



TREA
Team for Resilient Architecture

Ain
LANDSCAPING

RAMBOLL

REALIDEA

Sepänkallio - Storhemt *Pohjoisen*
Suurpellon kaavarunko Raportti 18.12.2020,
täydennetty 18.1.2021

Sisältö

1. Johdanto

Kaavarungon tiivistelmä	4
Prosessi	6

2. Kaavarungon lähtökohdat

Maakuntakaavat	8
Yleiskaavat	9
Asemakaavoitustilanne	10
Asemakaavoitustavoitteiden päivittämistarpeet	12
Kehittyvät joukkoliikenneyhteydet	14
Kävelyn ja pyöräilyn kehittyvät yhteydet	15
Liittyminen tieverkkoon	16
Kaavarungon lähtökohdat ja tavoitteet: Maankäyttö, palvelut ja yhteydet	17
Kaavarungon lähtökohdat ja tavoitteet: Kehittyvä virkistysympäristö	18
Maisema ja viherverkosto - näkymät	19
Maisema ja viherverkosto - topografia ja hulevedet	20
Säilytettävät maisema-arvot	21
Maaperä -, melu- ja ilmanlaatuolosuhteet	23
Maanomistustilanne	24
Tilannekuva ja markkina-analyysi – tulokset	25

3. Visio

Tavoitteet, visio ja kehittämisen kolme kärkeä	27
--	----

4. Maankäyttösuunnitelma

Maankäyttösuunnitelma: periaatteet	29
Näkymä lounaasta	30
Kaupunkirakenteen periaatteet	31
Julkisten ulkotilojen periaatteet	32
Katujen periaateleikkaukset	33
Viheralueet ja reitit	34
Kulttuurimaisema ja luontoarvot	35
Toiminnot ja palvelut	36
Laajuustiedot	37
Havainnekuva	38
Liittyminen virkistysverkkoon - Asemakaavoitetut viheralueet	39
Urheilu- ja niittypuisto - avoin kulttuurimaisema identiteettitekijänä	40

3

Viheralueiden teemat ja urheilupuisto	42
Viheralueiden identiteetit ja konseptit	42
Maiseman rajautumisen periaatteet	43
Liikenne: joukkoliikenne ja autoilu	46
Liikenne: kävely ja pyöräily	47
Pysäköinti	48
Vaiheistus	50
Näkymä koillisesta	51
Suurpelto IV: Kukkulakaupunki kulttuurimaiseman rajalla	52
Kukkulakaupunkikorttelit	54
Suurpelto V: Kaupunkikylä kulttuurimaiseman rajalla	55
Kaupunkikyläkorttelit	57
Maisemaan avautuvat korttelit	58
Kaavarunkokartta	60
Yhteenveto: Suunnitteluperiaatteet	61
Näkymä etelästä	62

5. Kaavarungon vaikutukset

Vaikutusten arviointi	64
Kunnallistekniikan muutostarpeet- ja kohdat sekä selvitystarpeet	67
Jatkotoimenpiteet ja asemakaavoitus	68

63

6. Liitteet

A. Liikenne-ennuste	
B. Meluselvitys	
C. Ilmanlaatutarkastelu	
D. Tilannekuva ja markkina-analyysi	
E. Kulttuurimaisema-analyysi	
F. Luontoarvot	
G. Kaupungin sisäinen työpaja - yhteenveto	
H. Vaihtoehtotarkastelu	
I. Maanomistajavuorovaikutus	
J. Pysäköintilaitosten laatutavoitteet	
K. Muut suunnitelmat, selvitykset ja lähteet	

1. Johdanto

Kaavarungon tiivistelmä

Kaavarungon tehtävä ja tausta

Kaavarunko on ensisijaisesti laadittu alueen asemakaavoituksen pohja-aineistoksi. Kaavarunko asiakirjana täsmentää yleiskaavaa, sekä ohjaa asemakaavoitusta ja muita mahdollisia hankkeita. Sen tehtävänä on linjata alueelle toiminnalliset, mitoitukselliset, kaupunkikuvalliset ja liikenteelliset pääperiaatteet, joiden pohjalta on tarkoitus laatia myöhemmin asemakaavoja pienempinä osa-alueina. Kaavarunkotyö perustelee ratkaisut ja liittymisen ympäröiviin alueisiin yleiskaavallisella tasolla.

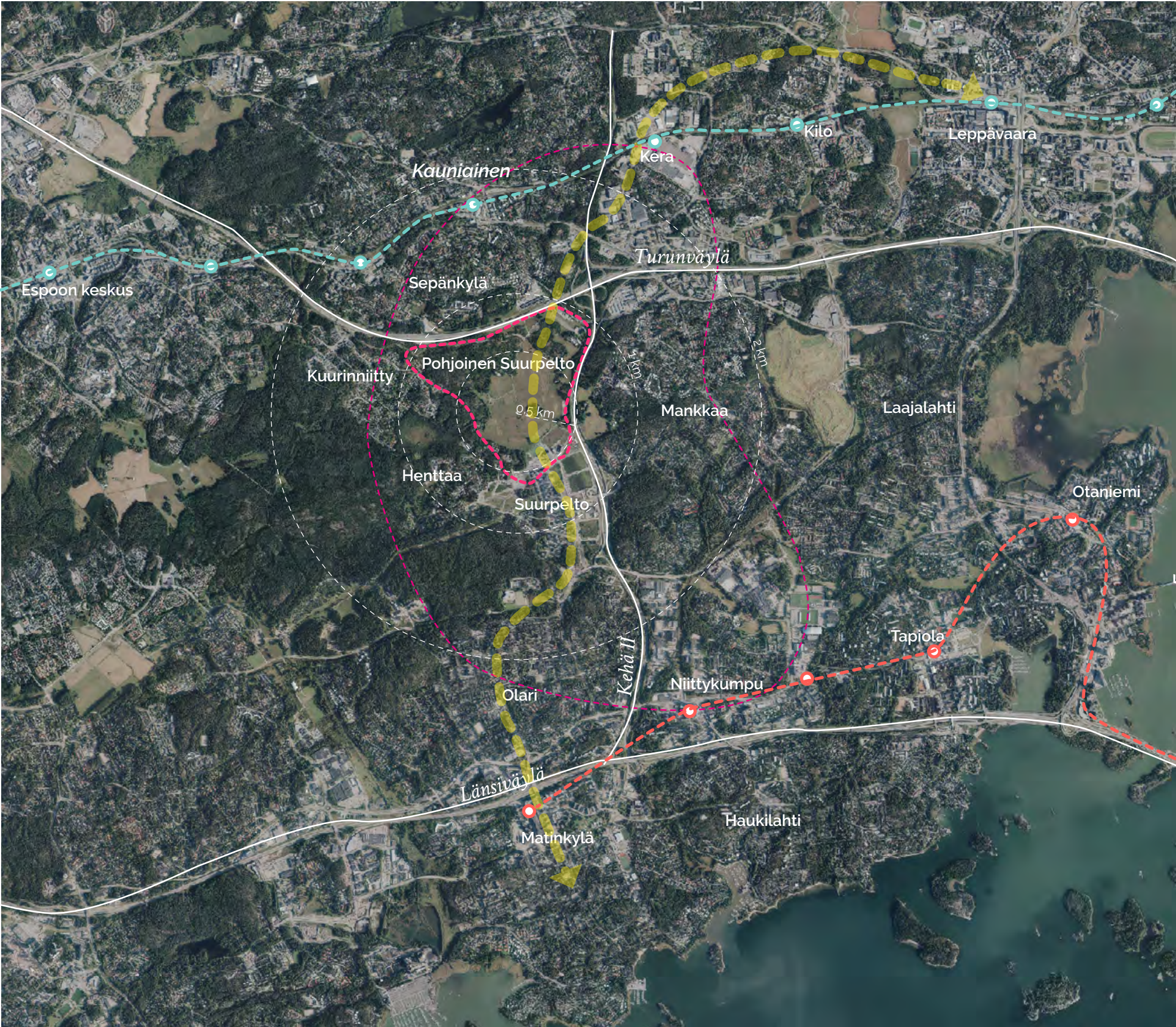
Suunnittelualue

Raportin kaavarunkosuunnitelman kohteena on Suurpellon keskuksen pohjoispuolinen alue, jonka pinta-ala on noin 130 ha. Aluetta rajaa pohjoisessa Turunväylä, idässä Nygrannas ja Kehä II, lännessä Keskuspuiston laidan virkistysalueet ja Lillhemtin sekä Kuurinniityn pientaloalueet, sekä etelässä eteläisen Suurpellon alue ja Opinmäen kampus.

Suurpeltoa suunnitellaan isoksi paikalliskeskukseksi, joka kytkeytyy Matinkylä-Olarin kaupunkikeskukseen. Suunnittelualue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä (tiivistettävää aluetta). Sijainti on Espoon asutuksen painopisteessä ja liikenteellinen saavutettavuus paranee suunnitteilla olevien liikenneinvestointien kautta. Lisäksi alue on Kauniaisten keskustan ja juna-aseman tuntumassa.

Espoon yleiset kaupunkikehityksen tavoitteet ja Pohjoinen Suurpelto

Espoon keskeisimmän kaupungin kehittämistä ohjaavan strategian, “Espoo-tarinan”, mukaan Espoon verkostomaista kaupunkirakennetta kehitetään osana metropolialuetta taloudellisesti, sosiaalisesti ja ekologisesti kestäväksi. Lisäksi vastataan väestönkasvun lisäämään asuntokysyntään sekä espoolaisten erilaisiin asumistarpeisiin tarjoamalla edellytykset edulliselle ja monimuotoiselle asuntotuotannolle. Kaupunkirakenteen viheralueilla tarjotaan nykyisille ja tuleville asukkaille monipuolisia virkistyspalveluita ja luontokokemuksia. Espoon talouden tasapainotus- ja tuottavuusohjelman yhtenä toimenpiteenä on kaupunkirakenteen tiivistäminen. Suurpelto kytkee yhteen Länsimetron ja Rantaradan kehityskäytävät. Pohjoisen Suurpellon maankäytön kehittäminen toteuttaa keskeisiä strategian osa-alueita.



--- tarkastelualue --- Länsimetro (rakennettu) ← → Matinkylä-Leppävaara joukkoliikennekäytävä
--- suunnittelualue --- junarata

Keskeisimmät suunnitteluratkaisut

Yleiset periaatteet

”Keskuspuiston Portti”-suunnitelma esittää Suurpellon vision mukaisesti toiminnallisesti monipuolisen ja kaupunkikuvallisesti laadukkaan asuinalueen 7000 uudelle asukkaalle. Kaavarunko muodostaa korkealaatuisen asuinympäristön hyvine joukkoliikenneyhteyksineen ja kattavine lähipalveluineen. Nimensä mukaisesti alueella tulee sijaitsemaan yksi pääkaupunkiseudun mielenkiintoisimmista virkistys- ja liikuntaympäristöistä. Omaleimainen maatalousmiljö säilyy osittain osana uutta rakennetta ottaen monipuolisen roolin virkistys-, työpaikka- ja oppimisympäristönä.

Maankäyttö, kaupunkirakenne ja maisema

Kaavarunko kehittää alueelle aiemmin esitettyjä suunnitelmia siten, että alueen toteutettavuus ja tehokkaan joukkoliikennejärjestelmän toteuttamisedellytykset paranevat. Maankäyttöä on tehostettu erityisesti asumisen osalta ensisijaisesti rakennustyyppejä ja kerroslukuja tarkastelemalla, mutta osin myös rakentamisen alueita laajentamalla sekä keskittämällä maankäyttöä suunniteltujen joukkoliikenneyhteyksien läheisyyteen. Maankäytön tehostamista osin rajoittaviksi tekijöiksi muodostuivat etenkin rakenteellisen pysäköinnin mitoitus, perustamisolosuhteet sekä tulvakorot. Rakentamisen ja eri toimintojen sijoittumisessa on pyritty ottamaan huomioon maanomistuksen jakautuneisuus alueella. Vaiheistustarkastelu tukee toteutettavuustavoitetta.

Myös virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien sijaintia ja mitoitusta on tarkistettu aiemmista suunnitelmista. Yhtenä suunnittelutyön tärkeimmistä lähtökohdista on ollut alueen kulttuurihistorian, omaleimaisen maiseman sekä Keskuspuiston alueen huomioiminen vahvoina identiteetti- ja vetovoimatekijöinä.

Palvelut ja toiminnallisuus

Espoon palveluverkkosuunnitelman, liikunnallisen vision sekä muiden kaupungin linjausten mukaisesti alueelle on esitetty tilavaraukset uudelle peruskoululle, kunnalliselle päiväkodille, perhekeskukselle, urheilupuistolle sekä vanhan Gerkin maatilan yhteyteen tulevalle yksityiselle ”minimaatilalle”.

Kaupalliseen analyysiin pohjautuen työpaikka- ja palvelutoiminnoille on taas esitetty selkeästi pienempää volyymiä kuin aiemmissa suunnitelmissa. Pohjoisen Suurpellon kahden uuden ”kaupunkikylän” sydäminä toimivat paikalliset palvelukeskittymät. Muiden kuin lähipalveluiden osalta alue tukeutuu kuitenkin eteläisen Suurpellon tarjontaan. Turunväylän varteen sijoittuva työpaikka-alue tulee tehostumaan pitkän aikavälin kuluessa.

Liikenne

Kaavarungossa esitetyt liikenneratkaisut perustuvat pääosin Kyläsepäntien asemakaavan mahdollistamaan kokoojakatuyhteyteen sekä suunnitteilla oleviin joukkoliikennekäytävien linjauksiin (runkobussi ja pikaraitiotie). Alueen halki kulkee kaksi pitkän tähtäimen suunnitelmissa olevaa pikaraitiotielinjaa: MAL2019-suunnitelmaan ennen vuotta 2030 aloitettavana hankkeena sisältyvä Matinkylä-Leppävaara -linjaus, sekä kaupungin julkisen liikenteen 2050 tavoiteverkossa oleva Tapiola-Jorvi -linjaus. Kaavarungon liikenne-ennuste on laadittu pohjautuen suunnitelmassa esitettyyn maankäyttöön julkisen liikenteen suunnitelmat huomioon ottaen. Työssä on huomioitu liikenteen aiheuttaman melun ja päästöjen vaikutukset, ja tulevia päätöksiä tukemaan on laadittu erilliset melu- ja ilmanlaatuselvitykset.

Pysäköintiratkaisut ovat Espoon nykyisten periaatteiden mukaisia ja LP-alueita lukuunottamatta pääosin rakenteellisia. Rinnerakentamisessa on hyödynnetty pysäköinnin osalta myös kansiratkaisuja. Korttelirakenteessa sijaitseville pysäköintilaitoksille on laadittu toiminnalliset konseptit sekä kaupunkikuvalliset laatutavoitteet edesauttamaan varsinaisten asemakaavojen ja -määräyksien laadintaa.

Jatkotoimenpiteet

Tämän raportin yhteydessä on esitetty toimenpidesuosituksia tarkempaan kaavoitukseen. Merkittävimmät jatkotoimenpiteet liittyvät alueen kunnallistekniikan yleissuunnitelman päivittämiseen katusuunnittelun yhteydessä, alueen rakennettavuuden tarkempaan selvitykseen, sekä liikennesuunnitelmien tarkentamista suhteessa Suurpelto-Sepänsolmu-Nihtisilta -alueen liittymäjärjestelyjen ja eri suunnitteluasteilla olevien pikaraitioteiden toteuttamistavoitteisiin.

Prosessi ja osalliset

Espoon kaupunki:

Ohjausryhmä

Torsti Hokkanen
Liisa Ikonen
Sirpa Sivonen
Pasi Marjamaa
Kristiina Rinkinen
Ossi Keränen
Samuel Tuovinen
ja työryhmä:

Työryhmä

Aila Vallden
Katariina Peltola
Salla Mäkelä
Anu Ylitalo
Pekka Vikkula

Konsultti:

TREA Team for Resilient Architecture Oy
Maija Parviainen, Hanna Kuivalainen, Vilma Autio, Kari Kytölä

Aino Landscaping Oy
Aino Aspiala, Alli Hurmola

Ramboll Finland Oy
Jukka Räsänen, Teemu Tontti, Jari Hosiokangas, Anne Kiljunen

Realidea Oy
Markku Hietala, Saku Järvinen

Lisäksi:

Työ suoritettiin konsulttityöryhmän sekä Espoon tilaajaorganisaation tiiviissä yhteistyössä. Toimeksiantoa ohjasi kaupunkisuunnittelukeskuksen työryhmä (asema- ja yleiskaavoittaja, maisema-arkkitehti ja liikennesuunnittelija) sekä Espoon kaupungin laajempi ohjausryhmä.

Työprosessi jakautui karkeasti neljään vaiheeseen:

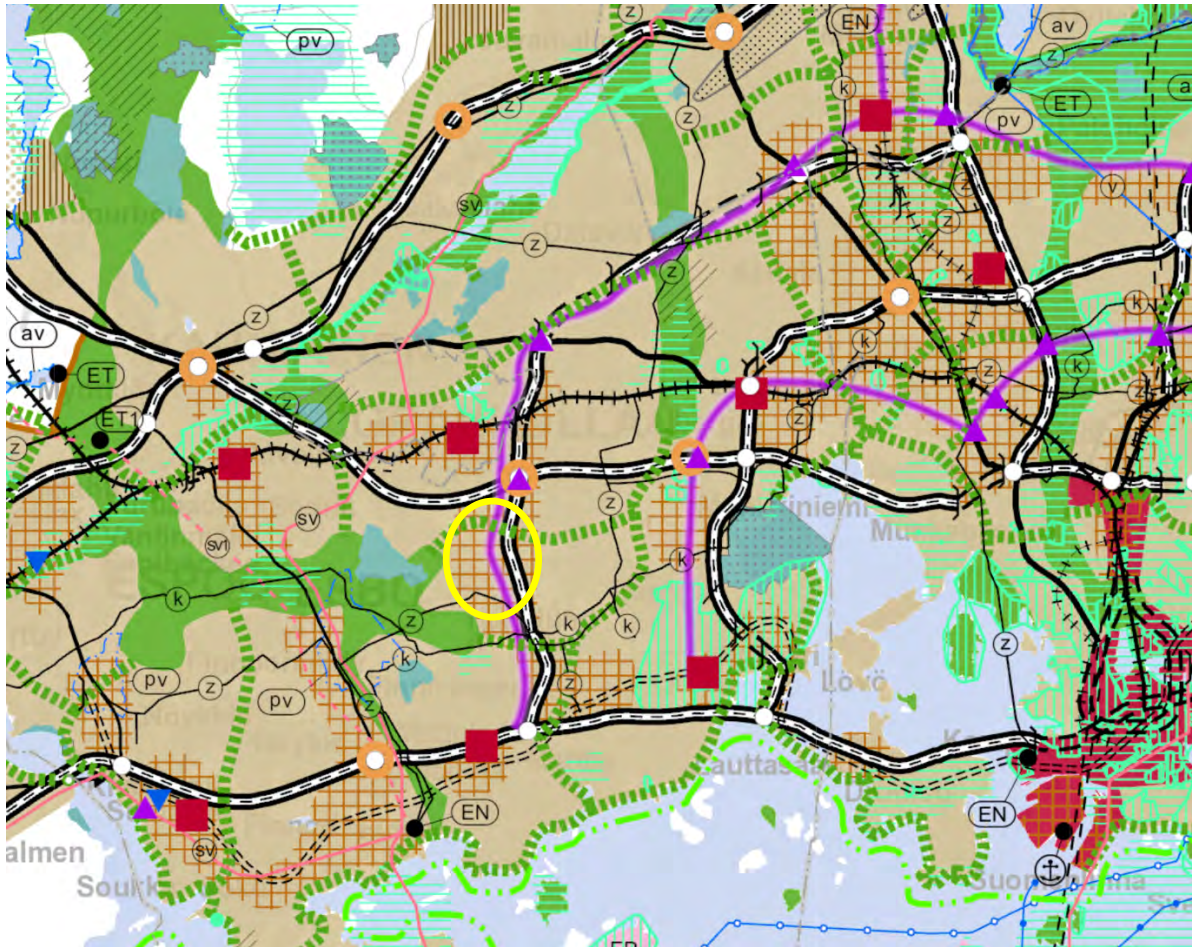
1. Tavoitteiden, reunaehtojen ja lähtökohtien kartoittaminen
2. Maankäyttövaihtoehtojen työstäminen
3. Lopullisen maankäyttösuunitelman laadinta
4. Raportointi ja vaikutusten arviointi

Säännöllisten työ- ja ohjausryhmien kokousten lisäksi järjestettiin kaavarungon tavoitetyöpaja tilaajaorganisaation jäsenille, sekä maanomistajatyöpaja alueen suurmaanomistajille. Lisäksi kaikille suunnittelualueen maanomistajille annettiin mahdollisuus esittää kommentteja maptionnaire-kyselyn avulla. Työpajojen ja maptionnaire-kyselyn tuloksen ovat kaavarungon liitteinä.

Covid-19 -viruksen aiheuttaman tilanteen takia kaikki 18.3.2020 jälkeen olleet kokoukset pidettiin etäyhteydellä.

2. Kaavarungon lähtökohdat

Maakuntakaavat



Ote Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä 10/2020 (lähde: © Uudenmaan liitto ja Itä-Uudenmaan liitto karttapalvelu <https://kartta.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavat> . Suunnittelualan likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisella soikiolla.

Lainvoimaisia aluetta koskevia maakuntakaavoja ovat Uudenmaan maakuntakaava sekä Uudenmaan 2. ja 4. vaihemaakuntakaava. Uudenmaan 1. ja 3. vaihemaakuntakaava eivät koske suunnittelualuetta.

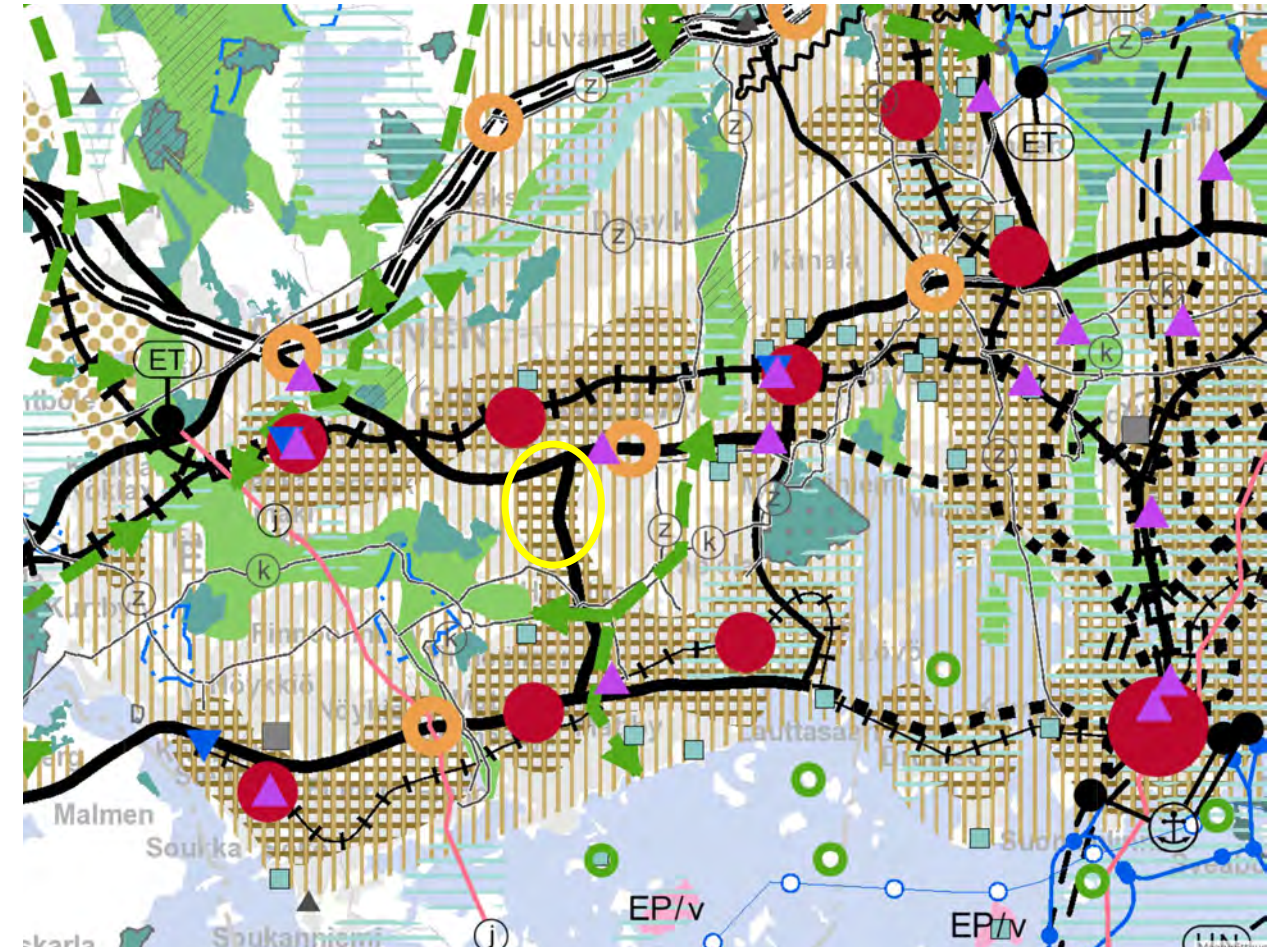
Uudenmaan maakuntakaava kattoi koko maakunnan alueen ja sisälsi kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet. Lainvoiman se sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä vuonna 2007. Uudenmaan maakuntakaavassa Suurpellon pohjoisosan kaavarunkoalue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alueen läpi on osoitettu itä-länsisuuntainen viheryhteystarve ja pohjoiseteläsuuntainen pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli. Turunväylä ja Kehä II on merkitty kaavaan moottoriväylinä.

Uudenmaan 2. vaihemaakunta sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman keväällä 2016. Siinä suunnittelualue on osoitettu tiivistettävän alueen kehittämisperiaatemerkinnällä. Merkinällä osoitetaan tiivistettävät taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestäväan liikennejärjestelmään. Aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin

rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkoston toimivuuteen sekä lähivirkistysalueiden riittävyyteen.

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa määriteltiin suuret yhteiset kehittämislinjat seuraavien teemojen osalta: elinkeinot ja innovaatiot, logistiikka, tuulivoima, viherrakenne ja kulttuuriympäristöt. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 2017 ja se sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman 15.5.2020. Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavalla poistui Suurpellon pohjoisosien kulttuurimaisema-alueen luokitus maakunnallisesti merkittävänä.

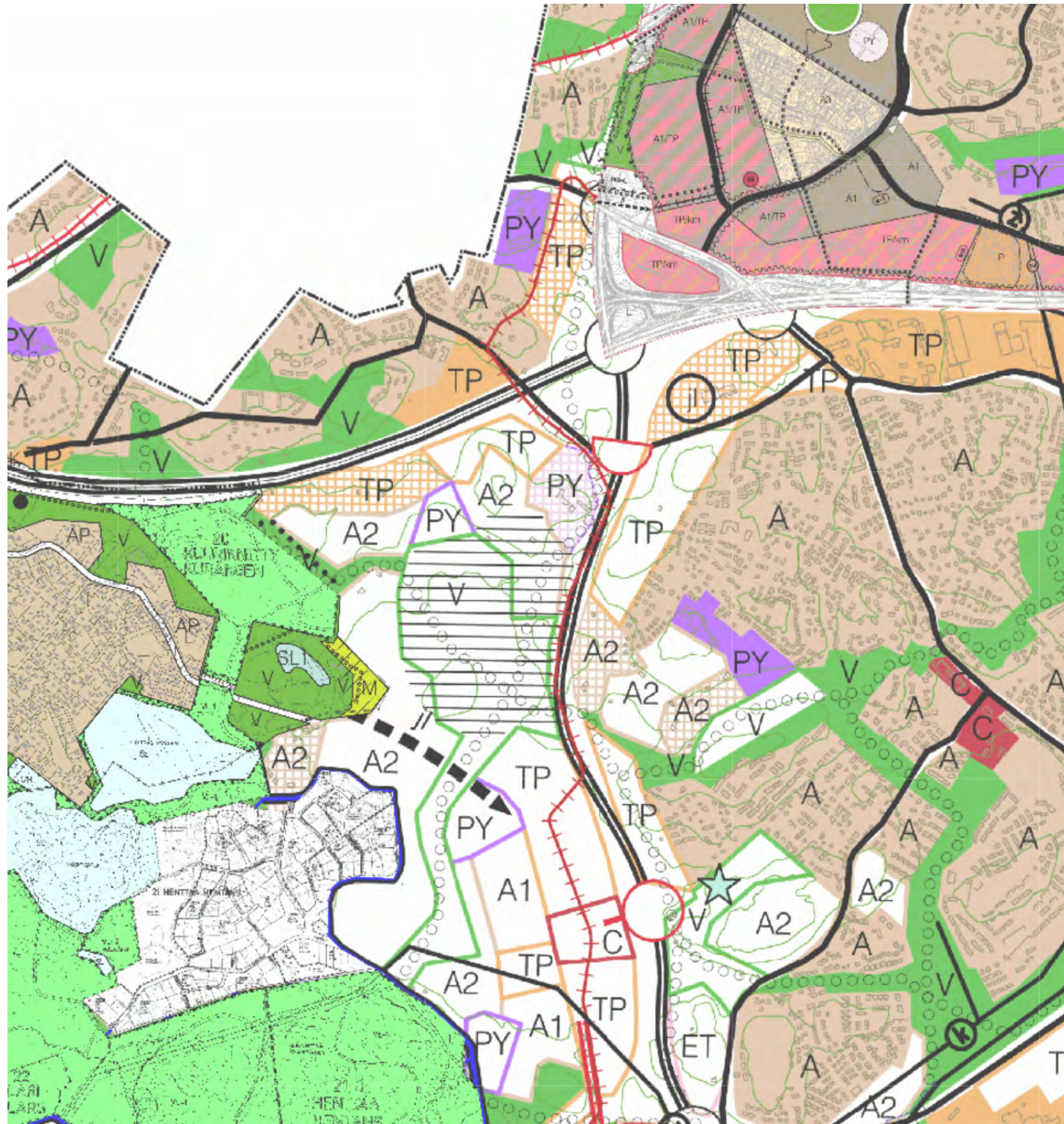
Alueella on vireillä Uusimaa 2050-kaava. Uusimaa-kaava kattaa lähes koko Uudenmaan alueen, ja sen aikatahtäin on vuodessa 2050. Kaikki maankäytön keskeiset teemat yhteen kokoava maakuntakaava on valmisteltu vuosina 2016–2020. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava korvaa nyt voimassa olevat Uudenmaan ja entisen Itä-Uudenmaan alueen maakuntakaavat. Uusimaa



Ote Uusimaa 2050-kaavakokonaisuuteen kuuluvasta Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta, maakuntavaltuusto 25.8.2020. (lähde: © Uudenmaan liitto ja Itä-Uudenmaan liitto, karttapalvelu. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisella soikiolla.

2050-kaavakokonaisuuteen kuuluvan Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Kaavat tulevat voimaan, kun päätöksestä on kuulutettu maankäyttö- ja rakennusasetuksen §93 mukaisesti alueen kunnissa. Suunnittelualue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi (pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestävään liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä). Maakuntakaavatason seudullisia kulttuurimaisema-alueita tai virkistysyhteyksiä Kehä II:n yli Suurpellossa ei ollut esitetty. Kehä II ja Turunväylä on osoitettu maakunnallisesti merkittävänä teinä. Lähin maakuntakaavatason keskustatoimintojen alue on Kauniainen. Nihtisiltaan on osoitettu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä joukkoliikenteen vaihtopaikka. Läheisen Nihtisilta-Turvesolmun TIVA-kaupan alueen enimmäismitoitus on 200000 kerrosneliömetriä (k-m²).

Yleiskaavat



Ote epävirallisesta yleiskaavayhdistelmästä. (c) Espoon kaupunki, Trimble Cloud luettu 10/2020.



Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaehdotus, kaavakartta 25.5.2020.

Lähes koko suunnittelualueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kaukalahden suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Espoon eteläosien yleiskaavassa suunnittelualueen pohjoisosaan (Suurpelto IV) on sijoitettu työpaikka-alueita, jotka varataan ensisijaisesti yksityisille palveluille, hallinnolle ja liiketoiminnalle (TP), tiivis ja matala-asuntoalueita (A2), julkisten palvelujen ja hallinnon alueita (PY) sekä virkistysaluetta (V). Gerkin kartanon alue peltoineen on osoitettu kyläkuvallisesti ja maisemakuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Eteläosassa (Suurpelto V) kaava-alue on tiivis- ja matala asuinalue (A2) ja virkistysaluetta (V). Alueen läpi on osoitettu pohjoiseteläsuuntainen ja itä-länsisuuntainen virkistysyhteys, kulttuurihistoriallinen peltoalue ja Storhemtinmäki on osoitettu kyläkuvallisesti tai maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi. Alueelta tulee osoittaa joukkoliikenneyhteys Kuurinniityn asuinalueelle. Suunnittelualueen läpi kulkee pohjois- eteläsuuntainen raidevaraus. Nihtisillassa on Espoon eteläosien yleiskaavan lisäksi myös Keran osayleiskaavan alueita.

Espoon kaupunginhallitus hyväksyi Suurpelto – Kehä II osayleiskaava-alueen tavoiteohjelman vuonna 2000 ja tavoitteiden pohjalta laaditun Suurpelto-Kehä II -osayleiskaavan maankäyttöratkaisun vuonna 2005. Suurpelto- Kehä II – osayleiskaavaa laadittaessa vuosituhannen vaihteessa Suurpelto mitoitettiin n. 7000 asukkaan ja 8000 työpaikan kokonaisuudeksi, jolla on omat lähipalvelut. Yleiskaavaratkaisu sai lainvoiman osana Espoon eteläosien yleiskaavaa 2010. Suurpelto -Kehä II – osayleiskaavan hyväksymisprosessia ei tämän jälkeen ole ollut tarpeen jatkaa.

Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I käsittää pääosan Espoon kahdesta pohjoisimmasta suuralueesta ja ulottuu pieneltä osalta suunnittelualueen keskiosaan. Kaava sai lainvoiman vuonna 1997. Suurpelto V:n länsiosaan on siinä osoitettu virkistysaluetta (V), maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä suojelualuetta (SL-1). Alueella on pohjoiseteläsuuntainen virkistysyhteys. Osayleiskaava-alueella on vireillä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava. Sen ehdotusvaiheen nähtävilläolo oli 7.9. – 20.10.2020. Yleiskaavaehdotuksessa suunnittelualueelle on osoitettu virkistysalueita, suojelualuetta sekä asuntovaltainen alue (A2). A2-alueita kehitetään asumisen sekä sitä palvelevien toimintojen ja lähipalvelujen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien elinkeinotoimintojen alueena. Yleiskaavaehdotuksessa on osoitettu joukkoliikenneyhteys Suurpellon ja Kuurinniityn välillä.

Keskuspuisto I:n osayleiskaava on voimassa aivan suunnittelualueen länsilaidassa Kuurinniityn pientaloalueen laidalla, jossa on osayleiskaavan mukaista lähivirkistysaluetta (VL-1) ja joukkoliikennekatu (Vähänlammentie) Henttaan ja Kuurinniityn välillä. Kaava sai lainvoiman vuonna 1999.

Aivan Storhemtin tien eteläosassa suunnittelualue rajautuu Henttaan osayleiskaavaan (1991). Lähinnä Lillhemtin pientaloaluetta koskeva kaavaratkaisu on sittemmin tarkentunut Lillhemtin asemakaavassa.

Asemakaavoitustilanne



Suurpellon asemakaavoitustilanne © Espoon kaupunki 22.10. 2020. Kuvassa esitetty ajantasa-asemakaava värillisillä täytöillä. Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavaehdotukset 17.1.2012 on esitetty harmaalla ilman väritäyttöjä.

Alue on pääosin asemakaavoittamaton.

Suunnittelualan koillisosassa on voimassa Kilonväylä asemakaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.1998. Asemakaavassa on osoitettu alueelle katualuetta, suojaviheraluetta (EV), yleinen pysäköintialue LP, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T, tehokkuusluku $e=0.40$), julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL) sekä lähivirkistysaluetta (VL). Suurin sallittu kerrosluku on II. YL-alueella sijaitsee Smedsbyn ruotsinkielinen koulu, mutta muuten korttelialueet eivät ole toteutuneet asemakaavan mukaan. Kehä II:n ja Turunväylän ratkaisut Nihtisillassa perustuvat samaan Kilonväylän asemakaavaan.

Suurpellon pohjoisosissa ovat vuodesta 2005 lähtien olleet vireillä Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavat. Maankäyttöratkaisu perustuu Suurpelto - Kehä II -osayleiskaavaan, jota suunniteltiin osittain rinnakkain kyseisten asemakaavojen kanssa.

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta asetti tavoitteet Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavoille 11.4.2007. Suurpelto IV:n asemakaavan periaatelinjaus oli:

- 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 varten kaukaa erottuvaksi maamerkiksi ja porttaiheeksi.
- 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 meluidoin.
- 5) Alueelle suunnitellaan tarpeelliset julkiset ja kaupalliset lähipalvelut.
- 6) Asemakaavaan ja sopimukseen 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.

Asemakaavoitustilanne



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.

Suurpelto V:n asemakaavan periaatelinjaus 11.4.2007 oli:

- 1) Alueesta luodaan Suurpelto - suunnittelutavoitteiden mukaisesti korkeatasoinen ja laadukas puistokaupunki, jossa asuin- ja työpaikka-alueet sekä virkistysalueet yhdistyvät kokonaisuudeksi huomioiden kulttuurihistoriallisen maiseman.
- 2) Asuinkorttelialueet suunnitellaan maisemalliset ja kulttuurihistorialliset lähtökohdat huomioiden tiivismatala-periaatteen mukaisesti siten, että monenlaiset asumisvaihtoehdot ovat mahdollisia.
- 3) Suurpellon keskeisestä peltoaukeasta kehitetään koko Suurpellon alueen lähivirkistysalue, jota hoidetaan avoimena erilaisiin vapaa- ajan harrastuksiin soveltuvana puistoalueena.
- 4) Alueelle suunnitellaan tarpeelliset julkiset ja kaupalliset lähipalvelut.
- 5) Asemakaavaan ja sopimukseen merkitään velvoittavana yhteisöllisyyttä edistävät toimintakeskukset ja toimintatilat kunkin alueen luonteeseen ja suunniteltavaan rakennuskantaa soveltuvalla tavalla.
- 6) Alueelle mahdollistetaan joukkoliikenteen järjestäminen alueen sisällä sekä Kuurinniityn suuntaan linja-autoliikenteenä.
- 7) Alueen vesitalouteen, tulvien hallintaan ja vesiaiheidien käyttöön kaupunkikuvassa kiinnitetään erityistä huomiota.
- 8) Suunnittelussa otetaan huomioon Suurpellon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvataan merkittävien maisema ja kulttuuriarvojen säilyminen.
- 9) Espoon kaupungin ja maanomistajien kesken laaditaan maankäyttö-, yhteistyö- ja kehittämissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti tavoitteiden pohjalta laadittujen Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavaehdotusten hyväksymistä kaupunginhallitukselle ja valtuustolle 17.1.2012.

Vuoden 2012 asemakaavaehdotuksissa kummallakin osa-alueella on oma maisemasta ja sijainnista johdettu ilme ja rakenne. Kehä II, Turunväylä ja suunniteltu pikaraitiotie tarjoavat alueelle hyvät liikenneyhteydet. Molemmille kaava-alueille suunniteltu pieni keskusta, johon julkiset palvelut liittyivät sekä tiivistä pienimittakaavaista modernia kaupunkia bulevardimaisten pääkatujen varteen. Työpaikat sijoitettu pääosin Suurpelto IV -alueelle Turunväylän varteen ja Nihtisillan liittymään. Molemmille alueille on mitoitettu tarvittavat julkiset lähipalvelut. Kulttuurimaisema-alueen ydin esitetty laajaksi koko Suurpeltoa palveluvaksi virkistysalueeksi, joka kytketään ulkoilureitein Keskuspuistoon. Storhemtin kyläkukkulaa ja Gerkin tilan ympäristön rakentaminen oli sovitettu tähän kokonaisuuteen. Keskuspuiston suuntaan oli osoitettu laajoja virkistysalueita. Lähinnä Keskuspuistoa oleva rakentaminen oli

nykyistä omakotiasutusta täydentävää. Suurpelto IV:n asemakaavaehdotuksen (17.1.2012) kokonaisrakennusoikeus oli noin 268 000 k-m², josta asuntokerrosalaa on noin 129 000 k-m², liike- ja toimistorakennusten kerrosalaa noin 120 000 k-m², julkisten palvelurakennusten kerrosalaa noin 16 000 k-m² sekä puutarha- ja kasvihuonealueen kerrosalaa noin 2 600 k-m². Alueen laskennallinen asukasmäärä oli noin 2 900 asukasta ja työpaikkamäärä noin 2 700. Suurin osa asunnoista oli kerrostaloissa. Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n yhteenlaskettu laskennallinen asukasmäärä oli 5300 asukasta ja 2400 työpaikkaa.

Suurpelto IV- ja Suurpelto V - asemakaava-alueilla maanomistajien ja kaupungin välillä käytiin pitkään maankäyttösopimusneuvotteluja, mutta kokonaisuuden laajuuden ja alueen yleisten kustannustekijöiden vuoksi edellytyksiä hyväksyä asemakaavat kerralla ei löytynyt. Kaupunginhallitus käsitteli alueen jatkokehittämistä 25.3.2019. Tuolloin se päätti, että alue kaavoitetaan vaiheittain ja että se palautetaan valmisteltavaksi tavoitteena yhdessä maanomistajien kanssa päivittää kaavaratkaisua ottamaan huomioon alkuperäisten tavoitteiden asettamisen jälkeen tapahtuneet muutokset kaupunkirakenteen ja joukkoliikenteen kehittämisperiaatteissa.

Tämän raportin käsittelemä kaavarunkotyö on käynnistetty kyseisen kaupunginhallituksen päätöksen pohjalta. Asemakaavarungon tavoitteena on Suurpelto IV ja V -asemakaavojen toteutettavuuden parantaminen alueen vetovoimatekijät ja arvot tunnistaen. Työn tuloksena pyritään päivittämään yhteensovitettuja laadullisia ja määrällisiä tavoitteita koko alueelle ja tekemään kytkeytyminen viereisiin alueisiin näkyväksi. Maankäytön potentiaalin tarkastelu aluevarauksina, kerrosalana ja kaupunkikuvallisena tarkasteluna luo edellytykset asemakaavoituksen vaiheistukselle sekä perustelee suunnitelmamuutokset suhteessa yleiskaavaan.

Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n kokoojakadut ja keskeisimmät virkistysalueet käsittävä Kyläsepäntien asemakaava erotettiin omaksi asemakaava-alueekseen ja tuli lainvoimaiseksi 22.5.2019. Katuverkon toteuttaminen mahdollistaa asemakaavoituksen vaiheittain.

Seuraavana vaiheena asemakaavoitettiin Sepänkallio (lainvoimainen 21.10.2020). Sepänkallion asemakaava mahdollistaa reilut 40000 k-m² Suurpelto IV- asemakaavaehdotuksen mukaista asuinkerrostalorakentamista Kyläsepäntien kokoojakadun eteläpuolelle Smedsbyn koulun länsipuolelle.

Asemakaavoitustavoitteiden päivittämistarpeet

Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavoituksen tavoitteiden ja Espoon eteläosien yleiskaavan hyväksymisen jälkeen on tullut esille perusteita tehostaa maankäytön ratkaisuja.

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa on vuoden 2007 jälkeen korostunut yhdyskuntarakenteen eheyttäminen ja tiivistäminen. Uudenmaan toisessa vaihemaakuntakaavassa (2016) Suurpelto osoitettiin tiivistettävänä taajamatoimintojen alueena, joka tukeutuu kestävään liikennejärjestelmään. Viimeisimmässä maakuntakaavassa Suurpelto kuuluu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen eikä seudullisen tason kulttuurimaisemakohteita tai viheryhteyksiä alueelle enää ole osoitettu.

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Kaava-alueen suunnittelussa painottuvat seuraavat ohjelmakohdat:

- 3.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi 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-, liikkumis- 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
- 3.2 Tehokas liikennejärjestelmä
- Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

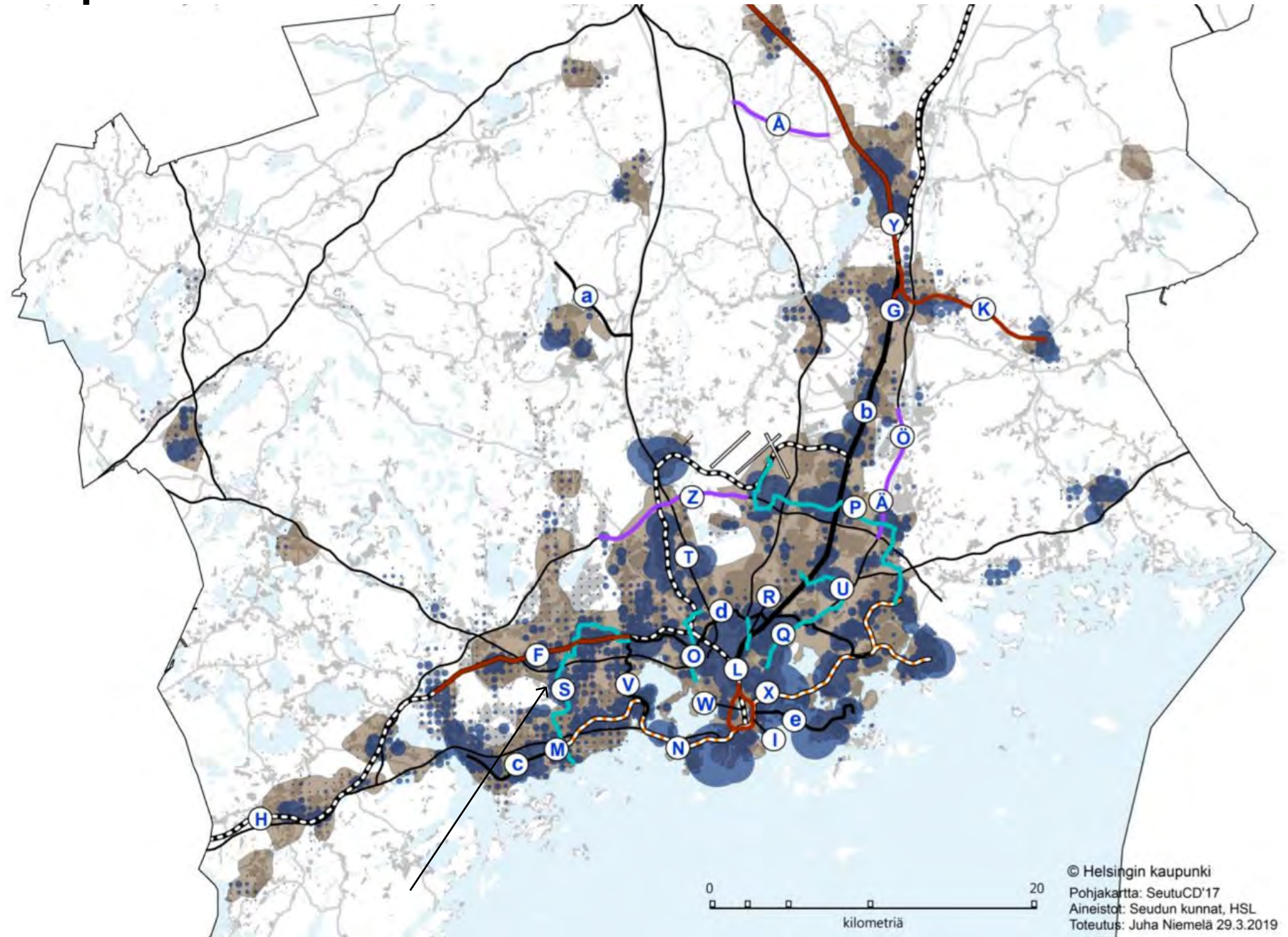
- 3.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
 - Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

- 3.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
 - Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
 - Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Suunnittelualueella ei ole valtakunnallisesti arvokkaiksi luokiteltuja kulttuurimaisema- tai luontokohteita.

Asemakaavoitustavoitteiden päivittämistarpeet

MAL2019-Suunnitelma2030. Maankäytön ensisijaiset vyöhykkeet (ruskea), asuntotuotantoennuste (sininen) sekä vuoteen 2030 mennessä aloitettavat liikenneinvestoinnit (S=pikaraitiotie Matinkylä-Suurpelto-Kera-Leppävaara). Asemakaava-alueen sijainti osoitettu nuolella. Lähde www.hsl.fi (luettu 1/2020).



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 asukaspohjan tulee olla riittävä, jotta niille voidaan jatkossakin turvata omat lähipalvelut.

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen sopimus suurten infrahankkeiden tukemiseksi ja asumisen edistämiseksi (MAL) sekä Espoo-tarinan päivitys ovat korostaneet ilmastotavoitteita ja tehokkaaseen joukkoliikenteeseen tukeutuvaa kaupunkirakennetta. Helsingin seudun maankäytön, asumisen

ja liikenteen MAL 2019 -suunnitelma on Helsingin seudun 14 kunnan strateginen suunnitelma, jossa kerrotaan, miten Helsingin seutua kehitetään 2019–2050. MAL 2019 -suunnitelmassa on määritelty seudullisesti ensisijaiset kehittämisvyöhykkeet. Vyöhykkeet on tarkennettu vastaamaan erityisesti kestävässä saavutettavuudessa seuraavan vuosikymmenen aikana tapahtuvia muutoksia, jotka perustuvat MAL2019 joukkoliikennetarkoituksiin. MAL2019 suunnitelmassa vuodelle 2030 Suurpelto korostuu sekä maankäytön että liikennehankkeiden alueena.

Ensisijaisilla alueilla maankäyttö täydentää ensisijaisesti olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Asumisen sijoittelu tukee palveluiden ja työpaikkojen saavutettavuuden parantamista erityisesti kestävillä kulkumuodoilla. MAL 2019 -suunnitelman yhtenä tavoitetasona on, että seudun asuntotuotannosta vähintään 90 % sijoittuu ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeille. Seudun

asuntotuotantotavoitteiden toteutuminen edellyttää kerrostalovaltaisia kaavoja. HSL:n hallitus ja Helsingin seudun yhteistyökokous ovat osaltaan hyväksyneet MAL 2019-suunnitelman maaliskuussa 2019.

Suurpellon sijainti suhteessa Espoon kaikkiin viiteen kaupunkikeskukseen muodostaa siitä tulevaisuudessa solmukohdan joukkoliikenneverkossa. Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa selvitetään parhaillaan osana koko Espoon kattavaa maankäytön ja joukkoliikenteen runkoverkkojen yhteensovittamisselvitystä (MaaLi) Matinkylästä Suurpellon kautta Keraan osoitetun ja edelleen Leppävaaraan jatkuvan raideyhteyden maankäytön potentiaalia ja tulevia käyttäjämääriä. Pikaraitiotie sisältyy MAL2019-suunnitelmaluonnokseen vuoteen 2030 mennessä aloitettavana liikenneinvestointina.

Kehittyvät joukkoliikenneyhteydet

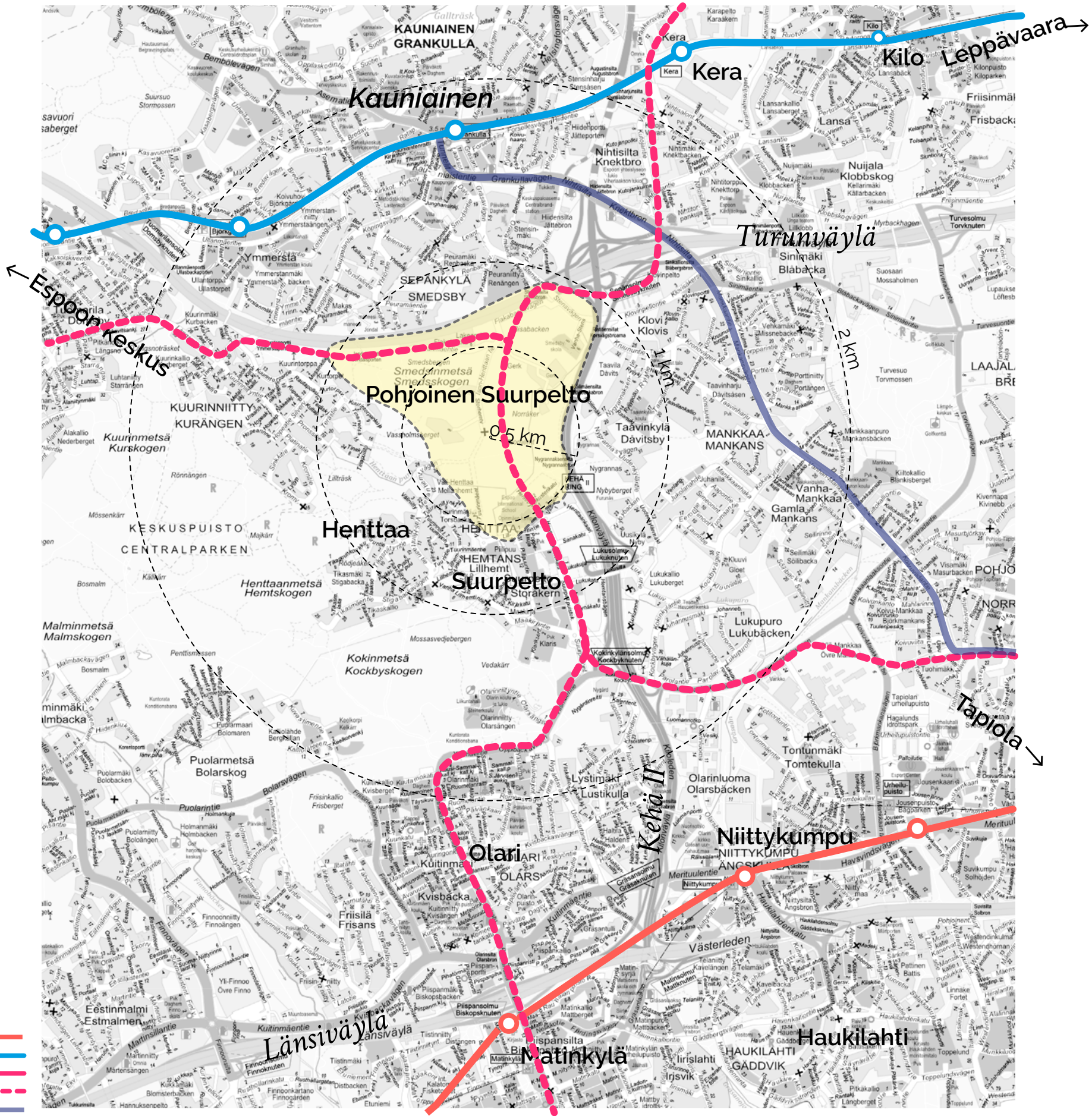
Suurpeltoa suunnitellaan isoksi paikalliskeskukseksi, joka kytkeytyy läheisiin kaupunkikeskuksiin vahvoin joukkoliikenneyhteyksin. Alueen halki kulkee MAL2019-suunnitelmaan ennen vuotta 2030 aloitettavana hankkeena sisältyvä pikaraitiotielinjaus Matinkylä-Leppävaara, joka sisältyy myös kaupungin joukkoliikenteen tavoiteverkkoon. Alueelle on näin ollen suunnitteilla joukkoliikenteen runkoyhteys, jonka liikennöinti voidaan aloittaa runkobussilinjana, ja myöhemmin kehittää pikaraitiotienä

Joukkoliikenneyhteydet yhdistävät suunnittelualueen kehittyviin kaupunkikeskuksiin, eteläiseen Suurpeltoon, Espoon keskukseen, Matinkylään ja Leppävaaraan, sekä metroon ja Rantarataan.

Joukkoliikenteen runkoyhteyksien kehittäminen on aloitettu Suurpellon keskustan ja Kuurinnittyn kautta Espoon keskukseen kulkevan joukkoliikennekadun (Salinpellontie) muodossa. Uuden bussilinjan Espoon keskus- Suurpelto – Tapiola mahdollistavan joukkoliikennekadun Kuurinniitty -Suurpelto rakentaminen on tarkoitus aloittaa talvella 2020-21.

Matinkylä – Leppävaara (– Myyrmäki) -pikaraitiotielinjaus toteutuu myöhemmin. Kaavarunkotyön kanssa eteni samanaikaisesti ”Maankäytön ja joukkoliikenteen kehittämissuunnitelma välillä Matinkylä – Leppävaara” (WSP Finland Oy/Espoon kaupunkisuunnittelukeskus), jonka puitteissa tutkitaan pikaraitiotien linjausvaihtoehtoja välillä Matinkylä-Suurpelto-Kera-Leppävaara-Myyrmäki sekä maankäytön potentiaalia linjauksen varressa.

Kaavarungossa on pidemmällä tähtäimellä otettu lähtökohdaksi myös Espoon kaupungin julkisen liikenteen 2050 tavoiteverkossa oleva Tapiola-Jorvi-pikaraitiotien linjaus (kaavarunkoalueella reitillä Kyläsepäntie – Lakeanmäentie), jonka esisuunnittelua ei ole vielä aloitettu.



Kävelyn ja pyöräilyn kehittyvät yhteydet

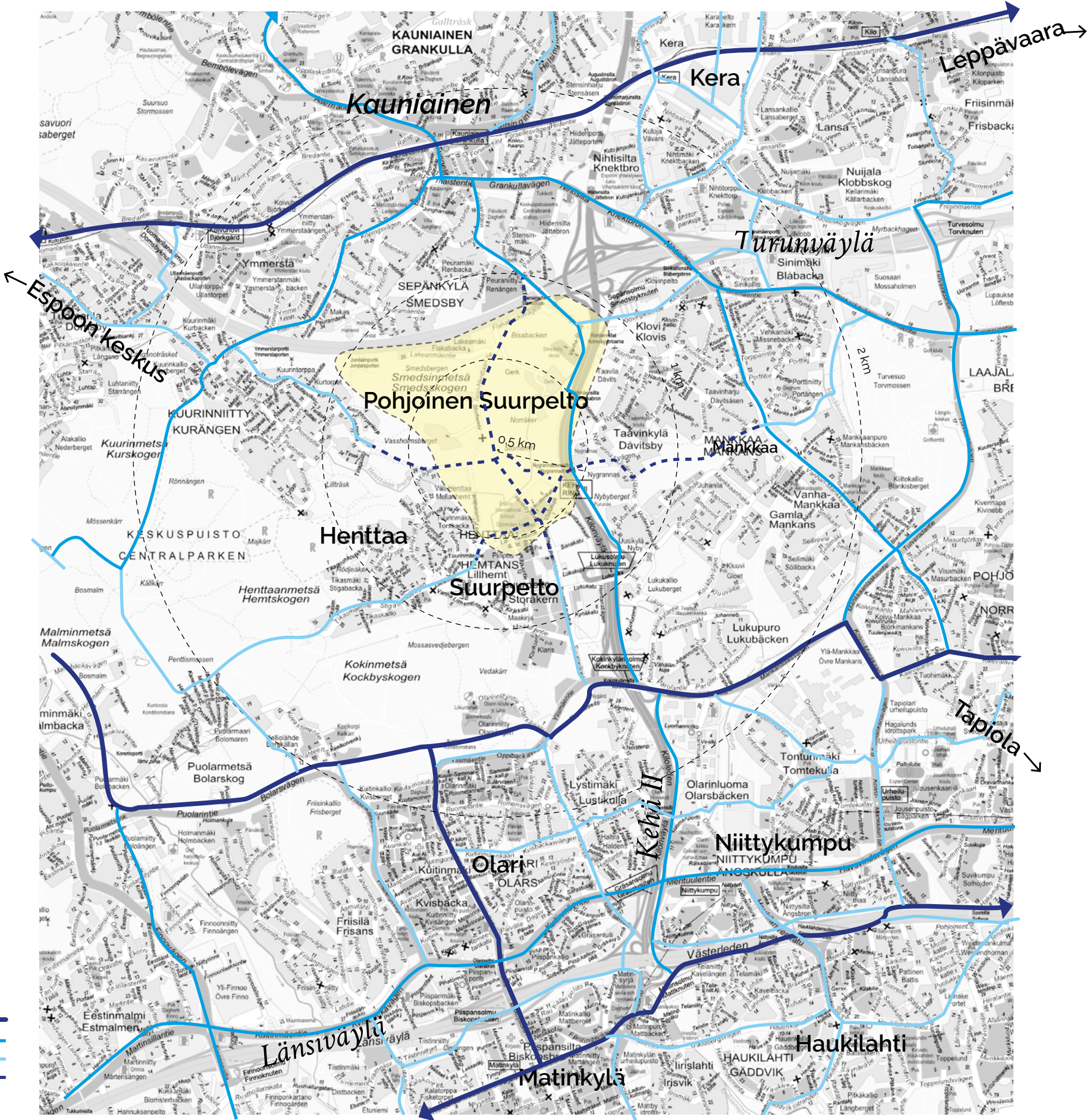
Suunnittelualue liittyy Espoon itä-länsisuuntaisiin suunniteltuihin pyöräilyn pääreitteihin. Suurpellon eteläpuolella kehitetään pyöräilyn baanaa Ylismäentien varressa, samoin pohjoispuolelle Rantaradan käytävässä. Eteläpuolella Ylismäentien/Mankaanlaaksontien varressa jo olevaa itä-länsisuuntaista yhteyttä on tavoitteena kehittää baana-tasoiseksi, ja myös Rantaradan baanan kehittäminen nopeutuu kun Kaupunkiradan jatkaminen tulee ajankohtaiseksi.

Alueen läpi on tarve järjestää pyöräilyn pääreitti, joka yhdistyy seudullisiin reitteihin. Reitti on alueen maankäyttöä (mm. koulut) ja sisäisiä matkoja ajatellen esitetty pääreitinä, ja se täydentää osaltaan Kehä II vartta seuraavaa seutureittiä. Se liittyy etelässä Suurpellon olemassa oleviin ja Salinpellontien kehittyviin yhteyksiin.

Kehittämällä pääsuuntien pyöräily-yhteyksiä sujuvoitetaan pitkämatkaista työmatkapyöräilyä Leppävaaran-Tapiolan-Helsingin sektorissa sekä Espoon keskuksen ja Olarin-Matinkylän suuntiin. Tulevaisuudessa Kera muodostaa myös tärkeän kohteen työmatkapyöräilylle. Yhtä tärkeää on se, että tarjotaan suorat liityntäpyöräily-yhteydet raideliikenteen asemille, erityisesti metron varten Niittykumpuun sekä Rantaradalle Kauniaisiin ja Keraan.

Rambollin keväällä 2020 laatima Suurpellon ja Nygrannaksen välisen vihersillan alustava yleissuunnitelma on sisällytetty osaksi kaavarunkoa. Vihersiltaa hyödyntävä virkistysyhteys toimii myös pyöräväylänä Tapiolan, Leppävaaran ja Helsingin suuntiin, ja jatkuu edelleen alueen poikki länteen Keskuspuistoon.

Katujen varsilla kulkevien kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien lisäksi korttelien läpi muodostuu raitteja. Virkistysyhteydet tarjoavat vaihtoehtoisia reittejä eri suuntiin, ja alueen sisällä kävelyverkko on vielä pyöräilyverkkoa tiheämpi.

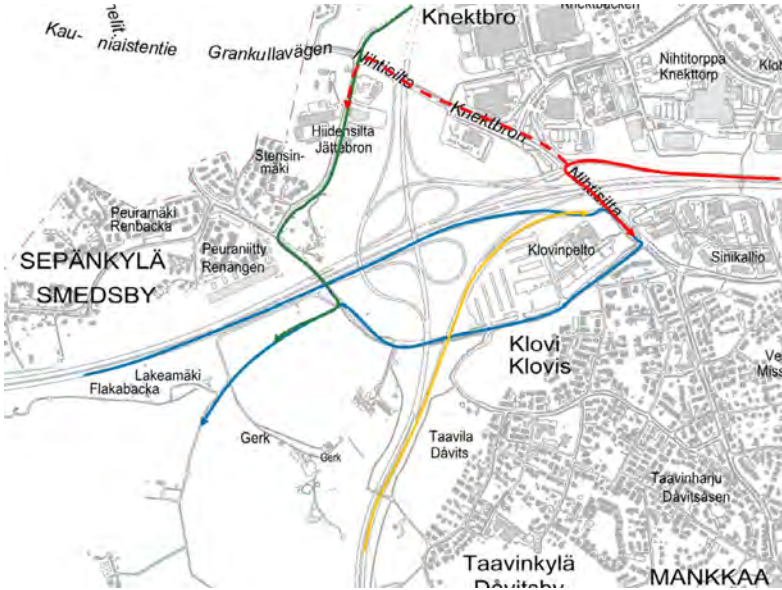


Liittyminen tieverkkoon

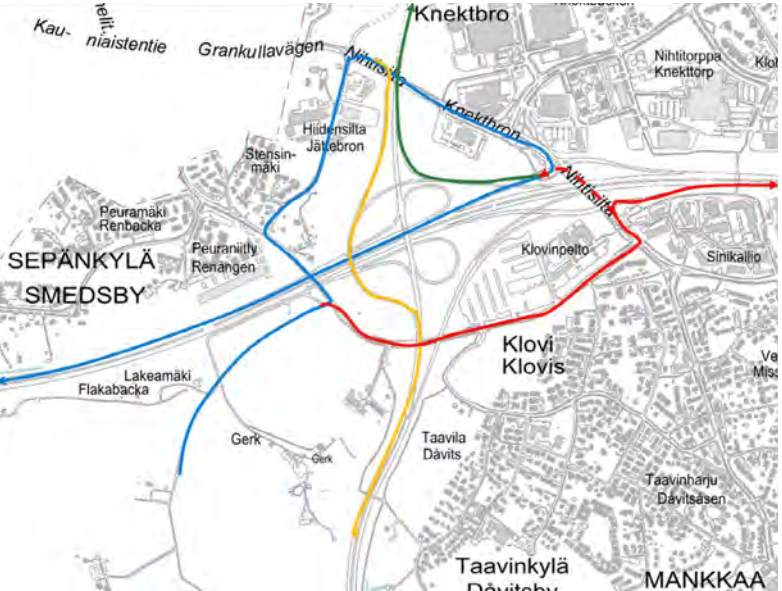
Turunväylän ja Kehä II:n liittymäalue on yksi pääkaupunkiseudun vilkkaimpia – suunnittelualue on näkyvällä paikalla ja suuressa mittakaavassa hyvin saavutettavissa ajoteitse.

Suunnittelualan koolliskulmassa kokoojkatu yhdistyy Stensintien kautta alueen liikenneverkkoon. Turunväylän ja Kehä II:n risteysalueelle on ollut suunnitteilla uusia ramppivarauksia väyläalueelle ajoyhteyksien parantamiseksi. Näitä ei ole erityisesti huomioitu kaavarungon suunnittelussa. Tämänhetkinen ajoetäisyys pääväyliltä alueen pohjoisosiin Stensintien kautta on kuitenkin suhteellisen pitkä, n. 2 kilometriä.

Alueen kokoojakatujen Kyläsepäntien, Storhemtintien ja Salinpellontien toteutus on alkamassa voimassa olevan asemakaavan pohjalta. Etelässä kaavarunkoalueen kokoojkatuverkko yhdistyy Lillhemtintien ja Henttaankaaren kautta Lukusolmuun ja edelleen Kehä II:een.

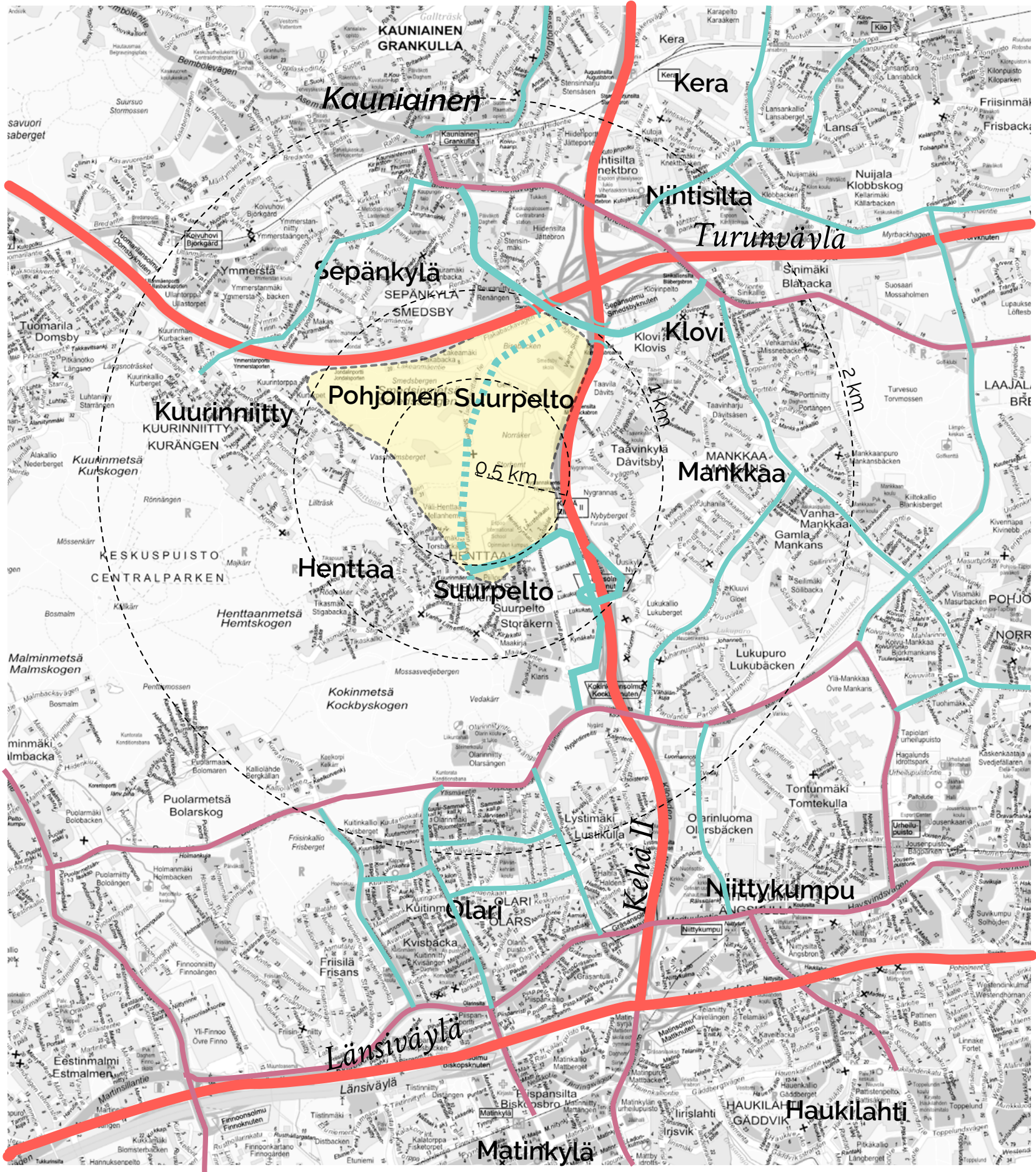


Yhteydet alueelle Stensintien kautta

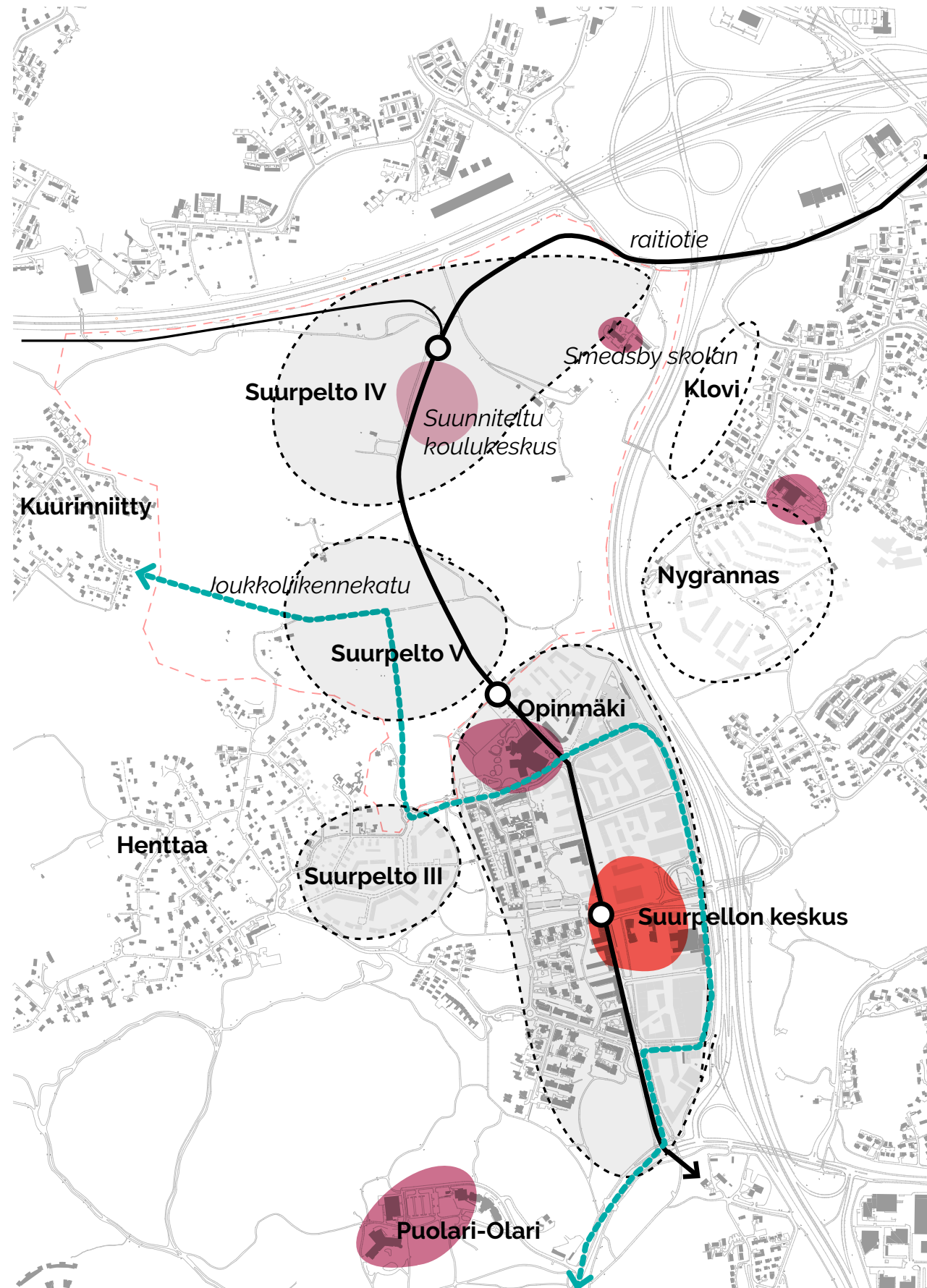


Yhteydet alueelta Stensintien kautta

- moottori- tai kehätie
- pääkatu
- kokoojkatu
- suunniteltu kokoojkatu



Kaavarungon lähtökohdat ja tavoitteet: Maankäyttö, palvelut ja yhteydet



Kehittyvät liikenneyhteydet ja tiivistyvä kaupunkirakenne kehittämisen perustana

Suurpeltoa suunnitellaan paikalliseksi keskuksesi, jolla on omat lähipalvelut. Suunnittelualue on Uusimaa 2050 -maakuntakaavassa pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. Sijainti on Espoon asutuksen painopisteessä ja liikenteellinen saavutettavuus paranee suunnitteilla olevien investointien kautta. Kaupunginhallituksen vuoden 2019 päätöksen mukaisesti Pohjoisen Suurpellon maankäyttösuunnitelma on tarpeen päivittää. Maankäyttöä tehostetaan erityisesti asumisen osalta ensisijaisesti rakennustyyppinä ja kerroslukuna, mutta osin myös rakentamisalueiden laajuutta tarkastelemalla. Työpaikka-, palvelu- ja virkistysalueiden mitoitus tarkistetaan vastaavasti. Tavoitteena on Suurpellon visiota toteuttava toiminnallisesti monipuolinen ja kaupunkikuvallisesti laadukas ympäristö, jossa lähipalvelut ja joukkoliikenne ovat hyvin saavutettavissa. Rakennusvolyyymi, eri toiminnot sekä katu-, viher- ym. verkostot sijoittuvat maanomistuksellisesti jakautuneelle alueelle tarkoituksenmukaisesti. Toteutus on vaiheistettavissa.

Kaavarunko linjaa koko alueelle toiminnalliset, mitoitukselliset ja kaupunkikuvalliset pääperiaatteet, joiden pohjalta asemakaavoja laaditaan pienempinä osa-alueina. Työ perustelee ratkaisut ja liittymisen ympäröiviin alueisiin yleiskaavallisella tasolla. Työn tavoite on päivittää maankäyttöratkaisua siten, että alueen toteutettavuus ja tehokkaan joukkoliikennejärjestelmän toteuttamisedellytykset paranevat.

Pohjoisen Suurpellon välittömässä ympäristössä on suunnitteilla muita kaupunkirakennetta tiivistäviä hankkeita: Suurpelto III etelään suunnittelualueesta, Nygrannaksen alue Kehä II:n itäpuolella, sekä Suurpellon keskustakortteleiden kehittäminen.

Maankäytön kehittyminen

- Suurpellon kehittyvät alueet
- Läheiset kehittyvät alueet
- Julkiset palvelut - keskittymä
- Kaupalliset palvelut - keskittymä
- Joukkoliikennekatu
- ↔ Suunniteltu runkoyhteys ja pysäkki

Palvelut ja toiminnot

Opinmäen koulu muodostaa Suurpellon alueelle julkisten palveluiden keskuksen, jonka yhteydessä sijaitsee laajoja ulkovirkistyspalveluita. Smedsbyn koulun alue muodostaa toisen julkisten palvelujen keskittymän suunnittelualueella. Nykytilanteessa saavutettavimmat kaupalliset palvelut sijaitsevat Suurpellon väliaikaisessa liikekeskuksessa. Keskustan pohjois-eteläsuuntaisen puistokatuakselin kivijalkatiloihin sijoittuu palveluita. Alunperin toimistokampuksiksi kaavoitettu alue tulee tulevaisuudessa kehittymään toiminnoiltaan monipuoliseksi asuin- ja työpaikka-alueeksi, jonne sijoittuu myös palveluita ja kauppaa. Nihtisillan ja Olarinluoman kaupalliset palvelut ovat saavutettavissa ensisijaisesti autolla.

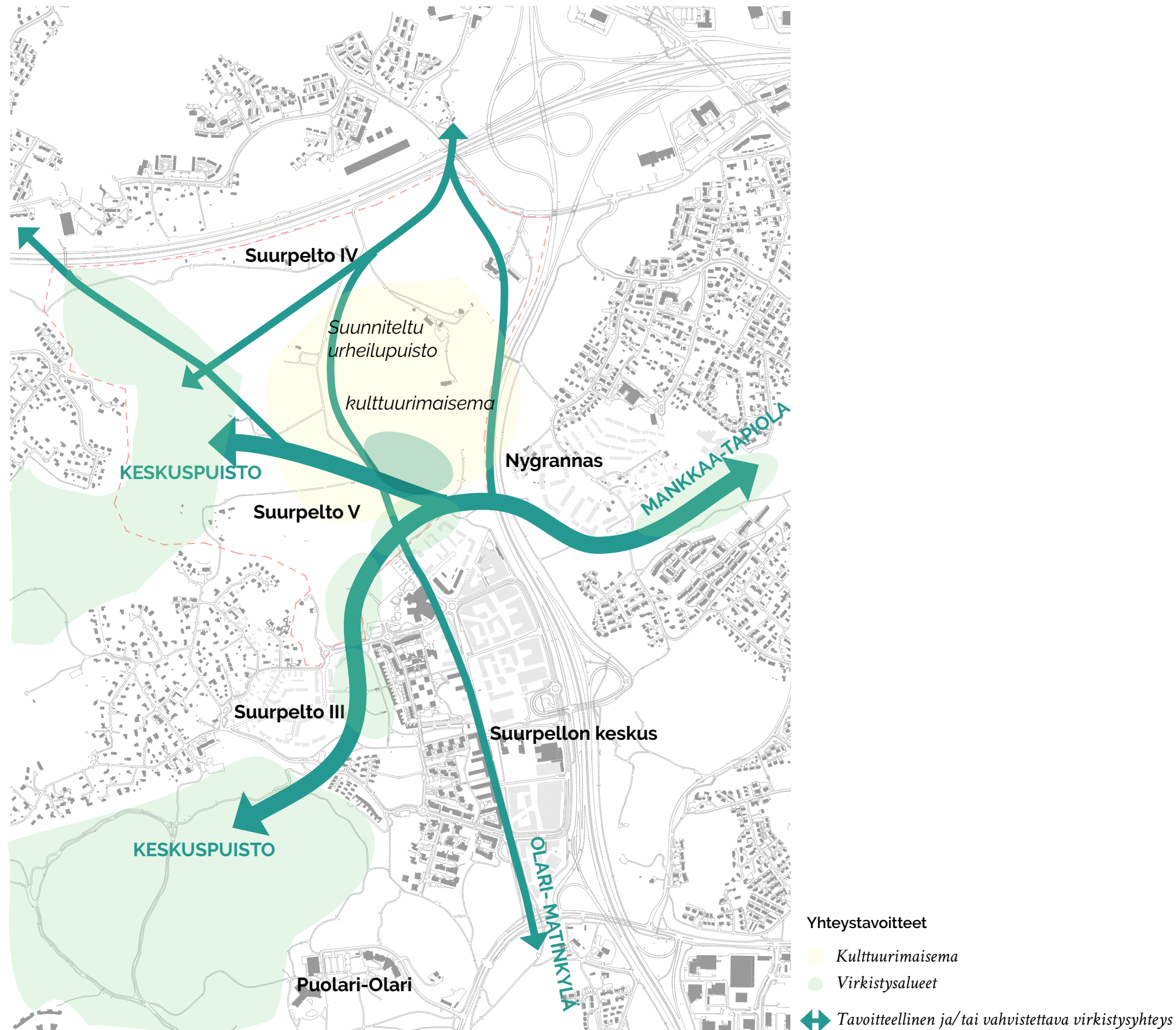
Kaavarunkoalueen julkiset palvelut on suunnitelmaan mitoitettu Mainkylän suuralueen yleiskaavatasoisen palveluverkkoselvityksen (PASMA) pohjalta seuraavasti:

- 700 oppilaan peruskoulu (0-9 lk) + päiväkoti : n. 10 000 kem2
- iso päiväkoti (8-10 ryhmää): n. 2500 kem2
- perhekeskus n. 3000 kem2
- Urheilupuisto n. 6 ha
- Uimahalli ja liikuntahalli (mailapeli, palloilu) Opinmäen ja Kehä II väliin, mahdollista sijoittaa myös lähemmäksi Nihtisillan liittymää

Liikenne ja pysäköinti

Kaavarungon liikennetarkaisut perustuvat Kyläsepäntien asemakaavan mahdollistamaan kokoojakatuyhteyteen sekä suunnitteilla oleviin joukkoliikennekäytävien linjauksiin (runkobussi ja pikaraitiotie). Tonttikadut sekä jalankulun ja pyöräilyn reitit suunnitellaan yhdessä uuden korttelirakenteen kanssa. Pysäköinti kokonaisuudessaan päivitetään Espoon nykyisten pysäköinnin periaatteiden mukaiseksi. Henkilöautojen pysäköinti on pääosin rakenteellista. Pysäköintitaloista suunnitellaan maisemaan sopivia ja niihin kytketään soveltuvia palveluita ja yhteistiloja.

Kaavarungon lähtökohdat ja tavoitteet: Kehittyvä virkistysympäristö



Virkistysyhteudet ja tavoitteet

Suunnitteluala liittyy lännessä Keskuspuistoon. Alue kytkeytyy laajoihin virkistysyhteyksiin, jotka linkittyvät Mankkaan kautta Gräsanojan vartta pitkin aina etelään merenrantaan saakka. Keskuspuiston kautta viheryhteys ulottuu aina Nuuksioon saakka. Suunnitelman tavoitteena on kehittää alueen viheryhteyksiä siten, että laajat virkistysyhteudet vahvistuvat ja uudet yhteydet kytkeytyvät nykyisiin.

Alueella on viherakseli kulttuurimaisema-alueelta Lillhemtinpuiston kautta Keskuspuistoon. Opinmäen kampuksen liikuntatoiminnot sekä Rakkauden puutarha-puisto kytkeytyvät viherakseliin ja oleviin virkistysreitteihin. Alueen läpi kulkevia sorapintaisia pelto- ja yksityisteitä käytetään myös ulkoiluun, muuten kulttuurimaiseman läpi ei kulje virkistysyhteyksiä. Alueen eteläosassa on tarve Nygrannasin ja Keskuspuiston itä-länsisuunnassa yhdistävälle virkistysyhteydelle. Tavoitteelliset virkistystoiminnot, kuten palveluverkkoselvityksessä mitoitettu urheilupuisto tulisi kytkeä uusiin virkistysyhteyksiin.

Suunnitelman tavoitteena on huomioida maisema ja Keskuspuiston välitön läheisyys vetovoimatekijöinä. Yhteyksiä Keskuspuistoon kehitetään. Rakentamisen raja suhteessa kulttuurimaisemaan ja luonnonympäristöön määritellään korkeatasoisella tavalla.

Merkittävät ekologiset ja virkistysyhteudet sekä luonto- ja kulttuurihistoria- ja arkeologiakohteet otetaan huomioon. Viheralueiden suunnittelu kytkeytyy kiinteästi osaksi maankäytön suunnitelmaa ja mm. urheilupuiston suunnittelussa huomioidaan yhteiskäyttömahdollisuudet.

Maisema ja viherverkosto

Näkymät

Suunnittelualueen avoimen viljelymaiseman vuoksi näkymillä on suuri merkitys alueen identiteetin muodostumisessa. Suurpellon pohjoisosissa mutkitteleva pellon reuna ja pellon kumpuileva maastonmuoto tarjoavat lähtökohdan alueelle tyypillisille, mielenkiintoisille näkymille. Tärkeitä näkymiä ovat pitkät peltonäkymät, kyläkukkuloiden väliset näkymät ja näkymät selänteiltä. Kehä II ja Suurpellon eteläosien rakentaminen ovat kuitenkin lyhentäneet näkymiä ja estäneet esimerkiksi Storhemtin mäen ja Nygrannaksen mäen välisen näkymän sekä avoimet peltonäkymät Kehä II:n yli.

Storhemtin mäki maisemassa on korostunut entisestään, kun peltoaukea on rajautunut pienemmäksi mäen ympärille ja peltoaukean keskikohta on siirtynyt Storhemtin mäen paikkeille. Storhemtin mäki hallitsee näkymää kaikkialta pellon reunoilta. Myös Gerkin kartano ja sen ympärillä olevat maatalousrakennukset ovat korostuneet Suurpellon maisemassa. Ne herättävät vanhan viljelysmaiseman henkiin ja muistuttavat alueen alkuperäisestä kulttuurihistoriallisesta luonteesta, kuten myös koko Espoon kulttuurihistoriallisesta taustasta pääosin ruotsinkielisenä maatalouskuntana.

Alueen pisin näkymä (Näkymä 1) on peltoaukean pohjoisimmasta ja korkeammasta kohdasta etelään päin. Pitkää peltonäkymää rajaa vasemmalla vanha kuusiaidanne ja Gerkin kartanon maatalousrakennukset. Oikealta lähtee etelään vanhan linjauksensa säilyttänyt Ison-Henttaan tie ja keskellä peltoja näkyy Storhemtin mäen lisäksi pienempi puustosaareke pellon keskellä.

Toinen pitkä näkymä on Vassholmsbergetin kalliojyrkänteeltä parikymmentä metriä peltoa korkeammalta (Näkymä 2). Näkymässä korostuvat Suurpellon peltoaukea sekä peltoaukean vastapuolella Gerkin kartanon päärakennus sekä maatalousrakennukset. Myös peltoaukeaa ympäröivät korkeat selänteet tulevat hyvin esille ja pellon vastareuna näyttäytyy hyvin metsäisenä. Kehä II tai muu 2000 luvun rakennuskanta ei hahmotu maisemassa, mutta sen sijaan näkymän etualalla hallitsee jyrkäteen alapuolella heti sijaitseva 1980-luvun omakotitalo ja sen pihapiiri. Myös pihan koivurivi sirottaa näkymää.

Yksi tärkeimmistä näkymistä on kahden vanhan kyläkukkulan, Storhemtin ja Gerkin, välinen näkymä (Näkymä 3). Tämä maisema on säilynyt parhaiten ennallaan 1930-luvulta lähtien. Maisemassa huomaa myös hyvin maan kallistumisen pellon reunoilta kohti pellon keskellä virtaavaa puroa, Smedsbackenia.

Tärkeä näkymä on Väli-Henttaan tien päädyistä peltotietä pitkin kulkeva näkymä Storhemtin mäelle. Myös Smedsyskolalta pienen peltoaukean yli muodostuu ainutlaatuinen näkymä Gerkin kartanolle. (Näkymät 4)

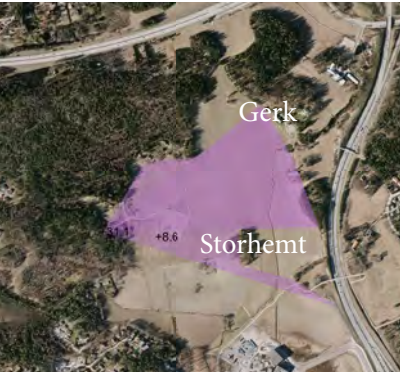
Näkymä 1:

Pellon ja metsäsaarekkeiden kulttuurimaisema



Näkymä 2:

Kallioltä yli Pohjoisen Suurpellon



Näkymä 3:

Storhemtin mäeltä Gerkin kartanolle



Näkymät 4:

Gerkin kartanonäkymä ja näkymä tulevan joukkoliikennekadun kohdalta



Maisema ja viherverkosto

Topografia

Suunnittelualan topografia muodostuu peltojen laaksosta sekä peltoja kiertävästä metsäisestä selänteestä. Pellon keskeltä kohoaa pieni Storhemtin selänne, joka hallitsee maisemassa.

Pohjoisen Suurpellon selännevyöhyke muodostuu yksittäisistä kalliomäistä, jotka kohoavat vaihtumisvyöhykkeeltä noin 20 m korkeudelta merenpinnasta 30–40 m korkeuteen. Korkein kohta suunnittelualueella on Smedsbergenin kallioalueen toinen huippu, joka nousee korkoon + 42.0. Peltoaakso laskee etelään suunnittelualan ulkopuolelle ja alin kohta + 5.9 on suunnittelualan eteläkärjessä.

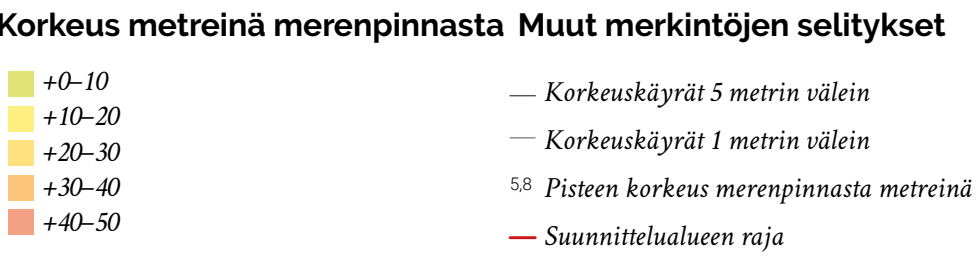
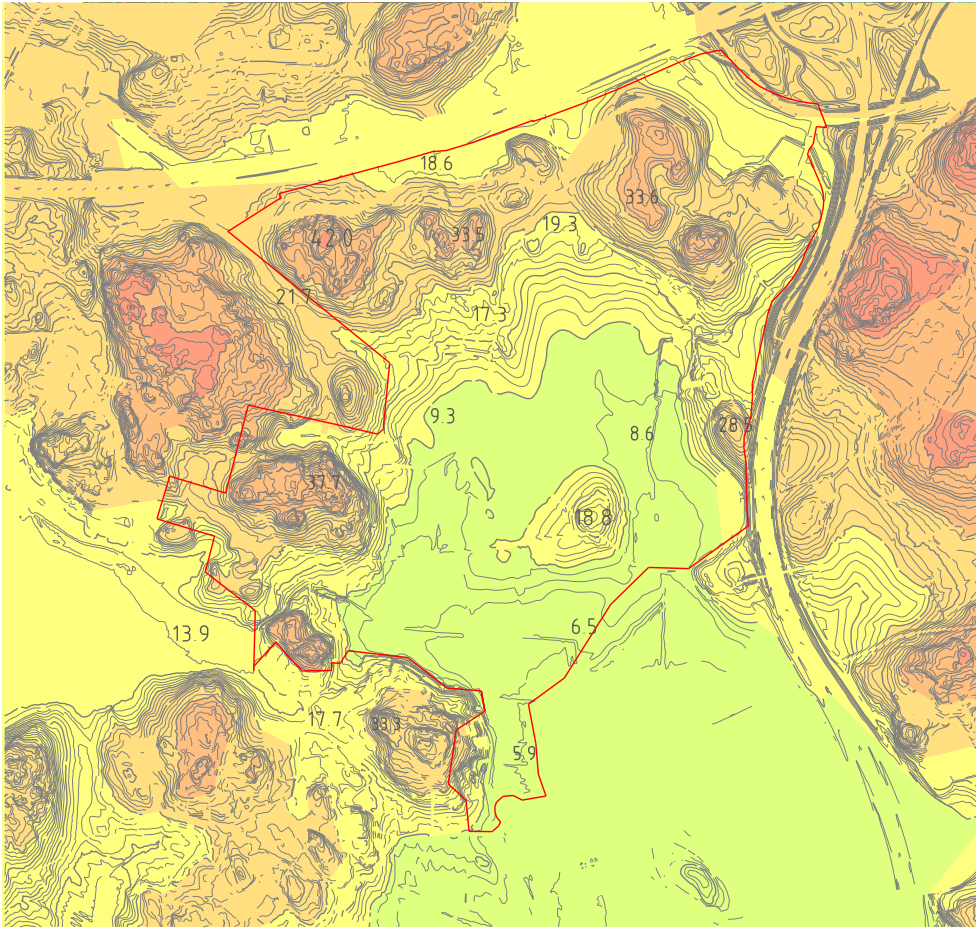
Pohjois-Suurpellon peltolaaksossa korkeuserot ovat myös huomattavat. Peltoalue kohoaa loivasti pohjoisosassa + 19 metriin ja myös Storhemtin mäen ympärillä pelto kohoaa selkeästi mäkeä kohti. Tässä välissä maapinnan korkeus laskee alle +10 metriin, joten pellon laaksoalueellakin vaihtelua on lähes kymmenen metriä

Hulevedet

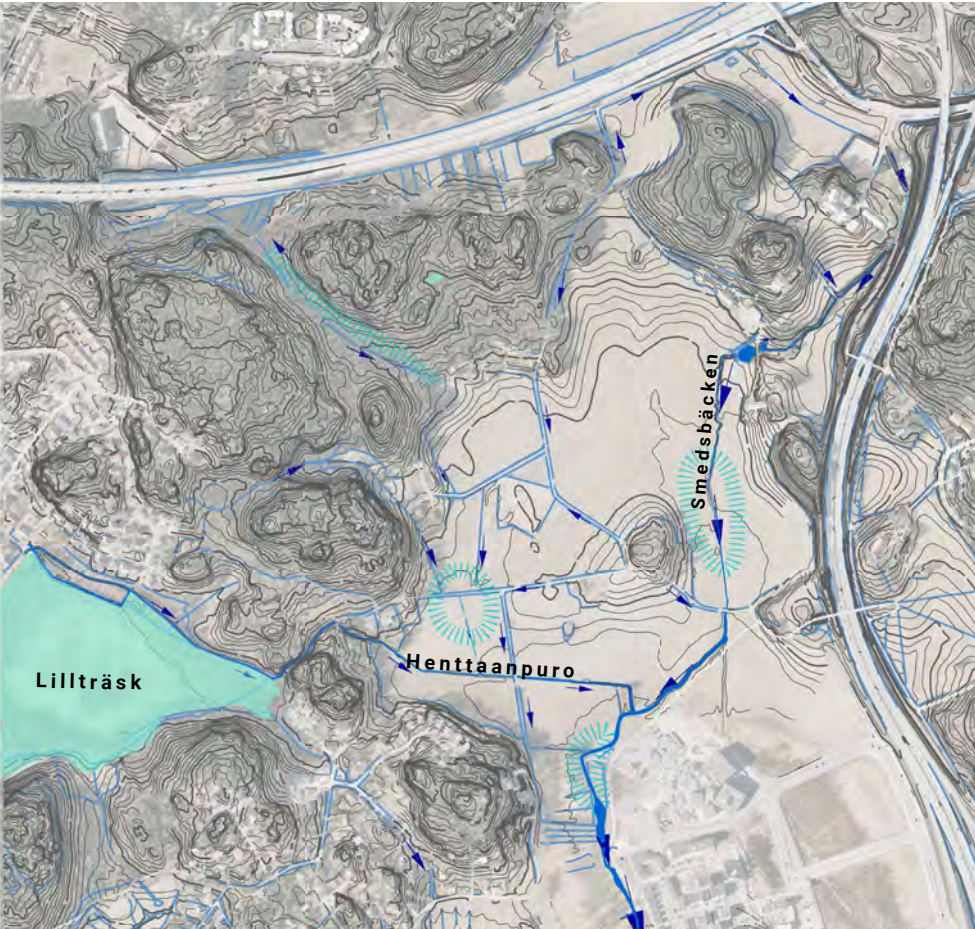
Suunnitteluala on pääosin rakentamaton ja kasvillisuuspeitteinen, minkä vuoksi hulevesiä muodostuu alueella vähän. Läpäisemätöntä pintaa on lähinnä selänteiden kallioalueilla. Myös peltolaakson savikoiden imeytyskyky lienee heikko. Selvitysalueen läpi kuitenkin kulkee kaksi puroa, jotka kuljettavat hulevesiä ympäröiviltä alueilta. Purot laskevat Lukupuroon ja siitä Gräsanojaan ja edelleen mereen.

Suunnittelualan hydrologinen kierto on hyvin luonnonmukainen: suurin osa vedestä haihtuu tai imeytyy maaperään ja vain pieni osa kulkeutuu pois pintavaluntana. Luonnonmukaisilla kasvillisuuspeitteisillä alueilla pintavalunta on vain noin 10% sadannasta ja haihdunta noin 40 % sadannasta. Pelloilla haihdunta sekä imeytyminen on huomattavasti pienempää metsäalueisiin verrattuna vähäisen kasvillisuuden sekä heikosti vettäläpäisevän maaperän vuoksi. Peltojen kasvillisuus kuitenkin hidastaa pintavaluntaa ja maaperä päästää jonkin verran vettä lävitseen.

Suunnittelualueella metsien pintavedet valuvat laaksoihin muodostuneita metsäpuroja pitkin peltoaukean ojiin. Suunnittelualueella on kaksi isompaa metsäpuroa sekä Henttaanpuro ja Smedsbäcken. Henttaanpuro laskee Lillträskin suoalueelta kapean metsäkaistaleen läpi kivikkoisena



ja jyrkkäreunaisena purona peltoaukealle jatkaen siitä pelto-ojana. Lillträsk kerää vesiä selvitysalueen länsipuolelta Keskuspuistosta ja Kuurinniityn asuinalueelta. Smedsbäcken kerää vesiä suunnittelualan pohjoispuolelta ja virtaa Gerkin kartanon ohi, pellon keskellä etelään. Pelloilla vedet virtaavat ojiin ja niitä pitkin Henttaanpuroon tai Smedsbäckeniin, jotka yhdistyvät juuri suunnittelualan ulkopuolella. Erityisesti Smedsbäckenin uoma on alkanut meanderoida peltojen käytön vähentyessä. Suunnittelualueella on kaksi suoaluetta, Lillträsk ja toinen pohjoisen metsäpuron yhteydessä (ks: luontoarvot) sekä yksi soistunut metsälampi. Myös pelloille kerääntyy vettä talvisaikaan.



Rakentaminen tuo suuren muutoksen alueen hydrologiseen kiertoon. Rakennetuilla alueilla pintavalunta on usein yli puolet sadannasta ja haihdunta ja imeytyminen on vähäistä. Rakennetuilla alueilla tullaan vaatimaan hulevesien hallintaa korttelialueilla lähellä niiden syntypaikkaa, millä pyritään parantamaan hydrologista tilannetta

Säilytettävät maisema-arvot



1. Maisemallisesti arvokas kallioalue

Vaihtelevan muotoisia kallioalueita, joilta puiden rajaamia näkymiä kauas. Vaihtelevaa kasvillisuutta ja osittain arvokasta luontoa. Eteläisimmältä merkityltä kallioalueelta selkeät ja laajat näkymät pitkälle itään peltojen yli.



2. Soistuva lampi

Keskellä metsää oleva painanne, jossa muusta ympäristöstä poikkeava biotooppi.



3. Peltoaluetta muotoilevat metsäsaarekkeet

Tärkeitä historiallisen peltomaiseman muodolle. Tuovat peltomaisemaan sille ominaista vaihtelua sekä avaavat ja sulkevat näkymiä Ison-Henttaan tieltä. Ison-Henttaan tien varressa olevissa saarekkeissa harvalukuisen käpytikan peäpaikkoja. Käpytikka on kolopesijänä merkittävä pesäpaikkojen tekijä muille kolopeijöille. (Keiron, 2018, luontoselvitys)



4. Peltojen puuryhmittymät

Pohjois-Suurpellon suurilla peltoalueilla on vain vähän puita, minkä takia siellä jo olevilla puilla on iso merkitys maisemallisesti ja ekologisesti.

5. Historialliset rakennukset

Gerkin kartano, vanha viljakuivuri sekä muut historialliset rakennukset muistuttavat alueen maataloushistoriaasta, tuovat maisemallista arvoa alueelle sekä historiallista kerrostuneisuutta.

6. Puroalueet

Henttanpuro ja Smedsbackenin puro luovat alueelle ainutlaatuisia maisemallisia kohtia. Purot tuovat monipuolisuutta alueelle omanlaisillaan vesibiotoopeilla.

7. Storhemtin mäki

Arvokas vanha pihapiiri, jossa paljon suuria jalopuita, hedelmätarhaa ja vanhojen rakennusten perustuksia. Maisemallisesti näkyvä ja peltoalueen suurin erillinen puustoinen saareke maiseman keskeisimmässä kohdassa.

8. Pähkinäpensaslehto

Pähkinäpensaslehdot ovat luonnonsuojelulaissa (1096/1996) 29 §:ssä suojeltuja luontotyyppejä, joita ei saa muuttaa niin, että luontotyyppin ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu. Pensaita on yli 20 kappaletta hehtaarilla. (Keiron, 2018, luontoselvitys, s. 4)

9. Lillträskin sarasuo

Lillträskin suoalue aluea on yli kymmenen hehtaarin kokoinen 3 000 vuotta sitten umpeenkuroutunut merenlahti ja 1900-luvulla lopullisesti umpeenkasvanut suo. Lillträskin suosta yli puolet on luonnontilaista. Espoosta löytyy hyvin vähän vastaavanlaisia suhteellisen luonnontilaisia kohteita. (Espoon kaupunki, internetlähde)

10. Arvokkaat puut

Vanhoja arvokkaita tammia Gerkin kartanolle johtavan tien varressa.

11. Avoimet peltoalueet

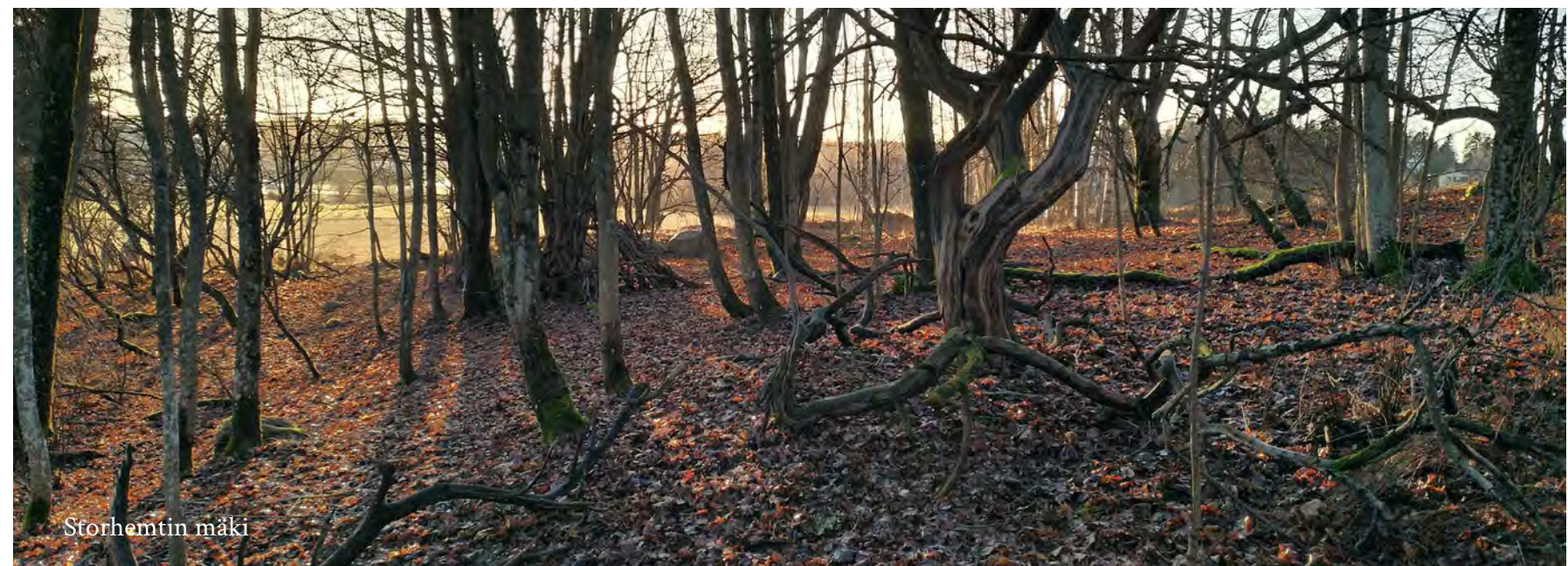
Avoimet peltoalueet ovat Suurpellon arvokkaan kulttuurimaiseman selkäranka. Kesantopellot ojineen ja niitä ympäröivät pientaloalueet tarjoavat pesimäympäristön monelle kulttuurimaiseman ja maatalousympäristön lintulajille.



Peltojen puuryhmittymät



Historialliset rakennukset



Storhemtin mäki

Maaperä-, melu- ja ilmanlaatuolosuhteet

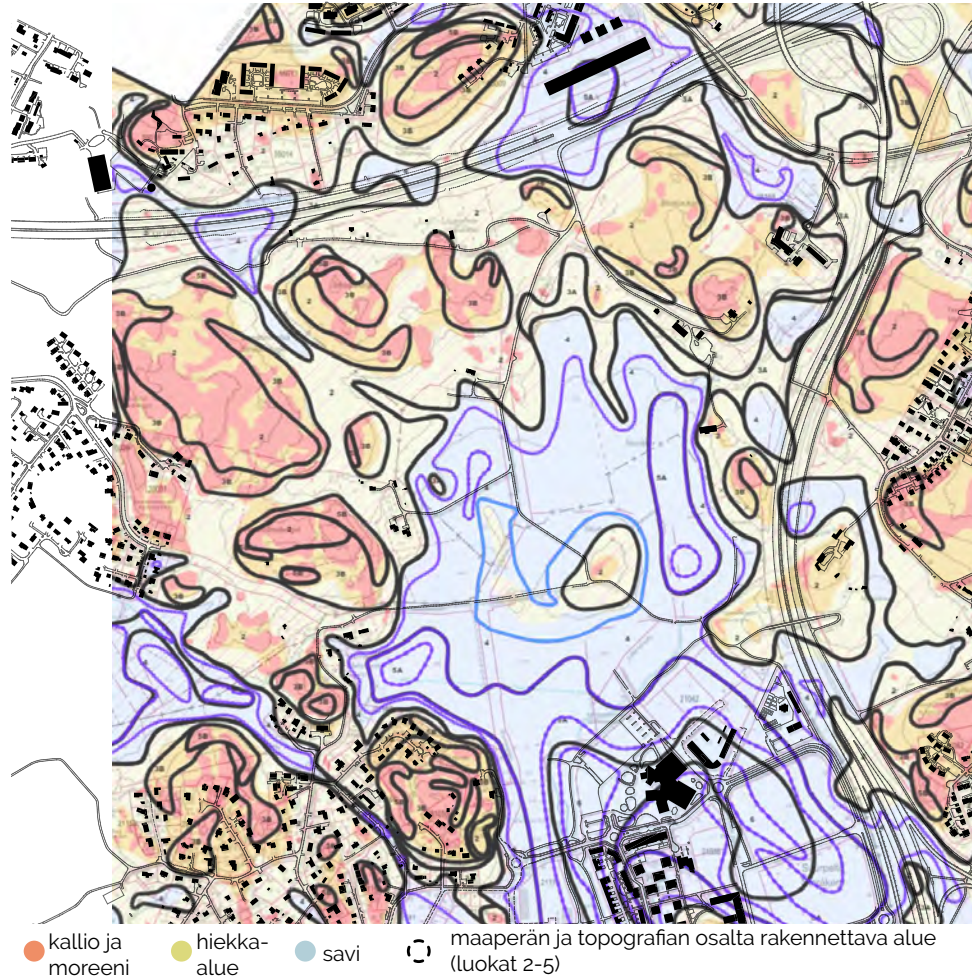


Melu - (päivä, 2017 liikennetilanne) ja ilmanlaatuvyöhykkeet

Melu ja ilmanlaatu

Suunnittelualuetta kuormittaa nykytilanteessa liikennemelu Turunväylältä ja Kehä II:lta. Espoon ja Kauniaisten EU meluselvityksen 2017 pohjalta tehtyt melukartat ovat yllä, vuoden 2017 liikennetilanteessa. Päivämelun ohjearvon 55 dB (asutus, oppi- ja hoitolaitokset, virkistysalueet taajamissa) mukainen keltainen vyöhyke työntyy erityisesti suunnittelualueen pohjoisosaan, jossa melutaso kohoaa korkeimmillaan yli 65 dB. Vastaavasti yömelun uusien alueiden ohjearvon 45 dB alue on hieman päiväaikaa laajempi, muodostuen meluntorjunnan kannalta mitoittavaksi. Mallinnuskuvat esittävät melutasoa 2 m korkeudella maanpinnasta, ja ylemmissä kerroskorkeuksissa melutaso kasvaa vielä suuremmaksi.

Liikennemäärien ennustetaan kasvavan edelleen tulevaisuudessa, joten melusuojausten mitoitus tehdään 2050 ennusteliikenteen mukaisessa tilanteessa. Lisäksi huomioidaan suunniteltu raitiotielinja, sekä alueen kokoojakatujen liikenne. Kaavarunkosuunnitelman ennustetilanteen meluvaikutukset on käsitelty raportin liitteessä B.



Alueen vaiheittaiseen rakentamiseen tulee kiinnittää huomiota meluntorjunnallisesti, jotta melutason ohjearvot täytetään riittävästi kaikissa vaiheissa. Esimerkiksi toteutetaan melulta suojaavaa rakennusmassaa pääväylien varteen ennen sisempien osien rakentamista, tai aloitusvaiheessa kohdennetaan rakentamista meluttomalle alueelle ennen suojaavien rakenteiden valmistumista.

Ilmanlaatu pääkaupunkiseudulla on yleensä melko hyvä. Merkittävin ilmanlaatuun vaikuttava tekijä on liikenne. Pääkaupunkiseudulla ilmanlaatua heikentävät erityisesti katujen kulumisesta ja hiekoituksesta aiheutuvat hengitettävät hiukkaset, pakokaasupäästöt sekä päästöt tulisijojen käytöstä ja energiantuotannosta. Katupölyllä ja liikenteellä on suurin vaikutus ilmanlaatuun hengityskorkeudella.

Ilmapäästöjen leviäminen ympäristöön riippuu päästön suuruudesta ja hiukkaskokojakaumasta, ilmasto-olosuhteista, kasvillisuudesta ja ympäristön pinnanmuodoista. Pääkaupunkiseudulla tehtyjen mittausten perusteella voidaan arvioida, että Suurpellon alueella vilkkaasti liikennöityjen teiden varsilla saattaa ajoittain esiintyä katupölystä johtuvia kohonneita hengitettävien hiukkasten pitoisuuksia.

Kaupunkialueella liikenteen vaikutusta ilmanlaatuun ei voida välttää,

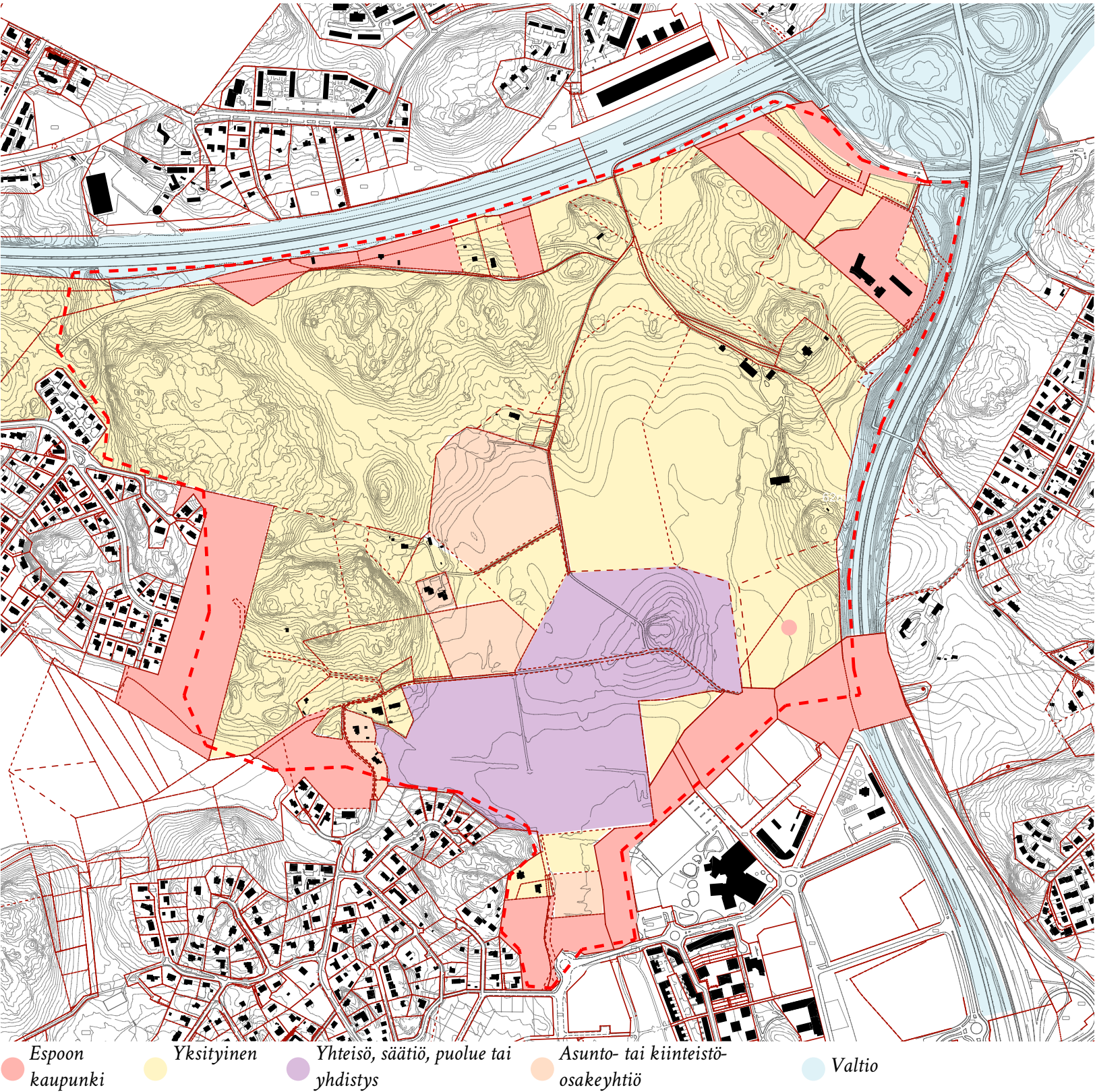
mutta liikenteen ilmanlaatuvaikutus laskee nopeasti tiestä etäännyttäessä ja jokainen liikenneväylästä etäännyttävä metri on tärkeä tarkasteltaessa ilmalaatuvaikutuksia kiinteistöille. Tämän takia suunnittelussa tarkastellaan ilmanlaadun minimi- ja suositusvyöhykkeitä asumiselle ja herkille kohteille.

Maaperä

Alue jakautuu voimakkaasti kahteen erilaiseen osaan. Suunnittelualueen eteläosan maaperä on Storhemtin mäkeä lukuunottamatta savea. Syvimmillään savipatjat ovat nykyisen puron sekä alueen lounaskulman tienoilla. Suunnittelutarkkuudella tarkasteltuna kaikki savialueet ovat potentiaalisten sulfidisavien alueita. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Pohjoisessa maaperä on helpommin rakennettavia hiekka- moreeni- ja kallioalueita, mutta jyrkät korkeuserot topografiassa asettavat omat haasteensa. Jyrkimmät rinteet ovat vaikeasti rakennettavia (luokka 3) Rinteiden loivat alaosat ovat pääsääntöisesti normaalisti rakennettavia. Alavalla peltoalueella rakennettavuusluokka asettuu pääsääntöisesti vaikeasti rakennettavan ja erittäin vaikeasti rakennettavan (luokat 3-5) väliin, ja rakennukset edellyttävät paaluperustusta.

Maanomistustilanne



Maanomistus

Maanomistus suunnittelualueella on hyvin jakautunutta. Alueella on niin suurmaanomistajien, pienmaanomistajien (omakotitalotontit) kuin Espoon kaupungin hallinnoimia kiinteistöjä.