

Asianumero 1079/2023, 4852/2018, 3968/2011

Aluenumero 331300

Sepänkallionrinne

Asemakaava ja asemakaavan muutos

26. kaupunginosa Mankkaa

Virkistys- ja katualueet

Muodostuu uudet korttelit 26213 ja 262214

Muutetaan asemakaavaa: aluenumero 331200

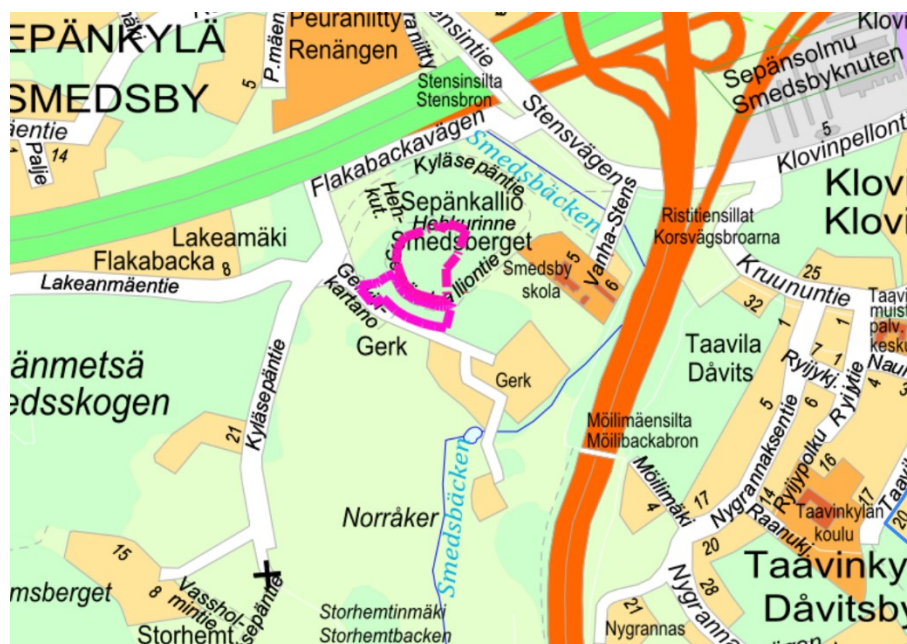
Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7460.

Sijainti

Kaava-alue sijaitsee Espoon Matinkylän suuralueen pohjoisosassa Kehä II:n ja Turunväylän Nihtisillan eritasoliittymän lounaispuolella Smedsbykolasta länteen. Pohjoisessa ja lännessä asemakaava rajautuu Sepänkallion asemakaavan alueisiin ja etelässä Gerkin tilan asemakaavoittamattomiin alueisiin.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä



Vireilletulo

Vireilletulosta on ilmoitettu Espoon kaavoituskatsauksessa 2005–2006 nimikkeellä Suurpelto IV (alue 330900). Suurpelto IV:n asemakaava-alue on jaettu ehdotusvaiheessa useaan asemakaava-alueeseen, joista Sepänkallionrinne (alue 331300) on yksi.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelijat: Aila Valldén, puh. 0438251919

Mari Soini (maisema)

Ulla Saari (liikenne)

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä.....	6
1.1	Alueen nykytila	6
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	6
1.3	Suunnittelun vaiheet	7
2	Lähtökohdat	8
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	8
2.2	Maakuntakaava	10
2.3	Yleiskaava	10
2.4	Asemakaava.....	11
2.5	Rakennusjärjestys	12
2.6	Tonttijako	12
2.7	Rakennuskiellot	12
2.8	Pohjakartta	12
2.9	Maanomistus	13
2.10	Maaperä	13
2.11	Muut suunnitelmat ja päätökset	14
2.12	Rakennettu ympäristö.....	15
2.12.1	Yhdyskuntarakenne	15
2.12.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva.....	17
2.12.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	19
2.12.4	Palvelut.....	19
2.12.5	Yhdyskuntatekninen huolto	20
2.12.6	Eryistymismatkat	21
2.13	Liikenne	21
2.13.1	Ajoneuvoliikenne.....	21
2.13.2	Jalankulku ja pyöräily	22
2.13.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	24
2.13.4	Joukkoliikenne	24
2.13.5	Liikenneturvallisuus	25
2.14	Luonnonolosuhteet	25
2.15	Suojelukohteet.....	30
2.16	Ympäristön häiriötekijät.....	33
3	Asemakaavan tavoitteet.....	34
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	34
3.2	Ympäristön laatuun liittyvät tavoitteet.....	34
3.3	Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle	35
4	Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kuvaus	35
4.1	Yleisperustelut ja -kuvaus	35
4.2	Mitoitus	36
4.3	Maankäyttö	37
4.3.1	Korttelialueet.....	37
4.3.2	Virkistys- ja suojaviheralueet.....	41
4.3.3	Palvelut.....	41

4.3.4	Yhdyskuntatekninen huolto	41
4.4	Liikenne	42
4.4.1	Ajoneuvoliikenne	42
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily	42
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	42
4.4.4	Joukkoliikenne	44
4.4.5	Esteettömyys	44
4.5	Maaperä ja rakennettavuus	45
	Alueen käyttöhistorian perusteella alueella ei ole arvioitu olevan pilaantuneita maita. ..	45
4.6	Luonnonympäristö	45
4.7	Suojelukohteet	45
4.8	Ympäristön häiriötekijät	46
4.9	Nimistö	47
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	48
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	48
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	49
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	50
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	52
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	53
5.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	54
6	Asemakaavan toteutus	55
6.1	Rakentamisaikataulu	55
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet	55
6.3	Toteutuksen seuranta	55
6.4	Sopimukset	55
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	56
7.1	Valmistelu osana Suurpelto V -asemakaavaa	56
7.2	Sepänkallio-Storhemt kaavarunko	59
7.3	Sepänkallionrinteen asemakaavaehdotuksen valmistelu	63
7.4	Kaavan hyväksyminen	63
7.5	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	63
7.6	Käsittelyvaiheet	64

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Liite 2, Katukartta ja ohjeelliset poikkileikkaukset

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Suurpelto IV, aluenumero 330900.

Selvitykset

- Kyläseppä-Storhemt, luontoselvitys. Luontotieto Keiron Oy. 24.11.2022.
- Sepänkallionrinne, meluselvitys. Ramboll Finland Oy, 12.6.2023.
- Sepänkallionrinne, korttelisuunnitelma. Kanttia 2 /Tengbom Arkkitehdit Oy. Luonnos 1.7.2023

Laajempaa aluetta koskevia asemakaavan laadinnassa hyödynnettyjä selvityksiä ja suunnitelmia on käsitelty kohdissa 7.1–7.2.

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Kaava-alue sijaitsee Espoon Matinkylän suuralueen pohjoisosassa Kehä II:n länsipuolella ja Turunväylän eteläpuolella. Yhteys pääväyliltä suunnittelualueelle kulkee Nihtisillan ja Stensintien kautta. Suunnittelualue rajautuu lännessä ja pohjoisessa Sepänkallion asemakaavan vielä toteutumattomaan kerrostalokortteliin sekä etelässä ja idässä Gerkin tilan päärakennusta ympäröiviin metsä- ja niittyalueisiin. Kyläsepäntien kokoojakatu sekä suunnittelualueelle johtavat tonttikadut Hehkurinne ja Hehkurinne ovat rakenteilla. Alueelle on kokoojakatujen rakentamisen yhteydessä toteutettu vesihuoltoverkko, joka täydentyy meneillään olevien tonttikatujen rakentamisen yhteydessä.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä kaakon puolella sijaitsee ruotsinkielinen Smedsby skola. Suurpellon Opinmäen koulu, kansainvälinen koulu ja päiväkoti sekä Kehä II:n ylikulkusillan kautta saavutettavissa oleva Taavinkylän koulu sijaitsevat reilun kilometrin päässä kaava-alueesta. Lähimmät päivittäistavarakaupat sijaitsevat Suurpellon keskuksessa, Sinimäessä ja Kauniaisissa. muutaman sadan metrin päähän kaava-alueesta itään on suunniteltu tulevaa Kyläsepän alueen keskusta lähipalveluineen.

Varsinainen kaava-alue on rakentumatonta, paikoin kallioista kangasmetsää. Asemakaava-alueella on kolme yksityisessä omistuksessa olevaa maarekisterikiinteistöä. Lisäksi pienelle osalle kaupungin katualuetta tehdään kaavanmuutos. Alueella on normaalisti rakennettavaa maaperää, mutta myös erittäin vaikeasti rakennettavaa rinnettä. Alue on tulvaherkän Gräsanojan valuma-alueen latva-alueita.

Kaava-alueelta ei ole tunnistettu luonnonsuojelulailla suojeltuja luontoarvoja. Kaava-alueen koillispuolella Sepänkallion alarinteen kuusikossa ja Smedsbyn koulun viereisessä metsässä on tunnistettu liito-oravan ydinalue ja kaava-alueen itäpuolinen tiheä istutuskuusikko on liito-oravan elinaluetta ja muodostaa kulkureitin lajin muille elinalueille.

Alueesta etelään sijaitsee Smedsby-Hemtans-Dåvitsbyn viljelymaisema, joka on paikallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Maisema-alueen keskeisimmät oat on tarkoitus säilyttää avoimina, mutta maisema-alueen länsireuna on tavoitteena rakentaa. Virkistysalueeksi jääville osille on tarkoitus sijoittaa myös liikuntatoimintoja. Kyläsepäntien asemakaavassa on varauduttu laajojen virkistysalueiden toteuttamiseen. Alueelliset hulevesijärjestelyt Storhemtinpellon alueella ovat toteutussuunnittelussa.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Sepänkallionrinteen asemakaava on toinen vaihe aiemmin nimellä Suurpelto IV valmistettua laajempaa asemakaavaa. Jo asemakaavoitetun lenkkimäisen Sepänkalliontien pohjoispuolelle osoitetaan kerrostalokortteli ja eteläpuolelle pientalokortteli. Asemakaava on suunniteltu pohjoispuolisia Sepänkallion aloituskortteleita väljemmäksi ja monipuolistamaan alueen talotyyppejä. Kaava-alueen rakentaminen sovitetaan

yhteen muun Sepänkallion rakentamisen kanssa. Asuinrakentamisen määrää määriteltäessä on huomioitu pysäköinnin luonteva sijoitus, kalliometsäalueiden säilyttäminen sekä pihatilan riittävyys leikki- ja oleskelutoimintoihin. Pihalle on suunniteltu yhteistila. Piha on maanvarainen ja sen ilme sovitetaan kalliomaastoon. Hulevesien käsittelyyn kiinnitetään huomioita tulvaherkän valuma-alueen takia. Suunnitelmassa on huomioitu eteläpuoliselta kulttuurimaisema-alueelta kaava-alueelle ja kaava-alueelta kulttuurimaisema-alueelle kohdistuvat näkymät. Samoin suunnittelussa on otettu huomioon liito-oravan kulkuyhteyksien säilyminen kaava-alueen ulkopuolisten liito-oravan ydinalueiden välillä. Kulttuurimaiseman reunavyöhykkeet säilytetään ja muutokset maisemakuvaan ovat hallittuja.



Sepänkallionrinteen asemakaavan havainnekuva ja liittyminen ympäröivään. Lähde Sepänkallionrinteen korttelisuunnitelma (2023 Kanttia2) /Espoon kaupunkisuunnittelukeskus

Kaava-alueen pinta-ala on 1,7 hehtaaria. Asuinrakennusoikeutta on erillispientalojen korttelissa (AO-1) noin 1 600 k-m² ja kerrostalokorttelissa (AK) 8 500 k-m². Aluetehokkuus on $e_a = 0,60$. Kaava-alueen laskennallinen asukasluku on noin 200 asukasta.

1.3 Suunnittelun vaiheet

Sepänkallionrinnettä on aiemmin suunniteltu osana Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavojen muodostamaa noin 110 hehtaarin laajuista kokonaisuutta Suurpellon keskustan ja Lillhemtin pientaloalueen pohjoispuolella. Kaupunkisuunnittelulautakunta linjasi asemakaavojen tavoitteet 11.4.2007. Nähtävilläolojen jälkeen kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 17.1.2012 asemakaavaehdotukset lähetettäväksi kaupunginhallituksen käsittelyyn. Suunnitelmissa esitettiin laaja tiivis puistokaupunki-

mainen asuinaluekokonaisuus lähipalveluineen ja työpaikka-alueineen. Asemakaavaehdotusten mitoitukset olivat yhteensä noin 380 000 k-m².

Maanomistajien ja kaupungin välillä käytiin pitkään sopimusneuvotteluja, mutta kaavan hyväksymisen edellytyksenä olleita maankäyttösopimuksia ei kokonaisuuden laajuuden ja toteutuksen kustannustekijöiden vuoksi syntynyt. Tämän vuoksi kaupunginhallitus palautti 25.3.2019 Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavat uudelleen valmisteluun. Päätöksen mukaan lähtökohdaksi tulee ottaa alueen asemakaavoittaminen vaiheittain osissa. Kaupunginhallitus kehotti kaupunkisuunnittelulautakuntaa kehittämään alueita yhteistyössä maanomistajien kanssa ottaen huomioon kaupunkirakenteen painopisteissä tapahtuneet muutokset ja joukkoliikennejärjestelmän mahdollisuudet. Ensimmäisenä vaiheena asemakaavoitettiin alueen keskeisimmät kokoojajadut ja muut kunnallistekniikan toteutuksen kannalta tärkeät yleiset alueet. Voimassa olevien asemakaavojen pohjalta on toteutettu Salinpellontie ja Storhemtintie (bussiyhteys Espoon keskus - Suurpelto - Tapiola): Rakenteilla ovat Suurpellosta uuden kokoojakatu-yhteyden Nihtisiltan.

Kaupunginhallituksen päätöksen pohjalta laajemman alueen suunnittelutavoitteita päivittämään, perustelemaan ja havainnollistamaan laadittiin Sepänkallio-Storhemtin kaavarunko. Kaavarunko tavoitteena oli huomioida alueen aseman korostuminen osana Suurpelto-Kera -kehityskäytävää, lähipalvelut ja tehokkaan joukkoliikenteen mahdollistava kaupunkirakenne, päivittynyt tieto luontoarvoista ja ekologiset yhteydet Keskuspuistoon sekä parantaa toteutettavuutta mm. tehostamalla talotyyppejä ja luopumalla pihakansien alaisesta pysäköinnistä vaikeasti rakennettavissa olevilla alueilla. Alue oli edelleen tavoitteena kaavoittaa visuaaliselta ilmeeltään yhtenäisenä ja kulttuurimaisemaan sovitettuna.

Sepänkallionrinteen asemakaava erotettiin omaksi kaava-alueekseen kaupunkisuunnittelun työohjelmassa 2023. Sepänkallionrinne täydentää vuonna 2020 voimaan tullutta Sepänkallion asemakaavaa ja sitä palvelevat kadut on jo asemakaavoitettu. Kaavaehdotusta on kehitetty palautuspäätös, kaavarunko ja kaavarunko jälkeen täydentyneet liito-oravahavainnot huomioiden. Liito-oravien yhteystarpeiden vuoksi korttelialueiden pinta-alaa on pienennetty. Rakennusoikeus on suunnilleen sama kuin aikaisemmin. Pohjoisempaa korttelia 26213 (AK) on laajennettu ja tehostettu, eteläisempää 26214 (AO) on pienennetty ja väljennetty. Tehtyjen muutosten takia Sepänkallionrinteen asemakaavaehdotus on tarpeen asettaa uudelleen julkisesti nähtäville.

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päättöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Kaava-alueella ei ole valtakunnallisesti arvokkaiksi luokiteltuja kulttuurimaisema- tai luontokohteita. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on huomioitu suunnittelussa ja Sepänkallionrinteen asemakaava tukee niiden toteutumista.

Kaava-alueen suunnittelussa painottuvat seuraavat ohjelmakohdat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- rakennetun ympäristön ajallinen kerroksellisuus, omaleimaisuus ja ihmisläheisyys Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kokonaisuuksista toimivien yhdyskuntien ja kestävä liikkumisen tavoitekokonaisuuden mukaisesti luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

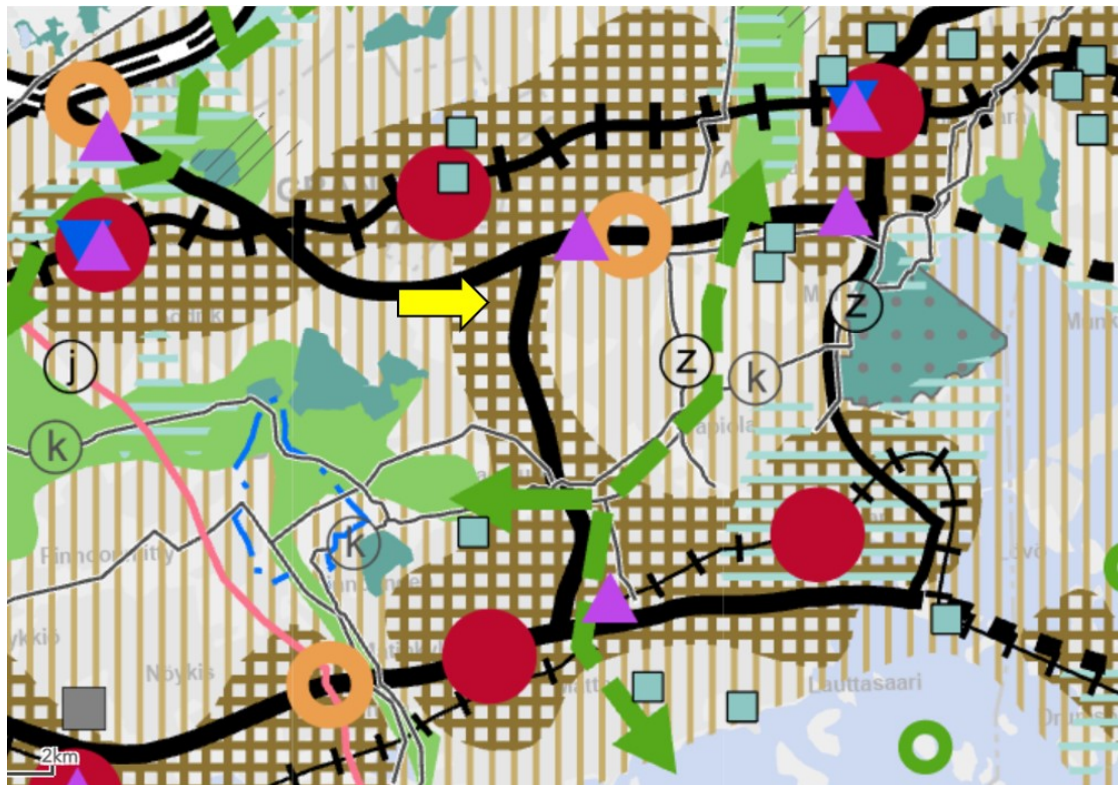
Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta. Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Alueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviksi luokiteltuja kulttuurimaisema- tai luontokohteita tai selvitysten perusteella lakisääteisesti suojeltavia luontoarvoja.

Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Alueelle on mahdollista toteuttaa kaukolämpöverkko, joka on Espoon ja Fortumin asettamien tavoitteiden mukaisesti hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Alueella on mahdollisuus myös uusiutuvien energiamuotojen hyödyntämiseen (maalämpö, aurinkoenergia).

2.2 Maakuntakaava

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihe-
maakuntakaava.



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä (13.3.2023). Kaava-
alueen sijainti on osoitettu keltaisella nuolella.

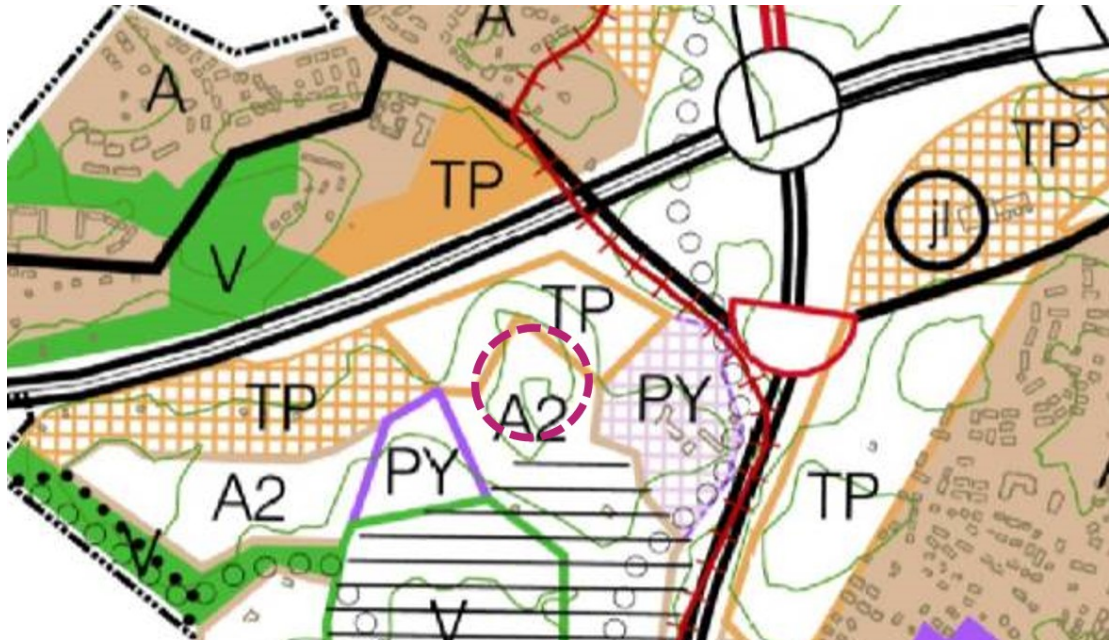
Suunnittelualue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä ja
pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. Pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen merkin-
nällä on osoitettu pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhy-
kettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tu-
keutuvat kestäväan liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkiraken-
teen kehittymistä. Kehä II ja Turunväylä (valtatie 1) on osoitettu maakunnallisesti
merkittävänä väylinä. Lähialueelle ei ole osoitettu maakunnallisia kulttuurimaisema-
alueita tai viheryhteyksiä.

2.3 Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna
2010.

Nyt laadittu asemakaava ja asemakaavan muutos sijoittuu pääosin merkinnän uusi
asuntoalue (A2 tiivismatala) alueelle. Espoon eteläosien yleiskaavan liitekartan mu-
kaan A2-asuintypologia voi olla myös puoliavointa kerrostalorakentamista. Pohjois-
puolella on varauksia työpaikka-alueelle (TP, yksityisille palveluille, hallinnolle ja

liiketoiminnalle) ja lähialueella on varauksia myös julkisen palvelun ja hallinnon alueille. Yleiskaavassa on osoitettu Kehä II:n varteen lähialueelle raidevaraus.



Ote Espoon eteläosien yleiskaavasta. Suunnittelualan likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella katkoviivalla. © Espoon kaupunki 1/2020.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota.

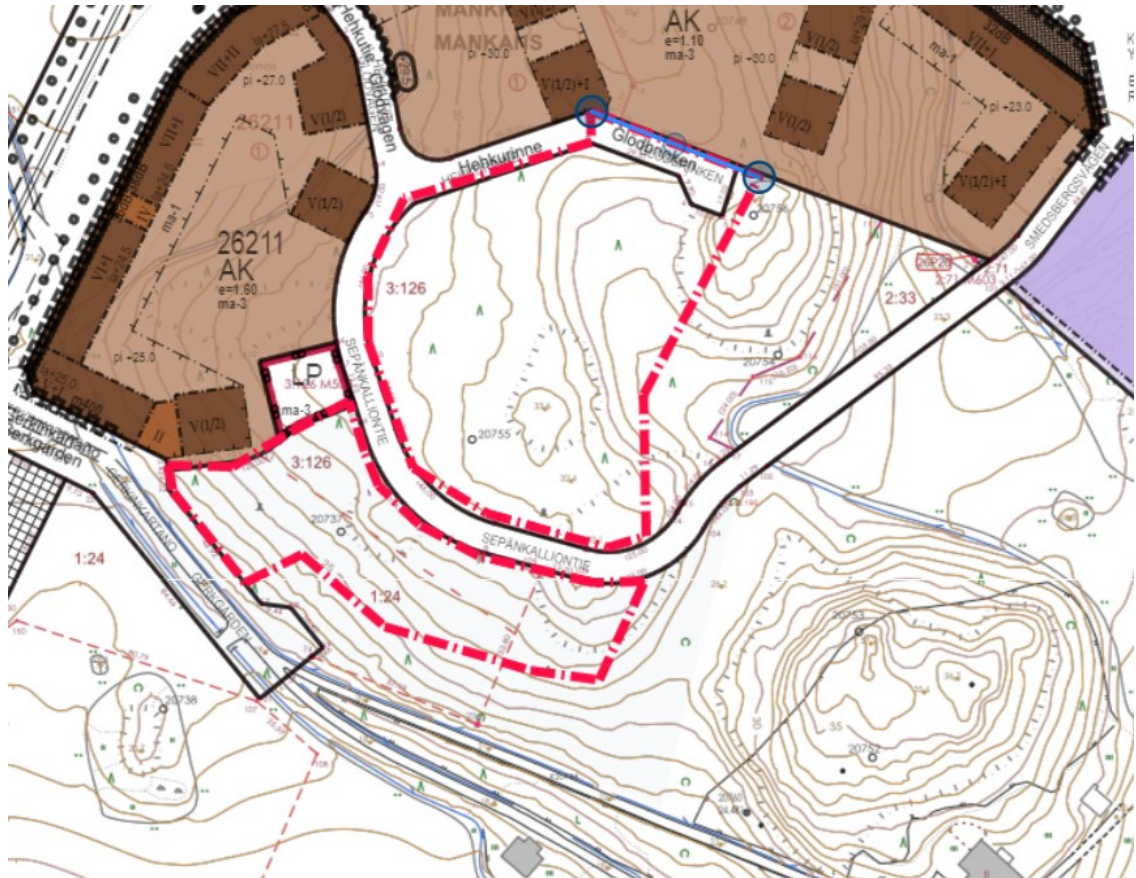
2.4 Asemakaava

Sepänkallionrinteen kaava-alue on lähes kokonaan asemakaavoittamaton. Kaava-alueeseen sisältyy voimassa olevasta Sepänkallion asemakaavasta osa Hehkurin-teen katualueen itäpää. Katualuetta ei ole tältä osin rakennettu kaduksi.

Suunnitteluala kytkeytyy tiiviisti pohjoispuoleiseen Sepänkallion asemakaavaan (hyväksytty 17.8.2020). Siinä Sepänkallionrinteen pohjoispuolelle on osoitettu kaksi tehokasta asuinkerrostalojen (AK) korttelia, joiden kerrosala on yhteensä noin 40500 k-m². Korttelitehokkuus vaihtelee välillä $e(k) = 1.10 - 1.60$. Rakentaminen sijoittuu Sepänkallion länsi-, pohjois- ja itärinteille. Lamellitalojen kerrosluku vaihtelee välillä V-VII. Rinteesen voidaan lisäksi toteuttaa osin Kyläsepäntien puolelta näkyviä apu-tila- ja pysäköintikerroksia. Eteläpuolelle mäelle sijoittuvat kortteleiden piha-alueet ja pistetalot. Pistetalojen asuinkerrosten kerrosluku on korkeintaan V(1/2). Piha-alueilla tulee säilyttää puustoa, avokallioita ja sovittaa kansipihat mahdollisimman hyvin luonnollisiin korkeusasemiin louhimista ja täyttämistä välttämällä. Kattomuoto on epäsymmetrinen harjakatto.

Sepänkallion asemakaavaan sisältyneet uudet tonttikadut Sepänkalliontie, Hehkuritie ja Hehkurinne tulevat palvelemaan myös Sepänkallionrinteen asemakaava-alueen

liikennettä. Yleistä pysäköintiä on osoitettu Sepänkalliontien varressa sijaitsevalle LP-alueelle ja Gerkinkartanon katualueelle yhteensä 28 autopaikkaa.



Kuva: Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

2.5 Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 12.9.2011 (§ 112). Rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2012.

2.6 Tonttijako

Kaava sijoittuu kolmen rekisteritilan alueelle. Kaava-alueelle ei ole laadittu tonttijakoa.

2.7 Rakennuskiellot

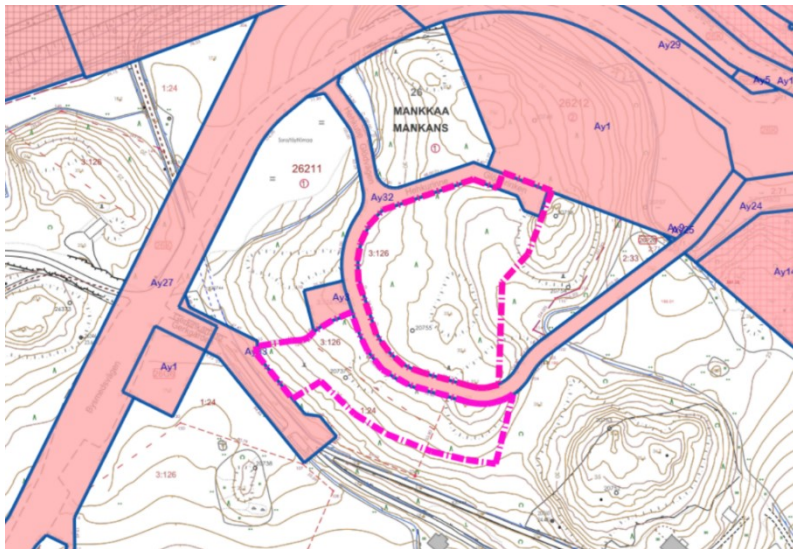
Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.8 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

2.9 Maanomistus

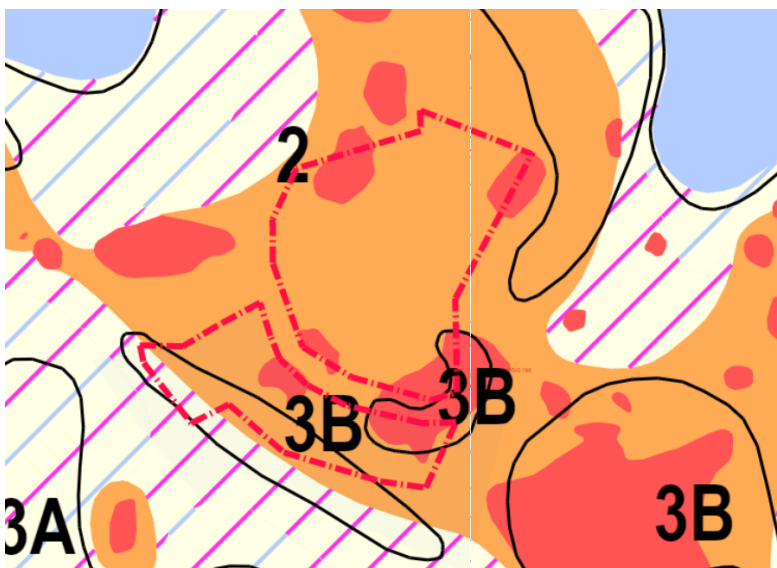
Suunnittelualan länsiosa on yksityisessä omistuksessa. Espoon kaupunki katualueet.



Kuva: Maanomistus. Espoon kaupungin maanomistus osoitettu vaaleanpunaisella/harmaalla. Kaava-alue on rajattu punaisella katkoviivalla. Trimble Locus Cloud, luettu 5/2023) © Espoon kaupunki.

2.10 Maaperä

Kaava-alue on maastoltaan kumpuilevaa ja paikoin kallioista kangasmetsää. Moreeniselänteen pohjoisreuna on paikoitellen jyrkkä ja lakialueet ovat kalliota. Rakennettavuusluokka on valtaosalla aluetta normaalisti rakennettava (rakennettavuusluokka 2), paikoitellen on vaikeasti rakennettavaa rinnemaastoa (rakennettavuusluokka 3B).



Kuva: kaava-alueen rajausta maaperäkartalla (oranssi=moreeni, punainen=kallio). Lähde: Espoon kaupunki Trimble Locus Cloud, luettu 5/2023.

Kaava-alueella ei karttatietojen mukaan sijaitse pohjaveden suojelukohteita, mahdollisia happamia sulfidimaita eikä pilaantuneiden maiden valvontakohteita.

2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset

MAL 2019 -suunnitelma on Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen strateginen suunnitelma seudun kehittämisestä vuoteen 2050. Sillä tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua, jossa kasvu ohjataan nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja joukkoliikenteen kannalta keskeisille alueille. Suunnitelman pohjalta on tehty valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken MAL-sopimus, jonka ensimmäisellä nelivuotiskaudella 2020–2023 Espoo on sitoutunut 1,2 miljoonan kerrosneliömetrin asuntokaavoitustavoitteeseen.

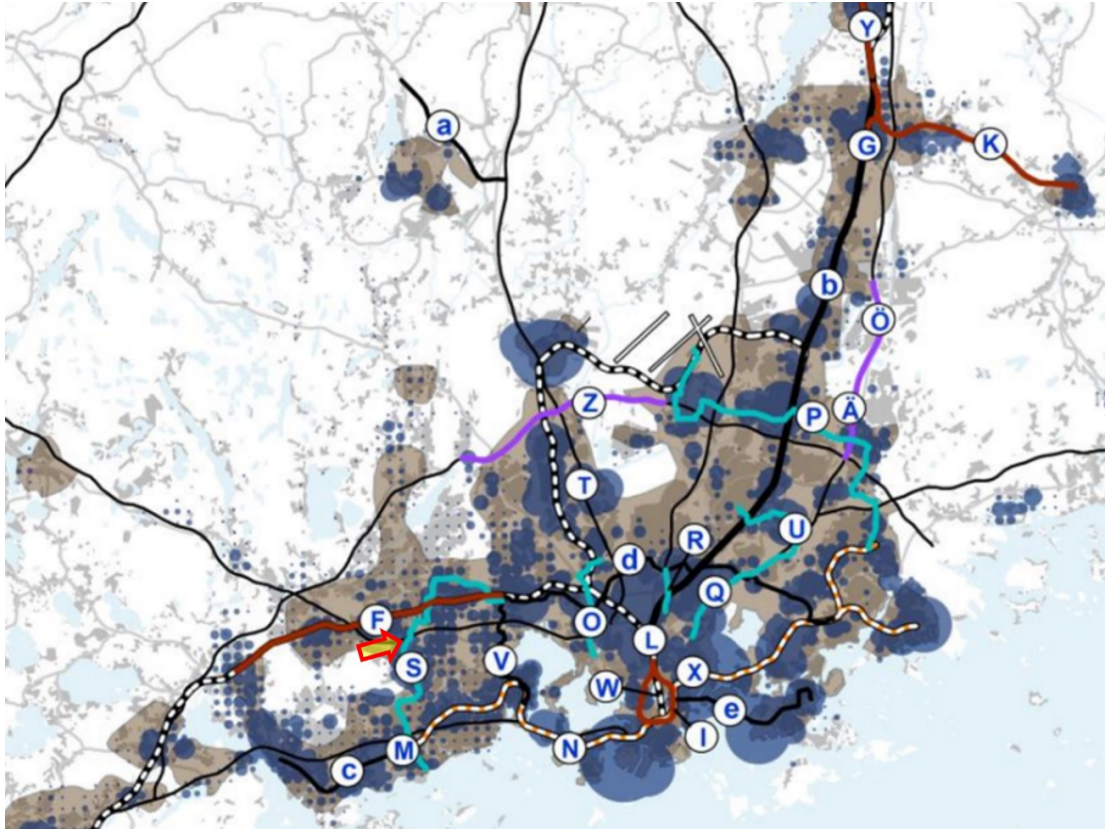
Espoon kaupunginhallitus hyväksyi Suurpelto - Kehä II -osayleiskaava-alueelle tavoiteohjelman vuonna 2000 ja tavoitteiden pohjalta laaditun Suurpelto - Kehä II -osayleiskaavan maankäyttöratkaisun vuonna 2005. Suurpelto - Kehä II -osayleiskaavaa laadittaessa vuosituhaten vaihteessa Suurpelto mitoitettiin n. 7 000 asukkaan ja 8 000 työpaikan kokonaisuudeksi, jolla on omat lähipalvelut. Yleiskaavaratkaisu sai lainvoiman osana Espoon eteläosien yleiskaavaa 2010.

Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavoituksen tavoitteiden ja Espoon eteläosien yleiskaavan hyväksymisen jälkeen on tullut esille perusteita tehostaa maankäytön ratkaisuja. Espoon väestönkasvu on ylittänyt Espoon eteläosien yleiskaavaa laadittaessa tehdyt ennusteet. Vuonna 2011 Espoon eteläosien yleiskaavaa täydentämään laaditussa Kaupan palveluverkkosuunnitelma 2030-työssä Suurpelto määriteltiin uudeksi isoksi paikalliskeskukseksi mm. Finnoon ja Keran tavoin. Suurpellon suhteellinen merkitys Etelä-Espoon kaupunkirakenteessa on kuitenkin pienentynyt, koska viiden raideliikenteen vyöhykkeellä sijaitsevan kaupunkikeskuksen kehitys on korostunut ja ollut vielä voimakkaampaa. Paikalliskeskustenkin asukas pohjan tulee olla riittävä, jotta niille voidaan jatkossakin turvata omat lähipalvelut.

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa on korostunut yhdyskuntarakenteen eheyttäminen ja tiivistäminen. Uudenmaan toisessa vaihemaakuntakaavassa (2016) Suurpelto osoitettiin tiivistettävänä taajamatoimintojen alueena, joka tukeutuu kestävään liikennejärjestelmään. Viimeisimmässä maakuntakaavassa (Uusimaa 2050 ja siihen liittyvä Helsingin seudun vaihemaakuntakaava) Suurpelto kuuluu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen ja seudullisen tason kulttuurimaisemakohteita tai viheryhteyksiä ei enää alueella ole.

Samanaikaisesti valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen sopimus suurten infrahankkeiden tukemiseksi ja asumisen edistämiseksi (MAL) sekä Espoo-tarinan päivitys ovat korostaneet ilmastotavoitteita ja raideliikenteeseen tukeutuvaa kaupunkirakennetta. Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-suunnitelma on Helsingin seudun 14 kunnan strateginen suunnitelma, jossa kerrotaan, miten Helsingin seutua kehitetään. MAL 2019 -suunnitelmassa on määritetty seudullisesti ensisijaiset kehittämisvyöhykkeet. MAL 2019 -suunnitelman yhtenä tavoitetasona on, että seudun asuntotuotannosta vähintään 90 % sijoittuu ensisijaisesti

kehitettävälle vyöhykkeille. MAL 2019 -suunnitelmaan liittyvä Helsingin seudun MAL-sopimus on vuodelta 2020. MAL 2019 -suunnitelmassa vuodelle 2030 Suurpelto korostuu sekä maankäytön että liikennehankkeiden alueena. Seudun asuntotuotantotavoitteiden toteutuminen edellyttää kerrostalovaltaisia kaavoja.



Kuva: MAL 2019 -suunnitelma 2030. Maankäytön ensisijaiset vyöhykkeet (ruskea), asuntotuotantoon nuste (sininen) sekä vuoteen 2030 mennessä aloitettavat liikenneinvestoinnit (S = pikaraitiotie Matinkylä–Suurpelto–Kera–Leppävaara). Asemakaava-alueen sijainti osoitettu keltaisella nuolella. Lähde www.hsl.fi (luettu 1/2020).

Pikaraitiotievarauksen Matinkylä–Suurpelto–Kera–Leppävaara sisältyy Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL 2019 -suunnitelmaan vuoteen 2030 mennessä aloitettavana hankkeena, mutta sen rahoituksesta tai toteutusaikataulusta ei ole päätöksiä. Uusi MAL-suunnittelukierros on käynnissä.

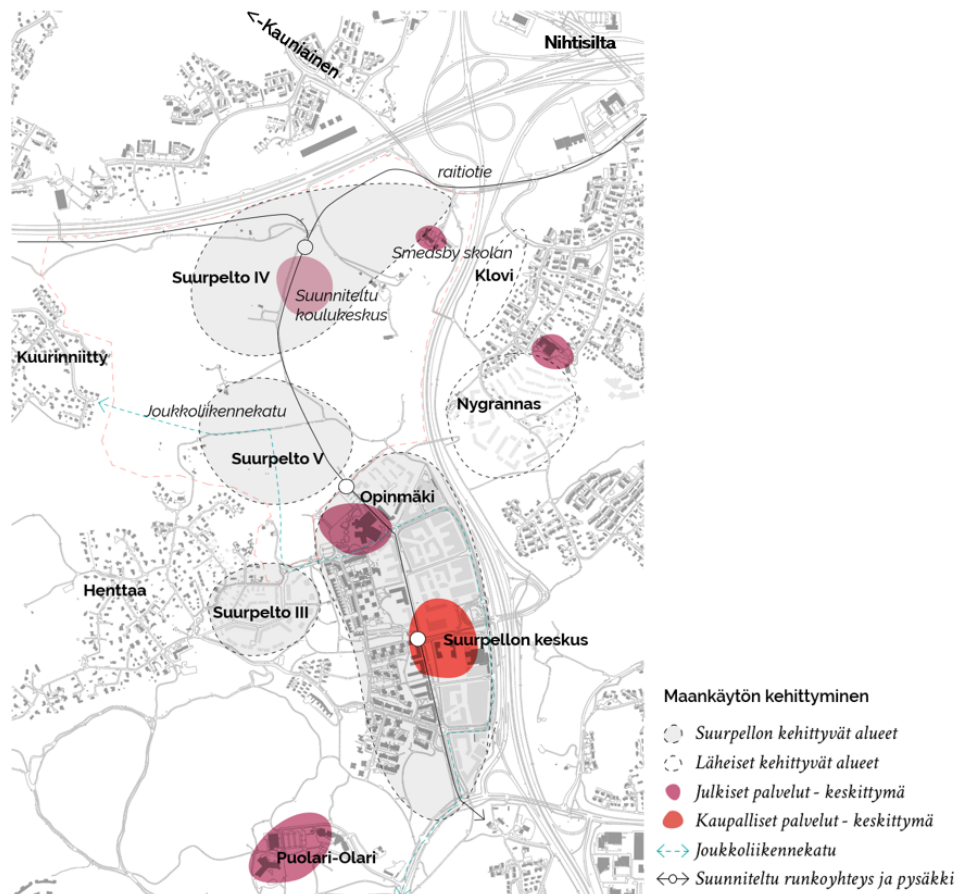
2.12 Rakennettu ympäristö

2.12.1 Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijaitsee Espoon Matinkylän suuralueen pohjoisosassa Kehä II:n länsipuolella ja Turunväylän eteläpuolella. Suunnittelualue on osa uutta laajempaa Suurpellon kaupunkirakennepuuta. Suurpelto - Kehä II:n ja Keran osayleiskaava-alueet muodostavat koko Kaakkois-Espoon mittakaavassa merkittävän kasvukäytävän, jonka liikenteellinen saavutettavuus pääkaupunkiseudun kokonaisuudessa on hyvä. Etäisyys Matinkylän aluekeskukseen on n. 4,5 km. Pohjoisen suunnassa lähimmät Rantaradan asemat ovat Kauniainen ja Kera, lähimmät metroasemat kaakon suunnalla puolestaan Niittykumpu ja Urheilupuisto. Suurpellon sijainti suhteessa

Espoon kaikkiin viiteen kaupunkikeskukseen muodostaa siitä tulevaisuudessa solmu-
kohdan joukkoliikenneverkossa.

Vaikka alue sijaitsee seudullisten ja valtakunnallisten pääteiden välittömässä läheisyydessä, on se jäänyt asemakaavoittamatta, koska alueella on pitkään harjoitettu maa- ja metsätaloutta. Suurpellon maankäyttöä on 1990-luvun lopulta lähtien kehitetty tavoitteena luoda alueelle iso alakeskus. Suurpellon keskus rakentuu Suurpelto I- ja Suurpelto II -asemakaavojen pohjalta. Ympäröivien alueiden maankäytön tehostuessa Storhemtin ja Gerkin pellot ovat jääneet eristykseen ja perinteisen maatalouden toimintaedellytykset heikentyneet. Suurpellon alueella kokonaisuutena on nykyiselle asukasmäärälle hyvät julkiset palvelut ja joukkoliikenneverkko, mutta työpaikkatoimintojen hakeutuminen alueelle on ollut toistaiseksi vähäistä.



Sepänkallio-Storhemt kaavarungon lähtökohdat. Lähde Sepänkallio-Storhemt-kaavarunkoportti 2020.

Suurpellon länsipuolella sijaitsevat pienimittakaavaisemmat Henttaan ja Kuurinniityn asemakaavoitetut pientaloalueet. Länsipuoleltaan Suurpelto liittyy myös Keskuspuiston laajoihin virkistysalueisiin, joista kaava-alueita lähinnä on Keskuspuisto I - osayleiskaavassa omaksi alueekseen hahmottuva Sepänmetsä.

Pohjoisessa Sepänsolmun eritasoliittymän ympäristön maankäyttö on 2000-luvulla tehostunut mm. Turunväylän pohjoispuolella Sepänkylän alueella. Se tulee edelleen

tehostumaan mm. Keran osayleiskaava-alueen toteutuksen ja muiden yleiskaava- ja maakuntakaavatasen ratkaisujen myötä. Kehä II:n itäpuoli on pientalovaltainen (Mankkaan länsiosa) ja sen varren maankäyttö toistaiseksi jäsentymätöntä. Alue kuuluu kuitenkin Suurpelto - Kehä II -osayleiskaava-alueeseen ja sielläkin on pitkään ollut valmistelussa maankäyttöä selvästi tehostavia asemakaavoja. Myös Klovi ja Sinimäki on tunnistettu kehittyvinä alueina.

2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva

Suurmaisemassa kaava-alue sijoittuu metsäiselle lakialueelle, jonka eteläpuolella avautuu Storhemtiin ja Gerkin tilaan liittyvä avoin kulttuurimaisema. Kaava-alue on paikoin kallioista rakentamatonta kangasmetsää. Eteläosa on jyrkkää etelään viettävää rinnettä. Osa tonttikaduista on rakenteilla ja niiden alueilta on kaadettu puustoa.



Viistoilmakuva etelästä kohti Sepänkalliota ja Gerkin maatilaa. Takana vasemmalla Turunväylän takana näkyy Sepänkylän peuraniityn uudehko toimitila- ja asuinrakentaminen. Oikeassa reunassa Smedsby skola. © Vesa Laulumaa Museovirasto kevät 2022.



Viistoilmakuva pohjoisesta kohti Sepänkalliota, Smedsbyn-Hemtansin-Dåvidsbyn kulttuurimaisemaa ja Suurpeltoa. Oikeassa laidassa Kyläsepäntien kokoojatien rakennustyömaa. © Vesa Laulumaa Museovirasto kevät 2022.



Valokuva (2019) Suurpelto I alueelta Rakkaudenpuistosta kohti Sepänkallionrinteen kaava-alueita. Vasemmalla näkyy Storhemtin kukkulan metsäsaareke ja oikeassa reunassa Gerkin tilan rakennuksia. Sepänkallion kaava-alueen likimääräinen sijainti kuusikujan ja reunametsän takan osoitettu viivalla.

Noin 200 metriä kaava-alueesta itään sijaitsee ruotsinkielinen Smedsby skola. Kaava-alueen ja koulun väliin tuleva Sepänkalliontie on toteutussuunnittelussa. Uutta Kyläsepän koulukeskusta, päiväkotia ja muita lähipalveluita suunnitellaan Kyläsepän-torin ympäristöön noin 200 m kaava-alueesta länteen.

Alueelle pohjoisesta Nihtisillasta saavuttaessa kaupunkikuvaa hallitsee Turun väylän varren jäsentymätön miljö. Vesihuollon runkolinjan ja kokoojakadun rakentamisen yhteydessä on tehty kallioleikkauksia ja muita maastonmuokkauksia. Kyläsepäntien pohjoispuolella on ollut tilapäisesti maa-aineisten varastointia ja murskausta. Osalle Kehä II:n länsireunaa on toteutettu maavalli melusuojuksi.

Sepänkallionrinteen länsi- ja pohjoispuolella on voimassa olevan Sepänkallion asemakaavan mukaisesti suunniteltu kahta kerrostalokorttelia, joista läntisemmällä on voimassa oleva rakennuslupa. Kokonaisuus muodostuu tehokkaista pitkänomaisista lamellitaloista ja pistetalloista. Kerrosluku vaihtelee viidestä seitsemään minkä lisäksi Kyläsepäntien puolella rinteessä sallitaan vielä aputilakerros. Puolikaaren muotoinen maaston muotoa mukaileva rakennusrintama oli suunniteltu tunnistettavaksi identiteettitehtäjäksi, mutta jäänee kaavan voimaan tulon jälkeen itäisemmästä korttelista löytyneiden liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen takia itäpäästään toteuttamatta. Tämä heikentää myös melutilannetta, kun Turun väylän ja Kehä II:n melu ulottuu lakialueelle asti. Alueen eteläpuolella Kyläsepäntien asemakaavan yhteydessä on jo asemakaavoitettu lähivirkistysalueita, jotka muodostavat yhteyden Suurpellon keskustan jo rakennetuille virkistysalueille ja mahdollistavat alueellisen hulevesien viivytyksen.



Sepänkallio-Storhemt kaavarungon kaupunkirakenteen periaatteet ja kaupunkikuva. Lähde Sepänkallio-Storhemt-kaavarunkoraportti (2020).

2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaava-alueella ei ole asukkaita tai työpaikkoja.

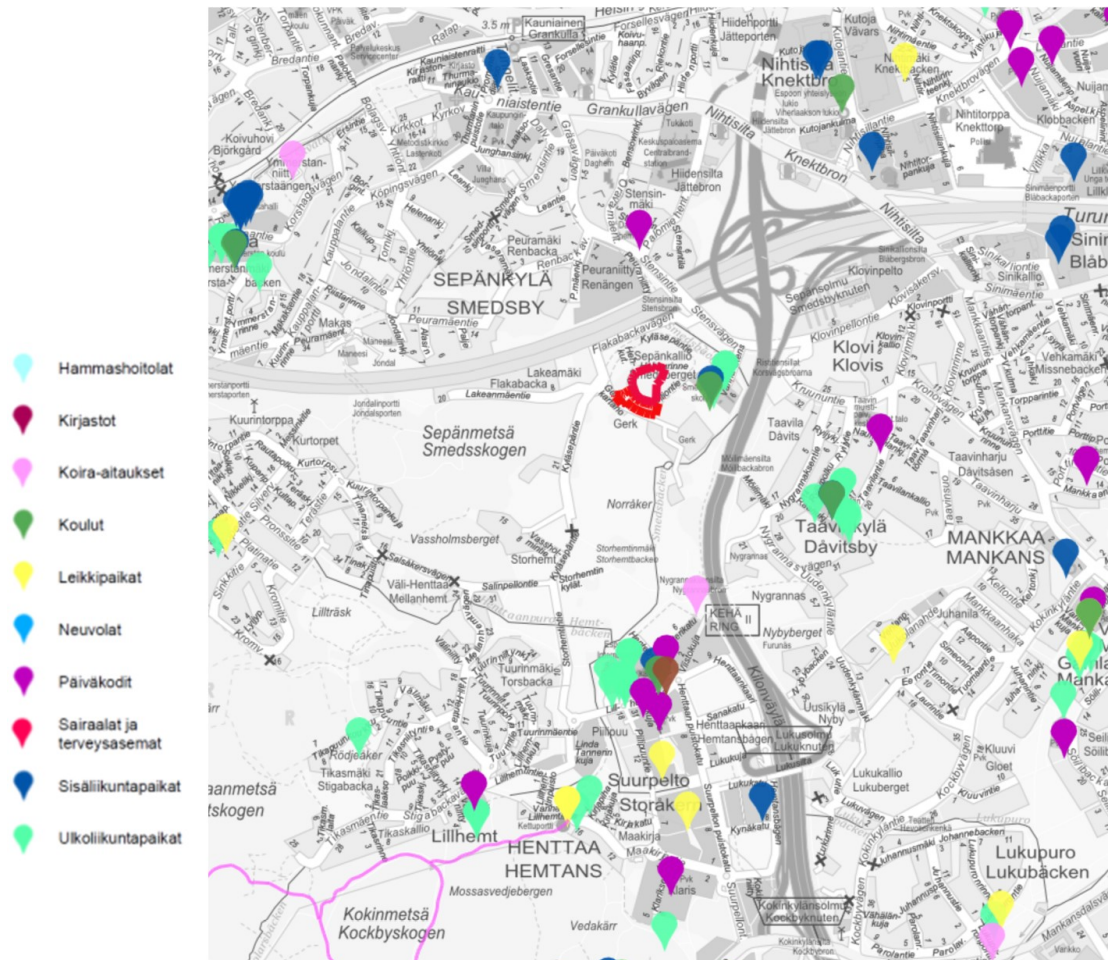
2.12.4 Palvelut

Suurpelto IV-suunnittelualueella sijaitsee ruotsinkielinen Smedsby skola. Lähin suomenkielinen koulu on Suurpellon Opinmäki kaava-alueen läheisyydessä sen eteläpuolella. Suhteellisen lähellä ovat myös Taavinkylän koulu Kehä II:n itäpuolella Mankkaalla, Olarin koulu ja lukio sekä Espoon Steinerkoulu. Taavinkylän suuntaan on kevyen liikenteen silta Kehä II:n yli. Päiväkoteja ovat etelässä mm. Opinmäen päiväkotit ja Suurpellon päiväkotit. Maantieteellisesti lähin päiväkotit on Smedsby daghem Turunväylän pohjoispuolella Kauniaisissa.

Lähimmät päivittäistavarakaupat ovat ns. laajan valikoiman supermarketit Suurpellossa, Sinimäessä sekä supermarketit Nihtisillassa ja Kauniaisissa, jotka kaikki sijaitsevat noin 1.5 km päässä linnuntietä. Lähin kauppakeskus on Kauniaisten Grani.

Alueelta on lähes yhtä pitkät matkat Matinkylän, Tapiolan ja Leppävaaraan kauppakeskuksiin.

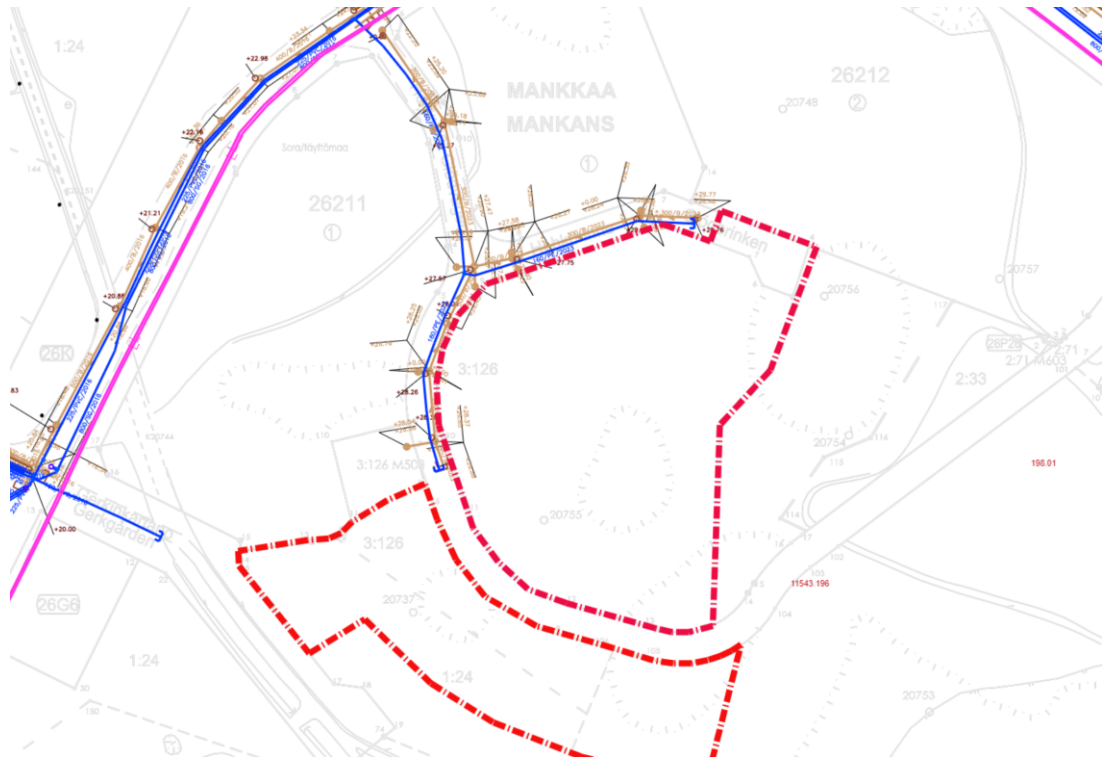
Matinkylän Isossa Omenassa sijaitsevat aluetta palvelevat kirjasto ja yhteispalvelupiste. Matinkylässä on myös terveysasema. Keskuspuistossa on runsaasti erilaisia liikuntapalveluita.



Kuva: Lähialueen palvelut. © Espoon kaupunki WebMap (7/2023). Kaava-alue osoitettu punaisella rajauksella.

2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Sepänkallion pohjoispuolelle Kyläsepäntien linjaan on toteutettu vesihuollon runkolinja. Smedsby skola on liitetty kunnalliseen vesihuoltoverkkoon. Runkolinjaan liittyy paineenkorotusaseman rakentaminen Smedsbyn koulun pohjoispuolella. Rakenteilla olevalle Kyläsepäntielle (tilanne 7/2023) toteutetaan kaukolämpö, vesijohtolinjat sekä jätevesi- ja hulevesiviemärointi. Kyläsepäntien verkko kytkeytyy pohjoisessa Nihtisiltään ja etelässä Suurpellon keskustan verkkoon. Myös Hehkutien sekä Sepänkalliontien ja Hehkurinteen alkuosien vesijohto- ja viemäriverkon toteutus on käynnissä.



Kuva: Johtokartta (vesijohdot= sininen, jätevesiviemäri= tummanpunainen, sadevesiviemäri= ruskea, kaukolämpö=vaaleanpunainen). Kaava-alueen likimääräinen sijainti punaisella pistekatkoviivalla. © Espoon kaupunki Web-Map (7/2023).

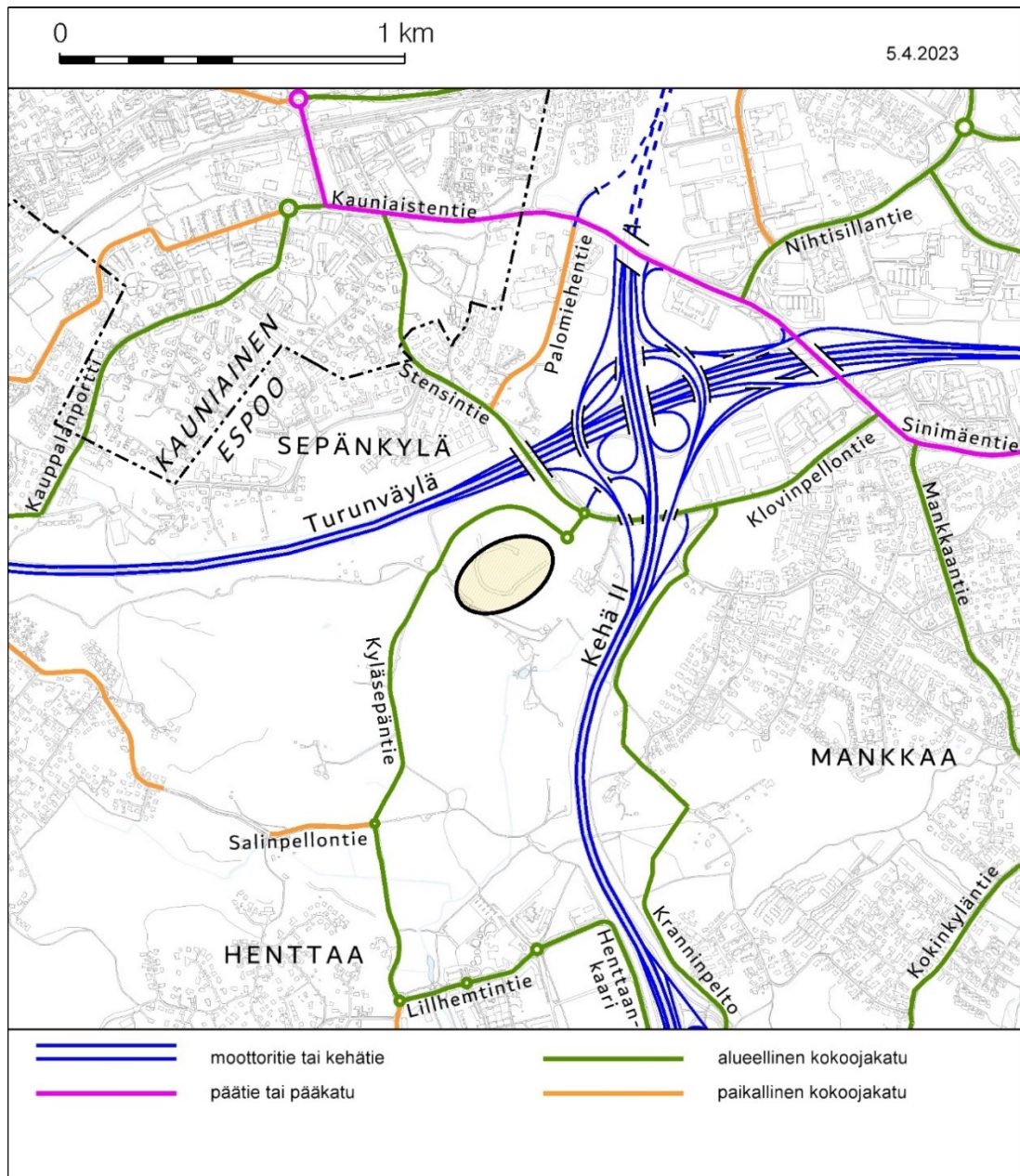
2.12.6 Erityistoiminnot

Alueella ei ole erityistoimintoja.

2.13 Liikenne

2.13.1 Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualue sijaitsee Turunväylän (valtatie 1) eteläpuolella ja Kehä II:n (seututie 102) länsipuolella Sepänsolmun eritasoliittymän läheisyydessä. Yhteys pääväyliltä suunnittelualueelle muodostuu Nihtisilta-pääkadun ja edelleen alueellisten kokoojaketien Klovinpellontien ja Stensintien kautta. Stensintiehen liittyvä uusi alueellinen kokoojaketu Kyläsepäntie on rakenteilla. Sen valmistuessa suunnittelualueelle on ajoneuvoliikenteen yhteys myös etelästä Suurpellon suunnasta. Alueelle on asemakaavoitettu Kyläsepäntiehen liittyvät tonttikadut Gerkinartano, Hehkuritie ja Sepänkalliontie sekä Hehkuritiehen liittyvä Hehkurinne. Hehkuritie ja osa Hehkurinteestä ovat rakenteilla, mutta muita tonttikatuja ei ole toteutettu.



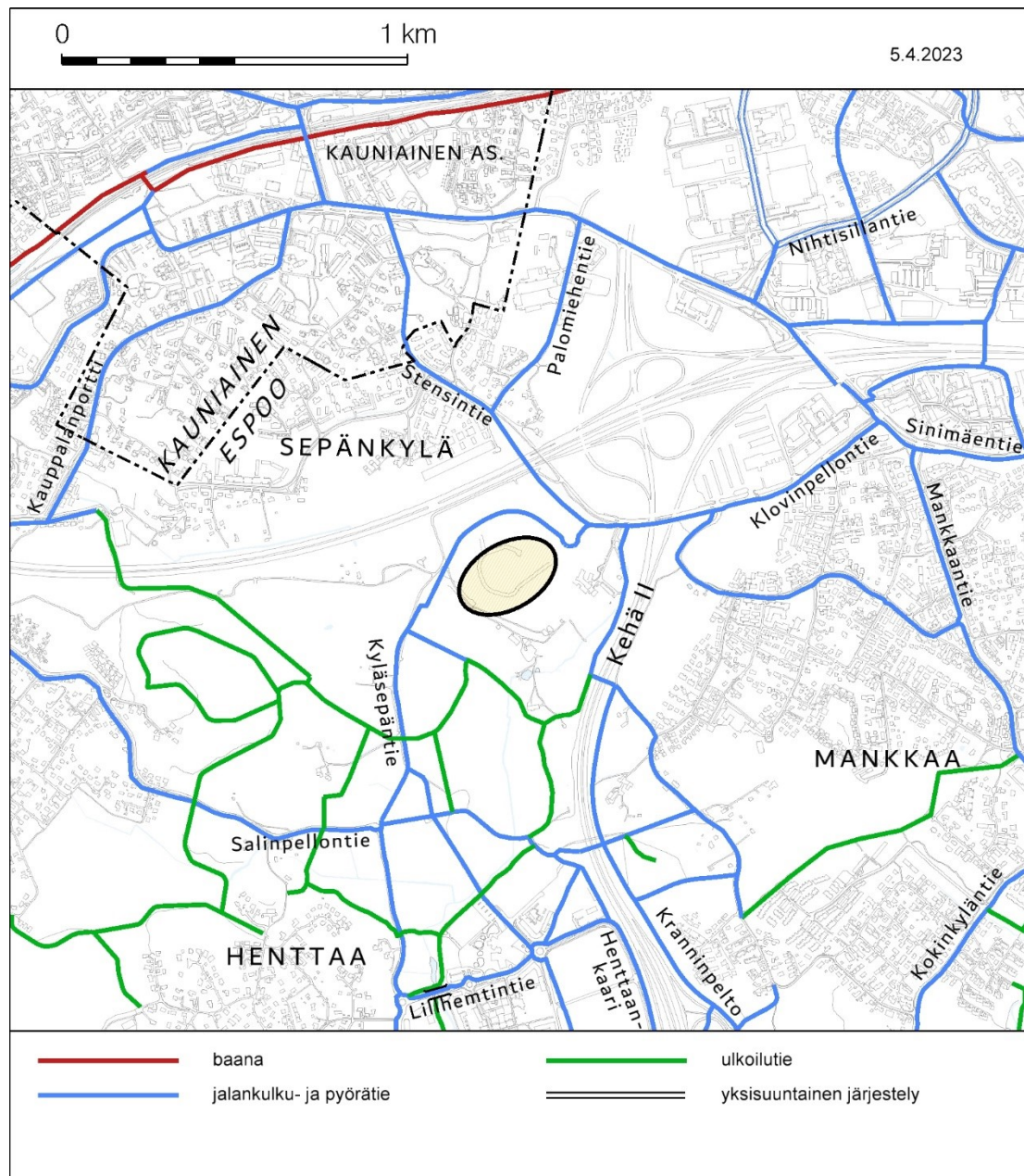
Kuva: Suunnittelualueen sijainti ajoneuvo- ja raideliikenteen tavoiteverkossa.

Keskimääräinen arkivuorokauden liikennemäärä (KAVL) syksyllä 2022 oli Kehä II:lla noin 66 200 ja Turunväylällä noin 63 600 ajoneuvoa vuorokaudessa suunnittelualueen kohdalla. Stensintien liikennemäärä oli noin 2 800 ajon./vrk.

2.13.2 Jalankulku ja pyöräily

Suunnittelualueella ei ole nykytilanteessa jalankulun ja pyöräilyn verkostoa. Kehä II:n länsipuolella kulkee pyöräilyn tavoiteverkon mukainen seutureitti, joka siirtyy tien itäpuolelle suunnittelualueen kaakkoispuolella sijaitsevan Möilimäensillan kautta. Suunnittelualueen pohjoispuolella seutureitti jatkuu Stensintien eteläreunassa kohti Kauniaisten keskustaa. Kauniaisista on yhteys pyöräilyn laatureitille eli baanalle. Lisäksi Klovinpellontien varressa kulkee pyöräilyn pääreitti itään kohti Sinimäentien ja Mankaantien reittejä.

Rakenteilla olevan uuden kokoojakadun Kyläsepäntien molemmin puolin on suunniteltu jalankulku- ja pyörätiet. Toteutuessaan ne muodostavat pääreitit suunnittelualueelta etelään Suurpellon keskustan suuntaan. Pääreitti liittyy Salinpellontien joukkoliikennekadun varressa kulkevaan pyöräilyn pääreittiin, joka nykytilanteessa muodostaa yhteyden Suurpellosta Kuurinniityn kautta Espoon keskuksen suuntaan. Tavoiteverkossa on esitetty sille myös jatketta itään Kehä II:n ylitse Mankkaan suuntaan.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkossa. Ensimmäisessä rakennusvaiheessa Kyläsepäntien varteen toteutetaan vain itä-/eteläpuolinen jalankulku- ja pyörätie ja katu viimeisteellään katusuunnitelman mukaiseksi alueen maankäytön kehittyessä. Alueen asemakaavoitetuille tonttikaduille on suunniteltu jalkakäytävät ja pyöräily kulkee ajoradalla. Tonttikatuja ei ole kuitenkaan vielä toteutettu.

2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kaava-alueella ei ole nykytilanteessa maankäyttöä, joka tuottaisi liikennettä. Alueen läheisyydessä sijaitsevia kiinteistöjä palvelevat sorapintaiset yksityistiet, joiden liikennemäärä on vähäinen.

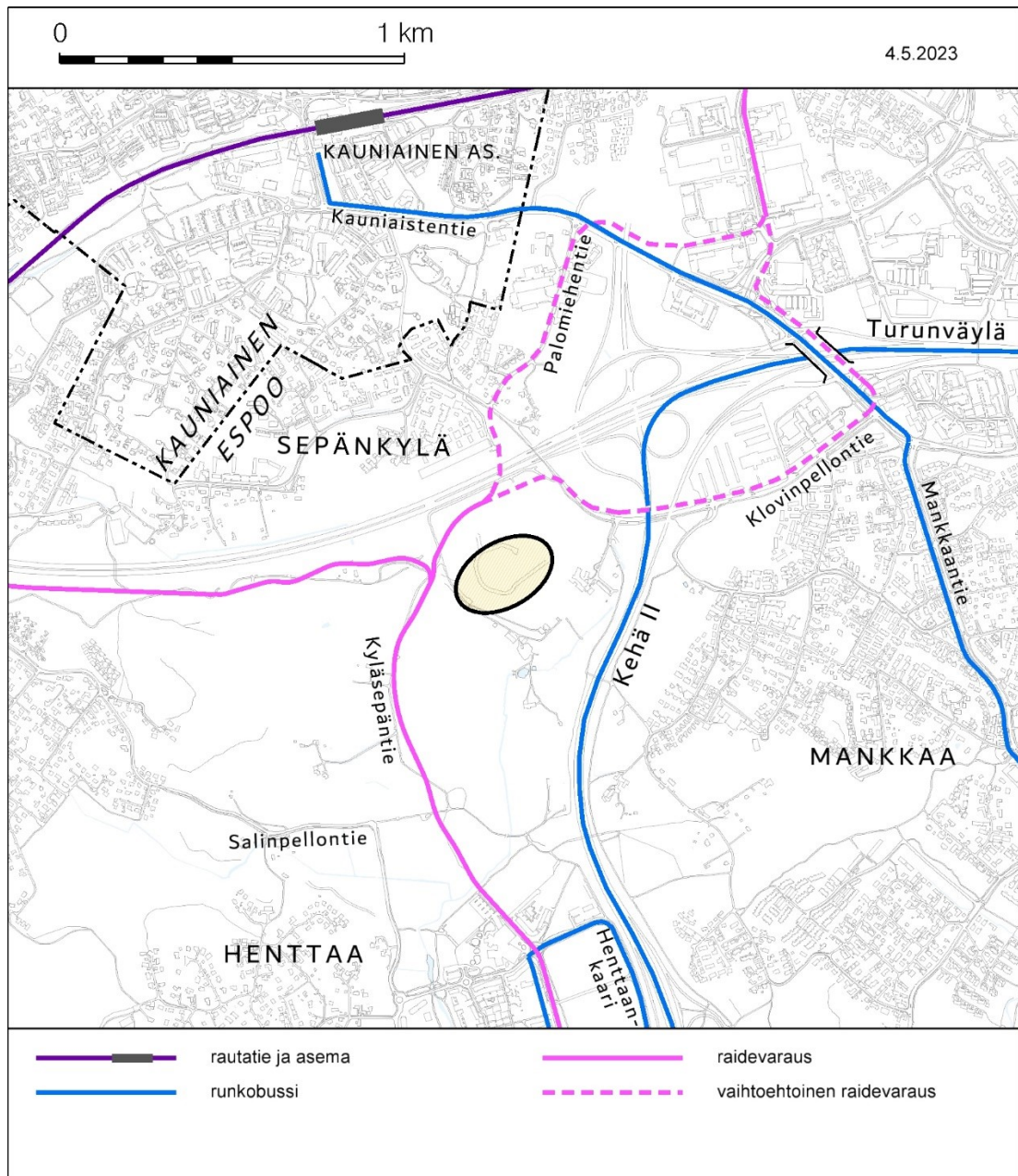
2.13.4 Joukkoliikenne

Suunnittelualueetta lähimmät raideliikenteen asemat ovat Kauniaisten asema noin 1,4 kilometrin ja Keran asema noin kahden kilometrin etäisyydellä linnuntietä mitattuna. Katuverkkoa pitkin kuljettuna etäisyydet ovat Kauniaisiin noin kaksi kilometriä ja Keraan noin kolme kilometriä.

Nykytilanteessa lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat Stensintiellä, jossa liikennöi keväällä 2023 linja 549 Tapiola–Mankkaa–Kauniainen–Jorvi. Lisäksi Nihtisillan pysäkeillä noin kilometrin päässä suunnittelualueesta liikennöi useita HSL-alueen linjoja sekä Turunväylän pikavuoroja. Suurpellon suunnassa lähimmät pysäkit sijaitsevat Salinpellontiellä, jolla liikennöi keväällä 2023 linja 118 Tapiola–Suurpelto–Espoon keskus. Lisäksi Suurpellon keskustassa liikennöi lukuisia muita bussilinjoja.

Rakenteilla olevalle Kyläsepäntielle on suunniteltu bussipysäkit, joista lähimmät sijaitsevat Gerkinkartanon ja Sepänkalliontien liittymien läheisyydessä. Joukkoliikenne Kyläsepäntiellä alkaa kuitenkin vasta, kun alueelle on toteutunut riittävästi maankäyttöä.

Kyläsepäntien varteen on myös esitetty mahdollista pikaraitiotieyhteyttä Matinkylä–Suurpelto–Kera–Leppävaara. Yhteys on esitetty MAL 2019 -suunnitelmassa, mutta sen toteuttamisesta ei ole toistaiseksi päätöstä. Raitiotien toteutuessa lähin pysäkki voisi sijoittua Kyläsepäntielle Gerkinkartanon liittymän eteläpuolelle noin 200 metrin etäisyydelle asemakaava-alueesta. Sama pysäkki voisi palvella myös toista mahdollista raitiotielinjaa Tapiola–Suurpelto–Espoon keskus, joka on esitetty joukkoliikenteen tavoiteverkossa. Tämän yhteyden toteutuminen on kuitenkin hyvin epävarmaa ja joka tapauksessa pitkällä tulevaisuudessa.



Kuva: Suunnittelualan sijainti joukkoliikenteen tavoiteverkossa.

2.13.5 Liikenneturvallisuus

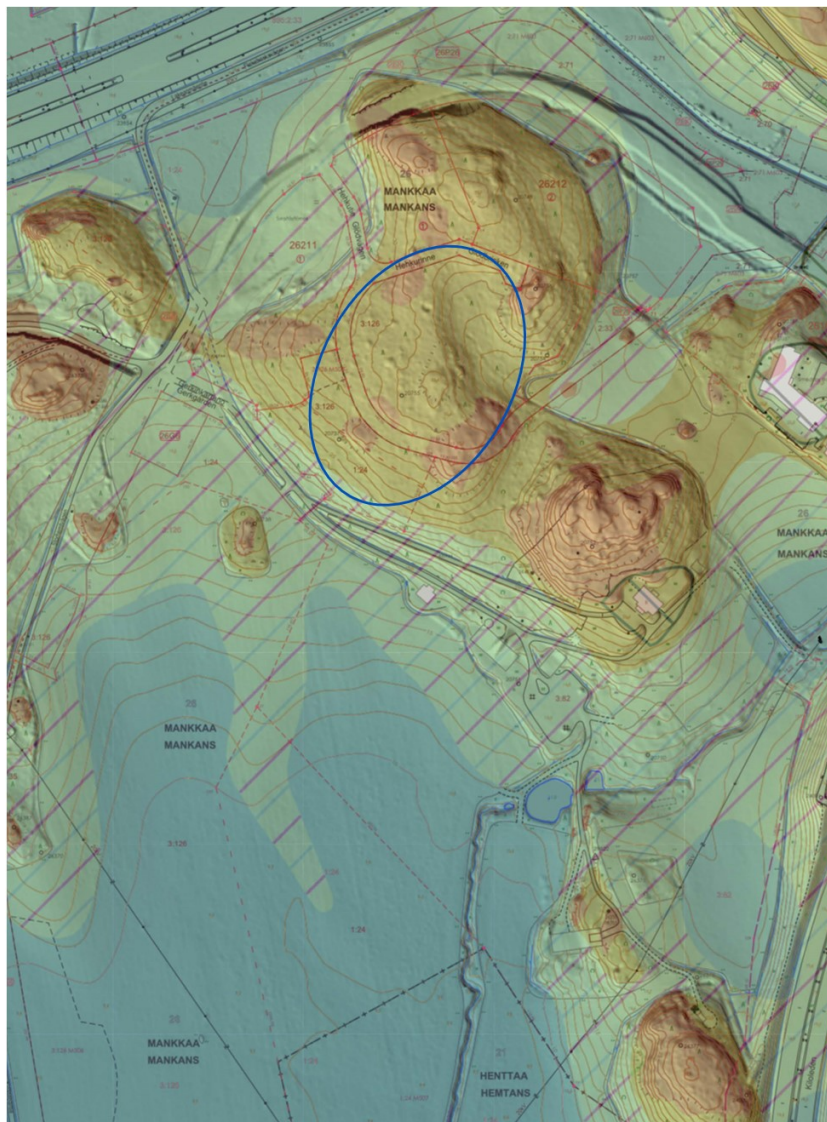
Suunnittelualan ja sen ympäristön liikenne on nykytilanteessa vähäistä ja katuverkko vasta rakenteilla, joten alueella ei ole tiedossa puutteita liikenneturvallisuudessa.

2.14 Luonnonolosuhteet

Maisemarakenne ja maisemakuva

Kaava-alue sijoittuu savi- ja siltipohjaisten laaksojen ympäröimälle Sepänkallion moreeni- ja kallioselänteelle. Pienialaisia avokalliopaljastumia on etenkin lakialueilla.

Kaava-alueen korkein kohta on +33,6 m mpy. alueen keskivaiheilla. Koillisessa kaava-alue rajautuu + 34,4 m mpy. kohoavaan pienialaiseen avokallioalueeseen. Laidien välissä on itään laskeva rinne. Sepänkalliontien eteläpuolella maasto viettää etelään kohti savipohjaista alavaa peltolaaksoa, joka Smedsbyn ja Hemtansin kyläkukuloineen on kulttuurihistorian kannalta paikallisesti arvokas, vuosisatoja vanha maisemakokonaisuus. Kehä II:n rakentamisen yhteydessä väylän itäpuolelle osittain jäänyt Däbitsbyn kylämäki kuului myös aiemmin tähän maisemakokonaisuuteen. Gerkin tila päärakennuksineen sijoittuu kaava-alueen kaakkoispuolella sijaitsevan lakialueen kupeeseen.



Kuva: Maaperäkarta ja varjostettu korkeusmallirasteri havainnollistavat alueen maisemarakennetta. Kartalla on esitetty punertavalla kalliopaljastumat, keltaisella moreenimaat, sinisellä savikot ja vinoviivoituksella siltin ja saven peittämät kitkamaa-alueet laaksojen ja selänteiden vaihtumisvyöhykkeillä. Selänteet ovat pääosin metsäisiä ja laaksot entisiä tai nykyisiä viljelymaita. Smedsbackenin puro laskee peltomaisemassa etelään Suurpellon keskustan suuntaan. Kaava-alueen suuntaa antava sijainti on esitetty sinisellä soikiolla.

Kyläkukkuloiden, avoimen peltomaiseman ja metsänreunan muodostaman maisemakokonaisuuden asema on muuttunut Kehä II ja Suurpellon eteläosan kortteleiden rakentamisen myötä. Laaja, metsään rajautunut kyläkukkuloiden rytmittämä peltoalue on pienentynyt ja ympäristö on hiljalleen rakentumassa urbaaniksi asuinalueeksi. Alueen kaupungistumisesta huolimatta tavoitteena on yhä ollut myös avoimen peltoalueen sekä vanhojen kyläkukkuloiden säilyttäminen. Sepänkallionrinteen kaava- ja kaavamuuotosalue sijoittuu kulttuurimaisema-alueen pohjoispuolelle.



Säilynyt maisematila

- Paikallaan säilynyt peltoaukea
- Paikallaan säilynyt pellonreuna
- Paikallaan säilynyt tielinja
- Paikallaan säilynyt puro
- ♦ Paikallaan säilynyt talopaikka
- Säilynyt pihapiiri



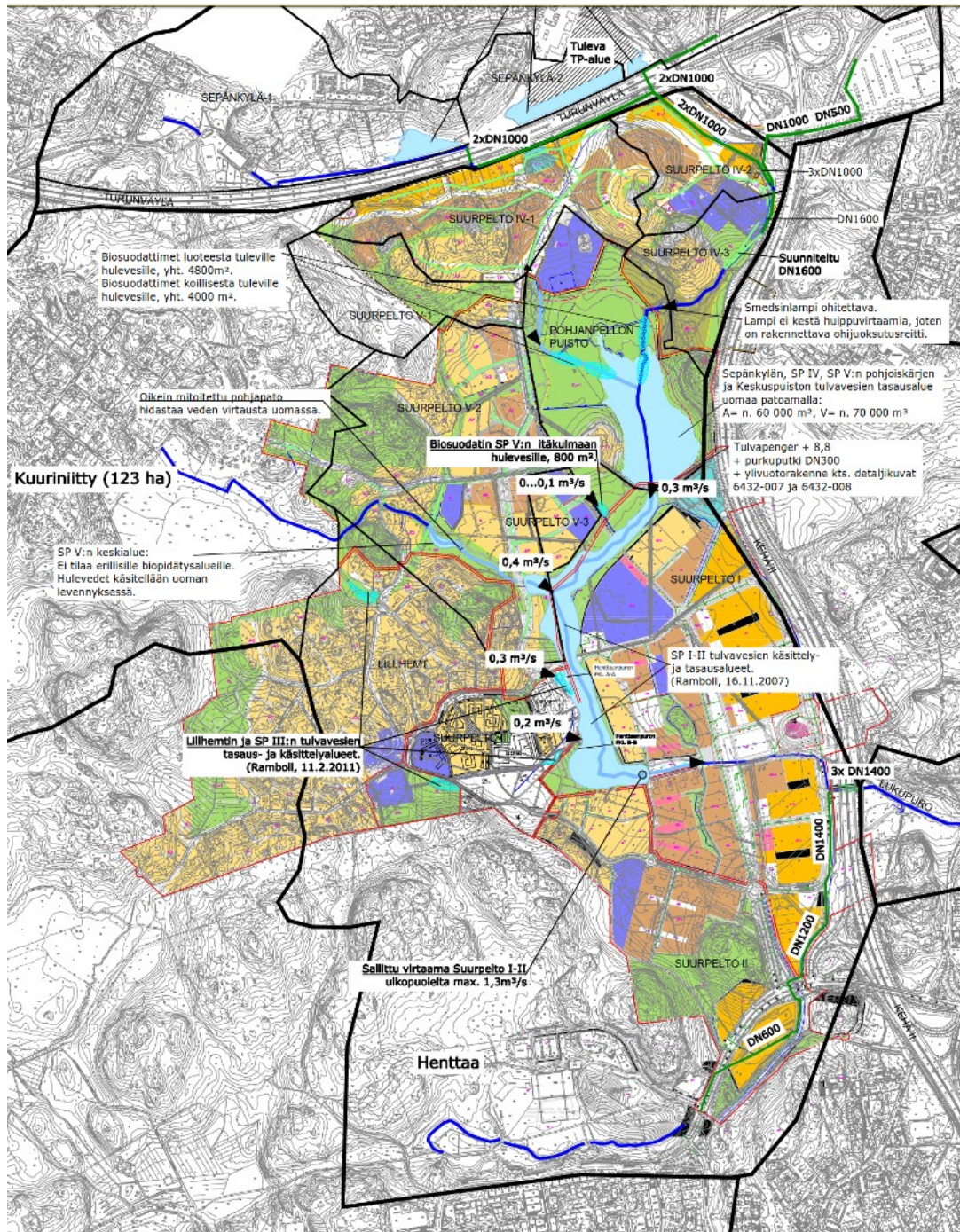
Muuttunut maisematila

- Poistunutta metsää
- Poistunut peltoaukea
- Poistunut tielinja
- Poistunut puro
- ♦ Poistunut rakennus
- Poistunut pihapiiri

Maisemantilan kehitys 1930-luvulta nykytilanteeseen. Lähde Sepänkallio-Storhemt kaavarunko, LIITE E: Kulttuurimaisema-analyysi. Ainoa Landscaping 2020.

Vesiolosuhteet

Kaava-alueella ei ole vesistöjä tai pienvesiä. Alueella muodostuvat pintavedet joko imeytyvät maaperään tai ohjautuvat alueen itä- ja eteläpuolella aikanaan suoristettuihin pelto-ojiin. Gerkistä etelään virtaavan Smedsbäckenin kautta vedet ohjautuvat Suurpellon keskustan muokattuihin avouomiin ja rumpujen välityksellä edelleen Kehä II:n itäpuolelle, mistä ne laskevat Gräsanojan kautta mereen. Gräsanojan valuma-alue on kokonaisuudessaan tulvaherkkä. Valuma-alueen eteläosassa korostuu meritulvariski, kun taas Merituulentieltä pohjoiseen päin korostuu rankkasadetulvariski. Kaava-alueen eteläpuolella on tehty tulvapenkereen suunnitelma Storhemtinmäen itäpuolelle. Valuma-alueen hulevesien vedenlaadun turvaaminen on tärkeää, sillä Gräsanojassa esiintyy erittäin uhanalaista taimenta, joka on herkkä vedenlaadun muutoksille.



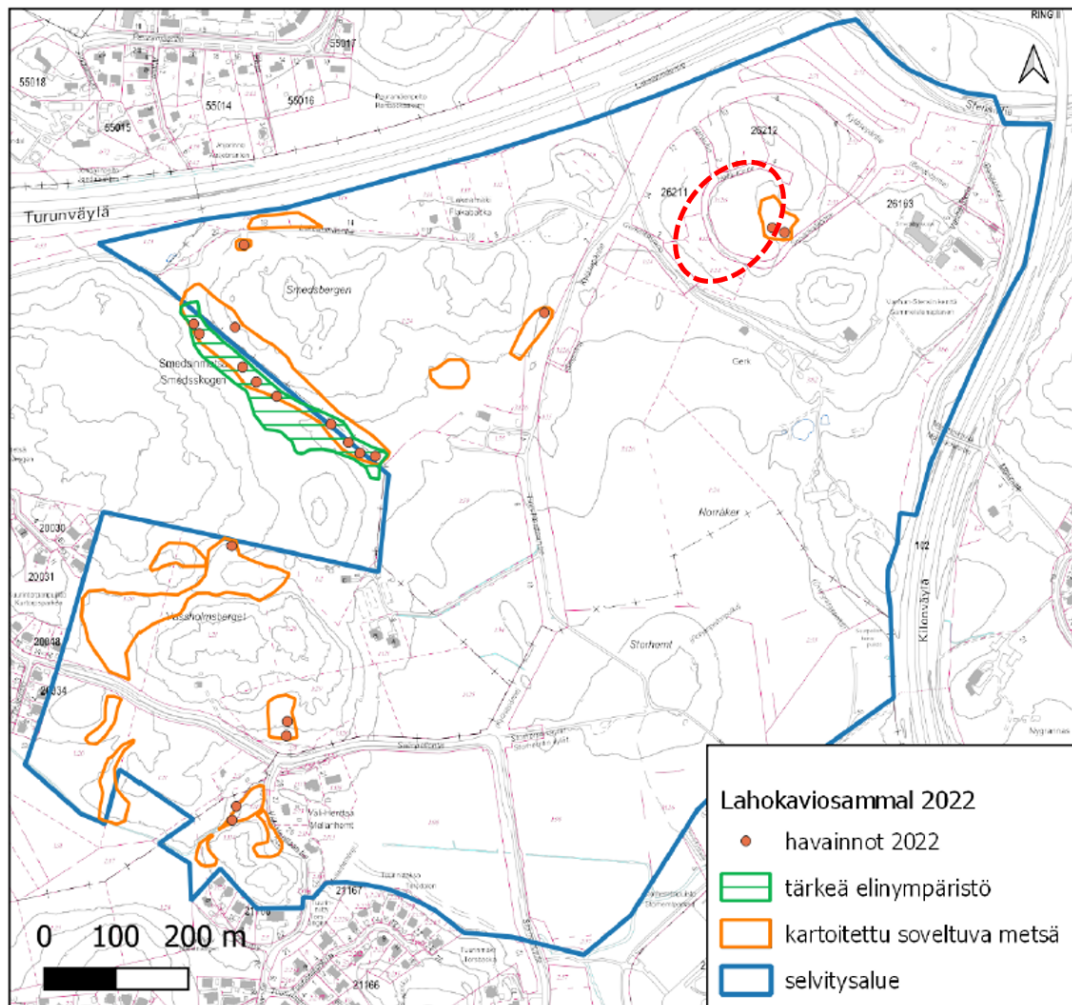
Kuva: Suurpelto IV ja V-alueiden alueellinen hulevesien hallinta yleisillä alueilla. Lähde: Ramboll Finland, WSP Finland. 21.4.2011.

Kasvillisuus

Kaava-alue on pääosin voimakkaasti harvennettua kuusivaltaista tuoretta kangasmetsää. Kaava-alueen itäreunassa on nuori havupuuvaltainen tuoreen kangasmetsän kuvio. Korkeimmissa maastonkohdissa on paikoin avokallioita ja kalliometsää. Kallio-perän karuus näkyy myös kalliokasvillisuudessa ja avokallioiden lajisto muodostuu pääosin kalliosammalista ja -jäkälistä, heinistä ja kangasmaiden varvuista.

Avokallioilla puusto on mäntyvaltaista. Alueelta ei ole luontoselvitysten (2018 ja 2022) perusteella tunnistettu erityisesti suojeltavia lajeja tai luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä luontotyyppejä.

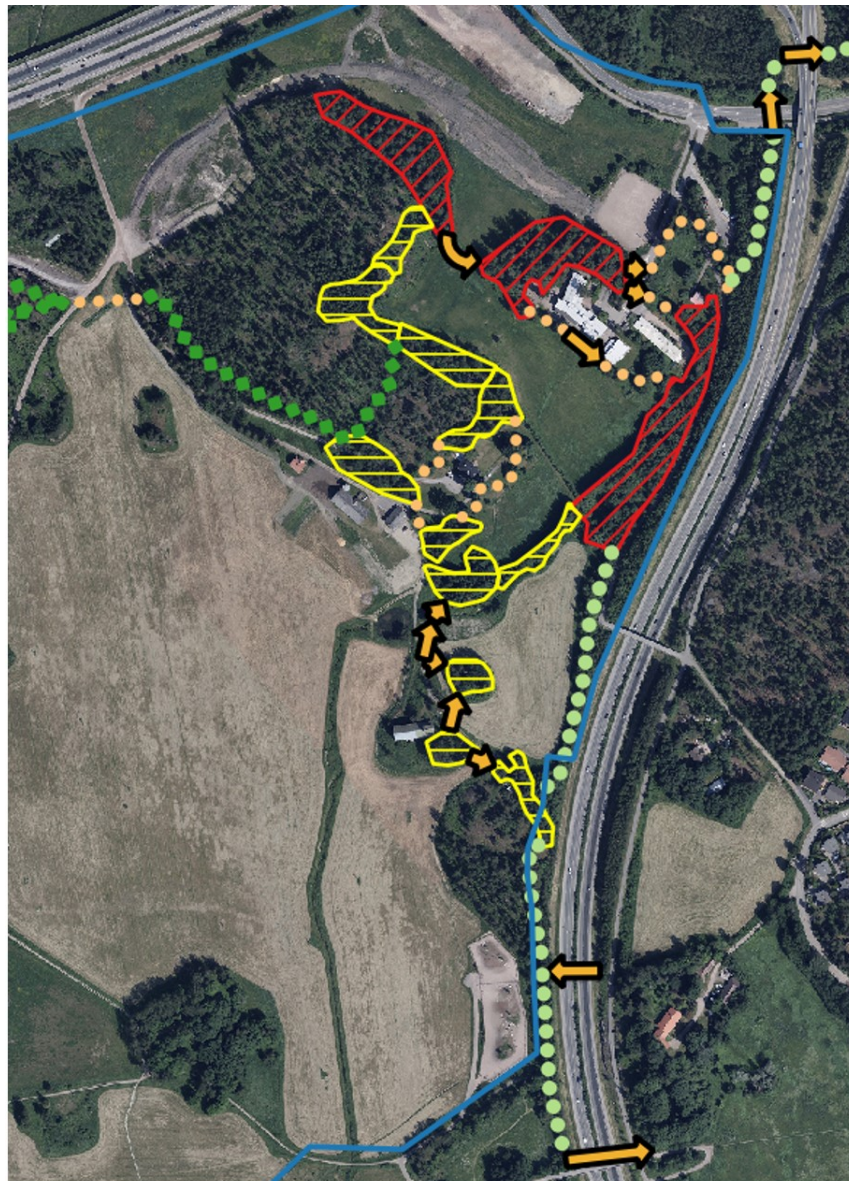
Tuoreen kangasmetsän kuviolta etsittiin vuoden 2022 kartoituksen yhteydessä laho-kaviosammalia. Kartoituksen yhteydessä kaava-alueen itäpuolelta ja kaava-alueen rajalta löydettiin kaksi kasvualustaa, joissa sammalen itujuväsryhmiä kasvoi pienellä pinta-alalla. Aluetta ei todettu lajille tärkeäksi elinympäristöksi.



Kuva: Lahokaviosammalen havaintopisteet vuodelta 2022 ja niiden perusteella arvioitu lajille tärkeä elinympäristö. Koillisin kartoitetuista metsäkuviosta sijoittuu kaava-alueen välittömään läheisyyteen sen itäpuolella. (Luontotieto Keiron Oy)

Eläimistö

Alueelta ei ole luontoselvitysten (2018 ja 2022) perusteella tunnistettu erityisesti suojeltavia lajeja. Kaava-alueen koillis- ja itäpuolelta on tunnistettu liito-oravan elinpiirin ydinalueita ja liito-oravan elinpiiriksi soveltuvia metsäkuvioita. Kaava-alueen itäisimmällä reunalla on osittain metsäkuviota, joka on liito-oravien elinaluetta ja joilta vuodesta 2020 alkaen on tehty joitakin papanahavaintoja. Kaava-alueen itä- ja eteläpuolella on liito-oravien ekologisena kulkuyhteytenä toimivia ja kehitettäviä alueita.



Liito-oravayhteys 2022 Liito-oravakohteet 2022
 ●●●● metsäinen ▨ ydinalue
 ●●●● puustoinen ▨ elinalue
 ●●●● heikko ▨ soveltuva metsä
 ➔ aukko — Selvitysalueen raja

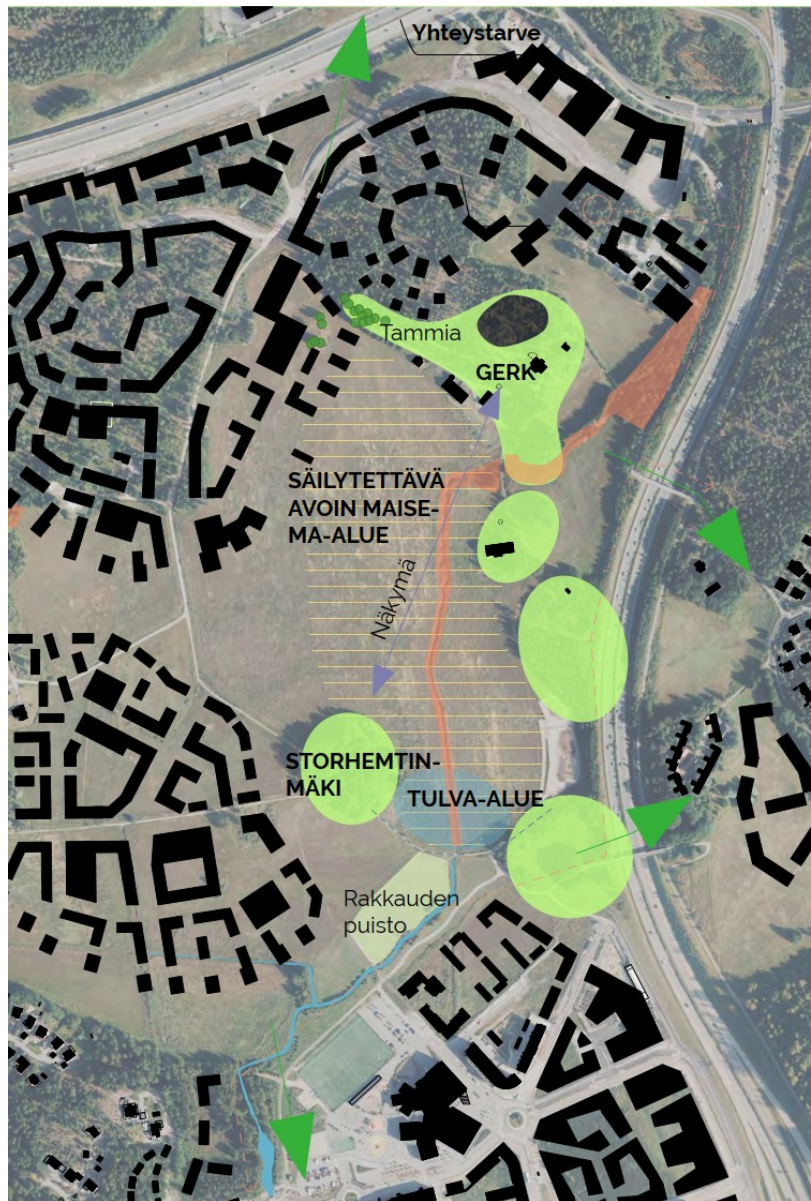
Kuva: Ote liito-oravien ekologisen verkoston kartalta luontoselvityksen selvitysalueella vuonna 2022. (Luontotieto Keiron Oy)

2.15

Suojelukohteet

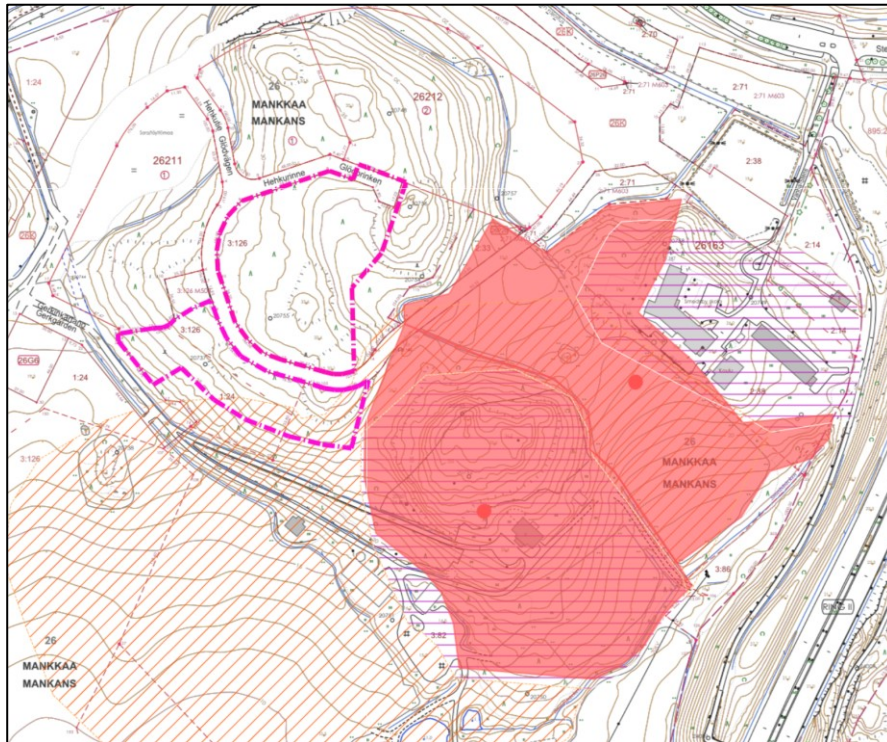
Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelukohteita tai muinaisjäänköksiä.

Kaava-alueen eteläpuolella sijaitseva kolmen kylänmäen (Smedsby-Hemtans-Dåvitsby) ja niitä yhdistävien laaksojen muodostama viljelymaisema on paikallisesti merkittävä kulttuurimaisemakokonaisuus.

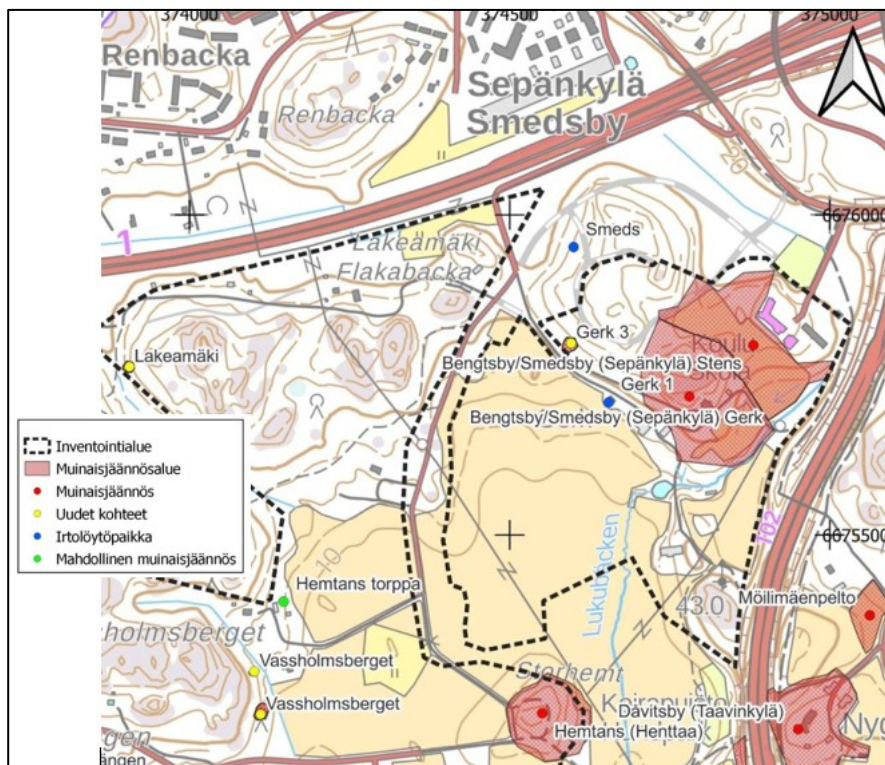


Sepänkallio-Storhemt kaavarunkotyössä säilytettäväksi arvoitetut kulttuurimaiseman ydinalue sekä siihen liittyvät peltosaarekkeet ja reunavyöhykkeet. Lähde Sepänkallio-Storhemt-kaavarunkoraportti (2020).

Kaava-alueen itäpuolella sijaitsee kaksi Bengtsby/Smedsbyn (Sepänkylän) kiinteää muinaisjäännöstä, jotka ovat historiallisen ajan kyläpaikkoja (Gerk ja Stens).



Kuva: Bengtsby/Smedsbyn (Sepänkylän) muinaisjäännösalueiden (Gerk ja Stens, historialliset kylätontit) rajaukset suhteessa kaava-alueeseen. Lähde Espoo Trimble Locus tietojärjestelmä.



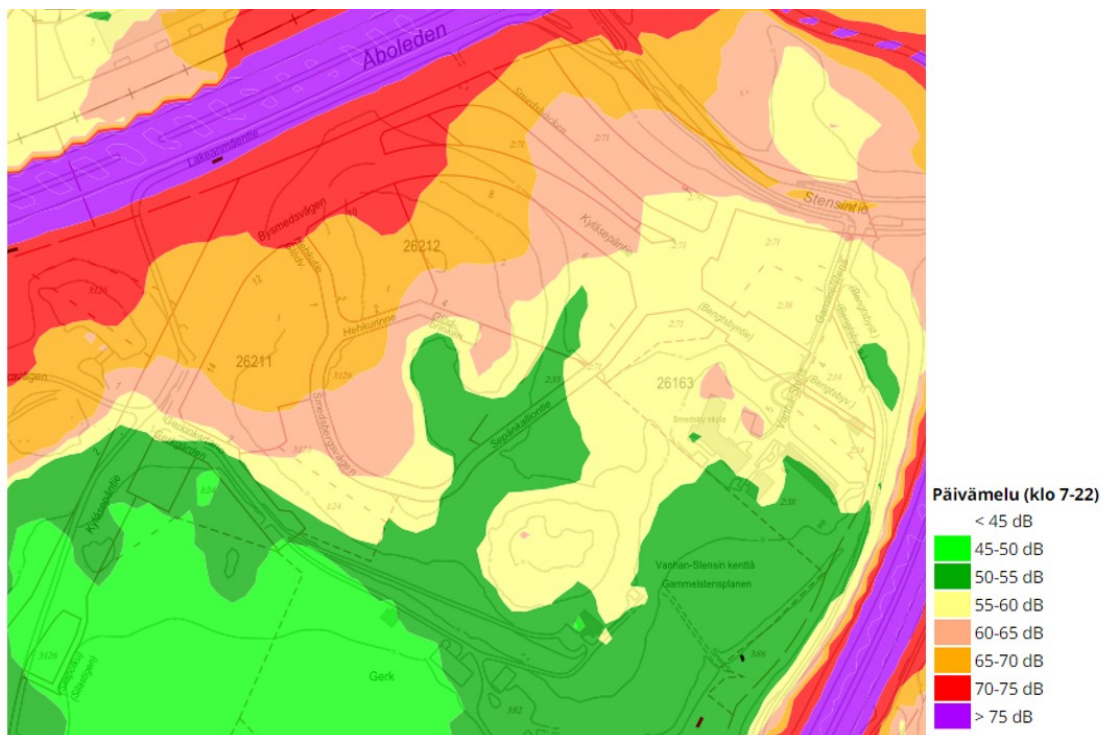
Ote Kyläseppä-Storhemt arkeologinen inventointi. Aluerajaukset ja uudet kohteet. Museovirasto 2022.

Kyläseppä-Storhemtin arkeologisen inventoinnin (Museovirasto 2022) yhteydessä koekuopitettiin välittömästi Sepänkallionrinteen kaava-alueen itäpuolella oleva rinne. Tarkkuusinventoinnin pohjalta arvioitiin, että rinteessä ei ole muinaisjäännöksiä ja muinaisjäännösalueiden luoteisrajaa voitaisiin siirtää suunnitellun Sepänkalliontien kaakkoispuolelle. Kaava-alueen eteläpuolelta Gerkin talolle vievän tien pohjoispuolella havaittiin rinteessä maahan kaivettu kellarikuoppa, kohde Gerk3. Kuopan koko on 4x5 metriä ja se on noin metrin syvä, siihen johtaa alarinteestä kapea käytävä.

Nimi	Muinaisjäännöslaji	Tyyppi	Tyypin tarkenne	Ajoitus
Gerk 1	Löytöpaikka	Löytöpaikat	Irtolöytöpaikka	Kivikautinen
Gerk 3*	Muu kulttuuriperintökohde	Maarakenteet	Kuopat	Historiallinen

2.16 Ympäristön häiriötekijät

Turunväylän ja Kehä II:n liikenne aiheuttaa alueelle melua. Nykytilanteessa päiväajan melutaso ylittää 65 desibeliä kaava-alueen pohjoisosassa. Alhaisin melutaso on itään laskevassa rinteessä, jossa melutaso on alle 55 dB. Kaava-alueen länsi- ja pohjoispuolelle on asemakaavoitettu kerrostalokortteleita, jotka tulevat suojaamaan kaava-aluetta liikennemelulta, mutta kyseisten kortteiden rakennukset eivät ole vielä toteutuneet.



Kuva: Tieliikenteen päivämelu nykytilanteessa (Espoon ja Kauniaisten kaupunkien ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2022)

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Yleisenä asemakaavoituksen tavoitteena on edistää asuntotonttivarannon lisäämistä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja Helsingin seudun maankäytön-, asuminen ja liikenteen (MAL) yhteistyösopimuksen mukaisesti seudun ydinvyöhykkeellä ja ensisijaisesti kehitettävällä vyöhykkeellä. MAL-kokonaisuuteen liittyvät myös joukkoliikenneinvestoinnit, joiden varren rakentamista pyritään edistämään ja myös tehokasta joukkoliikennetähtäystä tukevat riittävät asukasmäärät.

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta asetti tavoitteet Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavoille vuonna 2007. Tavoitteet on listattu kohdassa 7.1. Näitä laajemmalle alueelle päätettyjä tavoitteita konkretisoivat näiden tavoitteiden pohjalta laaditut, Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavaehdotukset, jotka kaupunkisuunnittelulautakunta vuonna 2012 lähetti hyväksymiskäsittelyyn. Kaupunginhallitus (KH) päätti 25.3.2019 (§ 105). Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavojen palauttamisesta valmisteluun. Päätöksen mukaan:

- *alue kaavoitetaan vaiheittain ja Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n ensimmäisenä vaiheena hyväksytään kokoojakadut ja keskeisimmät virkistysalueet käsittävä Kyläseppäntien asemakaava. Katuverkon toteuttaminen mahdollistaa asemakaavoituksen vaiheittain maankäyttösopimusten syntyä edistävissä osissa.*
- *Muilla osin kaupunginhallitus päätti palauttaa Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavat valmisteltavaksi yhdessä maanomistajien kanssa päivittää kaavaratkaisua ottamaan huomioon tapahtuneet muutokset kaupunkirakenteen ja joukkoliikenteen kehittämisperiaatteissa.*

3.2 Ympäristön laatuun liittyvät tavoitteet

Tulevan pikaraitiotievarauksen varten toteutetaan tiivistä ja laadukasta kerrostalo- ja pientaloasumista.

Suunnittelussa varmistetaan, että ratkaisu sopii ympäröivään / suunniteltuun kaupunkikuvaan ja maisemaan. Huomiota kiinnitetään myös pihojen laatuun, liikennejärjestelyiden ja pysäköinnin toimivuuteen sekä hulevesien hallintaan. Liikenteen suunnittelun tavoitteena on eri liikkumismuotojen ja eri-ikäisiä käyttäjiä palveleva selkeä ja turvallinen, esteettömyyden vaatimukset huomioiva kaupunkiympäristö. Suunnittelussa huomioidaan myös ympäristön häiriötekijät kuten liikennemelu ja liikenteen päästöt.

Kulttuurimaisemaan liittämisen vuoksi koko Kyläseppä-Storhemtin alueella tavoitellaan laadukasta ja yhtenäistä kaupunkikuvaa. Hankkeiden kanssa yhteisesti on linjattu seuraavat kaupunkikuvalliset tavoitteet (Eriksson 2021):

- *Yhtenäinen ilme*
- *Luonnonmukaiset materiaalit ja värit*
- *Katutason arkkitehtuuri eläväksi*

- *Viihtyisät pihat, myös asuntokohtaiset*
- *Parvekkeet viihtyisiksi lisäolohuoneiksi*
- *Pienimittakaavaisuus, vaihtelevuus, rauhallisuus ja vertikaalisuus*
- *Harjakatto, joka näkyy*
- *Pysäköintilaitokset sopusuhteisesti korttelirakenteeseen*

3.3 Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle

Joukko Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaava-alueiden maanomistajia lähestyi kaupunginhallitusta 22.10.2018 ja esitti mm., että pääkadut ja hulevesien hallintaa varten varattavat alueet erotetaan omaksi asemakaavaksi, jotta asuinkortteleita voidaan alkaa asemakaavoittaa vaiheittain. Tässä yhteydessä he toivat yleisesti Suurpellon pohjoisosan kaavoitusta koskien esille, että kaavataloutta tulisi merkittävästi parantaa. Pysäköinti tulisi siirtää talojen alta maanpäällisiin pysäköintilaitoksiin ja mm. imujätejärjestelmästä luopua. Sepänkallionrinteen osalta maanomistajien tavoitteet tulevat pitkälti esille kaavaan liittyvästä korttelisuunnitelmasta.

4 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kuvaus

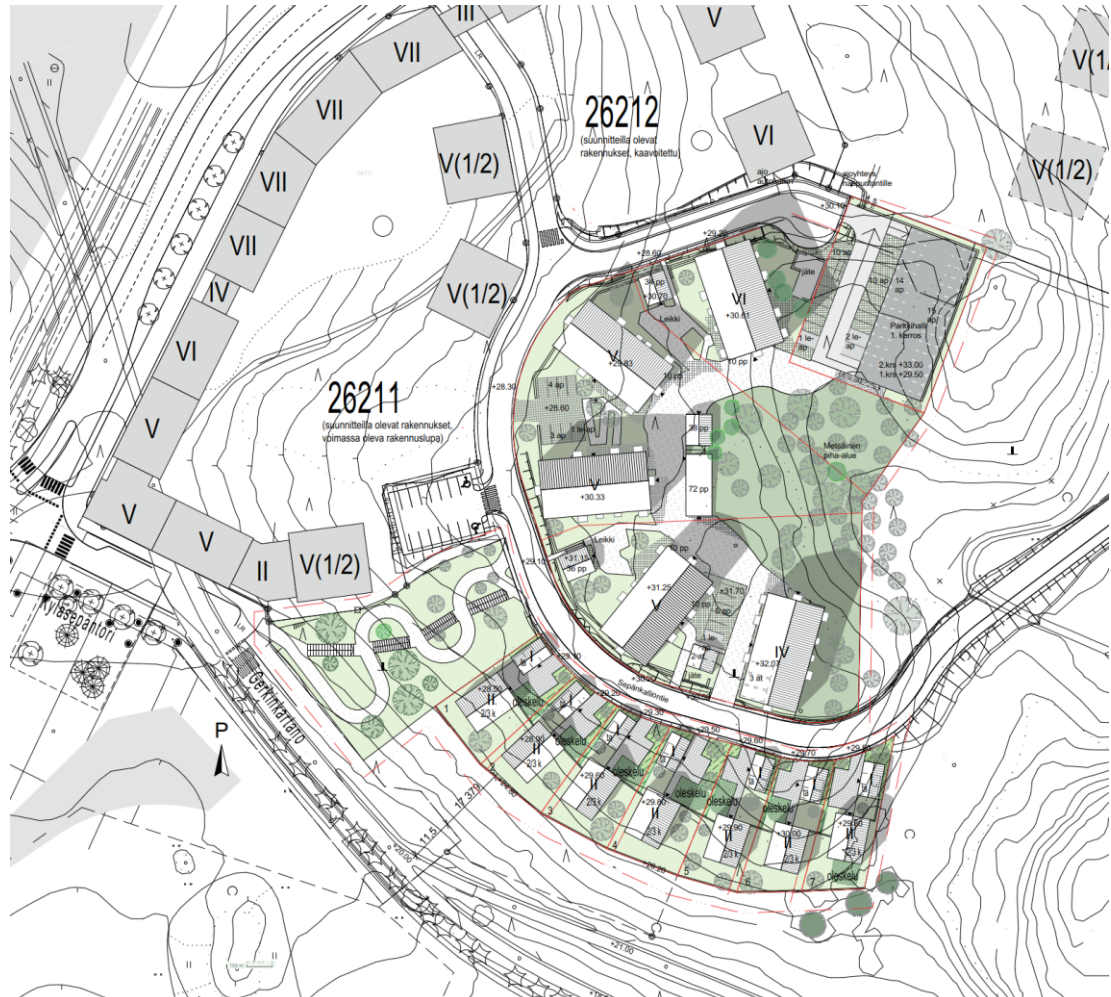
4.1 Yleisperustelut ja -kuvaus

Kaavanmuutoksen mukainen asuntotonttivarannon lisääminen pääkaupunkiseudun ensisijaisella asumisen vyöhykkeellä ja raideliikenteen varausten läheisyydessä on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, voimassa olevan ja tulevan maakunta-kaavan sekä Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen toteutusohjelman (MAL) mukaista. Pieneltä osaltaan asukasmäärän kasvu parantaa lähialueen palveluiden säilymis- ja kehittämisedellytyksiä.

Sepänkallionrinteen asemakaava täydentää aiemmin osana Suurpelto IV-aseமாகাava suunniteltua Sepänkallion asuinalueutta. Suunnitelma koostuu pohjoispuoliseen kerrostalorakentamiseen kytkeytyvästi kerrostalokorttelista ja Sepänkalliontien eteläpuolella kulttuurimaisemaan sovitetusta pientalokorttelista. Jo asemakaavoitetun lenkkimäisen Sepänkalliontien pohjoispuolelle osoitetaan kerrostalokortteli ja eteläpuolelle pientalokortteli. Asemakaava on suunniteltu pohjoispuolisia Sepänkallion aloituskortteleita väljemmäksi ja monipuolistamaan alueen talotyyppejä. Alueen asuinrakentaminen voi jatkua aikataulullisesti yhteensovitetuna kokoojakatujen ja kunnallistekniikan toteutuksen kanssa. Kaava-alueen rakentaminen sovitetaan yhteen muun Sepänkallion rakentamisen kanssa.

Asuinrakentamisen määrää määriteltäessä on huomioitu pysäköinnin luonteva sijoitus, kalliometsäalueiden säilyttäminen sekä pihatilan riittävyys leikki- ja oleskelutoimintoihin. Pihalle on suunniteltu yhteistila. Piha on maanvarainen ja sen ilme sovitetaan kalliomaastoon. Hulevesien käsittelyyn kiinnitetään huomioita tulvaherkän valuma-alueen takia. Suunnitelmassa on huomioitu eteläpuoliselta kulttuurimaisema-alueelta kaava-alueelle ja kaava-alueelta kulttuurimaisema-alueelle kohdistuvat näkyvät. Samoin suunnittelussa on otettu huomioon liito-oravan kulkuyhteyksien

säilyminen kaava-alueen ulkopuolisten liito-oravan elinpiirin ydinalueiden välillä. Kulttuurimaiseman reunavyöhykkeet säilytetään ja muutokset maisemakuvaan ovat hallittuja.



Havainnekuva asemakaavan mukaisesta rakentamisesta. Lähde Sepänkallionrinne, korttelisuunnitelma 2023.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 1,7 hehtaaria, josta noin 1,3 hehtaaria on asuinkortteleita ja 0,2 hehtaaria virkistysaluetta.

Kokonaiskerrosala on 10 100 k-m². Asuinrakennusoikeutta on erillispientalojen korttelissa (AO-1) noin 1 600 k-m² ja kerrostalokorttelissa (AK) 8 500 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 0,60$.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 10 100 k-m².

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 200 asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m²). Kaava-alueelle ei ole osoitettu työpaikkatoimintoja eikä niiden määrä muutu.

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Kaava-alue käsittää kaksi jo aiemmin asemakaavoitetun Sepänkalliontien katualueen toisistaan erottamaa osaa. Sepänkalliontien sisäkaarteeseen muodostuvaan kortteliin 26213 on suunniteltu kerrostaloja ja niiden pysäköintiä palveleva LPA-alue. Tien eteläpuolelle sijoittuvaan kulttuurimaisemaan ja Gerkin tilan alueeseen rajautuvaan rinteeseen on suunniteltu tiivis erillispientalojen kortteli 26214.



Perspektiivikuva Sepänkalliontien katutilasta. Lähde Sepänkallionrinne, korttelisuunnitelma 2023.

Asuinkerrostalojen korttelialue 26213 (AK)

Korttelissa on viisi asuinkerrostaloa, jotka sijoittuvat viuhkamaiseen sommitelmaan Sepänkalliontien varteen. Selkeämuotoiset rakennukset huomioivat vaihtelevat maastonmuodot. Korttelin keskelle jää laaja metsäisenä säilyvä rakentamaton alue (s-1). Metsäisyyden säilyttäminen tukee kaava-alueen itäpuolella olevaa liito-oravan elin- aluetta ja kulkuyhteyttä elinpiirin ydinalueiden välillä. Leikkipihat sijoittuvat asuinrakennusten väleihin melukatveeseen.

Suurin sallittu kerrosluku on korttelin kaakkoiskulmassa neljä, valtaosassa korttelia viisi ja pohjoisimmassa rakennuksessa kuusi. Eteläpuolisen kulttuurimaisema-alueen suuntaan avautuvat rakennusten päädyt ja muutenkin korttelin läpi säilyy näkymiä ympäröiville alueille. Rakentamista on sovitettu ympäristöön myös kattomuodon avulla.

Korttelialueen kerrosala on noin 8 500 k-m² ja korttelitehokkuus LPA-alueen pinta-ala mukaan lukien noin e=0.80.



Kerrostalokorttelin asemapiirros. Lähde Sepänkallionrinne, korttelisuunnitelma 2023.

Koska alue on osa laajempaa vaiheittain kaavoitettavaa kokonaisuutta ja koska rakentaminen sijoittuu kulttuurimaisema-alueita rajaaville mäkialueille, on alueella erityinen tarve ohjata kaavamääräyksillä syntyvää kaupunkikuvaa yhtenäiseksi ja ympäristöön sovitetuksi. Kyläseppä-Storhemt-kaavarungon yhteydessä nähtiin alueen vetoimatekijäksi kaupunkikuvan lisäksi myös asuntojen laadukkaat ulko-oleskelutilat. Korttelin rakennusten tulee muodostaa arkkitehtuuriltaan ja piha-alueiltaan yhtenäinen kokonaisuus. Asuinrakennuksen runkosyvyys saa olla korkeintaan 15 metriä. Ensimmäisen kerroksen asuntojen yhteyteen tulee rakentaa maantasopiha tai -terassi ja ylempien kerrosten asunnoissa tulee olla oleskeluparveke. Asuinrakennusten katto- kaltevuuksien tulee olla yhtenäiset ja pääasiallisen kattomuodon jyrkkä harjakatto. Maantasokerroksen julkisivuissa ei saa olla pitkiä ikkunattomia pintoja. Sisäänkäyn- tejä ja niiden ympäristöä tulee korostaa. Talousrakennusten julkisivujen pääasialli- sena materiaalina tulee käyttää puuta tai tiiltä. Talousrakennuksiin ja erillisiin pihaka- toksiin tulee kattokaltevuuden sen mahdollistaessa toteuttaa viherkatto. Asuinraken- nusten julkisivuissa tulee käyttää vaihdellen paikallisen luonnonkiven sävyjä tai lämpi- miä murrettuja maavärejä siten, että korttelin värimaailma muodostaa yhtenäisen ko- konaisuuden. Katon värin tulee tumma tai harmaa.

Merkinnällä s-1 osoitettu piha-alue on pidettävä luonnonmukaisena ja hoidettuna niin, että sen metsäinen luonne säilyy. Sen reunalle on osoitettu talousrakennusten rakennusala, jolle tulee toteuttaa korttelin yhteistiloja vähintään 50 k-m². Korttelisuunnitelmassa paikalle toteutettavaksi yhteistilaksi on esitetty korttelisaunaa. Korttelin kadunpuoleinen reuna toteutetaan yhtenäisenä kapeana istutusvyöhykkeenä, i-1, joka tulee toteuttaa yhtenäisen suunnitelman mukaisesti ja laadukkaasti hyödyntäen kallioluontoon soveltuvia istutuksia, luonnonmukaisia hulevesiaihteita ja paikallisia kalliopintoja tai louhekiveä.

Rakennukset ja piha-alueet tulee sovittaa olemassa oleviin maastonmuotoihin. Rakentamisen ulkopuolelle jäävät suuret hyväkuntoiset puut tulee säilyttää ja tarpeen mukaan uudistaa. Korttelin leikki- ja oleskelualueet, pysäköintipaikat sekä tarvittavat huolto- ja pelastusreitit tulee toteuttaa yhteisjärjestelysopimuksin kortteleittain yhteisinä siten, että ne muodostavat toiminnallisen kokonaisuuden.

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä leikki- tai oleskelualueina, kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee säilyttää luonnonmukaisina, osoittaa asukkaiden viljelyalueiksi tai istuttaa. Rakennettaessa syntyvää paikallista louhekiveä tulee käyttää tontin kivimureissa, maastonmuotoilussa ja /tai kiveyksissä.

Maantasossa olevat pysäköintipaikat tulee jäsentää puu- ja pensasistutuksin siten, että muodostuu korkeintaan 8 autopaikan yhtäjaksoisia kokonaisuuksia.



Havainnekuva sisäpihan metsiköstä ja saunasta

Perspektiivikuva korttelipiha yhteistilarakennuksesta.

Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään yksi autopaikka 85 kerrosneliömetriä kohden, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa asuntoa kohden. Autopaikoista vähintään viisi prosenttia tulee toteuttaa vieraspaikkoina. Polkupyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään yksi pyöräpaikka 40 kerrosneliömetriä kohden ja niistä vähintään 80 prosenttia tulee sijoittaa katettuun, lukittavissa olevaan ja säältä suojattuun tilaan. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Autopaikkojen korttelialueenosa LPA

Autopaikkojen korttelialue palvelee AK-korttelin 26213 pysäköintiä ja lisäksi sen kautta osoitetaan ajoyhteys viereisiin asuinkortteleihin. Pysäköinnin viemää pinta-alaa on pyritty vähentämään mahdollistamalla LPA-korttelin itäreunan toteuttaminen kaksikerroksisena pysäköintilaitoksena. Länsireunaan pysäköinti toteutetaan maantasoisena. Pysäköintilaitos on pyritty sovittamaan maastoon siten, että se säilyy matalana ja sen yli säilyy näkymät asunnoista.

Hehkurinne-katu lyhenee hieman, kun osa sen toteuttamattomasta kääntöpaikasta muutetaan LPA-alueen osaksi ja kääntöpaikkavaraus siirtyy hieman luoteeseen.

Erillispientalojen korttelialue 26214 (AO-1)

Kortteli on suunniteltu uudeksi erillispientalojen korttelialueeksi. Alueelle voidaan muodostaa seitsemän Sepänkalliontien kaarta myötäilevää omakotitalotonttia, joille on osoitettu rakennusala-kohtaisesti 200 tai 250 k-m²:n rakennusoikeus. Tonteille ajetaan ylärinteen puolelta Sepänkalliontieltä. Etupihalle on osoitettu talousrakennukset, autopaikat ja istutuksia. Talousrakennusten rakennusoikeus on 50 k-m²/tontti. Korttelialueen asuinkerrosala on yhteensä 1 600 k-m² ja korttelitehokkuus on noin $e = 0.40$.



Pientalotalokorttelin asemapiirros. Lähde Sepänkallionrinne, korttelisuunnitelma 2023.

Asuinrakennukset ovat yksiasuntoisia ja alarinteen puolelta 3-kerroksisia rinneratkaisuja. Rakennusten päädyt on suunnattu etelään maisema-alueen suuntaan ja rakennusten väleistä säilyy näkymiä ympäristöön. Katot ovat harjakattoja ja pääasiallinen julkisivumateriaali puu. Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä leikki- tai oleskelualueina, kulkuteinä tai pysäköintiin, on istutettava. Istutuksissa tulee käyttää joko alueelle luontaista kasvillisuutta tai hedelmäpuita ja hyötykasveja. Etupihalle tulee istuttaa vähintään yksi runkopuu. Erityisesti on varmistettava, että rakentaminen ei heikennä korttelialueen etelä- ja itäpuolisen puuston kasvuedellytyksiä (i-2).

Autopaikkoja tulee toteuttaa kaksi autopaikkaa asuntoa kohden. Pyöräpysäköinnistä ei ole annettu erillistä määräystä.

Liikenne ja ympäristön häiriötekijöiden huomioiminen

Asemakaavassa annetaan määräyksiä leikki- ja oleskelualueen sijoittamisesta melu-
katveeseen. Rakenteellisia julkisivumääräyksiä ei ole tarpeen asettaa.

4.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Sepänkallion asemakaavan korttelin 26211 ja Sepänkallionrinteen pientalokorttelin 26214 väliin on osoitettu pieni Gerkinrinteen puistoalue (VP). Puistoalueelle on tavoitteena toteuttaa esteetön raitti, joka yhdistää Sepänkallion laen rakentamisen Sepänkalliontien lounaispuolelle Kyläsepäntien ja Gerkinranta-kadun risteykseen suunniteltuun Kyläsepän alueen keskukseen. Alueelle on suunnitteilla koulu, kaupunkipuistikko, joukkoliikennepysäkki sekä jonkin verran lähipalveluita.

Alueen eteläpuolella Kyläsepäntien asemakaavan yhteydessä on asemakaavoitettu noin kymmenen hehtaaria uusia lähivirkistysalueita. Nämä virkistysalueet muodostavat Sepänkallion alueelta yhteyden Suurpellon keskustan jo rakennetuille lähivirkistys- ja puistoalueille sekä mahdollistavat pohjoisen Suurpellon alueellisen hulevesien viivytyksen. AO-1-korttelin eteläpuolella on sekä maisemallisesti että liito-oravien kulkuyhteyden kannalta merkittävää puustoa, joten korttelin eteläpuolinen alue on jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Alue on tavoitteena asemakaavoittaa virkistysalueeksi, kun Kyläsepän keskuksen suunnittelu on riittävissä määrin tarkentunut. Puiden katoa koskee myös yleiskaavan toimenpiderajoitus.

Gerkinrinteen VP-alueen eteläreunalle on osoitettu eko-1-merkintä liito-oravien kulkuyhteyksien säilymisen ja kehittymisen varmistamiseksi. Alueelle tulee istuttaa yhteyttä vahvistavaa puustoa ja olevaa puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys.

4.3.3 Palvelut

Palvelut haetaan kaava-alueen ulkopuolelta. Kaava-alueen vieressä on ruotsinkielinen Smedsby skola. Viereisessä Sepänkallion kaavassa on liiketilavaraus ja seuraavissa kaavavaiheissa on tavoitteena kaavoittaa eteläpuolelle Kyläsepän /Lakeamäen alueelle julkisia ja kaupallisia lähipalveluita. Kerrostalokortteliin toteutetaan palveluteiset.

4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Asemakaava-alue liitetään alueelle laaditun kunnallistekniikan yleissuunnitelman mukaisesti vesi- ja viemäri- sekä sähkö- ja tietoliikenneverkostoihin Suurpelto IV -alueelle kokonaisuutena laaditun kunnallistekniikan yleissuunnitelman periaatteiden mukaisesti. Kortteleiden sähköhuoltoon liittyville muuntamoille varataan tilaa korttelialueilla. Hulevesiä käsitellään ja viivytetään korttelialueilla, minkä lisäksi yleisille alueille kokonaisuutena toteutetaan alueellinen viivytysjärjestelmä.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Asemakaava perustuu aiemmin kaavoitettuun katuverkkoon, jota ei ole vielä toteutettu. Kyläsepäntiehen liittyvät tonttikadut Hehkuritie ja Sepänkalliontie, jotka muodostavat lenkkimäisen yhteyden kaava-alueen läpi. Kaava-alueen pohjoisreunalla Hehkuritien liittyy päättyvä tonttikatu Hehkurinne. Sepänkallionrinteen asemakaavassa Hehkurinteen katualuetta muutetaan niin että katu lyhenee noin 35 metriä ja aiemmin asemakaavoitetun katualueen kohdalle osoitetaan autopaikkojen korttelialue (LPA). Muilta osin tonttikatujen katualueet säilyvät ennallaan.

Kaikki alueen tonttikadut on suunniteltu niin, että ajorata on 5,5 metriä leveä ja katujen väliset liittymät ovat valo-ohjaamattomia. Katualueiden leveys on 10 metriä. Katujen ohjeelliset ratkaisut on esitetty katukartassa liitteessä 2.

Asemakaava-alueen laskennallinen liikennetuotos on noin 200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kyläsepäntien liikennemäärän on ennustettu olevan noin 7 000 ajon./vrk, mutta sen toteutuminen riippuu laajemman alueen maankäytön kehittymisestä.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Hehkurinteen, Hehkurinteen ja Sepänkalliontien katualueille on suunniteltu jalkakäytävät katujen toiselle reunalle. Tonttikaduilla pyöräily kulkee ajoradalla. Sepänkalliontien liittyy Gerkinrinne-puistoalueen poikki kulkeva ohjeellinen ulkoilureitti Hehkupolku, joka muodostaa jalankulku- ja pyöräily-yhteyden kaava-alueelta Gerkinrinne-kadulle sekä tulevaisuudessa kaavoitettavien julkisten palveluiden suuntaan. Puistoalueella korkeuserot ovat kuitenkin suuret ja sen seurauksena esteettömän reitin muodostaminen edellyttää mutkittelevaa linjausta. Suoremman reitin muodostaminen on mahdollista porrasyhteyksin.

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Uusiin asuinkortteleihin on ajoyhteys Sepänkalliontieltä ja Hehkurinteeltä. Hehkurinne-kadun päästä on ajoyhteys autopaikkojen korttelialueelle (LPA), joka palvelee kerrostalokorttelin (AK) pysäköintiä. LPA-korttelin kautta on ajoyhteys AK-kortteliin. Lisäksi kerrostalokortteliin on yhteyksiä Sepänkalliontieltä.

AK-korttelin sisäiset ajoyhteydet palvelevat huolto- ja pelastusajoa. Korttelisuunnitelmassa on esitetty AK-korttelin jättepisteiden sijoittuminen korttelin pohjois- ja eteläreunoille tonttiliittymien yhteyteen. Pelastusreitit perustuvat omatoimiseen pelastautumiseen tikasluukkujen kautta. Kortteliin on lisäksi osoitettu pelastusauton nostopaikkoja rakennusten katoille pääsyä varten.

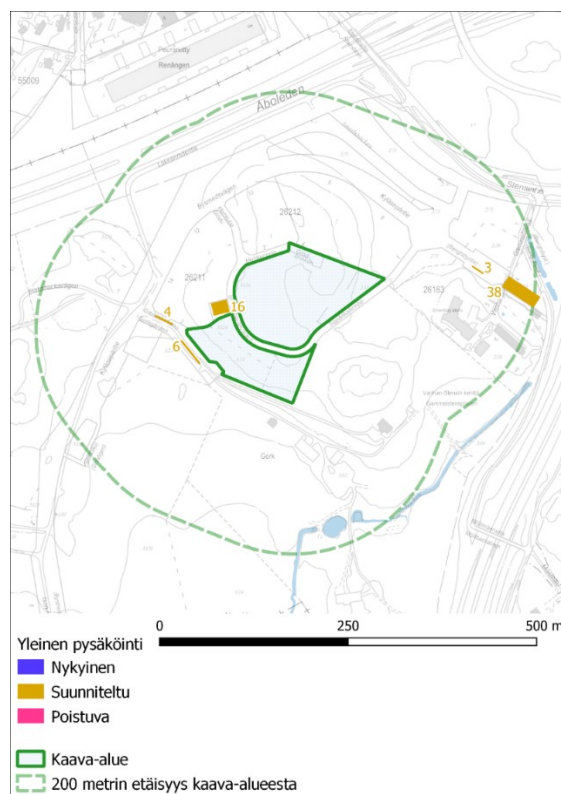
Erillispientalokorttelin (AO) tonteille on kullekin omat liittymät Sepänkalliontieltä. Ne palvelevat sekä huolto- että pelastusliikennettä.

AK-korttelissa vaaditaan asemakaavamääräyksen mukaan vähintään yksi autopaikka 85 kerrosneliömetriä kohden, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto. Tämä tarkoittaa noin 100 autopaikkaa. LPA-kortteliin suunnitellut autopaikat sijoittuvat osittain kaksikerroksiseen pysäköintilaitokseen ja osin maantasoisesti. Lisäksi pysäköintiä on suunniteltu AK-kortteliin asuinrakennusten väliin sijoittuville pienemmille pysäköintialueille, jotka on merkitty asemakaavakartassa p-kirjaimella.

AO-korttelissa autopaikkoja vaaditaan kaksi autopaikkaa asuntoa kohden. Autopaikat sijoitetaan kunkin tontin pohjoisreunaan autotalleihin tai -katoksiin.

Pyöräpaikkoja vaaditaan toteutettavaksi AK-korttelissa vähintään yksi pyöräpaikka 40 kerrosneliömetriä kohden. Vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista vähintään 80 prosenttia on sijoitettava katettuun, lukittavissa olevaan ja säältä suojattuun tilaan, jonne on esteetön kulku kadulta tai pihalta. Loput pyöräpaikoista saa sijoittaa ulkotilaan lähelle keskeisiä kulkureittejä ja tällöin vähintään puolet niistä tulee olla ka-
tettuja. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Kaavamääräyksen mukainen pyöräpaikkojen vähimmäismäärä on AK-korttelissa noin 213 pyöräpaikkaa, joista vähintään 170 pyöräpaikkaa on sijoitettava katettuun, lukittavissa olevaan ja säältä suojattuun tilaan. Korttelisuunnitelmassa osoitettu pyöräpaikkojen sijoittuminen asuinrakennusten pohjakerrokseen sekä erillisiin talousrakennuksiin pihalle. Lisäksi sisäänkäyntien läheisyyteen on esitetty lyhytaikaisia pyöräpaikkoja ulkotiloihin. AO-korttelissa pyöräpaikat sijoitetaan tonttikohtaisiin varastoihin.



Kuva: Suunnittelualueen ympäristöön suunnitellut yleisen pysäköinnin alueet.

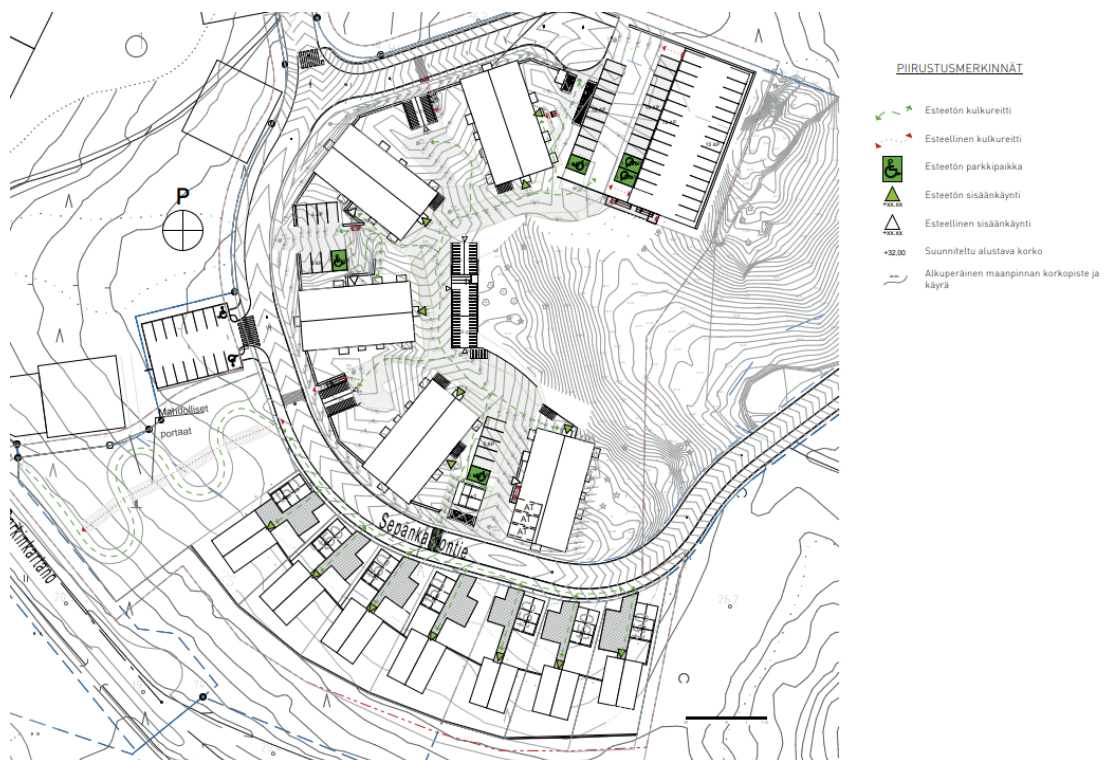
Kaava-alueelle ei esitetä yleistä pysäköintiä. Sepänkalliontien länsipuolella sijaitsee asemakaavan mukainen yleinen pysäköintialue (LP), joka toteutetaan alueen tonttikatu-
tujen toteutuksen yhteydessä. LP-alueelle on suunniteltu 16 autopaikkaa, joista kaksi on varattu liikkumisesteisille. Lisäksi Gerkinkartano-kadulle on suunniteltu kadunvar-
sipysäköintiä, jotka toteutetaan myöhemmin. Koska alueella ei toteudu yleisen pysä-
köinnin laskentaohje 1 ap/1 000 k-m², vaaditaan asemakaavamääräyksessä, että AK-
kortteliin toteutettavista autopaikoista viisi prosenttia tulee toteuttaa vieraspaikkoina.

4.4.4 Joukkoliikenne

Suunnittelualuetta palvelevat Kyläsepäntielle suunnitellut bussipysäkit. Lisäksi alueen
suunnittelussa varaudutaan mahdolliseen pikaraitiotieyhteyteen Matinkylä–Suur-
pelto–Kera–Leppävaara, jonka toteutuksesta ei kuitenkaan ole päätöstä.

4.4.5 Esteettömyys

Asuinkortteleihin on suunniteltu esteettömät kulkureitit kaikkiin rakennuksiin. AK-kort-
telissa esteetön kulkureitti toteutuu Hehkurinteeltä ja Sepänkalliontieltä korttelin itä-
osassa kulkevaa yhteyttä pitkin. Lisäksi korttelin länsiosaan on esitetty suoraan ka-
dulta kortteliin kulkevia jalankulkuyhteyksiä, jotka eivät kuitenkaan maastonmuotojen
vuoksi ole esteettömiä. Liikkumisesteisten autopaikkoja on esitetty sekä LPA-kortte-
liin sekä AK-korttelin eteläosaan mahdollisimman lähelle rakennusten sisäänkäyntejä.
AO-korttelissa kullekin pientalotontille on esteetön kulkuyhteys Sepänkalliontieltä.



Alustavat esteettömät reitit. Lähde: Sepänkallionrinne korttelisuunnitelma. Kanttia2/Tengbom
arkkitehdit (2023).

Gerkinrinteen puistoalueella kulkeva Hehkupolku on katukartassa esitetty ohjeellisella linjauksella, joka mahdollistaa esteettömän kulkuyhteyden muodostamisen Sepänkaliontien ja Gerkinranta-kadun välillä. Alueen korkeuserojen takia esteettömästä reitistä muodostuu kuitenkin mutkitteleva. Suorempi reitti on mahdollista toteuttaa esimerkiksi portailla. Tarkemmin reitin ratkaisut suunnitellaan myöhemmin puistosuunnitelmassa.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Alue on maaperältään pääosin normaalisti perustettavaa aluetta. Korttelissa 26213 kallio on monessa kohtaa lähellä maanpintaa ja toteutus edellyttää louhintoja. Paikallista louhekiveä kannustetaan käyttämään piharakenteissa. Korttelissa 26214 maaston vaihtelevuus ja jyrkkyys vaikeuttaa toteutusta varsinkin, kun työmaa tulee hoitaa kadun suunnasta.

Alueen käyttöhistorian perusteella alueella ei ole arvioitu olevan pilaantuneita maita.

4.6 Luonnonympäristö

Kaavaratkaisussa on huomioitu alueen ja sen ympäristön tunnetut luontoarvot ja säästetty puustoa ja metsäistä aluetta osana korttelirakennetta ja korttelien ulkopuolella. AK-korttelin keskeinen yhteinen piha-alue on osoitettu säilytettäväksi metsäisenä. AO-korttelin eteläinen vyöhyke toimii välittävänä vyöhykkeenä ja tavoitteena on säilyttää kaava-alueen etelä- ja itäpuolisen metsän puuston kasvuolosuhteet mahdollisimman laadukkaina ja muuttumattomina. Samoin Gerkinrinteen VP-alueen eteläreunan eko-1-merkintä on osoitettu liito-oravien kulkuyhteyksien säilymisen ja kehittymisen varmistamiseksi. Kokonaisuutena kaavaratkaisulla tavoitellaan kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevien liito-oravien elinympäristöjen ja kulkuyhteyksien sekä niiden kehittämispotentiaalin säilymistä. Lisäksi säilytetään maisemallisesti eheää reunavyöhykettä kulttuurimaisema-alueen suuntaan.

Pihat on suunniteltu maanvaraisiksi. Kaikki rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä leikki- tai oleskelualueina, kulkuteinä tai pysäköintiin on istutettava. Korttelialueilla tulee säilyttää ja ylläpitää olevaa puustoa. Kaavaratkaisulla kannustetaan hulevesien hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuihin ohjaamalla vesiä istutuksille ja biosuodatusalueille ja hulevesiä viivytäville viherkatoille. Hulevesien viivytystä ja laadullista käsittelyä koskevilla määräyksillä suojellaan myös Gräsanojan puroympäristöjen vedenlaatua ja ehkäistään tulvimista.

4.7 Suojelukohteet

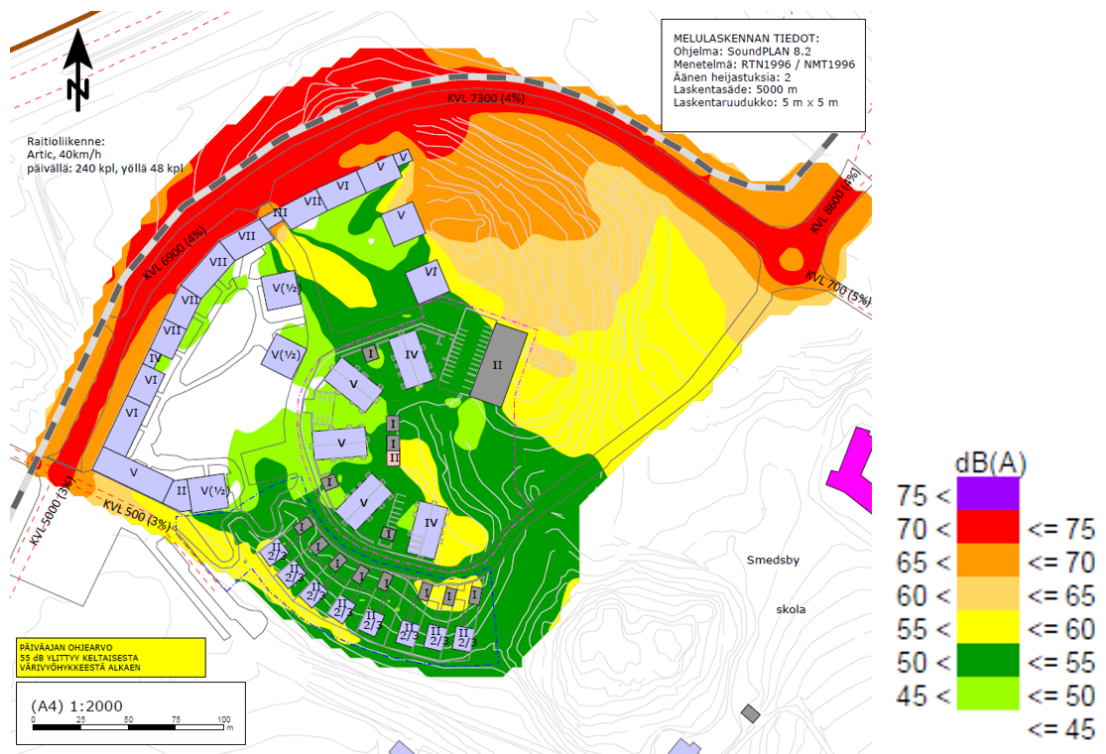
Kaava-alueella ei ole suojelukohteita.

Eteläpuolinen kulttuurimaisema-alue, muinaisjäännösalueet ja liito-oravien ekologinen verkosto on huomioitu asemakaavaratkaisussa.

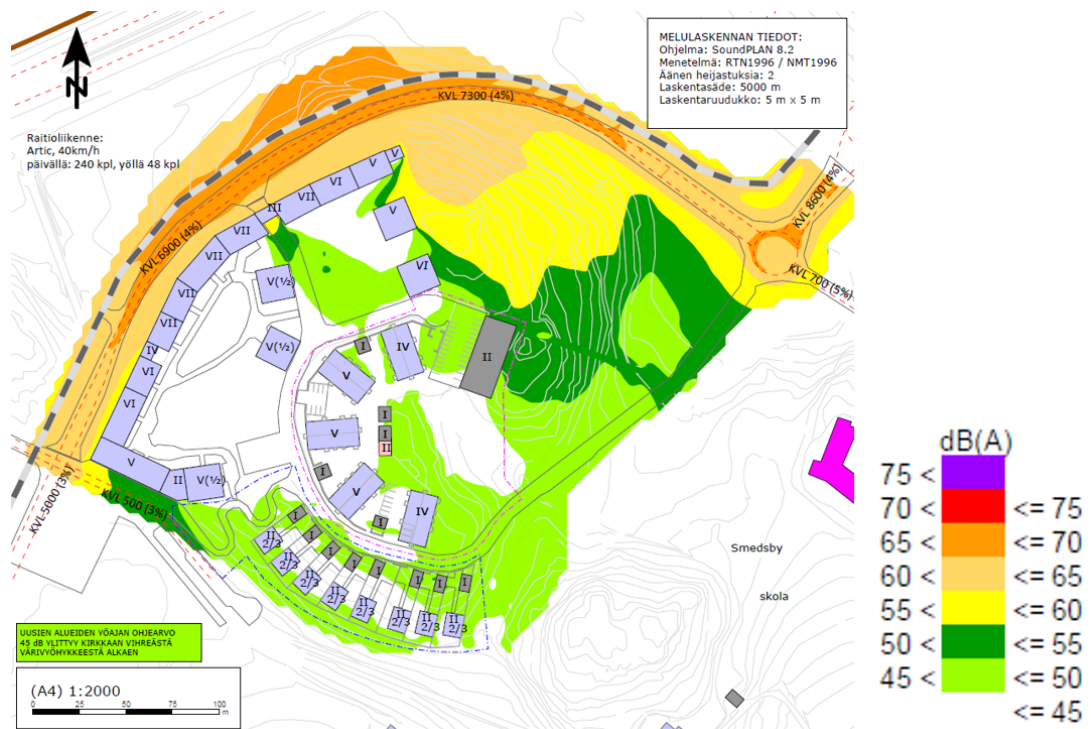
4.8 Ympäristön häiriötekijät

Alueen pääväylien sekä lähimpien kokoojakatujen liikenne aiheuttaa alueelle tulevaisuudessa kasvavaa liikennemelua. Lisäksi kaavoituksessa varaudutaan Kyläsepäntielle mahdollisesti toteutettavan raitiotien meluun. Kaavoituksen yhteydessä on laadittu meluselvitys (Ramboll Finland Oy 12.6.2023), jossa on mallinnettu melun kulkeutumista suunnittelualueelle ennustetilanteessa vuonna 2050.

Meluselvityksen mukaan suunnittelualueelle suunnitellut rakennukset sekä alueen luoteispuolelle aiemmin asemakaavoitetut asuinrakennukset muodostavat piha-alueille melukatveja, joilla alittuu päiväajan ohjearvo 55 dB sekä yöajan ohjearvo 45 dB uusille alueille. Asemakaavassa on annettu määräys, jonka mukaan leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa alueille, joilla ulkoalueiden melutason ohjearvot eivät ylitä. AK-korttelin itäosassa sekä AO-korttelin eteläosassa melutaso ylittää paikoin ohjearvot, joten niille ei tule sijoittaa leikki- ja oleskelualueita. Lisäksi asemakaavassa annetaan määräys, että parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksemukaisesti niin, että ulko-oleskelualueiden ohjearvot eivät niillä ylitä.



Kuva: Päiväajan keskimelutaso ennustetilanteessa 2050 (Ramboll 2023)



Kuva: Yöajan keskimelutaso ennustetilanteessa 2050 (Ramboll 2030)

Meluselvityksen mukaan suunniteltujen asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuu suurimmillaan 60 dB:n melutaso. Sisätilojen ohjearvon 35 dB saavuttamiseksi julkisivujen ääneneristävyyden tulee siis olla vähintään 25 dB. Tavanomaisilla rakenteilla toteutetun julkisivun ääneneristävyyden katsotaan olevan vähintään 30 dB, joten tästä syystä asemakaavassa ei anneta julkisivujen ääneneristävyyttä koskevia määräyksiä.

4.9 Nimistö

Sepänkallionrinteen kaava-alue sijaitsee mäkimaastossa Suurpellon pohjoispuolella Sepänkallion alueella. Nimistösuunnitelman mukaan **Sepänkallio – Smedsberget** annetaan nimeksi myös tämän kaavan rajauksen itäpuolelle jäävälle viheralueelle. Nimi tulee vanhasta kallionnimestä *Smedsberget*.

Pääosa mäkialueesta kuului aikoinaan tilaan nimeltä *Smeds*, jonka isäntä harjoitti nimen syntyäikana keskiajan lopulla ilmeisesti sepän ammattia. Smedsin tilan mukaan kylää alettiin kutsua nimellä *Smedsby*.

Kylän kantatiloihin kuului myös Gerk. Smedsin taloa ei enää ole, sillä sen vanha paikka kuuluu nykyisin Gerkin tilaan. Sepänkallionrinteen kaava-alueen lounaisosaan ulottuva mäenrinteen puistoalue saa nimen **Gerkinrinne – Gerkbrinken**. Nimi *Gerk* äännetään nykyruotsissa ”järk”, murteessa hieman toisin. Suomenkielisen puiston nimen alkuosan ensisijainen ääntämys on ”Järkin-”, mutta mahdollisia ovat myös ”Jerkin-” tai ”Gerkin-”.

Kaava-alue rajautuu kolmeen katuun: **Sepänkalliontie – Smedsbergsvägen**, **Gerkin kartano – Gerkgården** ja **Hehku tie – Glödvägen**, mutta katualueista

rajaukseen sisältyy vain Hehkutien itäpää. Sama hehku näkyy Gerkinrinteen puistoalueen polunnimessä **Hehkupolku – Glödstigen**. Myös muun muassa läheisen **Kyläsepäntien** nimenaihe on saatu sepäntyön aihepiiristä.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaava mahdollistaa asunnot noin 200 uudelle asukkaalle, joten kyse on kohtalaisen pienestä kaavakokonaisuudesta. Asunnot ovat sekä pientaloasuntoja että kerrostaloasuntoja. Kerrostaloasuntojen koko- ja hallintamuotojakaumaan osana Suurpellon kokonaisuutta tulee jatkossa kiinnittää huomiota. Laajemmalle Kyläseppä-Storhemtin alueelle tavoitellaan monipuolisesti eriryhmille suunnattuja kerrostaloasuntoja ja myös pieni määrä omakotiasumista.

Asukasmäärään nähden pihat ovat riittävän laajoja, ja niille voidaan sijoittaa suotuisiin ilmansuuntiin avautuvia oleskelualueita. Myös kerrostaloihin suunnitellaan huoneistokohtainen ulko-oleskelutila.

Alue sijoittuu ruotsinkielisen koulun viereen, mutta lisää osaltaan tarvetta varata Kyläsepän alueelle tilaa uudelle koululle ja varhaiskasvatuspalveluille. Muut palvelut on haettava ympäröiviltä alueilta. Palveluteiset mahdollistavat arkea helpottavat uudet palveluiden konseptit kuten popup-palvelut kerrostaloihin.

Kaava täydentää viheryhteyksiä. Keskeisimmät piha-alueet on mahdollista suunnitella esteettömäksi, mutta erityisesti pientalokorttelissa voi olla jyrkkiäkin piha-alueen osia. Katualueet on mitoitettu siten, että liikenneturvallisuus voidaan huomioida esimerkiksi näkemäalueiden ja suojatiejärjestelyiden näkökulmasta.

Laajemmin kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta suunnittelualueen ulkopuolisten ihmisten asuinoloihin. Ympäristössä ei ole nykyisellään juurikaan asukkaita, jotka koki-sivat alueen rakentumisen aiheuttaman muutoksen haitalliseksi esimerkiksi näkymien sulkeutumisen vuoksi. Korttelialueiden itä- ja eteläpuolelle jää puustoisia alueita, joiden on seuraavissakin kaavavaiheissa tavoitteena säilyä puustoisina ja vehreinä.

Työpaikat ja palvelut ovat alueelta saavutettavissa eri liikennemuodoilla, mutta ennen suunnitteilla olevan Kyläsepäntien joukkoliikenteen runkoyhteyden toteutusta joukkoliikenteen palvelutaso ei ole korkea.

Ennen tehokkaan joukkoliikennejärjestelmän täydentymistä Kyläsepäntien varausten mukaiseksi alue tukeutuu kuitenkin merkittävässä määrin yksityisautoiluun. Opinmäen koulu ja Suurpellon päiväkodit ovat tavoitetilanteessa saavutettavissa pääasiassa virkistysalueiden halki kulkevien kävely- ja pyöräilyreittien kautta. Taavinkylän kouluun on olemassa oleva kevyen liikenteen silta Kehä II:n yli.

Koska alue sijoittuu suhteellisen etäälle olemassa olevasta asutuksesta, rakentamisella ei juuri ole vaikutusta nykyisistä asunnoista avautuviin näkymiin eikä se aiheuta varjostusvaikutusta kaava-alueen ulkopuolella nykyisille asukkaille. Vaiheittainen toteutus voi edellyttää tilapäisjärjestelyjä ja aiheuttaa keskeneräisyyden vaikutelmaa.

Kaavaratkaisu ja sen meluntorjunta- ja ilmanlaatumääräykset on laadittu siten, että kaavan korttelialueille syntyy ohjeavot täyttävää terveellistä asuinympäristöä. Ennustetilanteen liikennemäärillä alue on osittain melualueita, mutta liikennemelutasot ovat kohtuulliset ja ilmanlaatu alueella hyvä.

Lähellä on laajoja virkistysalueita ja sellaisia tulevaisuudessa edelleen voimakkaasti kehitetään.

Asuntoihin ja pihalle on mahdollista toteuttaa esteettömiä reittejä, mutta paikoin jyrkkä rinne maasto aiheuttaa haasteita. Kaduille on suunniteltu jalkakäytävät ja liittymiin turvalliset liikenneratkaisut.

5.2

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaava-alueen toteuttamisen vaikutukset kallioperään ja maaperään ovat tavanomaisia rakentamisen vaikutuksia. Maanpintaa muokataan paikallisesti molempien korttelien alueilla. Myös korttelien välinen Sepänkalliontie edellyttää jossain määrin louhimista, tasaamista ja täyttöjä.

Rakennettavilla alueilla nykyinen kasvillisuus ja puut menetetään suurelta osin. Pihalle ja pohjoisosan lähivirkistysalueelle istutetaan kaavamääräysten mukaisesti uutta puustoa, mutta sen kasvaminen täyteen mittaansa vie pitkään. Maanvaraisten pihojen puustoisuus jossain määrin korvaa nykyisen puuston myötä poistuvia hiilinieluja ja -varastoja, mutta ei kokonaan. Kerrostalokortteliin jää laaja puustoinen alue, jonka puusto järeytyessään sitoo hiiltä. Pientalokorttelin rakennuksissa käytetään rakennusmateriaalina puuta, johon sitoutuu hiiltä. Rakentaminen ei sijoitu savialueille, joilla rakennusten perustaminen aiheuttaisi tavanomaista enemmän kasvihuonepäästöjä.

Rakentaminen sijoittuu yhdyskuntarakenteellisesti, että kestävien liikennemuotojen osuutta voidaan kasvattaa. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä sekä rakennusmateriaalien valmistuksen että työmaiden kautta. Rakennusten elinkaaren aikana päästöjä aiheutuu mm. lämmityksestä ja liikenteestä. Kaava-alueen metsät muodostavat nykyisellään hiilinielun ja varaston, joka pienenee rakentamisen myötä. Kaavassa määrätään istuttamaan uutta korvaavaa puustoa. Julkisivumateriaalina edellytetään käytettävän puuta, joka on ilmastoviisas materiaali.

Läpäisemättömän pinnan osuus lisääntyy, jolloin hulevesien määrä lisääntyy. Kaavassa määrätään viivyttämään hulevesiä korttelialueilla, mikä lieventää läpäisemättömän pinnan lisääntymisestä aiheutuvaa hetkellisten hulevesimäärien lisääntymistä. Ilmastomuutoksesta aiheutuva äärevöityminen ja valuma-alueen ominaisuudet on otettu huomioon aluevarauksissa ja viivytystilavuuksissa. Hulevesien laatuun

kiinnitetään huomiota velvoittamalla käsittelemään liikennöityjen alueiden hulevedet niiden laatua parantavalla menetelmällä. Alueelliset ennustetut tulvatasot on tutkittu eivätkä mallinnetut tulvariskialueet sijoitu kaava-alueelle.

Alueelle ei sijoitu erityisesti ilmanlaatua heikentäviä toimintoja.

Rakentaminen ei merkittävästi muuta kokonaisuutena alueen tuulisuutta tai pienilmastoa, koska rakennukset ovat kohtalaisen matalia ja kortteleita rajataan yksikerroksisin katoksin ja kasvillisuudella.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaava-alueelta ei ole tunnistettu luonnonsuojelulaille turvattuja luontotyypppejä tai suojeltavia eläinten elinympäristöjä. Rakennettavat alueet eivät kuulu maakunnallisesti merkittävään ekologiseen verkostoon.

Asemakaava-alueella ei sijaitse liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Korttelin 26213 luonnonmukaisena ja metsäisen luonteisena säilytettävä ja hoidettava piha-alueen osa (s-1) liittyy Sepänkallion pohjois- ja itäreunalla sijaitsevaan liito-oravien elinympäristökokonaisuuteen. Alueen säilyttäminen metsäisenä tukee liito-oravien kulkuyhteyksien säilymistä. Korttelin 26214 etelä- ja itäraja on sovitettu olevaan maastoon ja puustoon siten, että liito-oravien kulkuyhteydeksi soveltuvaa yli 10 m korkeaa puustoa ja kulkuyhteytenä kehitettävää vyöhykettä säilyy noin 25–45 m leveydeltä. Sepänkallion, Gerkin seudun ja Smedsby skolan sekä Keskuspuiston liito-oravien elinpiirin ydinalueiden väliset kulkuyhteydet ovat kapeimmillaan kaava-alueen länsipuolella, Gerkinkartano-kadun ja Kyläsepäntorin kohdalla, missä yhteyttä on vuonna 2022 tuettu sijoittamalla alueelle liito-oravien hyppytolppia ja suurikokoisia puiden taimia. Kaava-alueella Gerkinrinteen VP-alueen eko-1 merkinnällä liitytään tähän pullonkaulakohtaan. Alueelle tulee istuttaa yhteyttä vahvistavaa puustoa ja hoitaa ja uudistaa olevaa puustoa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Asemakaavaratkaisulla ei arvioida olevan liito-oravien ekologista verkostoa ja suotuisaa suojelutasoa heikentävää vaikutusta.



Leikkauspiirustus kaavan mukaisista korttelialueista ja olevan puuston korkeudet kaava-alueen eteläpuolisella puustoisella reunavyöhykkeellä. Lähde: Sepänkallionrinne korttelisuunnitelma. Kanttia2/Tengbom arkkitehdit (2023).



Asemakaavan rakentamisen sijoittuminen suhteessa korkeusluokiteltuun puustoon (HSY, seudullinen maanpeiteaineisto 2020) Lähde: Sepänkallionrinne korttelisuunnitelma. Kanttia2/Tengbom arkkitehdit (2023).

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia yksittäisiin kasvi- ja eläinlajeihin. Luontoselvityksen yhteydessä tunnistetuilla lahojaviosammalesiintymillä on edellytykset säilyä, sillä ne sijoittuvat kaavan s-1 alueelle. Esiintymät eivät ole lajin kannalta merkittäviä esiintymiä.

Kaavalla on paikallista luontoarvoja ja metsäpinta-alaa vähentävää vaikutusta. Rakennettavilla alueilla talousmetsäkäytössä ollutta kangasmetsää menetetään. Kasvillisuus ja puusto joudutaan osittain raivaamaan rakentamisen tieltä. Korttelipihat ovat maanvaraisia ja niille istutetaan täydentävää puustoa ja muuta kasvillisuutta. Istutettavan puuston kasvaminen täyteen mittaansa kestää pitkään.

Laajemmassa mittakaavassa kaavalla ei arvioida olevan heikentävää vaikutusta luonnon monimutaisuuteen, sillä alueelle ei sijoitu suojeltavia tai luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä luontoarvoja.

Rakentaminen voi muuttaa reunapuustoon kohdistuvaa tuulivaikutusta ja herkistää puustoa esimerkiksi hyönteistuhaille. Kulttuurimaisema-alueen reunan ja etelärinteiden puuston resilienssiä lisää se, että reunavyöhykkeen puusto on sopeutunut vallitsevaan ilmansuuntaan ja tuulisuuteen. Säilyvä puusto sijoittuu kuitenkin rakentamisen suhteen alarinteeseen ja vesiolosuhteissa saattaa tapahtua muutoksia.

5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaavaratkaisu toteuttaa maakuntakaavatason tavoitteita yhdyskuntarakenteen tiivistämisestä. Sijainti osana merkittävää Suurpelto- Kera kehityskäytävää perustelee maankäytön muutosta. Kaava-alue on osa laajaa Suurpellon aluekokonaisuutta, jolle on tavoitteena mahdollistaa omat kaupalliset ja julkiset lähipalvelut. Asuinrakentamisen ja ylipäättään rakentumisen edistäminen tukee tätä tavoitetta. Asukasmäärän kasvu parantaa pieneltä osaltaan lähialueen kaupallisten palveluiden toimintaedellytyksiä.

Alue sijoittuu yleiskaavassa tehokkaan työpaikkarakentamisen ja tiivismatala-asuinrakentamisen välimaastoon. Laajemman alueen kokonaistarkastelua on käsitelty useissa eri kaavaprosesseissa 2000-luvulla. Vuoden 2012 Suurpelto IV- ja Suurpelto V -asemakaavaehdotukset täsmensivät kokonaistarkasteluna yleiskaavan pääkäyttötarkoituserkinnän ja asuinrakentamisen tehokkuuden tulkinnan. Esiitetty aluerajaus ja vaiheistus sopii myöhemmin yleiskaava- ja kaavarunkotasolla päivittyneisiin tavoitteisiin. Mitoitusta kokonaisuutena on tarkasteltu mm. joukkoliikenteen runkoyhteyden Matinkylä–Suurpelto–Kera–Leppävaara maankäyttöpotentiaalitarkastelujen (MaaLi) ja yleiskaavan työpaikkaselvitysten yhteydessä.

Asemakaava lisää lähialueen asuntotonttitarjontaa. Kaava mahdollistaa kaupungille maankäyttöneuvottelujen perusteella sovitut korvaukset. Kasvavalla väestömäärällä on positiivinen vaikutus kunnan verotuloihin ja se parantaa alueen palveluiden ja joukkoliikenteen kannattavuutta. Alueen toteutuksen myötä lisääntyvä asukasmäärä aiheuttaa kuluja kunnallisen palvelutuotantovelvoitteen myötä.

Kaavan toteutus aiheuttaa kaupungille investointitarvetta katuihin ja kunnallistekniikkaan, mutta on laajemman alueen maankäytön potentiaali huomioiden kokonaistaloudellisesti perusteltua. Alueen merkittävimmät katu- kunnallistekniikkainvestoinnit on ohjelmoitu jo aiempien kaavojen yhteydessä. Alueella ei ole tarpeen tehdä putkien siirtoa tai muita erityisiä kustannuksia aiheuttavia toimenpiteitä. Kaupunki sitoutuu ylläpitokustannuksiin normaaliin tapaan.

Suurpellon ympäristöstrategian mukaan on tavoitteena edistää energiatehokkuutta, hiilineutraaliutta ja uusiutuvien energiamuotojen hyödyntämistä, mitä pyritään edistämään kaavan jälkeisessä kehittämissuunnitelmamenettelyssä. Alue on luultavasti mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon. Maalämmön hyödyntäminen on maaperäolosuhteiden pohjalta mahdollista ja todennäköistä.

Yhdyskuntarakenteen täydentyminen suunnitellun laiseksi kokonaisuudeksi edellyttää lähialueiden asemakaavoituksen jatkamista samoin periaattein.

Asemakaava lisää liikennettä alueella. Sepänkallionrinteen asemakaava-alueen tuottama liikenne on huomioitu katuverkon suunnittelussa, joka on tehty aiempien asemakaavahankkeiden yhteydessä. Uuden maankäytön toteutuminen tukee alueelle suunniteltujen joukkoliikennedyhteyksien toteuttamista. Uusien katujärjestelyiden

toteuduttua alue on hyvin saavutettavissa henkilöautolla. Voimassa olevat asemakaavat mahdollistavat myös julkisen liikenteen ja pyöräilyn verkostojen kehittämisen. Suurpellosta on nykyisellään suorat bussiyhteydet kaikkiin viiteen Espoon kaupunkikeskukseen ja sitä kautta metro- ja rantarata-vyöhykkeille. Tulevaisuudessa on tavoitteena alueen kytkeytyminen raideyhteydellä rantarataan ja metrovyöhykkeeseen (MAL2019-suunnitelma).

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Alueen rakentaminen muuttaa merkittävästi alueen luonnetta lähimaisemassa ja osin suurmaisemassa. Kaavamuutosalue sijoittuu paikallisesti arvokkaan Smedsbyn-Hemtansin-Dåvitsbyn kulttuurimaisema-alueen pohjoisosaan. Kulttuuriympäristö on aikaisemmin ollut valtakunnallisesti merkittävä ympäristö, jonka luonne on kuitenkin Kehä II:n rakentamisen jälkeen muuttunut suuresti. Väylä on halkaissut maisema-alueen ja Suurpellon eteläisimpiin osiin aiemmin rakentuneet korttelialueet ovat muuttaneet voimakkaasti alueen luonnetta urbaanimmaksi.

Espoon kaupungin tavoitteena on säilyttää Suurpellon pohjoisosassa osa avoimesta kulttuurimaisemasta, mutta samalla tiivistää voimakkaasti myös Suurpellon pohjoisosan kaupunkirakennetta. Sepänkallion- ja Sepänkallionrinteen asemakaavojen myötä on tarkoitus käynnistää alueen kehitys tiiviimmäksi kaupunkialueeksi.



Perspektiivikuva Storhemtistä Smedsby-Hemtansin kulttuurimaisema-alueen yli johti Gerkiä ja Sepänkallionrinnettä. Lähde: Sepänkallionrinne korttelisuunnitelma (2023).

Sepänkallionrinteen kaava-alueen tiivein rakentaminen sijoittuu päämaisematilasta tarkastellen Sepänkallion lakialueelle. Korttelit tulevat hahmottumaan kaukomaisemassa puuston latvusten välistä avoimen maisema-alueen reunalla. Kaavassa on annettu kaupunkikuvallisia määräyksiä rakennusten kattomuodoista, julkisivumateriaaleista sekä korkeudesta. Tavoitteena on ollut eheän reunavyöhykkeen säilyttäminen kulttuurimaisema-alueen suunnalta tarkasteltuna. Kaavamuutosalueen eteläreunassa pyritään säilyttämään puustoa osana pihoja ja siten sovittamaan uutta rakentamista kulttuurimaisemaan. Avoimen kulttuurimaiseman välitön reuna-alue sekä liittyminen Gerkin kartanomiljööseen tullaan kuitenkin ratkaisemaan vasta myöhemmin laadittavissa pohjoisosan asemakaavoissa.

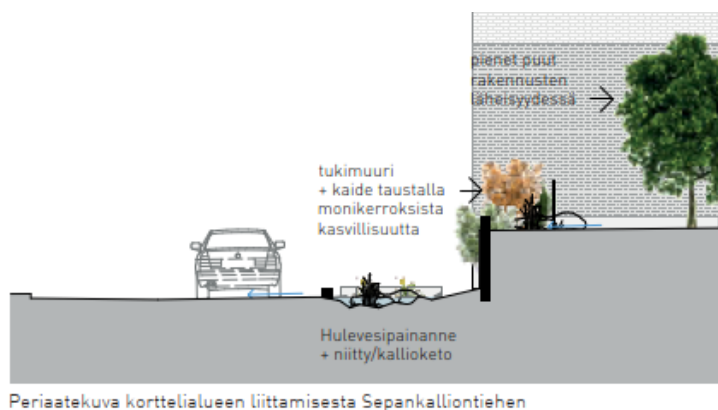
Nykytilassaan kaava-alue on metsäinen ja rakentamaton. Paikallisesti kaupunkikuva muuttuu merkittävästi.

Asumista toteutetaan hyvän liikenteellisen saavutettavuuden vyöhykkeelle, minkä takia joudutaan kaatamaan alueella kasvavaa metsää ja louhimaan kalliota. Hiilinielujen määrä alueella vähentyy ja tavanomaisen kaupunkilajiston elinympäristöä sekä kallioaluetta häviää alueelta. Asemakaavamääräysten perusteella rakentaminen tulee kuitenkin toteuttaa siten, että alueella tehdään vain rakentamisen kannalta välttämättömät puunkaadot ja louhinnat sekä täytöt, jolloin alueen luontoa säilyy mahdollisimman paljon.

Rakentamisen myötä myös vettä läpäisemättömien pintojen määrä tulee lisääntymään alueella, joten kaavamääräysten perusteella korttelialueella tulee viivyttää hulevesiä 1,5 m³ sataa vettä läpäisemättömä neliometriä kohden. Kaavamääräyksen avulla pyritään neutralisoimaan rakentamisen aiheuttaman lisävalunnan vaikutukset alapuoliseen, tulvaherkkään Gräsanojan valuma-alueeseen.

Kaavan mahdollistama rakentaminen täydentää alueen asuinrakentamista Sepänkallion aloituskortteleita väljemmällä ja pienimittakaavaisemmalla rakentamisella.

Nykytilassaan suunnittelualue on rakentamatonta puustoista. Kaupunkikuva muuttuu voimakkaasti rakennetummaksi. Työpaikkavarausten ollessa toteutumatta Sepänkallion pohjoisreunan kaarimainen suhteellisen tasakorkea rakennusmassa on hallitseva Nihtisillan suunnasta saavuttaessa. Etelästä tonttikatujen suunnasta Sepänkallionrinteen kaupunkikuva on rakennusvaltaan avoimempi ja rakennusmassat hahmottuvat matalampina. Kadun ja yleisen alueen rajapintoihin on kaavassa pyritty kiinnittämään huomiota.



Periaatekuva korttelialueen liittamisestä Sepänkalliontiehen

5.6

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Alueelle ei sijoitu elinkeinotoimintoja. Metsätalouden jatkaminen alueella ei ole enää mahdollista. Maanviljelyn toimintaedellytyksiin tällä osa-aluekaavalla ei ole suoraa vaikutusta.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Tavoitteena on aloittaa alueen toteutus, kun asemakaava on saanut lainvoiman. Asuinrakentaminen tullaan toteuttamaan todennäköisesti useammassa rakennusvaiheessa.

Kaava-alueen asuinrakentamisen toteutus edellyttää Sepänkallion voimassa olevassa asemakaavassa osoitettujen Sepänkalliontien katu- ja kunnallistekniikkavaurusten toteuttamista.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Suunnitelmaa havainnollistamaan on laadittu korttelisuunnitelmaluonnos (Sepänkallionrinne, korttelisuunnitelma. Kanttia 2 /Tengbom Arkkitehdit Oy. 1.7.2023). Luonnos täydennetään varsinaiseksi rakennuslupavaiheessa toteutusta ohjaavaksi korttelisuunnitelmaksi kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

Alueen kunnallisteknisiä järjestelyjä on suunniteltu yleissuunnitelma, katusuunnitelma ja rakennussuunnitelmatasolla. Korttelin toteutus tulee sovittaa yhteen mm. Sepänkalliontien katusuunnitelmien, kunnallisteknisten verkostojen ja alueellisten hulevesijärjestelyjen kanssa. Puistoalueen järjestelyt suunnitellaan tarkemmin puistosuunnitelmassa.

Rakentaminen Suurpellossa perustuu kaupungin ja maanomistajien edustajien yhteistyösopimuksissa määriteltyyn visioon. Hankkeeseen ryhtyvä esittää ennen rakennusluvan myöntämistä kehittämissuunnitelman, jossa havainnollistetaan, miten kyseinen hanke toteuttaa Suurpellon vision teemoja. Vision pääkohdat ovat:

- asuminen ja rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista,
- yhteisöllisyys / perhekeskeisyys näkyy asumisessa ja palveluissa,
- uudet, innovatiiviset palvelukonseptit helpottavat arkea,
- elinikäinen oppiminen on kivaa,
- kansainvälisyys on arkipäivää.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutusta seurataan Suurpellon kehittämissuunnitelmamenettelyssä. Tässä yhteydessä arvioidaan myös asuntotuotantotavoitteiden toteutumista asuntojakauman ja toteutusmuodon osalta. Lisäksi toteutusta seurataan normaalin rakennuslupaprosessin yhteydessä.

6.4 Sopimukset

Asemakaavaan liittyy maankäytösopimus, jonka hoitaa tonttiyksikkö.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaava-alueen suunnitteluratkaisuihin liittyviä muita suunnitelmia on käsitelty kohdassa 2.11.

7.1 Valmistelu osana Suurpelto V -asemakaavaa

Sepänkallionrinteen asemakaava ja asemakaavan muutos perustuu Suurpellon pohjoisosissa jo vuodesta 2005 vireillä olevaan asemakaavaprosessiin. Kyseiset Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n alueet liittyvät puolestaan rakenteellisesti eteläpuolisiin Suurpelto I:n (Suurpellon keskusta, voimaan 2006) ja Suurpelto III:n (voimaan 2016–2018) asemakaavoihin. Maankäyttöratkaisu kokonaisuutena perustuu Suurpelto - Kehä II -osayleiskaavaan. Kaavavuorovaikutusta käsittelevä osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin osana Suurpelto V:n aluetta (alue 330700, 15.11.2005, tarkistettu 26.4.2010).

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta asetti tavoitteet Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavoille 11.4.2007 seuraavat tavoitteet:

- 1) Alueesta luodaan Suurpelto - suunnittelutavoitteiden mukaisesti korkeatasoinen ja laadukas puistokaupunki, jossa asuin- ja työpaikka- alueet korostavat alueen kulttuurihistoriallista maisemaa.
- 2) Asuinkorttelialueet suunnitellaan maisemalliset ja kulttuurihistorialliset lähtökohdat huomioiden tiivis-matala-periaatteen mukaisesti siten, että monenlaiset asumisvaihtoehdot ovat mahdollisia. Toimistokorttelialueet suunnitellaan Turunväylä varteen kaukaa erottuvaksi maamerkiksi ja porttiaiheeksi.
- 3) Suurpellon keskeisestä peltoaukeasta kehitetään koko Suurpellon alueen lähivirkistysalue, jota hoidetaan avoimena erilaisiin vapaa-ajan harrastuksiin soveltuvana puistoalueena.
- 4) Turunväylän ja Kehä II aiheuttaman melun suojaus hoidetaan rakennuksilla, rakenteellisella melusuojauksella sekä pysyvin ja väliaikaisin meluaidoin.
- 5) Alueelle suunnitellaan tarpeelliset julkiset ja kaupalliset lähipalvelut.
- 6) Asemakaavaan ja sopimuksiin merkitään velvoittavana yhteisöllisyyttä edistävät toimintakeskukset ja toimintatilat kunkin alueen luonteeseen ja suunniteltavaan rakennuskantaan soveltuvalla tavalla.
- 7) Alueelle mahdollistetaan joukkoliikenteen järjestäminen sekä pikaraitiotieyhteytenä että linja-autoliikenteenä.
- 8) Asemakaava-alueille suunnitellun hevosurheilukeskuksen ja siihen kuuluvien rakennelmien, pysäköintipaikkojen, kenttien, ratsastusreittien ja muiden toimintojen vaikutukset selvitetään huolellisesti siten, että näistä saadaan Suurpellon alueen toimintoihin hyvin soveltuva kokonaisuus.
- 9) Suunnittelussa otetaan huomioon Suurpellon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvataan merkittävien maisema ja kulttuuriarvojen säilyminen. 10) Espoon kaupungin ja maanomistajien kesken laaditaan maankäyttö-, yhteistyö- ja kehittämissopimus.

Asemakaavojen valmisteluaineistot olivat nähtävillä 30.4.–31.5.2007. Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavojen valmisteluaineiston ollessa nähtävillä järjestettiin alueen asukkaille keskustelutilaisuus.

Asemakaavaehdotukset olivat nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 26.5.–24.6.2008 ja uudelleen nähtävillä MRA 32 § mukaisesti 24.5.–22.6.2010. Nähtävillä olojen yhteydessä saatiin asukasmielipiteitä ja muistutuksia. Erityisesti nyt esillä olevaa Sepänkallionrinteen aluetta koskevia aiempia mielipiteitä tai muistutuksia ei ole tiedossa. Laajemmalla alueella palaute painottui ratkaisuihin rakennettujen pienkiinteistöjen ympäristöissä. Ympäristöyhdistykset ovat korostaneet kaava-alueiden sijaintia lähellä Keskuspuistoa ja esiin tuomiensa luontokohteiden (soiden, metsien, purojen) huomioimista. Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavaehdotusten hyväksymistä kaupunginhallitukselle 17.1.2012.



Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavaehdotusten havainnekuva. Lähde: Suurpelto IV ja V asemakaava-alueiden lähiympäristösuunnitelma. Eriksson Arkkitehdit Oy, Ramboll Finland Oy, WSP Finland Oy. 20.10.2011.



Ote Suurpelto IV asemakaavaehdotuksesta 17.1.2012.

Suurpelto IV - asemakaavan kaavaehdotuksessa 17.1.2012 osapuilleen Sepänkallionrinteen asemakaava-alueella vastaavalle alueelle oli osoitettu rakentamista yhteensä n. 10300 k-m². Esitetyt erillispientalojen korttelialue (AO) e=0.5 kerrosluku (1/2)IIIu1/2 ja asuinpientalojen korttelialueet (AP) e= 0.4-0.6, kerrosluku III-(1/2)III).

Samanaikaisesti Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavojen kanssa laadittiin Lillhemtin ja Suurpelto III:n asemakaavoja, joiden valmisteluaineistot olivat nähtävillä vuonna 2010. Lillhemtin asemakaava tuli voimaan vuonna 2013 ja Suurpelto III:n asemakaava vuonna 2017.

Vuoden 2012 asemakaavaehdotuksessa Suurpelto IV -alueen keskeisin osa sijoittuu Sepänkallion lounaispuolelle Kyläsepäntorin ympäristöön. Keskuspuiston suuntaan oli osoitettu virkistysalueyhteydet. Suurpelto IV:n asemakaavaehdotuksen (17.1.2012) laskennallinen asukasmäärä oli noin 2 900 asukasta. Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n yhteenlaskettu laskennallinen mitoitus oli 5 300 asukasta ja 2 400 työpaikkaa.

Asemakaavoituksen yhteydessä laadittiin Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n kaava-alueiden kunnallistekniset yleissuunnitelmat. Katu- ja puistosuunnitelmien valmistelu aloitettiin kaupunkitekniikan keskuksessa sen jälkeen, kun kaupunkisuunnittelulautakunta oli ehdottanut asemakaavaehdotuksia hyväksyttäväksi vuonna 2012. Katu- ja puistosuunnitelmien laadinta on käynnistynyt uudelleen Kyläsepäntien asemakaavan voimaan tulon myötä ja osa ratkaisusta on jo toteutettu.

Laajempaa aluetta koskevia Sepänkallionrinteen kaavan valmistelussa käytettyjä suunnitelmia ja selvityksiä ovat mm.:

- Suurpelto IV ja V -asemakaava-alueiden lähiympäristösuunnitelma. Eriksson Arkkitehdit Oy, Ramboll Finland, WSP Finland. 20.10.2011
- Suurpelto IV ja V - Hulevesien hallintasuunnitelma, yleiset alueet. Ramboll Finland Oy. 21.4.2011 (tulvakorot päivitetty 2018)
- Suurpelto IV-asemakaava-alueen kunnallistekniikan alustava yleissuunnitelma. WSP Finland Oy, 2011
- Suurpelto V-asemakaava-alueen kunnallistekniikan alustava yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy. 2011 (päivitetty 15.8.2018)
- Suurpelto IV korttelisuunnitelma. Eriksson Arkkitehdit Oy, 2011
- Suurpelto IV, Hulevesien hallinta korttelialueilla, Ramboll Finland Oy 2011.
- Lukupuro-Henttaanpuro-Hulevesiselvitys. Ramboll Finland Oy. 31.12.2010.
- Suurpellon Ilmanlaatuselvitys 2006. Enwin elokuu 2007
- Suurpelto- liikenne-ennusteen päivitys. Ramboll Finland Oy. 2012.
- Suurpellon alueen ympäristöstrategia (23.4.2010)
- Espoon ulkoilureittien yleissuunnitelma
- Maankäytön ja joukkoliikenteen kehittämissuunnitelma välillä Matinkylä–Leppävaara. 31.3.2021.

7.2 Sepänkallio-Storhemt kaavarunko

Laajalle alueelle kokonaisuutena ei kuitenkaan syntynyt maanomistajien ja kaupungin välillä maankäyttösopimuksia, jotka puolestaan olivat edellytys kaavojen hyväksymiselle. Kaupunginhallitus (KH) päätti Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavojen palauttamisesta valmisteluun 25.3.2019 (§ 105).

Kaupunginhallituksen palautuspäätöksen jälkeen Suurpellon keskustan ja Lillhemtin pientaloalueen pohjoispuoliselle asemakaavoittamattomalle alueelle laadittiin kaupungin ohjaamana konsulttityönä asemakaavarunko. Kaavarunkoprosessin tavoitteena oli *Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavojen toteutettavuuden parantaminen alueen vetovoimatekijät ja arvot tunnistaen*. Kaavarunkoraportissa oli tarkoitus esittää päivitetty, teemoittain yhteensovitetut laadulliset ja määrälliset tavoitteet koko alueelle sekä maankäytön potentiaali aluevarauksina, kerrosalana ja kaupunkikuvallisena tarkasteluna. Kaavarunko tarkoitus oli myös tehdä kytkeytyminen viereisiin alueisiin näkyväksi ja esittää perustelu suunnitelmalle ja yleiskaavan tarkentumiselle.

Alkuperäisten Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavojen tavoitteiden hyväksymisen jälkeen suunnittelussa oli tapahtunut painopistemuutoksia. Yleisiä alueidenkäytön suunnittelussa tunnistettuja muutostrendejä olivat:

- Ilmastönäkökulma, mm. yhdyskuntarakenteen eheyttämisen painottuminen tarkistetuissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa v. 2008 lähtien
- tarve kytkeä seudullisella tasolla maankäytön suunnittelu ja liikenneinvestoinnit (MAL-sopimukset)
- julkisen ja yksityisen palvelutarjonnan keskittymistrendit ja siitä johtuvat muutokset palveluverkossa.
- työn murros ja sen vaikutukset toimitilatarpeeseen

- yhä kustannusohjatumpi asuinrakentaminen sekä rakennustyyppien että pysäköinti- ja perustamiskustannusten näkökulmasta

Espoon kaupunkirakenteen kehityksestä Sepänkallio-Storhemtiin kohdistuen muutos-
paineita olivat esimerkiksi:

- Etelä-Espoossa metrolinjauksen ja rantaradan varren korostuminen, asukasmäärätavoitteet kasvavat, erilainen profiili
- Linjaukset vaihemaakuntakaavoissa, määrittely tiivistettäväksi/ pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi, seudullisen kulttuurimaisemaluokituksen ja viheryhteyden poistuminen
- MAL2019-suunnitelma (2030) ja sen pikaraitiotielinja Matinkylä- Suurpelto- Kera – Leppävaara, korostuu asuntotuotannon ja liikennehankkeiden alueena
- toimistorakentamisen keskittyminen muualle Etelä-Espoossa/ pääkaupunkiseudulla (kaavavarannon ylittämisen konkretisoituminen).
- päivittynyt tieto alueen luontoarvoista ja ekologisista yhteyksistä
- kaavatalous, rakennettavuuden parempi huomioiminen, katujen ja kunnallistekniikan syöttötehokkuuden tehostaminen, pysäköinnin kustannus (pihakansien alaisesta pysäköinnistä luopuminen siellä missä pohjavesi lähellä pintaa)
- Asuintypologiat (vaikeasti toteutuvien osuuden vähentäminen)
- Aikataulutettavuus
- Suurpellon uusien asukkaiden arvostukset: lähipalvelut, lähiruoka, lähiliikunta.

Yleiskaavallisten tarkasteluiden pohjalta kaavarungossa nostettiin asukasmäärätavoitetta verrattuna vuoden 2012 suunnitelmaan. Asemakaavarungon tehtävänä oli päivittää suunnitelmakokonaisuus siten, jota sitä voidaan pienempinä osina alkaa suunnittelemaan asemakaavatasolla. Kaavarunkovaiheessa järjestettiin työpajoja ja maanomistajavuorovaikutus sähköisellä karttakyselyllä (2020 poikkeusolot). Rakentamisen sijoittelussa huomioitiin entistä paremmin rakennettavuusolot ja saavutettavuus joukkoliikenteen runkoyhteyden pysäkeiltä. Kaavarunkosuunnitelmassa osa-alueiden asemakaavoituksen sisällöllisiksi tavoitteiksi asetettiin:

- Lähtökohtana on sijainti kulttuurimaisema-alueen ympärillä Keskuspuiston välittömässä läheisyydessä.
- Alueelle sijoitetaan monipuolisesti eri asumismuotoja ja rakennustyyppisiä. Kerrostaloasumisen osuus kasvaa aiemmasta. Rakennustyyppien vaihtelevuuteen, asuntojakauman monipuolisuuteen ja tilojen yhteiskäyttöisyyteen kiinnitetään huomiota. Alueelle osoitetaan edelleen myös tiivistä matalampaa rakentamista.
- Turunväylän varteen varataan tilaa työpaikoille ja mahdollistetaan työpaikka-alueiden vaihteittainen kehittyminen. Yleiskaavataso työpaikkatavoitteet toteutuvat vaihteittain alueita tiivistämällä.
- Palvelujen määrä ja sijainti tarkistetaan saavutettavuuden ja väestömäärän näkökulmasta tarkoituksenmukaiseksi. Mahdolliset kaupalliset toiminnot tarkastellaan osana Suurpellon ja Nihtisillan kokonaisuutta maakuntakaavan puitteissa.
- Pysäköintiratkaisut päivitetään viimeisimpien pysäköinnin periaatteiden mukaiseksi. Yleisen pysäköinnin tarve huomioidaan. Pysäköinti on edelleen pääosin rakenteellista. Huonojen perustamisolosuhteiden alueilla tarkastellaan

pihakansien alaisten ratkaisujen sijaan maanpäällisiä pysäköintitaloja. Pysäköintitalojen tulee olla maastoon sovitettuja korkeatasoisia monitoimirakennuksia.

- Alueella pyritään yhtenäiseen ja laadukkaaseen ilmeeseen. Tiiviillä alueilla katu-tila rajataan rakennuksin ja maantasokerroksen elävyyteen kiinnitetään erityistä huomiota. Alueelle ei sijoiteta Espoon korkean rakentamisen periaatteiden mukaista korkeaa rakentamista. Keskeiset yleiset alueet suunnitellaan laadukkaiksi.
- Kunkin asemakaavavaiheen tulee muodostaa riittävän suuri kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen kokonaisuus. Vaiheistuksessa varmistetaan riittävät varaukset lähipalveluille ja toiminnallisille virkistysalueille.

Lähtökohdat, suunnitelman ja vaikutustsarvioinnin sisältävän Sepänkallio- Storhemt-kaavarunkoraportin (TREA oy, Aino Landscaping, Ramboll Oy) lisäksi kaavarunko sisälsi seuraavat liiteaineistot:

- Liikenne-ennuste
- Melukartat
- Ilmanlaatutarkastelu
- Tilannekuva ja markkina-analyysi
- Kulttuurimaisema-analyysi
- Luontoarvot
- Kaupungin sisäinen työpaja - yhteenveto
- Vaihtoehtotarkastelu
- Maanomistajavuorovaikutus
- Pysäköintilaitosten laatutavoitteet

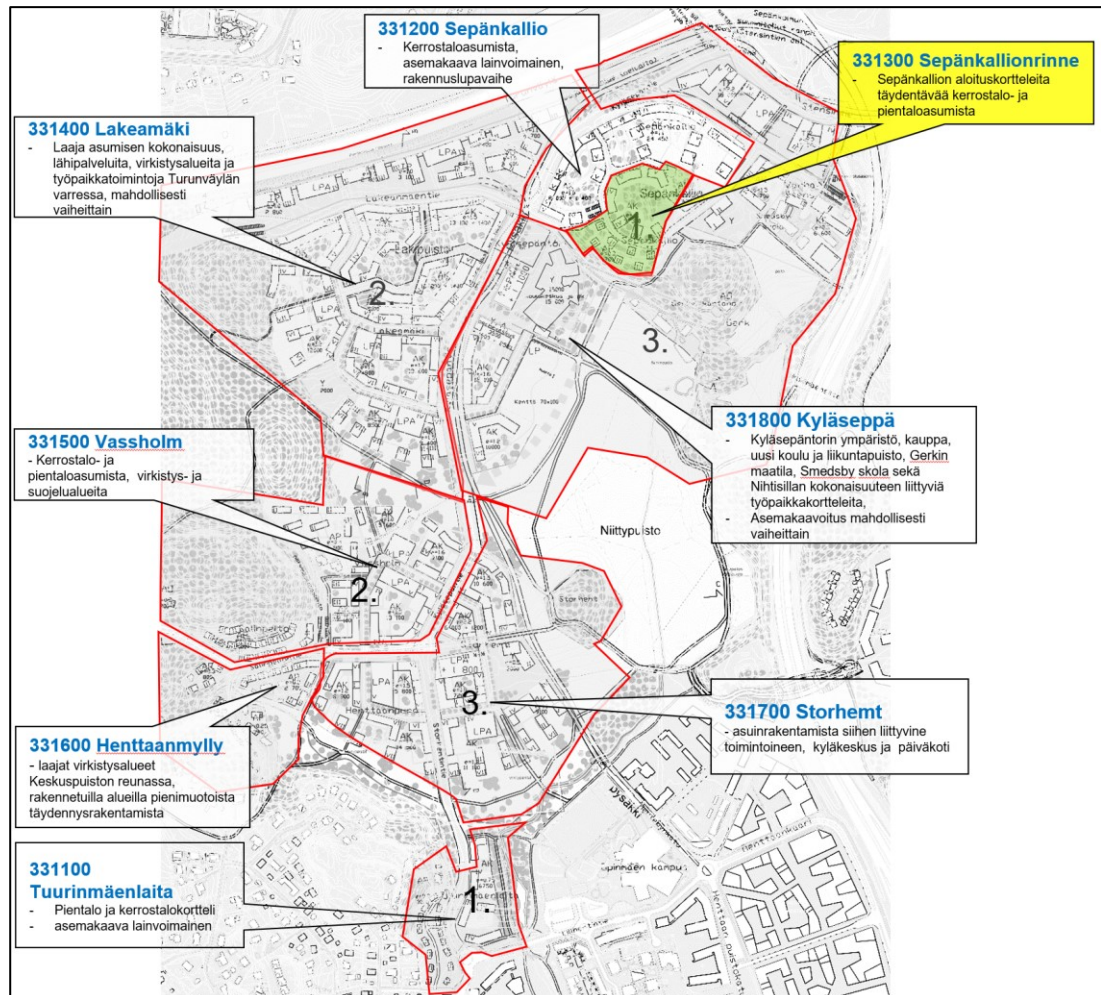
Kaavarungossa Sepänkallionrinteen suunnitteluratkaisu oli samantyyppinen kuin myöhemmässä asemakaavaehdotuksessa.



Ote Sepänkallio-Storhemt-kaavarungosta Sepänkallionrinteen alueella (TREA Oy/Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, 18.1.2021). Suunnitelmassa ei ole tutkittu asemakaavatarkkuudella esimerkiksi pysäköinnin tai talousrakennusten sijoitusta.

Kaavarunko toimii asemakaavoituksen ohjeena, mutta sen laatimisen jälkeen on tunnistettu joitakin muutospaineita. Liito-oravatilanteen muuttumisen vuoksi myös luontaselvitykset kokonaisuutena on ollut tarpeen päivittää. Kaavarunko laatimisen jälkeen koko kaavarunkoalueella on tehty myös arkeologinen inventointi.

Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n alueen osa-alueasema-kaavoista Kyläsepäntie (alue 330800), Sepänkallio (331200) Tuurinmäenlaita (alue 331100) ovat lainvoimaisia. Espoon kaupunkisuunnittelun työohjelmassa 2023 esitettiin muidenkin osa-alueiden uudet kaavanimet ja alustavat rajaukset. Osa-aluekaavoista laaditaan maanomistajien kanssa yhteistyössä toteutusta ohjaavat korttelisuunnitelmat, laaditaan riittävät selvitykset ja tehdään kunnallisteknistä yleissuunnittelua. Osa-aluekaavat tulevat KSL:n käsittelyyn ja asetetaan uudelleen nähtäville (MRA 32§).



Aiemmin Suurpelto IV-V -nimellä asemakaavoitetun alueen alustava kaava-aluejako. Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2023.

7.3 Sepänkallionrinteen asemakaavaehdotuksen valmistelu

Sepänkallion alueen valmistelu käynnistyi, kun kaupunginhallitus oli palauttanut asemakaavan kaupunkisuunnittelukeskukseen valmisteluun ja alueelle oli laadittu kaavarunko. Lähialueelta heti kaavarungon valmistumisen jälkeen vuonna 2021 tehdyt liito-oravahavainnot kuitenkin edellyttivät alueen liito-oravatilanteen selvittämistä tarkemmin ja kaava-alueen meluntorjunnan ratkaisemista ilman viereisten kortteleiden rakennusmassojen suojaavaa vaikutusta. Arkeologinen inventointi ei aiheuttanut muutospaineita Sepänkallionrinteen kaavaratkaisuun. Liito-oravien yhteystarpeiden vuoksi korttelialueiden pinta-alaa on asemakaavaehdotuksessa (16.8.2023) pienennetty. Rakennusoikeus on suunnilleen sama kuin aikaisemmin (-200 k-m²). Pohjoisempaa korttelia 26213 (AK) on laajennettu ja tehostettu, eteläisempää 26214 (AO) on pienennetty ja väljennetty. Sepänkallionrinteen itäpuolinen metsä ja eteläpuolinen maisematilan puustoinen reunavyöhyke säilyvät. Virkistysaluevaraukset itä- ja eteläpuolella täydentyvät seuraavien kaavavaiheiden yhteydessä.

Kaavaa havainnollistavaksi viitesuunnitelmaksi ja toteutuksen ohjeeksi on laadittu korttelisuunnitelma ja siihen liittyvä selvitys hulevesistä. Kaava-alueesta laadittiin meluselvitys.

Tehdyt muutokset aiemmin nähtävillä olleeseen suunnitelmaan ovat olennaisia, joten kaavaehdotus on tarpeen asettaa uudelleen nähtäville (MRA 32§).

7.4 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

7.5 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaava ja asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä maanomistajien ja suunnittelijoiden kanssa. Korttelisuunnitelman laatimiseen ja siihen liittyviin selvityksiin osallistuivat konsultteina maanomistajien tilauksesta:

- Patrick Eriksson, Eriksson Arkkitehdit Oy
- Pajala-Yhtiöt: Kalle Uotinen, Timo Husso, Ari Rekonen
- AK-alueen viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Kanttia2 Oy: Sauli Kosonen, Anu Säilynoja, Aatu Jämsä
- AK-alueen piha- ja maisemasuunnittelu: Arkkitehtipalvelu Oy, Minna Pulkkinen
- AO-alueen viitesuunnitelma, Tengbom Oy: Petrus Laaksonen, Hanna Vikberg, Laura Poutamo, Galina Berezina
- AO-alueen maisema-arkkitehtisuunnittelu ja hulevesisuunnittelu: Kaisa Baiardi
- Meluselvitys: Ramboll Oy, Jenni Saarelainen
- Hulevesi- ja geosuunnittelu: Geounion Oy, Markku Savolainen

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa kaavan valmistelusta ovat vuodesta 2022 lähtien vastanneet:

- Aila Valldén, kaavoitusarkkitehti
- Salla Mäkelä, liikenneinsinööri 31.5.2023 asti, Ulla Saari 1.6.2023 lähtien
- Mari Soini, maisema-arkkitehti
- Sami Suviranta, suunnittelija (nimistö)
- Ari Toivanen, suunnitteluavustaja.

7.6 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- akp = asemakaavapäällikkö
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus
- ekyj = kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
- taja = kaupunkihallituksen tila- ja asuntojaosto
- kv = valtuusto

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
15.11.2005		Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (tarkistettu 2.4.2007 ja 28.4.2008, 330900 Suurpelto IV)
15.2.2007		Alkuvaiheen viranomaisneuvottelu
11.4.2007	ksl	Kaavalliset tavoitteet (330900 Suurpelto IV)
11.4.2007	ksl	Valmisteluaineisto nähtäville (MRA 30 §, 330900 Suurpelto IV)
30.4.-31.5.2007		Valmisteluaineisto nähtävillä
7.5.2008	ksl	Kaavaehdotus nähtäville (MRA 27§, 330900 Suurpelto IV)
26.5. - 24.6.2008		Kaavaehdotus nähtävillä
5.5.2010	ksl	Kaavaehdotus uudelleen nähtäville (MRA 32§, 330900 Suurpelto IV))
24.5. - 22.6.2010		Kaavaehdotus nähtävillä
17.2.2012	ksl	Ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi
25.3.2019	kh	Päätös Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaava-alueiden jatkokehittämisestä ja palautus valmisteluun
16.8.2023	ksl	Kaavaehdotus uudelleen nähtäville (MRA 32§)
4.9.-3.10.2023		Kaavaehdotus nähtävillä

	Nähtävillä MRA 32§		4.9.-3.10.2023
1079/2023 /a	Ksl, muutettu	Aila Valldén	16.8.2023
4852/2018	Kh, palautti (Suurpelto IV 330900)		25.3.2019
3968/2011 /d	Ksl, muutettu	Marjut Huvinen	17.1.2012
	Nähtävillä MRA 32§		24.5.-22.6.2010
/c	Ksl, rajausta muutettu	Marjut Huvinen	5.5.2010
	Nähtävillä MRA 27§		26.5.-24.6.2008
/b	Ksl, rajausta muutettu	Marjut Huvinen	7.5.2008
3968/2011 /d	Nähtävillä MRA 30§	Marjut Huvinen	30.4.-31.5.2007
6937/2005 /a	Kp	Kari Moilanen	2.4.2007
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 331300	Piir.nro 7460
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 1079/10.02.03/2023
Sepänkallionrinne Asemakaava ja asemakaavan muutos		Piirtäjä ATo	Päiväys 2.4.2007
		Suunnittelija AV	Arkistotunnus 10 02
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Aila Vallden

Aila Vallden

Kaavoitusarkkitehti

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja