemassa selänteiden väliselle laaksoalueelle, mikä on ollut lähtökohtana suunnitelmalle. Lakiston avoimien laaksojen teemaa jatketaan puistossa siten, että puiston keskialue pidetään avoimena ja puuistutukset sijoitetaan puiston reunoille rajaamaan avointa tilaa. Puiston keskellä kulkee polveileva käytävä, jonka laajentumiin syntyy luontevasti oleskelu- ja toimintapaikkoja. Kulku puistossa rytmitetään reitin varrelle syntyvien paikkojen ja kasvillisuuden avulla. Kukkivat pikkupuut ja perennat tai matalat pensaat luovat kohokohtia reitille. Nykyiset suorat avo-ojat muotoillaan kokonaisuuteen sopiviksi ja niiden varrelle muodostetaan kostean paikan kasvistoja. Puistoa reunustaville tonteille istutetaan pensasaidanteita puiston rajalle. Ne osaltaan korostavat puiston kasvillisuuden rajaamaa keskeistilaa ja tätä vaikutelmaa lisäävät puuistutukset myös tonttien puolella. Puistosta muodostuu alueelle yhteinen olohuone. (teksti SH)



Leikkaus Rinnekodinpuistosta.

Urheilukentän viereinen VP-alue on tarkoitus rakentaa nk. perhepuistoksi. Puisto sijaitsee maisemassa joen äärellä itse pääjokilaaksosta haarautuvan pienemmän laaksoalueen alkupisteenä selänteiden välissä. Maisemallisesti paikka on hyvin näkyvä ja puisto tulee sovittaa luontevasti maisemaan. Tilallisesti puiston keskiosa urheilukentälle jatkuvan laakson suunnassa pidetään avoimena. Voimakkaammat puuistutukset tukeutuvat puiston pohjoispuoleisen mäkialueen puustoon. Puiston lounaisosaan istutetaan vain harvakseltaan pienempiä hedelmäpuita hedelmäpuutarhaksi. Puistoon muodostetaan erilaisia oleskelu- ja toimintavyöhykkeitä ja grillikatos. Hedelmäpuutarhasta voidaan aidata alue pienimuotoiseen eläinten pitoon kesäaikaan. Puisto aidataan kokonaisuudessaan turvallisuussyistä. Tässä käytetään visuaalisesti kevyttä aitatyyppiä, esim. metallista kolmilankaverkkoaitaa, joka sallii näkymien säilymisen. Puisto liittyy toiminnallisesti hyvin sen luoteispuolen urheilukenttäalueeseen nähden ja läheisyydessä sijaitsevien koulun, uuden päiväkodin sekä uusien puutarhaterapiatilojen toiminnallinen nivominen puistoon on luontevaa. (teksti SH)

Perhepuiston ja urheilukentän väliin on varattu yleinen paikoitustila. **Liitteessä 14** on esitetty alustavat puistosuunnitelmaluonnokset alueilta.

Lähivirkistysalueet VL

Etelässä Lakistontien varren peltoalueet on osoitettu VL-alueiksi. Näiden alueiden sijainniltaan ohjeellisiin hulevesien tasausaltaihin tullaan johtamaan katualueiden hulevesiä. VL-alueet liittyvät luontevasti viereiseen leikkipuistoon.

Jussilan ympäristössä on kaksi pienialaista VL-aluetta, jotka ovat vanhojen peltoalueiden väliin jääneitä viljelyyn sopimattomia metsäsaarekkeitä. Lisäksi Töyrynlammen itäranta on osoitettu VL-alueeksi, jolle kohdistuu suojelumerkintöjä (luo- ja s-2).

Maa- ja metsätalousalueet

M , Maa- ja metsätalousalue

Lakistonpolun varsi on osoitettu M-alueeksi. Merkintään liittyy metsien hoitoa koskeva määräys. rp-merkinnällä on varattu palstaviljelyalue, jolle on mahdollista ajaa nykyistä Lakistonpolkua pitkin.

MY ja MY-1-alueet, Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Laajat metsäselänteet on osoitettu MY- ja MY-1-alueiksi. Jälkimmäisen merkinnän alueisiin sisältyvät myös liito-oraville soveliaat metsät, joilla ei ole toistaiseksi tehty liito-oravahavaintoja. Merkintään sisältyy liito-oravien latvusyhteyksien säilyttämiseen liittyvä metsänhoitomääräys. MY- ja MY-1- alueisiin kohdistuu useita suojelumerkintöjä, joista kaksi on metsälain mukaisia arvokkaita elinympäristöä (Rinnekodinlampi ja kallioalue) sekä useita liito-oravien elinpiirejä. MY-alueeseen liittyy metsien hoitoa koskeva määräys. Sekä MY- että MY-1-alueilla sallitaan ulkoilupolkujen rakentaminen.

Alueilta on hyvät yhteydet länteen Lakistontien alitse Majalampien ja Salmen ulkoilualueiden suuntaan sekä asemakaava-alueen itäpuolisten metsäalueiden kautta Luukin ulkoilualueille.

Sijainniltaan ohjeellinen helikopterin laskeutumiskenttä on sijoitettu sairaalan eteläpuolelle.

MA , Maisemallisesti arvokas peltoalue

MA-alueet ovat olleet viljelyksessä tai niittyalueina jo 1700-luvulla ja niiden merkitys avoimina maisematiloina on edelleen merkittävä. Alueelle ei voi sijoittaa mitään rakentamista.

Muut alueet

Liikennealueet

Urheilukentän ja perhepuiston välisellä alueella on varaus 20 autopaikan yleiselle paikoitusalueelle LP.

Rinnekodintien varteen korttelin 89015 yhteyteen on varattu LP-1-alue pääkaupunkiseudun alueelliselle jätteenkeräyspisteelle, johon tuodaan keräysastiat metallille, kartongille, lasille ja paperille. Alueen kautta on sallittu päiväkodin ja lastentalon yhteiselle pysäköintialueelle ajo.

Vesialueet

Lakistonjoki, Töyrynlampi ja Rinnekodinlampi on merkitty W-alueiksi. Molemmille lammille kohdistuu suojelumerkintöjä.

4.3.2 Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Nykyään yleisenä tienä toimiva Lakistontie on osoitettu katualueeksi.

Alueen sisäisenä pääyhteytenä toimii Rinnekodintie, jonka varrelle on suunniteltu ajonopeuden hidastamiseksi kolme korotettua torimaista aluetta (au). Torialueiden suojatiet on suunniteltu yhtä lukuunottamatta alhaisemman ajonopeuden takia toteutettavaksi ilman keskisaareketta. Muut Rinnekodintien ylittävät suojatieyhteydet on suunniteltu liikenneturvallisuuden parantamiseksi keskisaarekkeelliseksi. Liikenneturvallisuussyistä Rinnekodintien ja Skogbyntien varren tonttiliittymät on ratkaistu siten, että liittymien kohdalle on esitetty rakennettaviksi suojatiet. Nykyiset tiet on pääosin osoitettu katualueiksi, mutta paikoin niiden leveyksiä ja linjauksia joudutaan hieman tarkistamaan. Nykyiset Nousumäki ja Alajyrkäntie on kuitenkin esitetty korttelialueiden sisäisiksi yhteyksiksi. Täysin uusia katuja on hyvin vähän – pisimmät näistä ovat Lakistonniityn jatke, joka on noin 170 metrin pituinen ja 90 metrin pituinen Lakistonpelto.

Kevyt liikenne

Liikennesuunnittelun keskeisenä tavoitteena on ollut alueen kevyen liikenteen saavutettavuuden ja turvallisuuden parantaminen. Alueen sisäisenä pääraittina toimii edelleen Rinnekodintien länsipuolella kulkeva, levennettäväksi suunniteltu jalankulku- ja pyörätie, jota jatketaan Lakistonpolulta etelään Lakistontielle asti. Rinnekodintien itäpuolelle on lisäksi suunniteltu jalkakäytävä. Lakistontien varrelle on tehty varaus pyörätien rakentamiseksi. Etelästä Skogbynlaakson risteykseen asti pyörätie kulkee tien itäpuolella ja risteyksestä pohjoiseen tien länsipuolella, koska itäpuolella ei golgkentän takia ole varaa tien levennykselle. Skogbyntien ja Skogbynlaakson eteläpuoliset uudet kevyen liikenteen raitit yhdistävät Rinnekodintien ja Lakistontien varren raitit. Pääraiteilta on sujuvat jalankulkuyhteydet ympäröiville asuinalueille ja virkistysalueille.

Julkinen liikenne

Bussiliikennettä varten katusuunnitelmassa on esitetty neljä pysäkkiä Rinnekodintien varrelle (Pääskyläntien liittymän eteläpuolelle, liikerakennuksen

kohdalle, talouskeskuksen kohdalle ja päätepysäkipari Skogbyntien itähaaran eteläpuolelle). Bussipysäkkejä varten ei ole tehty pysäkkitaskuja. Skogbynaukiolla on bussien kääntö- ja odotuspaikka.

4.3.3 Palvelut

Alueen työpaikat ja palvelut liittyvät pääosin Rinnekoti-Säätiön toimintaan – osa palveluista on kuitenkin myös säätiön ulkopuolisten käytettävissä. Kaikkia asukkaita palvelevia toimintoja ovat mm. päiväkotia, elintarvikemyymälä, asiamiesposti, kappeli, ravintola, kahvila, kirjastoauto ja golfkerho.

Rinnekodin väestöpohja ei mahdollista uuden koulun rakentamista, mutta uuden päiväkodin rakentamisen kyllä. Päiväkodin yhteyteen on varattu rakennusoikeutta niin paljon, että rakennuksen yhteyteen on mahdollista tehdä muutama ala-asteen luokka. Todennäköistä kuitenkin on, että alueen lapset tulevat käymään Kalajärven koulua.

4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Vesijohto- ja jätevesiverkosto

Nykyinen verkosto on rakennettu pääosin muualle kuin katualueille. Verkostoa on täydennetty ja siihen on tehty muutoksia siten, että asemakaavan korttelialueille ei tarvitse tehdä kaikkia niitä johtorasitteita mitä nykyinen verkko edellyttäisi. Alkuvaiheessa Rinnekoti-Säätiö ylläpitää edelleen alueen vesihuoltoverkostoa, johon myös uudet tontit liittyvät. Rinnekodin vesilaitoksen (1400 m³/vrk) ja jätevedenpuhdistamon (2200 m³/vrk) nykyinen kapasiteetti riittää hyvin suunnitellulle lisärakentamiselle. Myöhemmin vesihuoltojärjestelmä on mahdollista liittää kunnalliseen verkostoon (HSY tai Nurmijärvi) joko yhtenä liittymänä tai yleisen verkoston osaksi. Suunnittelussa on huomioitu mahdollisuus kehittää verkostoa myöhemmin HSY:n edellyttämien periaatteiden mukaiseksi.

Alueella on useita jätevedenpumppaamoja, joista osa on saneerauksen tarpeessa. Pumppaamojen lukumäärää ja peräkkäistä pumppausta vähennetään viemäroimalla mahdollisimman laaja alue eteläosaan rakennettavaan uuteen pumppaamoon. Pääskylänniitylle rakennetaan paineviemäri, johon tontit liittyvät omilla paineviemäreillään (lps-viemärointi). Muulla alueella uudet tontit ovat liitettävissä tavanomaiseen tapaan viettoviemäriin. **Liitteissä 14 a ja b** on esitetty vesi-, viemäri- ja kaukolämpöverkosto.

Hulevesiverkosto

Hulevesiverkosto muodostetaan katualueille rakennettavista hulevesiviemäreistä ja pääosin nykyisistä avouomista, joita tarpeen mukaan syvennetään. Kaavakarttaan on merkitty lukuisa määrä sijainniltaan ohjeellisia alueita hulevesien tasausaltaita tms. hulevesien hallintaa parantavia laitteita varten. Kaikki merkinnät kahta golf-alueella sijaitsevaa merkintää lukuunottamatta sijaitsevat kaupungin omistukseen tulevilla alueilla. Hulevesiverkosto palvelee pääosin katujen kuivatusta. verkosto on esitetty **liitteessä 14c**.

Lämpöverkosto

Alueella on oma kaukolämpöjärjestelmä ja miltei kaikki Rinnekodin nykyiset rakennukset ovat kaukolämmön piirissä. Lämpökeskus sijaitsee korttelissa 89003. Kaukolämmön nykyistä verkostoa (**liitteet 14a ja b**) on esitetty siirrettäväksi Rinnekodintien varren kortteleissa 89013 ja 89017.

Muuntamot

Nurmijärven Sähkö on selvittänyt alueelle tarvittavat muuntamot, joille on varattu paikat kaavaluonnoksessa.

4.4 Kaavan mukaiset suojelukohteet

Luontokohteet

Selvitysalueelta ei löytynyt luonnonsuojelulain erityisesti suojeltavia luontotyyppejä. luo-merkinnällä on osoitettu seuraavat metsälain mukaiset luontotyypit:

- Rinnekodin- ja Töyrynlammen lähiympäristö
- jyrkkärinteinen kalliomännikkö Lakistonpolun itäpuolella
- jyrkkä kalliorinne AP-korttelin 89023 ja Pääskylänpolun itäpuolella

s-1-merkinnällä on esitetty useita liito-oravien elinpiirejä ja s-2-merkinnällä II-luokan lepakkoalue.

Kulttuuriympäristö, suojeltavat rakennukset

Jussilan korttelialue on esitetty /s-merkinnällä alueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Alla luetellut rakennukset on esitetty suojeltaviksi sr-merkinnällä, sr-2-merkinnällä tai sä-merkinnällä:

- Jussilan päärakennus (sr), aitta (sr) ja riihi (sä)
- Muistola (sr)
- entinen navetta, nykyisin SHG:n klubirakennus (sr)
- Pesä (sr)
- Maijala (sr-2)
- Alalaakso 1 ja 2 (sr-2)
- Alakumpu-Keskikumpu-Majakka (sr-2)
- Talouskeskus (sr-2)
- Sairaala (sr-2)
- Töyry (sä)
- Alajyrkkä (sä)
- Yläjyrkkä (sä)

4.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaikki rakentaminen sijoittuu niin ylhäälle, että Lakistonjoen tulvat eivät yllä rakentamisalueille.

4.6 Nimistö

Nimistöä on osana kaavoitusprosessia laadittu erillinen suunnitelma.

5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

Rinnekodin alueen lisärakentaminen tukee olemassa olevaa pistemäistä taajamaa, joka kuitenkin sijaitsee irrallisena ja melko kaukana Espoon muusta kaupunkirakenteesta. Pääosa vaadittavista palveluista on jo olemassa ja uuden asuinrakentamisen myötä näiden palvelujen kysyntä lisääntyy. Lähin koulu sijaitsee kuitenkin etäällä 8 km:n päässä Kalajärvellä (luokat esi-9). Liikenteellisesti alue on bussiliikenteen ja yksityisautoilun varassa.

Alueen yleisilme suurmaisemassa säilyy metsäisenä, koska matala rakentaminen keskittyy metsärinteiden reunamille avoimeen tai puoliavoimeen tilaan. Kaupunkikuvan ja maiseman kannalta uudisrakentaminen tuo muutoksia lähinnä Rinnekodintien varrelle ja pohjois-eteläsuuntaisen laakson maisemaan, joka tällä hetkellä on osittain laaksomaiseman sulkeva, metsää kasvava alue. Uudisrakentaminen jättää kuitenkin laakson pohjan rakentamattomaksi vihervyöhykkeeksi ja rakentaminen tukeutuu jo oleviin rakennuksiin ja metsäselänteisiin. Rakentamisen ja toteutuksen laadun varmistamiseksi alueelle on laadittu asemakaavaa täydentävät rakentamistapaohjeet.

Pääosin kaikki avoimet peltoalueet jäävät rakentamisen ulkopuolelle – ainoastaan Niittymäen rinnepellot ja ratsastusalueen metsän sisään työntyvä avoin alue on esitetty rakentamiseen. Laajojen peltoaukeiden käyttö golfkenttinä edesauttaa vanhojen peltoalueiden säilymistä avoimina maisematiloina.

Toteutuessaan asemakaava tuo alueelle 430-490 uutta asukasta. Uusi asuinrakentaminen monipuolistaa väestön sosiaalista rakennetta ja asuntotyyppistöä.

5.2 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Uuden rakentamisen myötä ajoneuvoliikenteen määrä alueella hieman kasvaa. Uusia asuntoja voidaan arvioida rakennettavan noin 250-300 (375-450 autoa) ja uutta palvelu- ja työtilaa noin 11 000k-m² (n. 110 autoa). Liikenteen kasvu on Rinnekodin alueella niin vähäistä ettei erityisiä kapasiteetti- tai meluongelmia ole tämän takia odotettavissa. Trafix Oy on tehnyt toimivuustarkastelut Lakistontien ja Vihdintien risteyksestä ja arvioinnut ilman laskentoja kortteleihin 89019 ja 89022 kohdistuvan liikennemelun.

Lakistontien ja Vihdintien risteyselvityksen mukaan 65 %:n Lakistontien liikennemäärän kasvulla ei havaittu ongelmia nykytilanteen mukaisilla liikennejärjestelyillä, mutta Vihdintien liittymäalueen nykyinen nopeusrajoitus (80 km/h) suositellaan laskettavaksi 60 km/h. Vihdintiellä on Lakistontien risteysalueella levitystä kummallakin ajosuunnalla siten, että vasemmalle kääntymään ryhtymyksen auton ohittaminen onnistuu.

Lakistontien yömelutasojen arvioidaan leviävän noin 20–30 metriä tiestä korttelin 89019 suuntaan. Viherkaista ja piharakennukset estävät melun leviämistä piha-alueille, mutta eteläisimmälle ja pohjoisimmalle piha-alueelle saattavat 45 dB yömelualueet levitä. Rakennuksien julkisivuihin kohdistuvat melutasot jäävät kuitenkin alle ohjearvojen. Kortteliin 89022 saattavat 45 dB yömelutasot yltää, jos arvioidaan, että ne

yltävät noin 20–35 metriin tien keskilinjasta. Rakennuksien julkisivuihin kohdistuvat melutasot jäävät kuitenkin alle ohjearvojen.

Kevyen liikenteen osalta liikenneturvallisuuden voidaan arvioida parantuvan kevyen liikenteen verkoston laajentumisen ja perusparantamisen myötä. Lakistontien varrelle suunnitellun kevyen liikenteen raitin siirto Skogbynlaakson risteyksen kohdalla tien länsipuolelle heikentää hieman tämän reitin turvallisuutta.

Joukkoliikenne on tulevaisuudessakin bussiliikenteen varassa. Suurimmalta osalta tontteja kävelyetäisyys pysäkillä on alle 200-250 metriä (enimmillään 400m muutamalta omakotitontilta), joten palvelutasoa voidaan pitää hyvänä.

Koululaiskuljetukset lisääntyvät ja lisäävät kaupungin kustannuksia.

Koska nykyinen kunnallistekninen verkosto on pääosin rakennettu muualle kuin katualueiden alle, joudutaan melko suuri osa nykyisestä verkostosta uusimaan. Lisäksi suunnitelmissa on esitetty rakennettavaksi yksi uusi pumppaamo – toisaalta kaksi vanhaa pumppaamo poistuu käytöstä. Niin kauan kun kunnallistekninen verkosto on Rinnekoti-Säätiön hallinnassa, nykyisiä putkia jää myös korttelialueiden puolelle. Rinnekodin nykyisen vesilaitoksen ja jätevedenpuhdistamon kapasiteetti riittää suunnitellulle lisärakentamiselle.

5.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Korttelialueilla kasvillisuus ja alkuperäinen maasto muuttuvat. Tonteilla, joilla uudisrakentaminen sijoittuu puustoiselle alueelle, olemassa oleva kasvillisuus joudutaan pääosin korvaamaan uudella pihakasvustolla.

Katujen ja kunnallistekniikan rakentaminen tapahtuu pääosin nykyisen tieverkon paikalla. Uusia katuja on vähän ja nekin sijoittuvat yleensä helposti rakennettavaan maastoon. Leikkauksia ja penkereitä syntyy pääosin Lakistonniityn uudella osuudella ja Lakistontien varteen rakennettavan pyörätien reunamilla.

Kortteleiden maaperä on pääosin hyvin rakentamiseen soveltuvaa. Merkittävä osa uudisrakentamisesta sijoittuu maaperäkartan hiekka-alueelle, jonka savi- ja silttikerroksen paksuutta ei ole kuitenkaan kattavasti tutkittu.

Rakentaminen vaikuttaa alueen pintavesien valumien määrään etenkin mäki- ja rinnealueilla. Kortteleiden rakennuttua valuma-alueiden imeytyspintojen pinta-alat vähenevät, mikä lisää alueiden valumavesien määrää. Uudisrakentamistonttien hulevesien hoitamisesta on annettu ohjeita korttelisuunnitelmassa.

Pienilmaston kannalta korttelialueet sijoittuvat pääosin edullisille (kaakkois-lounaissuunnat) rinteille ja lakialueille. Tuulisuus voi lisääntyä pohjoiseteläsuuntaisessa asuinkortteleiden rajaamassa laaksossa. Kaava mahdollistaa piha-alueiden sijoittamisen lämpimiin ilmansuuntiin.

Rinnekodin alueella ei ole käytetyn lähtöaineiston mukaan luokiteltuja pohjavesialueita, joihin rakentaminen vaikuttaisi.

Luontoselvitysten metsälain mukaiset luontotyyppit (kaksi kallioaluetta ja kahden lammen rantojen lähiympäristöt) on varustettu suojelumerkinnoin (luo) ja ne voivat säilyä nykyisellään. Sudenkorentohavainnot ovat myös lammilta ja korennot ovat siten

myös luo-merkinnän piirissä. Liito-oravien elinpiirit ja niille soveltuvat metsät on myös varustettu suojelumerkinnoin (s-1 ja MY-1) ja ne sekä kulkuyhteydet säilyvät koskemattomina. Lintulajien reviirit metsäselänneillä säilyvät metsäalueina ja taajama-alueen rakentaminen mahdollistaa todennäköisesti mm. kottaraisen ja varpusten reviirit. Toisen ja kolmannen luokan lepakkoalueet jäävät rakentamisen ulkopuolelle (toinen M-alueen sisään ja toinen Töyrynlammen ympäristössä). Töyrynlammen II-luokan lepakkoalue on lisäksi merkitty suojeltavaksi s-2-merkinnällä. Lahopuukovakuoriaisille soveliaat metsät jäävät korttelialueiden ulkopuolelle ja ne on osoitettu MY- tai MY-1-alueiksi. Selvityksen suositukset huomioidaan metsien hoidossa.

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

Uudet asuinkorttelit mahdollistavat asujaimiston sosiaalisen rakenteen monipuolistumisen. Uudisrakentaminen ei kuitenkaan ole niin laajaa että toisi alueelle kohtuutonta häiriötä tai haittaa. Toisaalta kortteleiden sijoittuminen rakentamattomille alueille ei välttämättä miellytä nykyisiä asukkaita. Olemassa olevat palvelut sijaitsevat melko lähellä kaikkia asuinkortteleita. Koulun sijainti Kalajärvellä hankaloittaa koululaisperheiden elämää.

Työpaikkoja alueella on runsaasti. Asemakaavan toteutuminen vielä lisää jonkin verran niiden määrää. Uudet työpaikat ja asukkaat eivät aiheuta oleellisia liikenteellisiä, ympäristöllisiä tms. vakuituksia vaan monipuolistavat ja elävöittävät Rinnekodin yhteisöä.

Rinnekodin keskeisellä alueella on ainoastaan alueen sisäistä ajoneuvoliikennettä, mikä on niin vähäistä ettei se aiheuta merkittäviä melu- tai muita haittoja.

Hidasteet Rinnekodintielle sekä runsas kevyen liikenteen väylästo parantavat huomattavasti liikenneturvallisuutta alueella. Kohtalaisen runsaat tonttiliittymät Rinnekodintielle ja Skogbyntielle vaativat liikenneturvallisuutta edistäviä suojatiemerkeitä liittymäkohtiin.

Suunnittelualueen metsät ja suunnittelualuetta ympäröivät laajat metsäalueet tarjoavat alueen asukkaille upeat ulkoilumaastot. Uimahalli, golf ja urheilukenttä monipuolistavat alueen virkistystarjontaa. Ulkoilupoluston rakentaminen lisää huomattavasti alueen virkistyskäyttömahdollisuuksia.

5.5 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisesta koituu kustannuksia kaupungille mm. katujen, kunnallistekniikan ja päiväkodin rakentamisen sekä koululaiskuljetusten osalta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Rakentamisaikataulu

Asemakaavaan toteutuksesta vastaa korttelialueiden osalta maanomistaja / haltijat sopimuskumppaneineen. Kortteleiden rakentamisaikataulua ei ole mahdollista arvioida.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Asemakaavaan liittyy havainnekuva, joka havainnollistaa asemakaavan tavoitteita. Alueelle on laadittu kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma, jotka ohjaavat asemakaavaa tarkemmin rakentamista.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavasta saadaan palautetta osana normaalia asiakaspalvelua. Tarkemmin toteutus määrittyy rakennuslupavaiheessa, missä kaupunkisuunnittelukeskus tarvittaessa toimii yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa.

7 SUUNNITTELUN VAIHEET

7.1 Suunnittelun vireilletulo ja suunnittelua koskevat päätökset

Vireilletulo

Asemakaava on tullut vireille Rinnekoti-Säätiön hakemuksesta. Vireille tulosta on ilmoitettu Espoon kaavoituskatsauksessa vuodesta 2008 alkaen.

Sopimukset

Alueelle laaditaan maankäytösopimus.

7.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on selostuksen *liitteenä 2*.

7.3 Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

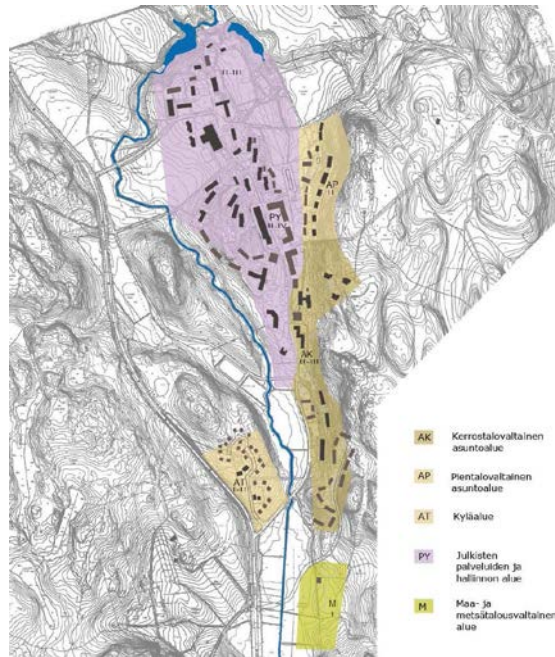
Suunnittelu

Asemakaava on laadittu yhteistyössä maanomistajan konsulttien Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy:n, maisema-arkkitehti Soile Heikkisen, Trafix Oy:n (liikennesuunnittelu) ja Infrakonsultointi Henry Lindgrenin (kunnallistekninen suunnittelu) kanssa.

Espoon kaupunkisuunnittelun asemakaavayksikössä kaavan valmistelusta on vastanneet Leena Kaasinen ja Aino Aspiala (maisemasuunnittelu) sekä liikennesuunnittelu-yksikössä Riikka Aaltonen ja Silja Savolainen.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

FCG Planeko Oy on tutkinut vuosina 2007- 2008 Rinnekoti-Säätiön toimeksiannosta Rinnekodin maankäytön vaihtoehtoisia ratkaisumalleja. Selvityksestä on olemassa oma raporttinsa, Lakiston maa-alueen maankäyttösuunnitelma, Raportti 4017-C9200 12.5.2008, FCG Planeko Oy . Mallit vaihtelivat sekä rakentamisen määrän, talotyyppien että sijoittumisen suhteen. Alla olevassa kuvassa on esitetty selvityksen synteesi tutkituista vaihtoehtoista.



Asemakaavoitustyön yhteydessä on tutkittu osa-alueittain vaihtoehtoisia kortteliratkaisuja ja esim. golf-alueen pysäköinnin sijoittumista vaihtoehtoisin paikkoihin.

7.4 Käsittelyvaiheet, vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet

27.3.2008	Aloite asemakaavoitukselle Rinnekoti-Säätiöltä
2008 alkaen	Vireille tulosta ilmoitettu Espoon kaavoituskatsauksessa
12.5.2009	1. ohjausryhmän kokous
25.8.2009	2. ohjausryhmän kokous
21.10.2009	3. ohjausryhmän kokous
11.11.2009	lautakuntainfo
18.11.2009	osallistumis- ja arviointisuunnitelma
15.12.2009	valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu Uudenmaan ymp.keskuksessa
20.4.2010	4. ohjausryhmän kokous
10.5.2010	kaupunkisuunnittelupäällikkö hyväksyi valmisteluaineiston nähtäville
9.8.-7.9.2010	valmisteluaineisto nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti
16.8.2010	yleisötilaisuus
14.6.2011	5. ohjausryhmän kokous
30.11.2011	Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavaehdotuksen nähtäville (MRA27 §).
19.12.2011 -19.1.2012	kaavaehdotus nähtävillä MRA 27§:n mukaisesti.

ESPOON KAUPUNKI
KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Leena Kaasinen
Aluearkkitehti

Kari Moilanen
Kaupunkisuunnittelupäällikkö