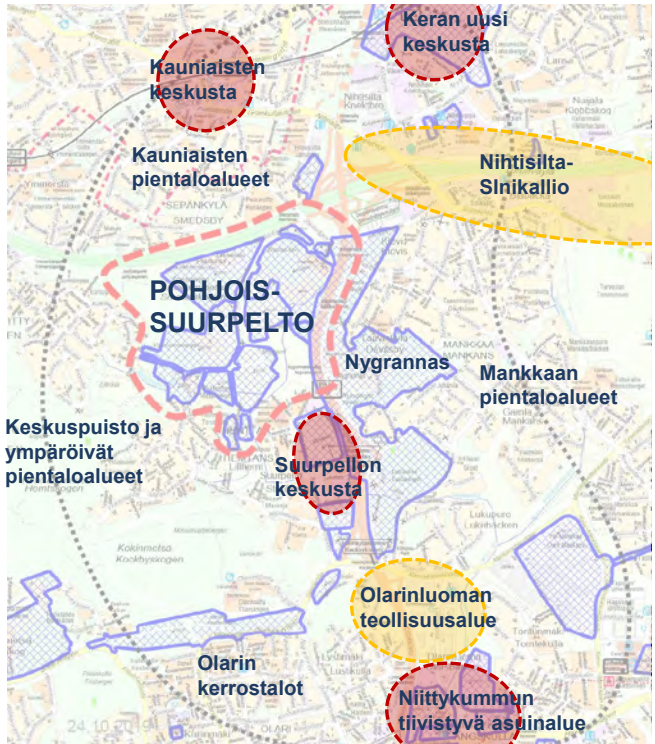


Tilannekuva ja markkina-analyysi: Tulokset

Pohjois-Suurpellon ympärillä merkittäviä kehityshankkeita

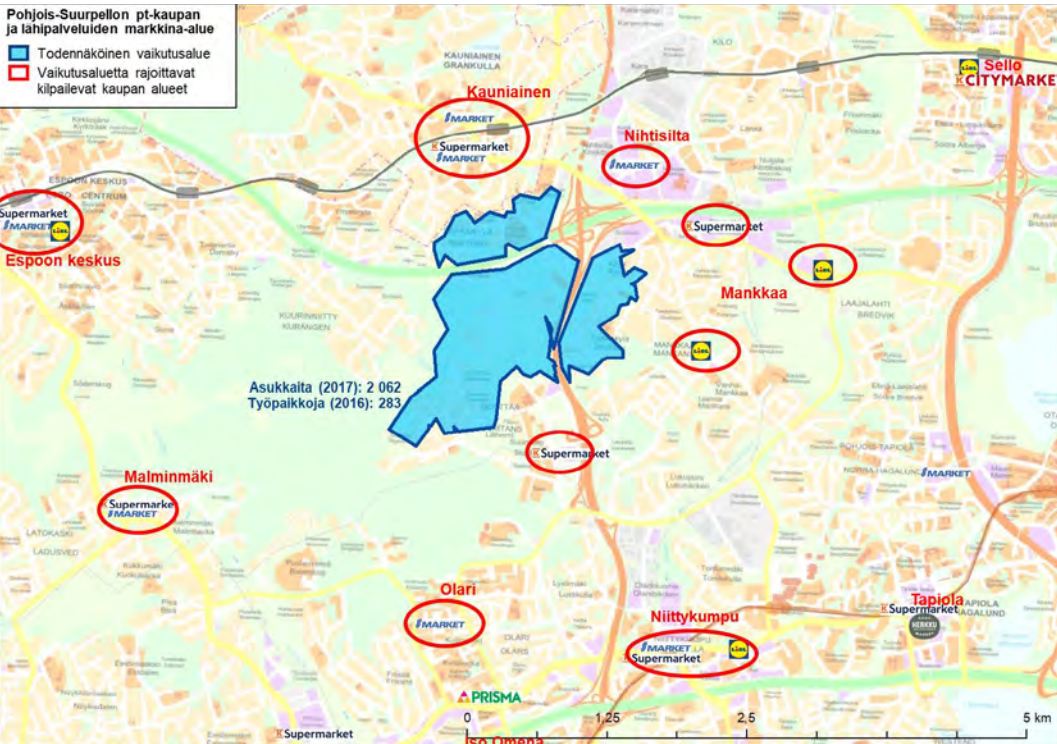


Vireillä olevat asemakaavat sinisellä rasterilla

Näkyvällä paikalla, mutta saavutettavuus autolla ei paras mahdollinen



Pohjois-Suurpellon lähimarkkina-alue jää pieneksi



Sijainti kehittyvässä kaupunkirakenteessa

Kaavarunkoa varten toteutettiin tiivis markkina-analyysi ja tilannekuva alueen toimitilojen kehittämiseksi. (Realidea, Liite D) Analyysin perusteella Pohjoisen Suurpellon alue on kaupallisessa mielessä alisteinen Suurpellon keskustalle. Yleiskaavassa (EEYK) suunnittelualueen pohjoisosa on osoitettu työpaikka-alueeksi. Toimitilojen kysyntä alueella on kuitenkin vähäistä, sillä alue on hankalasti tavoitettavissa pääväyliltä, ja läheiset Niittisilta-Sinikallio sekä kehittyvä Keran alue ovat tärkeitä kaupan ja työpaikkojen vyöhykkeitä. Lisäksi ympäristössä on runsaasti toteutumattomia tilaa vievän kaupun hankkeita, sekä vajaakäyttöistä ja osin vanhanaikaista toimitilaa. Toimitilojen kannalta alueen sijainti on haastava verrattuna helpommin saavutettaviin risteysalueisiin sekä raideliikenteen asemapaikkoihin.

Kaupallinen potentiaali

Pohjois-Suurpellon lähimarkkina-alue jää nykyisellään pieneksi. Lähialueella on paljon pientalovaltaisia asuinalueita. Lähimmät suurimmat päivittäistavarakaupat supistavat Pohjois-Suurpellon lähimarkkina-alueen melko pieneksi: asukkaita nykyisin vain noin 2000 ja työpaikkoja 300. Asukasmäärän kasvaessa alueen kehittymisen myötä, lopputilanteessa alueelle voi sijoittua esimerkiksi supermarket tai kaksi pienempää lähikauppaa – myymälät toteutuvat vasta kun alueella on riittävästi väkeä. Lisäksi mahdollista toteuttaa lähipalveluita (kauneuden ja terveyden palvelut, ravintolat yms.), jotka kannattaa keskittää pääosin pt-kaupan yhteyteen.

Alueelle soveltuvat toiminnot

Eri tyyppisten toimintojen soveltuvuutta alueelle on arvioitu tarkemmin tilannekuvassa (Liite 4). Alueen profiili on kehittyvien joukkoliikenneyhteyksien myötä ensisijaisesti kerrostaloasumisen alue. Keskeinen sijainti voi mahdollistaa myös seudullista vetovoimaa tavoittelevia toimintoja. Urheilu, - liikunta- ja kokoontumistilat ovat soveltuvia alueelle, sillä joukkoliikenneyhteydet parantuvat, ja alueelta on hyvät yhteydet Keskuspuistoon. Toiminnoilla voi myös parantaa alueen imagoa. Turunväylän varren vyöhykkeelle sijoittuvia toimintoja voivat olla mm. melumuurina toimivat pienvarastot sekä pienteollisuus - ja tukkukauppa.

3. Visio

Tavoitteet, visio ja kehittämisen kolme kärkeä

Kaavarunkotyössä alueen kehittämiseksi määriteltiin työryhmätyöskentelyn, sekä kaupungin toimialoille järjestetyn työpajan perusteella tavoitteet. Tavoitteita on myöhemmin käytetty vaihtoehtojen kehittämisen pohjana, sekä niiden arvioinnin työkaluna soveltuvien osin. Tavoitteet kiteytettiin kolmeksi kokonaisuuksia yhdistäväksi päätavoitteeksi, joiden pohjalta muotoiltiin Pohjoiselle Suurpellolle visiolause:

"Sepänkallio-Storhemt on aktiivisten liikkujien kaupunkikylä, portti Keskuspuistoon. Tuhatvuotinen maataloushistoria luo pohjan luonnonläheiselle elämäntavalle."

Toimintojen monipuolisuus ja aktiivisuus

Alueet suunnitellaan joukkoliikenneyhteyksiin tukeutuviksi ja riittävän tiiviiksi siten, että edellytykset palveluille ja toimintojen monipuoliselle yhdistämiselle. Esimerkiksi pysäköintilaitoksiin kytkeytyy liikkumisen, kaupan ja yhteistilapalveluita. Puisto- ja virkistysalueet tarjoavat kaupunkilaisille erilaisia aktiviteetteja. Urheilutilat ja muut palvelut kytkeytyvät toisiinsa ja lähiympäristön nykyisiin toimintoihin. Asuinympäristöjen suunnittelussa kiinnitetään huomiota yhteistilojen järjestämiseen korttelikohtaisesti ja jaettuja pysäköintilaitoksia hyödyntäen.



Kaupunkikylä - Laadukas asuinympäristö hyvine joukkoliikenneyhteyksineen ja palveluineen



Portti Keskuspuistoon - Pääkaupunkiseudun mielenkiintoisin virkistys- ja liikuntaympäristö



Maatalousympäristö virkistys-, työpaikka- ja oppimisympäristönä

Sujuvat yhteydet

Kehittyvät liikenneyhteydet mahdollistavat toimivan arjen sekä autosta riippumattoman elämäntavan. Alueen läpi järjestetään sujuvat pyöräilyn pääreitit sekä itä-länsi- että pohjois-eteläsuunnassa. Sisäiset reitit kytkeytyvät näihin pääreitteihin. Joukkoliikenteen pysäkkien ympäristöt kytkeytyvät muihin toimintoihin kuten päivittäistavarakauppaan ja alueelle kehitetään laadukas kävelyn ympäristö.

Alueen houkuttelevuus myös sen ulkopuolelta tulevien näkökulmasta

Alueelle kehitetään oma identiteettinsä ja sen saavutettavuutta parannetaan kehittämällä yhteyksiä Espoon kaupunkikeskuksiin ja lähialueisiin. Ainutlaatuiset virkistyspalvelut, kuten kehittyvät maatilaympäristö ja urheilupuisto liikuntapalvelurakennuksineen ovat myös muiden kaupunkilaisten ja vierailijoiden saavutettavissa. Alueen suunnittelussa parannetaan Keskuspuiston saavutettavuutta lähialueilta.

Alueen ominaispiirteiden vaaliminen ja hyödyntäminen vetovoimatekijöinä

Alueen nykyisiä identiteettitekijöitä vaalitaan ja hyödynnetään suunnittelussa. Gerkin kartanon ja tilan sekä Storhemtin mäen muodostama avoin maisemakokonaisuus säilytetään ja sitä kehitetään toiminnallisesti

mielenkiintoiseksi puistoksi. Keskuspuiston läheisyys sekä alueella sijaitsevat luontoarvot korostuvat suunnittelun lähtökohtana. Ainutlaatuiset virkistysmahdollisuudet ja keskeinen sijainti houkuttelevat alueelle luonnonläheisyyttä arvostavia asukkaita, mikä huomioidaan kortteleiden ja asuinrakennusten suunnittelussa.

Ratkaisujen toteuttamiskelpoisuus

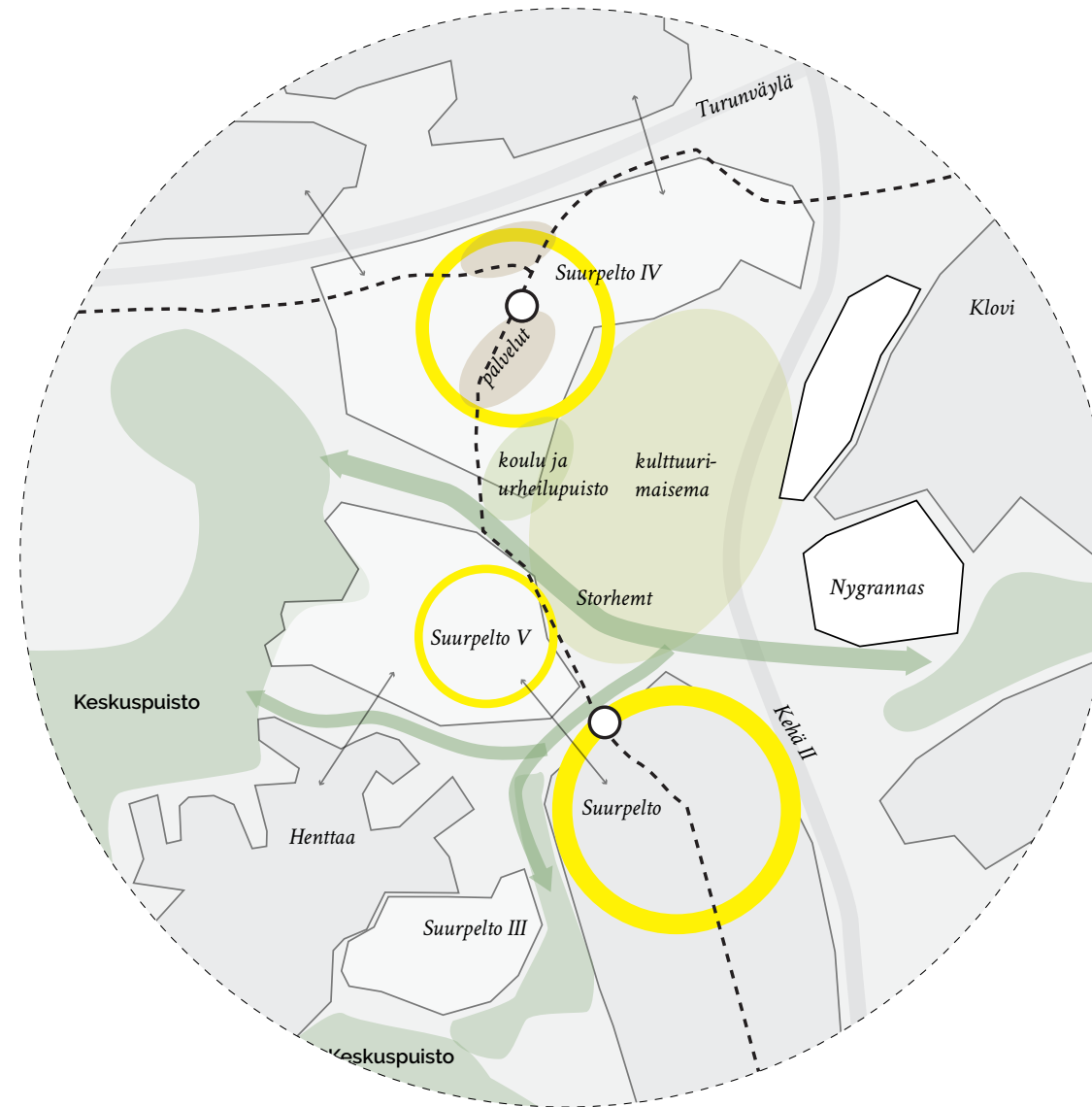
Suunnitteluratkaisut tukevat tehokkaan katuverkon sekä kunnallistekniikan toteuttamista. Haastavat maaperäolosuhteet huomioidaan rakentamisen tehokkuudella. Pysäköinti sijoittuu kustannustehokkaisiin maanpäällisiin laitoksiin. Kortteleiden rakentaminen on vaiheistettavissa pysäköintiratkaisusta huolimatta.

Alueelle vahva visio ja selkeät sekä läpinäkyvät suunnitteluperiaatteet

Työn ja jatkosuunnittelun tavoitteena on kehittää vahva visio sekä selkeät suunnitteluperiaatteet alueelle. Alueen sidosryhmät sitoutetaan hyvin argumentoituun suunnitelmaan.

4. Maankäyttösuunnitelma

Maankäyttösunnitelma: periaatteet



Maankäyttösunnitelma luo kaavarunkoalueelle kaksi asuinaluetta keskuksineen.

Niistä pohjoisempi painottuu pikaraitiotiepysäkin ja julkisten palveluiden sijaintina. Diagonaalista yhteyttä Storhemtin mäen kautta Keskuspuiston aluetta kehitetään ekologisena yhteytenä. Kulttuurimaisema-alue muodostaa alueen avoimen sydämen.

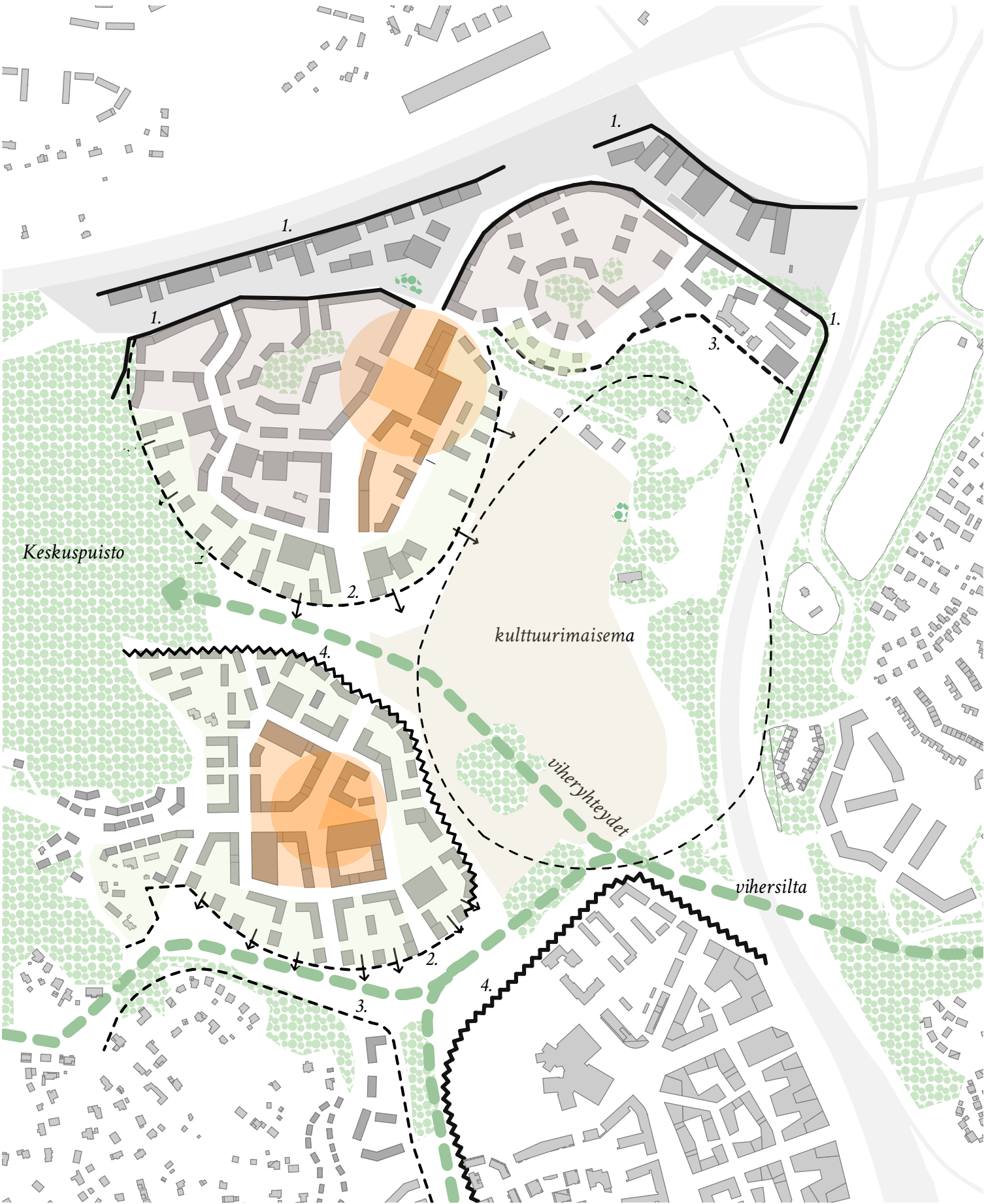
Uudet julkiset palvelut ja pikaraitiotiepysäkki sijoittuvat pohjoiseen kulttuurimaiseman rajalle ja toimivat vetovoimatekijänä pohjoisen työpaikka-alueen kehittymiselle. Turunväylän varteen sijoittuu ensimmäisessä vaiheessa varasto-, pienteollisuus- ja toimitilaa sekä väliaikaisia toimintoja.

Suurpelto IV ja V alueille syntyy eri luonteisia kortteleita. Etelässä raitiotie kulkee korttelirakenteen laidalla ja pysäkki sijoittuu Opinmäen yhteyteen suunnittelualueen ulkopuolelle.

Näkymä lounaasta



Kaupunkirakenteen periaatteet



Kaupunkirakenteen periaatteet 1:7000

Alueelle muodostuvat kaupunkikuvalliset rajapinnat:

1. Muurimainen melulta suojaava katujulkisivu
2. Puoliavoin kaupunkimainen yksityisen ja julkisen tilan vaihtumisvyöhyke, josta avautuu näkymiä ympäröivään maisemaan
3. Avoin pääosin pistetaloista ja/tai pientaloista koostuva vyöhyke
4. Urbaanin kerrostalorakentamisen ja avoimen viheralueen muodostama selkeän kontrastinen rajapinta

- Keskus
- Kaupunkikyläkorttelit
- Maisemaan avautuvat korttelit
- Kukkulakaupunkikorttelit
- Muurimaiset korttelit
- Puustoiset alueet
- Ekologinen yhteys

Kaupunkirakenteen periaatteet

Kaupunkirakenteen periaatteena on säilyttää kulttuurimaiseman pääpiirteet, eli Storhemtin mäen sekä Gerkin kartanon muodostama maisemakokonaisuus, ja näitä ympäröivät peltoalueet. Toinen keskeinen periaate on ekologisen yhteyden luominen suunnitellulta Kehä II:n ylittävältä vihersillalta luoteeseen kohti Keskuspuistoa. Yhteys vahvistaa viherverkostoa Espoon alueella, muodostaen jatkumon aina Laajalahdelta asti sekä etelään Gräsanojaa pitkin merelle. Lisäksi jo rakentuneen Suurpellon pohjoisosan ja uuden kaupunkirakenteen välille Henttaanpuron alueelle syntyy uusi puistomainen viheryhteys, joka yhdistyy nykyisiin puisto- ja virkistysalueisiin sekä Keskuspuistoon.

Uusi korttelirakenne muodostaa kaksi selkeärajaista aluetta: eteläosan (Suurpelto V) ja pohjoisosan (Suurpelto IV). Pohjoisosan korttelirakenne rakentuu melumuurimaisena nykyisten mäkien juurelle Turunväylän puolelle. Uusien asuinkortteleiden ja Turunväylän väliin sijoittuu työpaikkavyöhyke. Molemmilla alueilla on omat keskusasteensa, joiden yhteyteen sijoittuu joukkoliikenteen pysäkit sekä liiketilaa aukoiden yhteyteen.

Korttelirakenne rajautuu maisemaan eri tavoin. Storhemtinmäen vastaiselle reunalle sijoittuu raitiotievaraus. Korttelirakenne muodostaa selkeän rajan raitiolinjaa vasten - rakennusmassat on jaettu pieniin osiin, ja ne ovat neljäkerroksisia. Pohjoisosassa Gerkin kartanon länsipuolella korttelirakenne avautuu maisemaan, ja sitä hallitsee uusi koulukeskus sekä urheilupuistoa rajaavat puut.

Korttelityypit suunnitelmassa voidaan jakaa kolmeen erilaiseen arkkityyppiin.

Urbaanit kaupunkikyläkorttelit

Kokoajakadun varteen ja molempien alueiden keskusaukoiden ympärille sijoittuvat urbaanit voimakkaasti katutilaa rajaavat korttelit. Keskitetyt pysäköintilaitokset asettuvat osaksi kortteleita ja niiden julkisivumaailmaa. Lisäksi kortteleihin sijoittuu liiketiloja, ja pohjakerroksen käsittely on liiketilamainen. Kortteleiden sisään muodostuu selkeärajaista yhteispihoja.

Maisemaan avautuvat korttelit

Puisto- ja peltoalueiden rajalle sijoittuu ympäröivään maisemaan ja metsään avautuvia, pääosin U-mallisia kortteleita. Tonttikadut rajataan korkeammilla rakennusmassoilla, joista aukeaa näkymiä pihalle ja korttelin läpi. Korttelien reunavyöhykkeellä vaihtelevat niin korkeat tornimaiset pistetalot, kuin matalammat maanviljelyhistoriasta muotonsa hakevat latomaiset rakennukset.

Julkisten ulkotilojen periaatteet



Aukiot ja kadut 1:7000

Kukkulakaupunkikorttelit

Alueen pohjoisosaan Smedsinmetsän ja Sepänkallion kukkuloille luodaan maastoon sovitettu korttelirakenne. Korttelit noudattelevat maaston muotoja, ja rakentamisen korkeus terassoituu siten, että mäet hahmottuvat suurmaisemassa eräänlaisena kukkulakaupunkina. Rakennusten ilme maisema-alueen suuntaan rauhallinen ja hengittävä. Kaupunkirakenteellisesti perusteltuihin kohtiin voidaan sijoittaa veistoksellisia maamerkkirakennuksia. Pohjoisen suunnasta muurimaiset rakennukset muodostavat alueelle tunnistettavan sisääntulonäkymän. Rakennusten ylimmistä kerroksista avautuu näkymiä kukkuloiden yli kohti etelää ja peltoaukeaa.

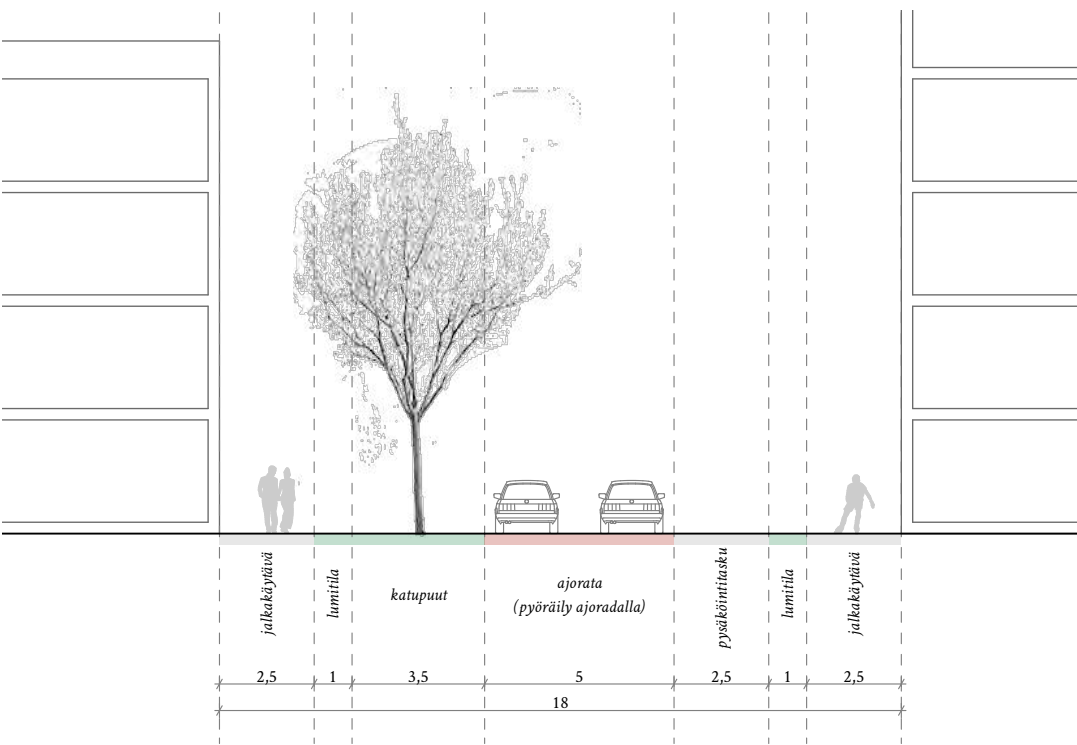
Kadut ja aukiot

Kokoojakatua kehitetään urbaanina pääkatuna, jota rajaavat 5-7 kerroksiset rakennusmassat. Kadun toteutuksessa alueen pohjoisosassa on huomioitava raitiolinjan tilavaraus. Tonttikadut mitoitetaan kävelypainotteisiksi ja niille sijoittuu kadunvarsipysäköintiä. Tonttikaduille sijoitetaan katupuita, erityisesti rakenteellisten pysäköintilaitosten edustalle. Tonttikaduilta on kävely-yhteydet ympäröiville virkistysreiteille. Salinpellontien joukkoliikennekadun varteen sijoittuu istutusalueita ja kadun yleisilme Storhemtille johtavan reitin varrella on vihreä ja puistokatumainen.

Katujen periaateleikkaukset



Kokoojakadun periaateleikkaus 1:200



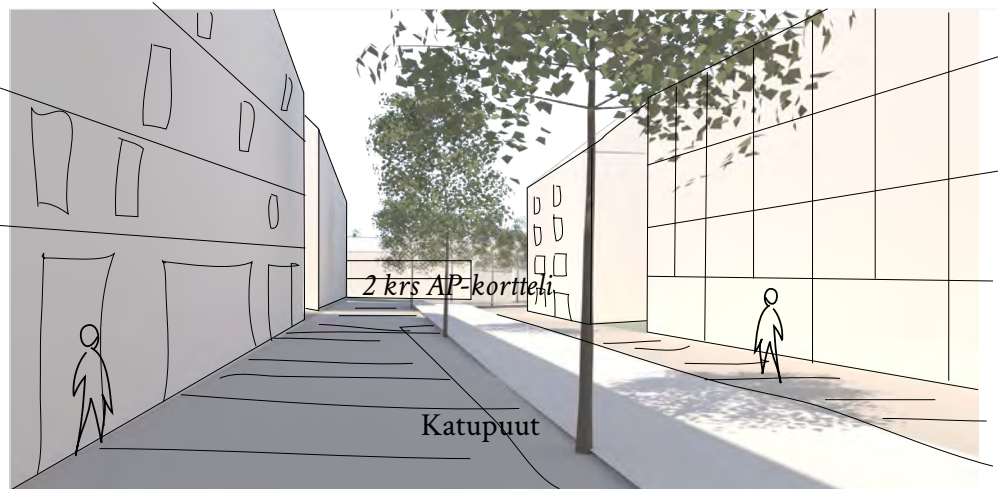
Tonttikadun periaateleikkaus 1:200



Näkymä kokoojakadulta saavuttaessa etelästä Suurpelto IV-alueelle. Kokoojakadulla 7-kras rajattu kaupunkimainen katutila, jossa katupuut molemmin puolin



Näkymä Suurpelto IV-alueen tonttikadulta - kadut sovitetaan rinnemaastoon. Tonttikadun varrella 4-6 kerroksisia rakennusmassoja.



Näkymä Suurpelto V-alueen tonttikadulta - tasaiset kadut, joiden varrella 4-kerroksisia rakennuksia

Viheralueet ja reitit



Viheralueet ja reitit 1:7000

Viheralueet ja reitit

Suunnittelualueelle sijoittuu eri luonteisia viheralueita. Keskeisin näistä on peltoalue, jonka reunaan sijoittuu uusi urheilupuisto, ja joka yhdistää niin kaakkois-luoteissuuntaisen ekologisen yhteyden kuin itä-länsisuuntaisen viheryhteyden suunnittelualueen eteläosan halki. Alueella on tarve järjestää virkistysreitit Kehä II:n ylittävältä suunnitellulta vihersillalta edelleen kohti Keskuspuistoa luoteeseen ja lounaaseen. Lisäksi vihersillalla kulkee latu, joka toteutetaan osana reittejä. Latu liittyy urheilupuistoa ja peltoa kiertävään pururataan. Korttelirakenteesta on yhteydet Keskupuistoon johtaville reiteille - näiden yhteydestä kuljetaan myös nykyisille maastopyöräreiteille.

Kulttuurimaisema & luontoarvot



Tärkeimmät säilytettävät maisema- ja luontoarvot

Suunnitelman pohjana olleet arvot

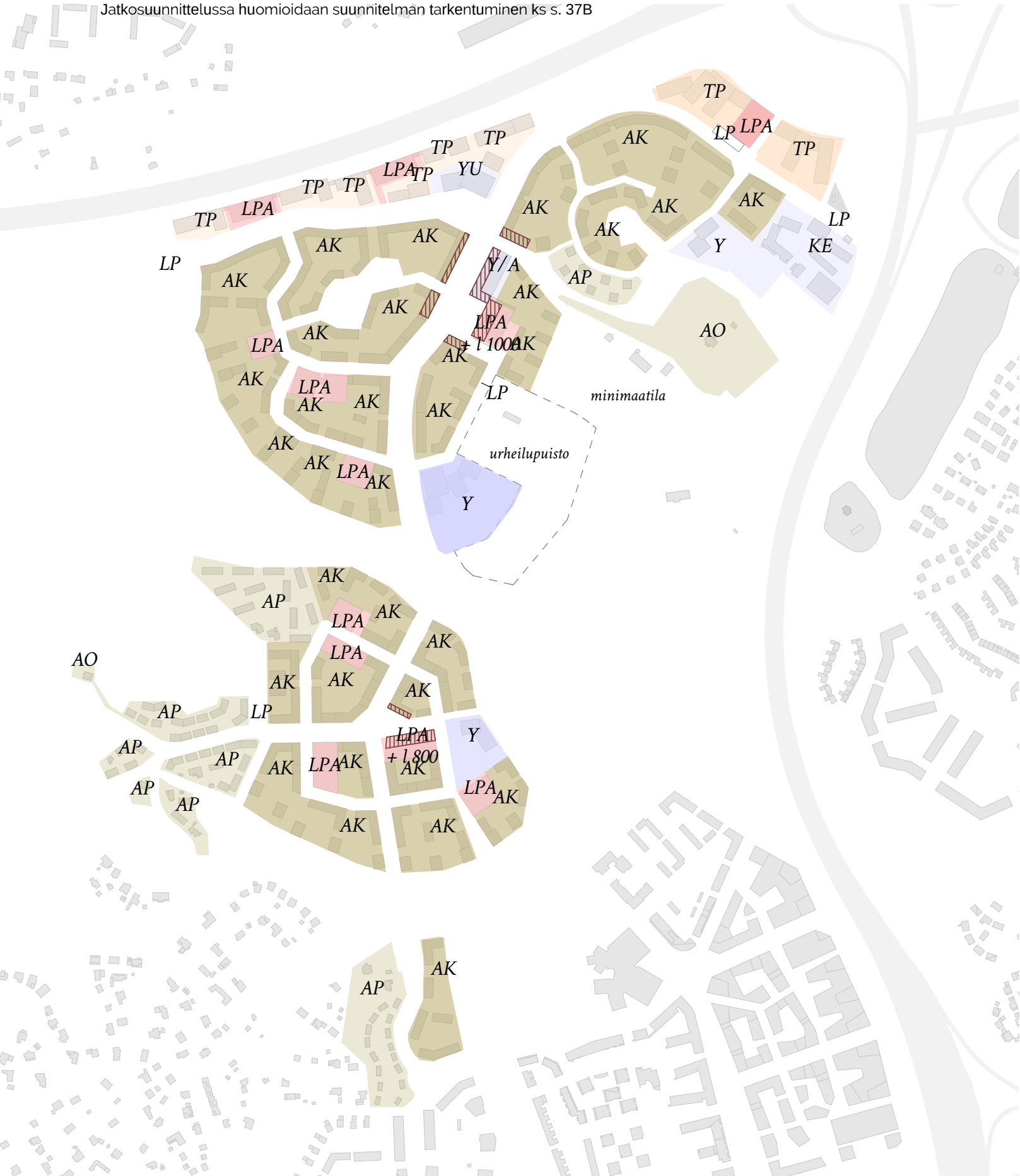
Suunnittelun yhteydessä on tehty valintoja säilytettävistä arvoista. Lain turvaamat luontoarvot suunnittelualueella ovat liito-oravan esiintymisalueet, lahopaviosammalen esiintymispaikka sekä pähkinäpensaslehto. Lisäksi paikallisesti arvokkaista luontoarvoista on säilytetty Smedsbackenin ja Henttaanpuron paikallisesti erittäin arvokkaat osuudet sekä Vassholmsbergetin ja Smedsbackenin kalliomäet.

Avoimen peltomaiseman säilyttäminen on ollut suunnittelun lähtökohta. Samalla on haluttu turvata peltoa reunustavat elementit, tärkeimpänä Gerkin kartano ympäristöineen. Myös Kehä II:n varressa olevat, peltoaluetta reunustavat ja melusuojaa tarjoavat metsäiset saarekkeet on säästetty rakentamiselta. Storhemtinmäki muodostaa suunnittelualueella hyvin omalaatuisen kokonaisuuden ja se on päätetty ottaa osaksi virkistysaluetta. Erityisen tärkeänä on pidetty näkymää Gerkin kartanon ja Storhemtinmäen välillä.

Muita suunnittelun pohjana olleita, viheralueisiin vaikuttavia seikkoja ovat alueelle jo asemakaavoitettu tulvapato sekä jo olemassa oleva Rakkauden puisto. Myös suunnitteilla oleva vihersilta on huomioitu suunnittelun lähtökohtana.

- Säilytettävät luontoarvot
- Säilytettävä peltosaareke/reunavyöhyke
- Säilytettävä lakialue
- Yhteydet ympäristöön
- Uusi liito-oravakohde, kartoittamaton (Smedsbyn koulu)
- Mahdollinen uusi liito-oravareitti

Toiminnot ja palvelut



Toiminnot 1:7000

Suunnittelualue on pääosin kerrostaloasumisen aluetta. Pohjoisosaan sijoittuu uusi koulukeskus, joka sisältää päiväkodin. Koulukeskus liittyy urheilupuistoon. Keskusaukion yhteyteen sijoittuu myös perhekeskus, jonka yhteydessä on luonteva paikka toteuttaa myös esimerkiksi palveluasumista. Smedsby skolanin alueelle on esitetty palvelutoimintaa, jonka kehittämisessä täytyy huomioida Kehä II:n aiheuttamat rajoitukset ilmanlaadun ja melun osalta. Smedsby skolanin länsipuolelle on varattu uusi julkisten palvelurakennusten korttelialue, joka voi toimia esimerkiksi kouluna tai päiväkotina. Eteläosaan Storhemtin mäen viereen on varattu yksi korttelialue päiväkodille. Lisäksi keskustakortteleihin on mahdollista sijoittaa yksityistä päiväkotitoimintaa kivijalkatiloihin.

Liiketilat sijoittuvat keskeisesti aukoiden ja joukkoliikenteen pysäkkien yhteyteen. Pohjoisen raitiotiepysäkin yhteyteen sijoittuu toiminnallinen kokonaisuus, jossa yhdistyvät liiketilat niin kadun varressa kuin pysäköintilaitoksen pohjakerroksessa sekä urheilupuisto ja koulukeskus. Eteläosassa varataan tilaa pienelle päivittäistavarakaupan tai kioskin yksikölle pysäköintilaitoksen yhteyteen. Lisäksi rakennusten kivijalkoihin voi keskeisillä paikoilla sijoittua toimistotyyppistä kivijalkatilaa. Liiketilat sijoittuvat pääosin alueen pohjoisosaan, ja niiden mitoitusperuste sekä toteutuma suunnitelmassa on kuvattu oheisessa taulukossa. Keskeisten liikennevirtojen varrella sijaitsevien maantasokerrosten suunnittelussa kannattaa lisäksi varautua riittävällä kerroskorkeudella, mikäli toimi- ja liiketilan kysyntä alueella kasvaa.

Kadunvarsiliiketilaa		
	Arvioitu kysyntä	Suunniteltu
<i>Pohjoisosaan</i>		
Päivittäistavarak.	600 - 1000 kem ²	1000 kem ²
Ravintolatilaa	200 - 400 kem ²	400 kem ²
Palveluliiketilaa	200 - 400 kem ²	400 kem ²
Toimisto tms.*	0 - 200 kem ²	1400 kem ²
Yht.	max. 2000 kem²	3200 kem²
<i>Eteläosaan</i>		
Päivittäistavarak.	200 - 400 kem ²	400 kem ²
Ravintolatilaa	100 kem ²	100 kem ²
Palveluliiketilaa	200 kem ²	200 kem ²
Toimisto tms.*	0 - 300 kem ²	300 kem ²
Yht.	max. 1000 kem²	1000 kem²
*Toimisto- tms. kadunvarsiliiketilaksi muutettavissa olevaa tilaa		

Laajuustiedot, alustava suunnitelma 8.11.2020

Pohjoisosa (Suurpelto IV):
Asuminen yhteensä: 219 450 kem²
Asukkaita yhteensä: 4390

Pienteollisuus- / varastorakentamista
Turunväylän varressa 18 000 kem²

Liike- ja toimitilaa
Stensintien varressa 35 700 kem²
Korttelirakenteessa 3200 kem²

Koulukeskus 10 000 kem²
Perhekeskus 3500 kem²
Smedsbyn alue 6600 kem²
Urheiluhalli 3400 kem²

Eteläosa (Suurpelto V):
Asuminen yhteensä: 127 840 kem²
Asukkaita yhteensä: 2560

Päiväkoti 3000 kem²

Liiketilaa 1000 kem²

Asukkaita yhteensä: 6950
Asuminen yhteensä: 347 290 kem²
Toimitila yhteensä: 53 700 kem²

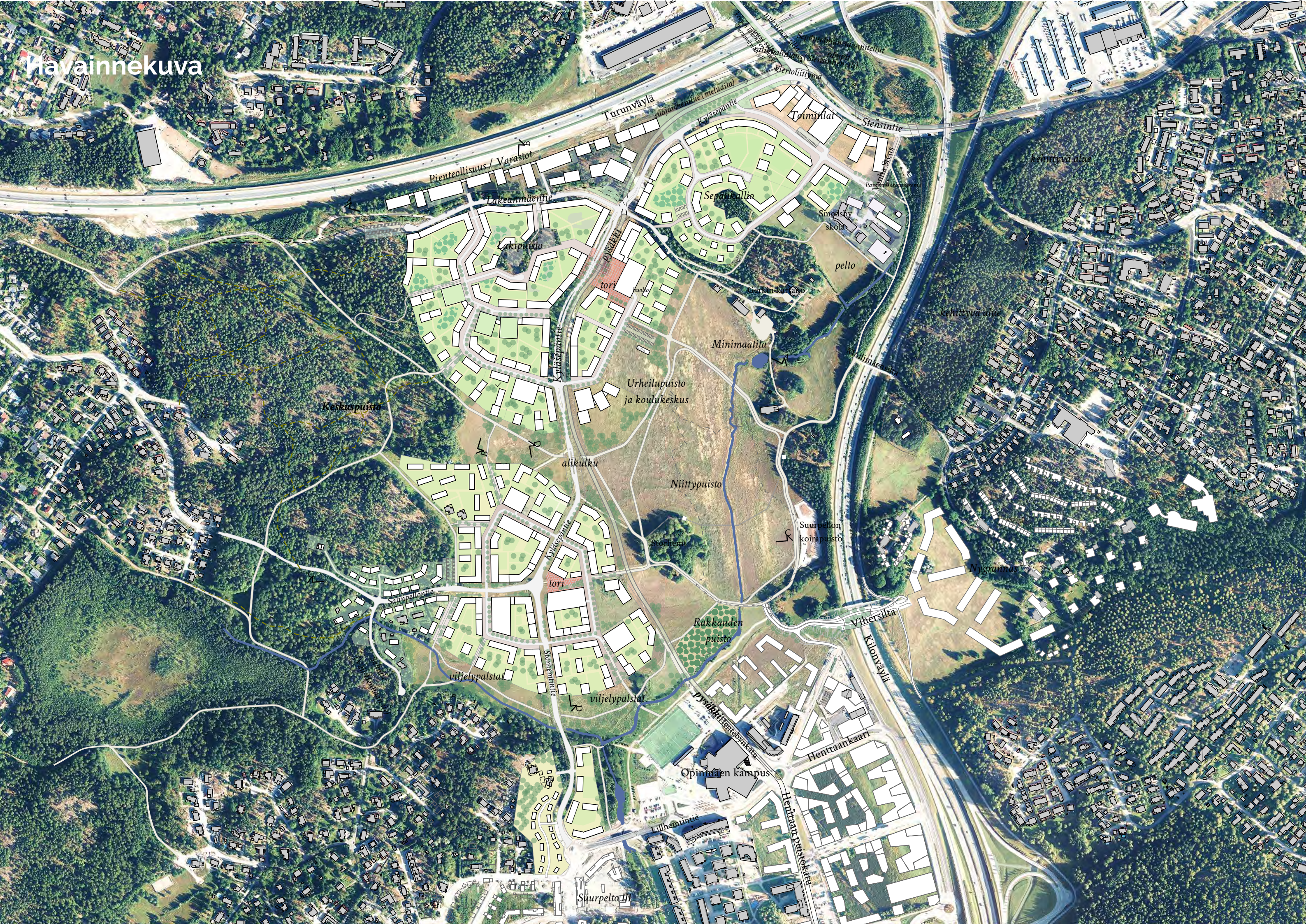
Asukkaiden mitoitusperuste: 1 asukas/50 kem²
Asukaspysäköinnin mitoitusperuste: n. 1 ap/85 as-kem²

Liike- ja toimitilan pysäköinnin mitoitusperuste 1/100 kem²

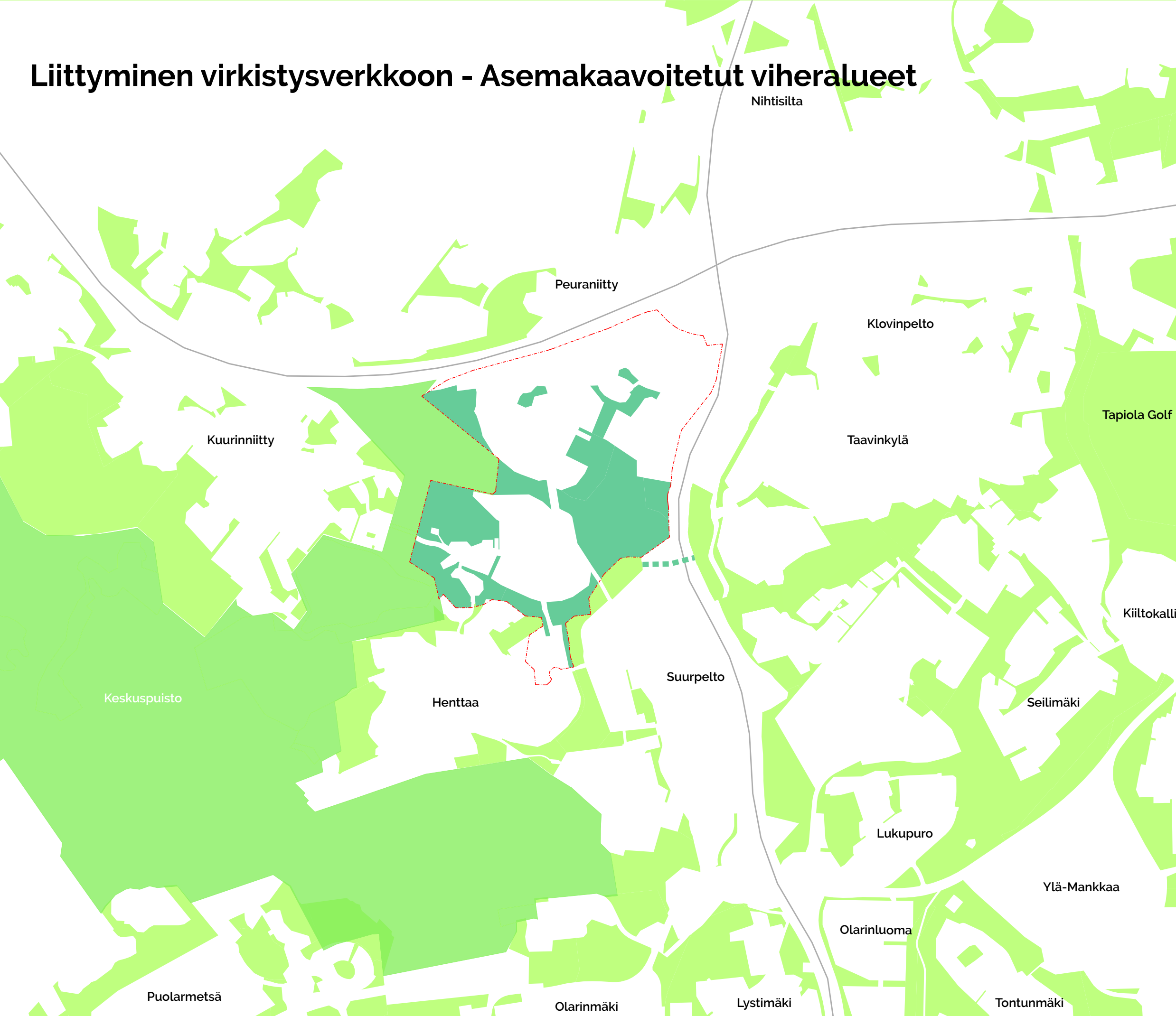
Yleisen pysäköinnin mitoitusperuste: n. 1 ap/1000 kem²
Yhteensä n. 360 LP-paikkaa
- Kadunvarsipysäköintinä (tonttikadut, Salinpellontie, Lakeanmäentie)
- LP-alueet x 5 (sis. urheilupuiston ap:t)



Havainnekuva



Liittyminen virkistysverkkoon - Asemakaavoitetut viheralueet



-  Suunnittelualan raja
-  Asemakaavoitetut viheralueet
-  Keskuspuisto
-  Suunnittelualan uudet viheralueet
-  Suunniteltu vihersilta

Urheilu - ja niittypuisto - avoin kulttuurimaisema identiteettitekijänä

Jatkosuunnittelussa huomioidaan suunnitelman tarkentuminen ks s. 37B



Viheralueet

Suunnittelualueen keskeisen suuren viheralueen muodostaa vanha peltoaukea eteläisen Suurpellon rakennettujen alueiden ja Gerkin kartanon välillä. Puistoalueen keskellä alueen helmenä on Storhemtinmäki. Tärkeitä näkymiä on säilytetty Storhemtinmäen ja Gerkin kartanon välillä, Kyläsepäntieltä Gerkin kartanolle sekä Storhemtinmäen ja Keskuspuiston välillä.

Tärkein viheryhteys, joka on samalla ekologinen yhteys, kulkee vihersillaksi muutettavalta Nygrannaksensillalta Storhemtinmäen kautta kaakko-luodesuunnassa kohti Keskuspuistoa. Viheryhteydellä maisema vaihtelee peltomaisemasta Storhemtinmäen puutarhamaiseen miljööseen ja Kyläsepäntien länsipuolella olevaan puoliavoimeen puistoon. Ekologinen yhteys toteutuu puustoisina askelkivinä.

Toinen tärkeä viheryhteys kulkee suunnittelualueen eteläosassa Nygrannaksensillalta kohti länttä, josta se haarautuu etelään yhdistyen Suurpellon eteläosien viheralueisiin sekä länteen kohti Keskuspuistoa. Suunnittelualueen eteläosan viheralueella on kaksi viljelypalstavarausta. Ne on sijoitettu siten, että ajoyhteys niille on mahdollinen. Muuten eteläosan viheralue on puoliavoin puisto, jossa on nurmea ja puuryhmiä. Hallitsevana elementtinä on siirretty Henttaanpuron uoma ja siihen liittyvät tulvaniityt.

- | | |
|---|---|
|  | Puustoiset / metsäiset alueet - sulkeutunut alue |
|  | Pelto - avoin alue |
|  | Pelto tai niitty - avoin alue |
|  | Nurmi tai pelikenttä - avoin alue |
|  | Puuryhmät, uusi puusto |
|  | Olemassa oleva maastopyöräilyreitti, lähde Strava Heatmap |
|  | Pururata & latu |
|  | Pitkospuut & lintutornit |
|  | Puro |

Urheilu - ja niittypuisto - avoin kulttuurimaisema identiteettitekijänä

Keskeinen avoin alue

Avoim alue ympäröi Storhemtinmäkeä. Kesannolla olevat pellot ovat tarjonneet elinympäristön maatalousympäristölle ja kulttuurimaisemalle tyypilliselle linnustolle, joka on harvinaistumassa Euroopan ja Suomenkin mitataavassa. Tavoitteena on ottaa linnustolliset arvot ja niiden kehittäminen avoimen alueen ja sen reunavyöhykkeiden hoidon lähtökohdaksi. Avoimen alueen halki kulkee pitkospuureitti ja siihen yhdistyvät lintutornit maiseman reunoilla. Avoim tila on arvokas resurssi, jota on mahdollista hyödyntää esimerkiksi leijan lennättämiseen ja frisbeen heittelyyn. Ekologinen yhteys avoimen alueen poikki kulkee puustoisia askelkiviä pitkin.

Storhemtinmäki

Storhemtinmäestä kehitetään alueen virkistysverkoston helmi. Jäänteet vanhasta pihapiiristä syreenimajoineen, hedelmätarhoineen ja jalopuineen tarjoavat herkullisen lähtökohdan puistolle. Alue otetaan virkistyskäyttöön vanhaa kunnioittaen ja vaalien.



Urheilupuisto

Urheilupuisto on sovitettu maiseman reunaan siten, etteivät sen rakenteet ja valaisimet häiritse muuta avointa aluetta. Erityisesti jalkapallokenttä on rakentamisen kainalossa, jotta se ei katkaise näkymiä avoimen alueen poikki. Jalkapallokentän reunaan avoimen maiseman suuntaan on osoitettu puustoa. Urheilupuistolle on varattu suunnitelmassa kolme hehtaaria, johon sisältyy yksi jalkapallokenttä sekä esimerkiksi muita pienempiä kenttiä, skeittausalue ja pelailunurmia. Koulun piha täydentää urheilupuistoa, mutta sitä ei ole laskettu mukaan urheilupuiston pinta-alaan. Lisäksi urheilupuistoa täydentävät ympäristön reitit. Esimerkiksi avointa aluetta kiertää pururata ja hiihtolatu, joka yhdistyy Keskuspuiston reitteihin ja Mankkaan suuntaan kulkeviin latuihin. Lähistöllä Keskuspuistossa on olemassa olevia maastopyöräreittejä, joita kehittämällä alueesta saisi ihanteellisen maastopyöräilyalueen.



Minimaatila

Tavoitteena on, että Gerkin kartanon ympärillä oleva minimaatila tarjoaa asukkaita hyödyttäviä palveluita, kuten esimerkiksi taimien myyntiä ja mahdollisesti kahvilatoimintaa. Minimaatila noudattaa maiseman historiallista tilarakennetta, avoimet alueet pysyvät edelleen avoimina ja puustoiset puustoisina.





Minimaatila

Hyötyviljely
Länsiväylä 2014: "Espoon suosituimmille viljelypals-toille vuosien jonot"



Koulupuutarha
puutarhakasvatus.fi:
"Koulupuutarhan juuret ovat syvällä kasvatustieteen historiassa. Tutkimusten mukaan luonnontieteiden opiskelu puutarhassa parantaa oppilaiden osaamista huomattavastikin."

Lähiruoka
Kaupunkilaisen oma pelto: "Eri-ikäisiä ihmisiä, perheitä, ravintoloita, päiväkotia, kuntoutuspaikka ja sinä, joka olet kiinnostunut viljelystä"

Terapiaeläimet
Greencare Finland: "Eläinavusteisessa toiminnassa voi olla mukana erilaisia eläimiä: esimerkiksi koiria, kissoja, lampaita, kanoja ja alpakoita. Eläinavusteinen toiminta parantaa ihmisten hyvinvointia, antaa virikkeitä ja nostaa elämänlaatua."

Lähipuistot

Elävä ja aktiivinen
Puistojen vehreän reunusta luo nurkkauksia oleskelulle ja eri aktiviteeteille, kuten kaupunkiviljelylle ja eri urheilupeleille



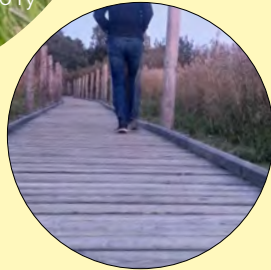
Vehreä
Monipuolinen ja runsas kasvillisuus puiston reunoilla tekee puistosta viihtyisän elinympäristön sekä asukkaille, linnuille että viljelyn kannalta tärkeille pörräisille

Kaupunkirakenteen linjaaja
Lähipuistot luovat raamit asuinalueille ja ohjaavat kulkua pitkällä näkymälinjoillaan



"Lintujen hyvinvointi on myös ihmisten hyvinvointia"

BirdLife Suomi ry
Maa- ja kotitalousnaisten Keskus ry
Metsästäjien keskusjärjestö ry
Suomen Luonnonsuojeluliitto ry
WWF Suomi



Virkistyspelto



Mahdollisuudet tapahtumiin

Bongaa maatalousympäristöjen lintulajit

Tilaa aktiviteeteille

Huolehditään maatalouden kulttuurimiljööstä

"Euroopan maatalouslintulajeista peräti kahden kolmasosan kanta on selvästi vähentynyt edellisen 30 vuoden aikana. Huomattavasti tehostuneen maatalouden vuoksi muun muassa kiuru, kuovi ja töyhtöhyppä ovat taantuneet Euroopan-laajuisesti." (Birdlife, Viljelmien siipiveikot.)

"Laajat kesantopellot ojineen ja sitä ympäröivät pientaloasutusalueet antavat monelle maatalousympäristön ja kulttuurimaiseman tyyppilajille niille soveltuvan pesimäympäristön. Suurpellon alueen pelloilla esiintyvät avomaiden linnuista mm. **kiuru, niittykirvi-nen(NT), pensastasku ja töyhtöhyppä**. Kiuru oli alueen runsaslukuisimpia pesimälintuja.

Myös monet kulttuuriympäristöjen ja reunojen lajit olivat alueella kohtuullisen runsaita. Tämän ryhmän lajeja edustivat mm. hemppo, tikli, keltasirkku, räkättirasas, puunkoloissa pesivä kottarainen ja pikkubarvunen. Peltöjen ojista ja vesialueilta sekä niiden reunoista tavattiin myös **tavi, sinisorsa, telkkä, rantasipi, ruokokerttunen, pensaskerttu ja punavarvunen(NT)**." (Espoon kaupunki, Suurpelto IV ja V Luontoselvitys 2018, Luontotieto Keiron)

Maisemaan sulautuva urheilupuisto



Urheilua pellolla
Hyödynnetään peltoaukiota urheilussa maisemaa säilyttäen esimerkiksi hiihtoladulla, pururadalla, pelailunurmella

Kulttuurimaisemaa kunnioittava raja
Urheilupuiston suhde avoimeen maisema-alueeseen ja vanhaan kulttuurimaisemaan suunnitellaan huolella

Keskuspuisto osana urheilupuistoa
Maastopyöräily, -juoksu ja kävely



Liikunta tuo toimintaa lähipuistoihin
Elävät lähipuistot, jossa urheilu istuu ympäristöönsä ja tuo aktiivisuutta myös lähemmäs asukkaita

Maiseman rajautumisen periaatteet



Rakennetun ympäristön rajautuminen avoimeen viheralueeseen

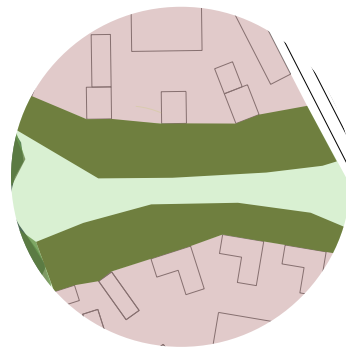
- Aukeava rajautuminen
- Sulkeva rajautuminen
- - - Urbaani rajautuminen

Urbaani rajautuminen: Raitiotie rajaavana elementtinä

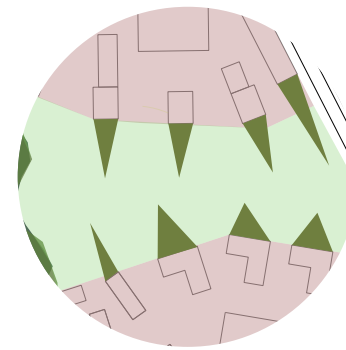
Rakennusmassat luovat muurimaisen rajauksen avoimelle maisematilalle. Pikaraitiotie kulkee rakennusten viertä pitkin vahvistaen tätä tiukkaa rajausta kahden hyvin erilaisen maisematilan välillä. Rakennuksista on avoimet näkymät suoraan Storhemtin mäelle sekä kauemmas vanhaan kulttuurimaisemaan. Urbaani rajausta korostaa Storhemtin roolia historiallisena kylämäkenä ja säilyttää Storhemtin mäen omana saarekkeenaan keskellä avointa maisematilaa.

Aukeava rajautuminen: Asuinalueiden rajautuminen puistoon

Kortteleiden pihat aukeavat puistoon puuston kehystämänä. Piha vaihtuu puistoa kohti mentäessä julkisemmaksi. Puuston rajaamat pienemmät sivuaukiot tuovat puistoon pienempää mittakaavaa ja yksityisempiä ja rauhallisia oleskelualueita. Puiston keskellä säilyvä yhtenäinen avoin alue luo pitkät näkymät puiston läpi vanhaan maatalousmaisemaan sekä Keskuspuistoon. Vaihteleva puusto rajaa pitkää näkymää tuoden vehreän ja monipuolisen kehyksen. Puiston läpi kulkeva pitkä näkymä tuo alueelle näyttävyttä sekä auttaa hahmottamaan aluetta ja helpottaa kulkua. Puiston läpi kulkiessa aukeaa myös sivuille katsottaessa kiinnostavia urbaaneja sisäpihanäkymiä.



1. Kehystetään puustolla avointa aluetta ja näkymää pellolle.



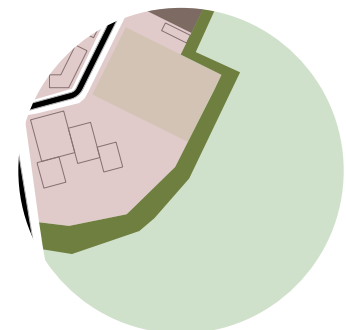
2. Avataan pihoista näkymät puistoon



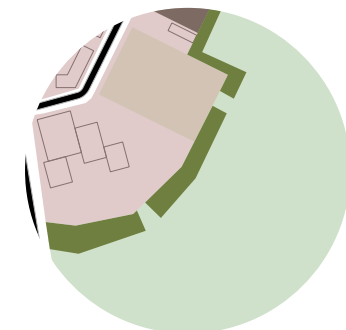
3. Muotoillaan puustosta vaihteleva ja orgaaninen reuna puistolle.

Sulkeva rajautuminen: Urheilupuiston ja koulun rajautuminen peltoaukeaan

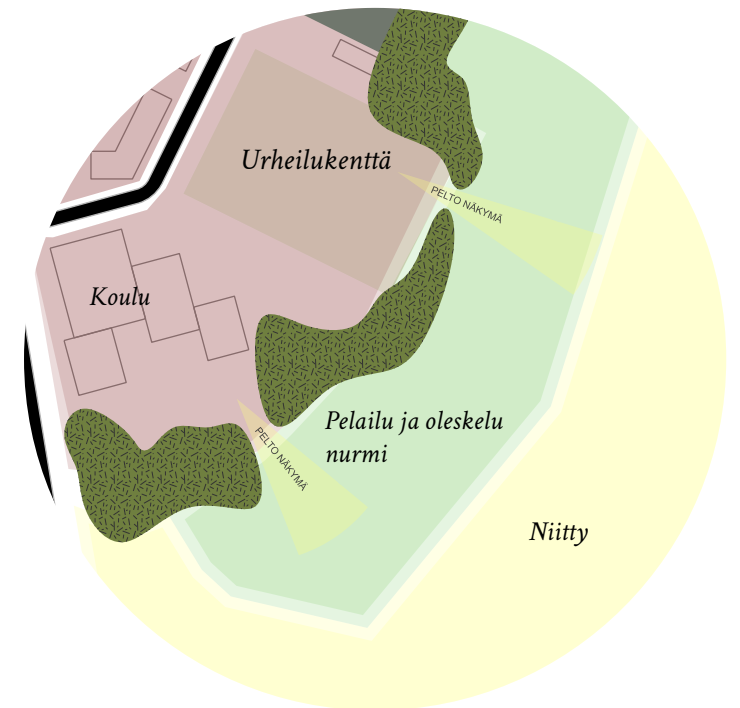
Puustoinen reuna erottaa avoimen maisematilan ja jalkapallokentän toisistaan. Avoin maisematila säilyy puustoisien reunustan kautta eheämpänä muistumana maatalousajoista ja peltomaiseman aiemmasta ilmeestä. Tavoitteena on ehkäistä jalkapallokentän rakenteiden, kuten valaisinpylväiden, aitojen ja parkkipaikkojen liiallista näkymistä vanhassa kulttuurimaisemassa. Näin saadaan myös vähennettyä urheilukentän valosaasteen päätymistä pellon virkistysalueelle.



1. Rajataan puustolla avointa maisematilaa



2. Jätetään pienet kulkuväylät ja näkymäaukot avoimeen maisematilaan



3. Muotoillaan puustosta orgaaninen ja luonnonmukainen reuna avoimelle maisemalle. Nurmi-alue toimii osana avointa peltomaisemaa ja vaihtuu sulavasti niityksi.

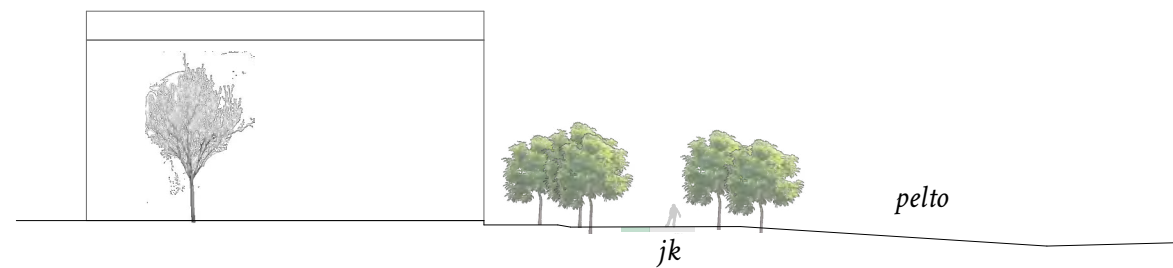
Maiseman rajautumisen periaatteet



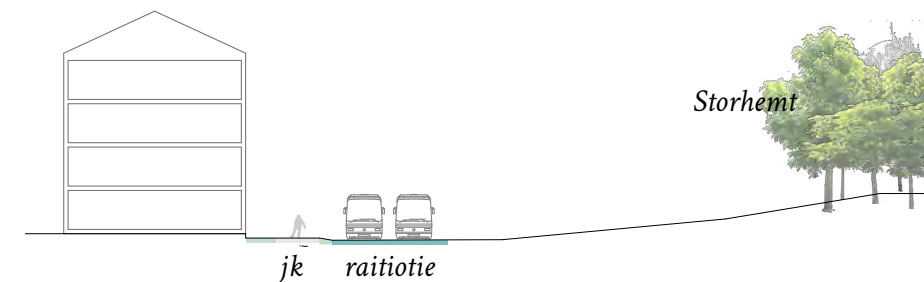
Näkymä Storhemtintieltä Tuurinmäenlaidan kohdalla: Kadulla ei ole katupuita puiston kohdalla, vaan puuryhmät rajaavat katua. Puistoakselin puuryhmät rytmittävät myös pistetalojen päätyjä. Korttelit avautuvat maisemaan.



Näkymä Storhemtinmäen ja Suurpelto V:n välistä: Raitiolinjaa vasten hahmottuu osiin jaettu rakennusrivi. Pohjoisen peltoaukealle hahmottuvat lamellimaisten rakennusten päädyt. Korttelirakenteen raja ja rakennusmassat peltoaukealle päin on jaettu osiin, joiden välistä aukeaa näkymiä maisemaan, ja jota puuistutukset rytmittävät.



Aukeava rajautuminen: Rakennusten päädyt asettuvat kohti peltoa. Päädyt hahmottuvat puustoisien reunavyöhykkeen keskellä



Urbaani rajautuminen: Rakennukset asettuvat osin vasten raitiolinjaa, syntyy osin rajattu julkisivu. Rajan ja pihavyöhykkeiden suunnittelussa on huomioitava raitiovaunusta aiheutuva melu



Näkymä Suurpelto V:n ja Storhemtin välistä kohti Sepänkalliota: rakentamisen korkeus laskee kohti peltoaukeaa

Liikenne: joukkoliikenne ja autoilu

Liikenneverkot on suunniteltu muutaman pääakselin ympärille. Pohjois-eteläsuuntainen akseli on kaikille liikennemuodoille yhteinen, mutta joukkoliikenteelle ja pyöräilylle on tarjolla myös itä-länsisuuntainen akseli.

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.

Autoliikenne

Autoliikenne tukeutuu kokoojakatuun, joka johtaa Suurpellon eritasoliittymän kautta Kehä II:lle ja Stensintien kautta Kauniaisiin ja Turunväylälle.

Tonttikadut on pyritty rakentamaan niin, että läpiajo on pääosin mahdollista. Tämä hepottaa mm. huoltoliikennettä ja talvihoitoa. Läpiajoliikennettä ei kuitenkaan varsinaisesti ole tulossa. Risteämisiä raitiotien kanssa on vältetty. Kehä II etelään ja Länsiväylälle liittyminen on kohtalaisen sujuvaa, Kehä II pohjoisen suunnan ja Turunväylän saavutettavuudet jäävät nykytyyppisellä verkolla hieman heikommiksi. Kasvavan autoliikenteen vaikutukset on esitetty vaikutusten arvioinnissa ja liitteessä A, B ja C.



Autoliikenne

- Pysäköintilaitokset sijoittuvat pääosin lenkkikatuja ympärille
- Kokoojakatu liittyy Stensintiehen pohjoisessa ja eteläisen Suurpellon katuverkkoon etelässä
- Pysäköinnin perusmitoitus on asumiselle 1 ap/85 k-m² ja liike- ja toimitiloille 1 ap/100 k-m²
- Yleinen pysäköinti kadunvarsipysäköintinä tonttikatuja, Salinpellontien ja Lakeanmäentien varrella (n. 190 ap) + kolmella LP-alueella (n. 170 ap, sis. urheilupuiston ap:t) yht. n. 360 ap.



Julkinen liikenne

- Kaksi kaavarunkoaluetta palvelevaa ratikkapysäkkiä sijoittuvat rakentamisen painopisteiseen pohjoisosaan sekä Opinmäen yhteyteen suunnittelualueen ulkopuolella. Kolmas pysäkki on Suurpellon keskuksessa.
- Muita bussipysäkkejä sijoitetaan tarvittaessa välialueille seuraavissa suunnitteluvaiheissa.
- Ratikkalinjojen pysäkkien peittoympyröiden säde 600 m.

Kävelyn ja pyöräilyn kehittyvät yhteydet

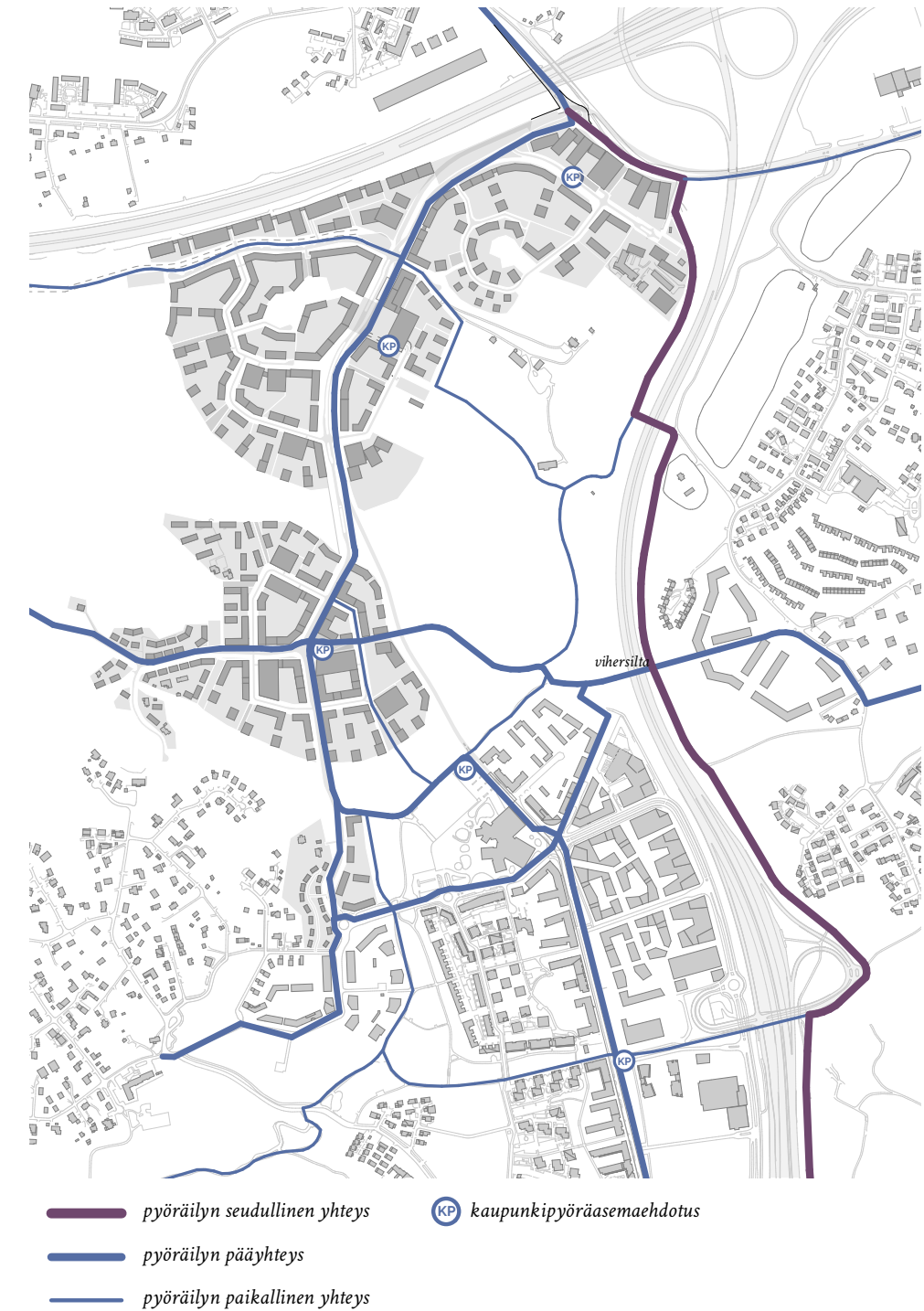
Suunnittelualue liittyy Espoon itä-länsisuuntaisiin suunniteltuihin pyöräilyn pääreitteihin. Suurpellon eteläpuolella kehitetään pyöräilyn baanaa Ylismäentien varressa, samoin pohjoispuolelle Rantaradan käytävässä. Eteläpuolella Ylismäentien/Mankkaanlaaksontien varressa jo olevaa itä-länsisuuntaista yhteyttä on tavoitteena kehittää baana-tasoiseksi, ja myös Rantaradan baanin 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 pääreittinä, 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.



Pysäköinti



Pohjoisen Suurpellon alueen pysäköinnin mitoitus perustuu Espoon kaupungin ohjeisiin, joiden mukaan asunnoille mitoitus on 1 ap/85 k-m². Yleisiä autopaikkoja vieras- ja asiointipysäköinnin sekä ulkoilijoiden käyttöön on varattu 1 ap / 1000 k-m². Liike- ja toimitilojen käyttöön on mitoitettu 1ap/100 k-m². Hankalin arvioitava on ulkoilu- ja urheilupalvelujen käyttäjien tarvitsema paikkamäärä, joka vaihtelee voimakkaasti (kesä/talvi, päivä/ilta, arki/viikonloppu).

Suunnitelmassa on pääosin ajateltu pysäköinti keskitettävän kortteleittain pysäköintilaitoksiin. Poikkeuksena ovat ne tontit, joissa maastonmuodot helpottavat korttelikohtaisen pysäköinnin toteuttamista. Erilaisten palveluiden tarpeita palvelevat sekä kadunvarsipaikat että muutamat julkiset LP-alueet. Rakenteelliset pysäköintilaitokset on tyypitelty kolmeen eri ratkaisuun: maastoon integroidut kansirakenteet, korttelipysäköintilaitoksiin sekä parkkitalohybrideihin, joihin sijoittuu palveluja. Tämän raportin liitteessä on tarkemmin kuvattu laitosten mitoitusta ja toimintaperiaatteita.

Kaavarunkoalueella hyödynnetään vuorottaispysäköintiä mahdollisuuksien mukaan. Aivan alueen pohjoisosassa vuorottaiskäyttö asukkaiden ja työssäkävijöiden välillä mahdollistaa kokonaispaikkamäärän pienentämisen. Oppilaitosten ja urheilu- ym. palvelujen osalta synergiaa on myös löydetävissä LP-alueiden mitoitusta suunniteltaessa. Muualla suunnittelualueella asiakas-, kävijä- ja asukas-pysäköijien kysynnän vaihtelumuodot eivät mahdollista yhtä tehokasta vuorottaiskäyttöä.

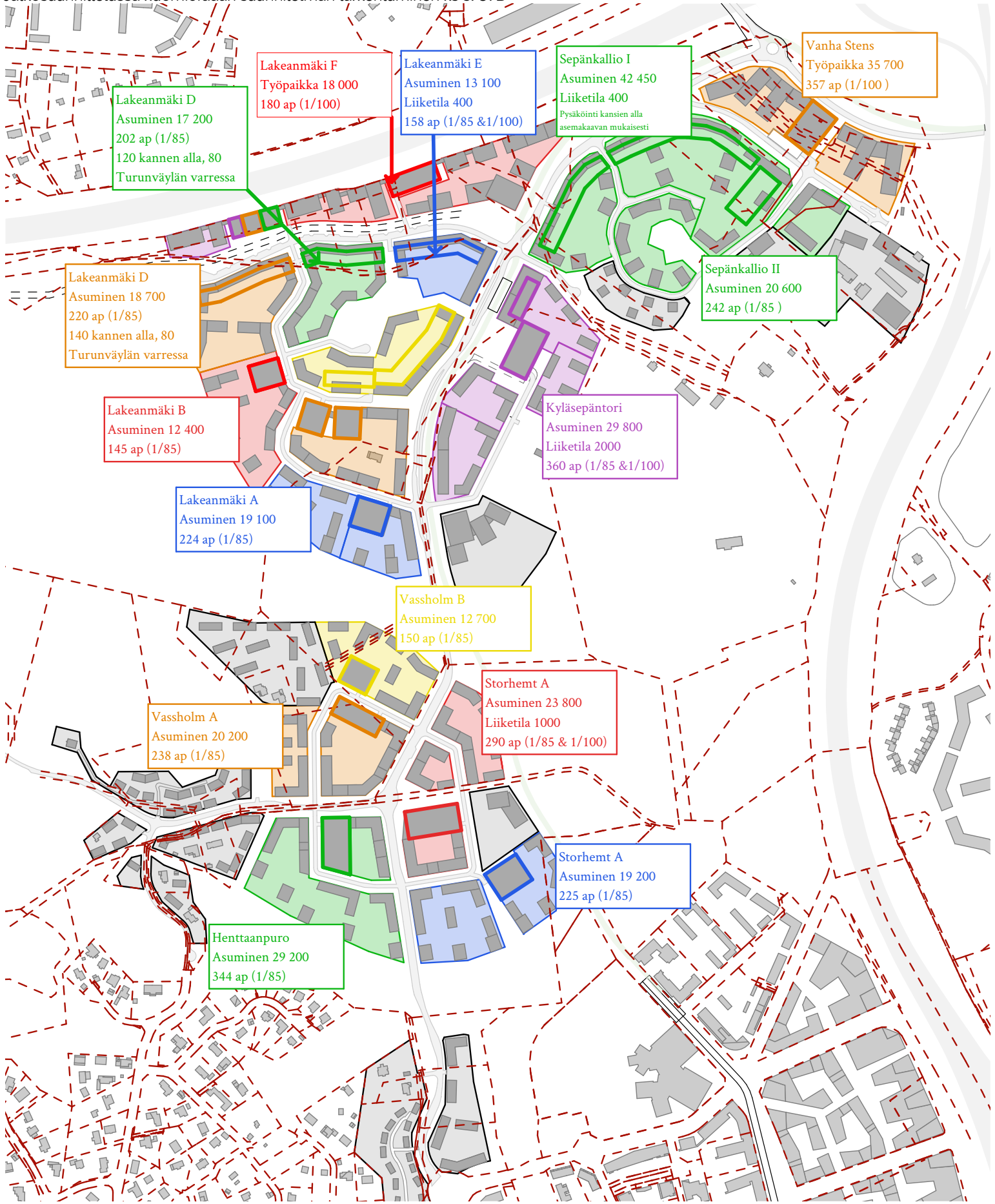
Pääkaupunkiseudun ja Espoon kaupungin tavoitteena on vähentää autoriippuvuutta, ja ihmisten arvot ja asenteet ovat hitaassa muutoksessa – autoilua ja auton omistamista ei varmaankaan nähdä tulevaisuudessa samanlaisena itsestäänselvyytenä kuin nykyisin. Kuinka nopeaa ja voimakasta kehitys on, ei vielä ole tiedossa. Yhteiskäyttöajoneuvot ja kutsupalvelut muuttavat liikkumisen tapoja tulevaisuudessa, ja korkean palvelutason joukkoliikenne sekä pyöräily-yhteydet muuttavat kulkutapajakaumaa heti kun ne otetaan käyttöön.

Rakenteellisen pysäköinnin toteuttaminen on kallista. Suunnitelmassa esitetyt maanpäälliset pysäköintitalot ovat kuitenkin tehokas tapa keskittää pysäköintiä pehmeillä rakennuspohjilla. Talojen hallinta- ja omistusjärjestelyt vaativat neuvotteluja ja sopimuksia, jotta paikat ovat olemassa sitten kun niiden käyttäjät ovat alueelle muuttaneet. Suunnittelun raitiotiepysäkin ympäristössä on ajateltu olevan mahdollista yhdistää maantasokerroksen liiketilat ja pysäköintitalo.

Rakenteellisen pysäköinnin tyypit 1:7000

Pysäköinti

Jatkosuunnittelussa huomioidaan suunnitelman tarkentuminen ks s. 37B



Pysäköinnin mitoitus ja toteutus

Tulevaisuuden epävarmuuksiin on varauduttava, joten myös pysäköintijärjestelyiden osalta on syytä rytmittää toteutuminen kysynnän mukaan. Osa pysäköintitaloista joudutaan toteuttamaan etupainotteisesti, ja loppujen osalta on mietittävä miten toteutus- ja rahoitusvastuut saadaan myöhemmin tasapuolisesti jaettua. Alueen pysäköintitaloille on tarpeen sopia kaavoituksen aluksi toteutusmalli, jotta varmistutaan niiden oikea-aikaisesta toteutumisesta, sekä mahdollistetaan keskittämisen tuomat edut pysäköinnin kokonaismäärän osalta. Tavoitena on, että pysäköintitalo toteutuu kokonaisuudessaan hankkeiden toteuttamisen yhteydessä. Toteuttavan hankeyksikön tulisi olla riittävän laaja. Oheisessa kaaviossa on kuvattu pysäköintitalojen mitoitus ja korttelit, joiden paikat kuhunkin taloon sijoittuvat.

AP- asuinalueilla pysäköinti toteutetaan maantasossa siten, että pysäköintialueet eivät muodota isoja kenttiä. Toteutuksen osalta tavoitellaan pysäköintipaikkojen integrointia asuntojen yhteyteen. Pysäköinnin toteutus tarkennetaan asemakaavavaiheessa rakennustyyppien tarkemman tutkimisen yhteydessä.

LP-alueita kaavoitettaessa ne voidaan mitoittaa pysäköintitaloja ajatellen, mutta pitää aluksi maantasokenttinä. Nykytilanteessa joudutaan joka tapauksessa varaamaan pysäköinnille oma osansa kortteleista. Parhaassa tapauksessa muutaman vuosikymmenen aikajänteellä osa näistä varauksista voidaan ottaa muuhun käyttöön tai niiden käyttöä voidaan tehostaa.

Pysäköinnin kaupunkikuvalliset tavoitteet

Suurpelto IV:n rinteisiin asettuviin kortteleihin on luonteva toteuttaa pysäköintikannet jyrkistä korkeuseroista johtuen. Kansipysäköinnin laajuus ja sijoittuminen suhteessa asuinrakentamiseen ja tarvittaviin louhintoihin määritellään tarkemmassa suunnittelussa. Muualla pysäköintitalot muodostavat suuria rakennusmassoja, joiden ympäristöön sovittamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Maastonmuotoja voidaan hyödyntää talojen ajojärjestelyissä sekä mahdollisesti vaihteittaisessa toteuttamisessa.

Koska kaavarunkoalue on laaja, pysäköintitaloille ei ole esitetty yhtä toteutustapaa tai kaupunkikuvallista ilmettä. Sen sijaan tämän raportin liitteisiin on koottu kaupunkikuvalliset periaatteet, joilla pysäköintitaloja voidaan toteuttaa laadukkaasti osana kortteleita. Tavoitena on, että pysäköintitalot kytkeytyvät ilmeeltään osaksi kortteleita.

Vaiheistus



Vaihe 1 - Bussivaihe

Alueen vaiheittaisen toteuttamisen kannalta keskeisiä tekijöitä ovat pitkällä tähtäimellä joukkoliikennedyhteyksien kehittyminen sekä lyhyellä tähtäimellä pysäköinnin järjestäminen ja vaiheittainen toteuttaminen. Oheisissa kaavioissa on hahmoteltu osa-aluekokonaisuuksia kaavoituksen pohjaksi. Osa-alueet sisältävät 1-2 kpl pysäköintitaloja.

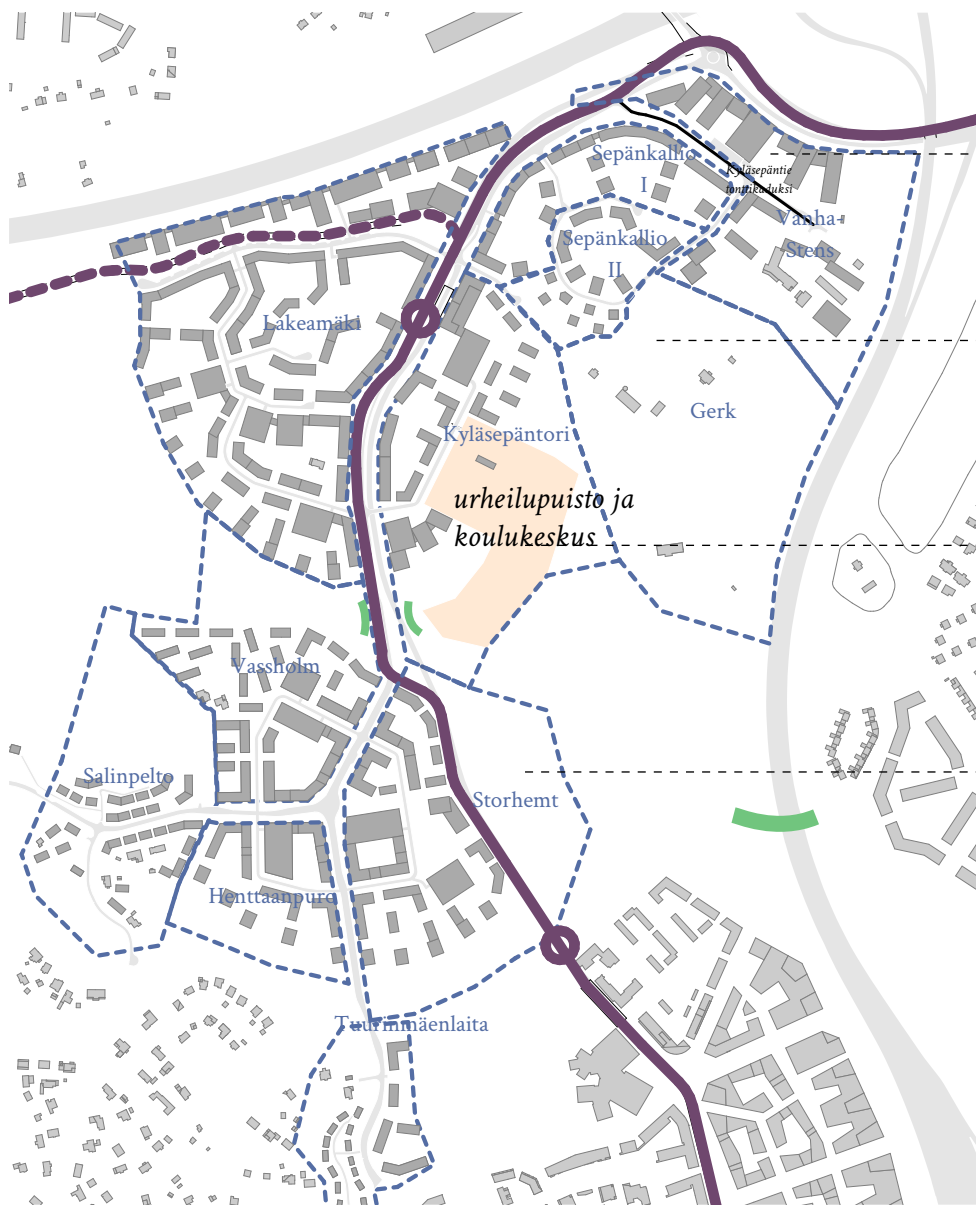
Ensimmäisessä vaiheessa raitiolinjat eivät ole vielä toteutuneet, vaan alueen joukkoliikennetarkaisu perustuu runkobusseihin. Kokoojakatu noudattelee lainvoimaisen asemakaavan mukaista ratkaisua, jossa se kulkee jo rakennetun vesihuollon runkolinjan päällä ja liittyy nykyiseen Turunväylän ylittävään siltaan. Asuntorakentaminen toteutuu todennäköisesti ensimmäisenä. Työpaikkakorttelit Turunväylän varressa eivät todennäköisesti

Vanha Stens: Ensimmäisessä vaiheessa kokoojakatu lainvoimaisen asemakaavan mukaan

Lakeanmäen kokonaisuus jaettava osiin jatkosuunnittelussa. Huomioitava nykyiset rakennukset ja meluolosuhteet. Raitiotievaraus (2050) voidaan myös ensi vaiheessa kaavoittaa osaksi korttelia.

Vassholm ja Henttaanpuro, sekä Storhemtin länsiosat tukeutuvat ensimmäisessä vaiheessa bussiyhteyteen ja voivat rakentua ensin.

- bussilinja ja alustavat pysäkkien sijainnit
- Gerkin alueen kaavoituksen alustava osa-aluejako
- tonttikatu
- mahdollinen toteutusjärjestys - tummin ensin
- Turunväylän väliaikaistoiminnot



Vaihe 2 - Ratikkavaihe 2030 -

Vanha Stens: Raitiotievaiheessa katuja uudelleen järjestellään ja alue tiivistyy

Gerkin alueen palveluja kehitetään vähitellen

Kaupalliset ja yleiset palvelut toteutuvat, kun lähiympäristössä riittävä asukaspohja

Raitiotien sovittaminen suunnitelmaan huomioitava vaiheistuksessa. Kulttuurimaiseman reuna suunnitellaan kokonaisuutena.

- raitiolinja ja pysäkkien sijainnit
- Gerkin alueen kaavoituksen alustava osa-aluejako
- alikulku
- vihersilta

Toisessa vaiheessa toteutuu myös koulukeskus, urheilupuisto sekä liiketilaa, kun alueen asukasmäärä on kasvanut. Tapiolan ja Espoon keskuksen yhdistävä raitiotielinja tavoiteliikenneverkossa 2050 on tässä vaiheessa esitetty tilavarauksena, sillä sen toteutumiseen liittyy epävarmuustekijöitä.

Alueella on käynnissä tarkemmat asemakaavoitustyöt Tuurinmäenlaidan alueella, sekä Sepänkallion alueella. Kaupunkirakenne tiivistyy yhtä aikaa niin pohjoisesta kuin etelästä. Toteuttamisen vaiheistusta on tässä työssä lähestetty siten, että rakenteelliset pysäköintilaitokset on esitetty toteutettavaksi 1-3 korttelin kesken vaiheissa. Osa-aluejaon sisällä voidaan jatkossa tarkentaa pysäköinnin ratkaisuja ja toteuttamistapaa, kun siirrytään varsinaiseen asemakaavoitukseen.

Näkymä koillisesta



Suurpelto IV: Kukkulakaupunki kulttuurimaiseman rajalla

Jatkosuunnittelussa huomioidaan suunnitelman tarkentuminen erityisesti julkisten palveluiden mitoituksen osalta ks s. 37B



Havainnekuvaote 1:2000

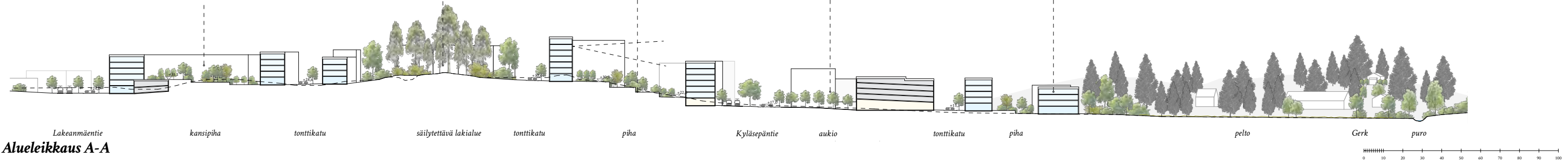
jyrkillä rinteillä hyödynnetään korkeuseroa pysäköinnin toteuttamiseksi

lakialue säilytetään puistona

mäen laelta avautuu näkymiä kohti laaksoa

aukioiden sarja johdattelee urheilupuistolle

rakentamisen korkeus madaltuu kohti peltoaukeaa



Alueleikkaus A-A Lakeanmäentie kansipiha tonttikatu säilytettävä lakialue tonttikatu piha Kyläsepäntie aukio tonttikatu piha pelto Gerk puro



Näkymä Suurpelto IV:n toriaukiolle

Alueleikkaus B-B

Turunväylän varren toimitilat muodostavat seinämän valtatielle, ja taskupihoja Lakeanmäentien varteen

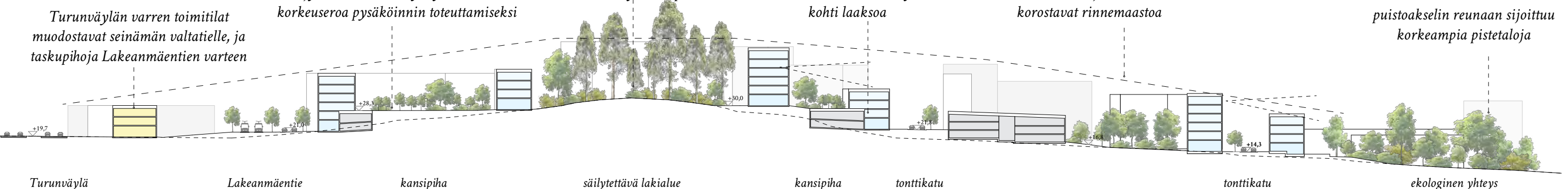
jyrkillä rinteillä hyödynnetään korkeuseroa pysäköinnin toteuttamiseksi

lakialue säilytetään puistona

mäen laelta avautuu näkymiä kohti laaksoa

rakennusmassojen korkeudet korostavat rinneemaastoa

puistoakselin reunaan sijoittuu korkeampia pistetaloja



Turunväylä
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

Lakeanmäentie

kansipiha

säilytettävä lakialue

kansipiha

tonttikatu

tonttikatu

ekologinen yhteys

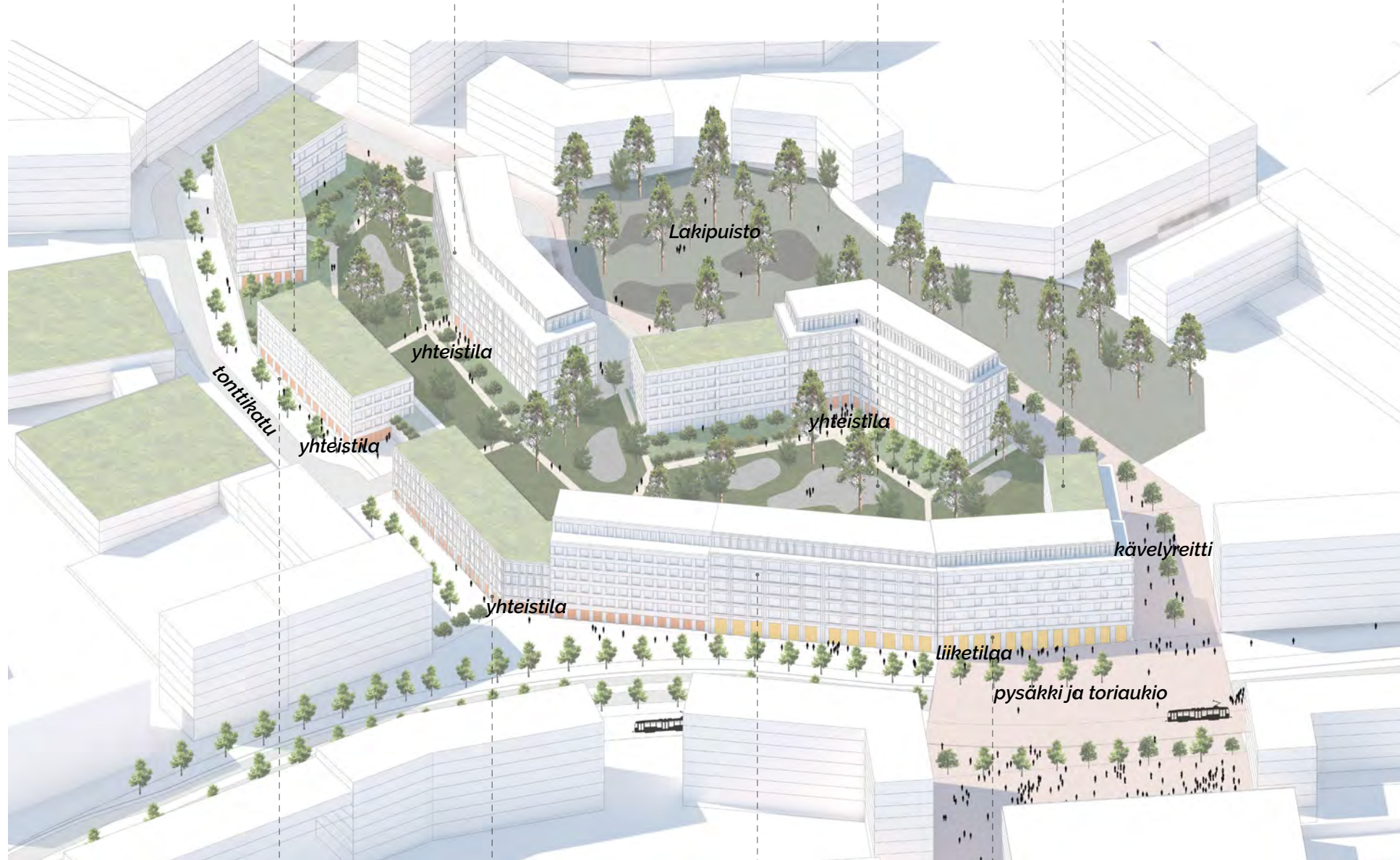
Kukkulakaupunkikorttelit

Rakennusten massoittelu siten, että pihalle saadaan paljon luonnonvaloa

Veistosmaisista rakennusmassoista avautuu näkymiä kukkulakaupungin yli

Korttelipihoilla säilytetään mahdollisimman paljon olevaa puustoa sekä avokalliota

Ketoviherkatot imevät hulevesiä, ja matalampien osien katoille voi sijoittaa asukkaiden yhteistä tai yksityistä oleskelutilaa



Tonttikadun varteen asettuu 4-5 kerroksisia maastoon sovitettuja rakennusmassoja

Tonttikadulle avautuu asukkaiden yhteistiloja

Kokoojakadun varren rakennusmassat 7-kerroksisia

Kokoojakadulle avautuu liiketiloja. Katutasokerros on tavanomaista kerrosta korkeampi. Liiketilat liittyvät pysäköintikansiin



Veistosmaiset rakennusmassat kukkulamaisemassa (Viikinmäki, Helsinki)



Olevan kasvillisuuden säilyttäminen osana korttelipihoja (Kruunuvuorenranta, Helsinki)



Tasakatot ja sisäänvedetty ylin kerros



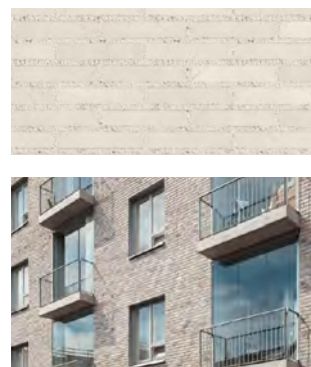
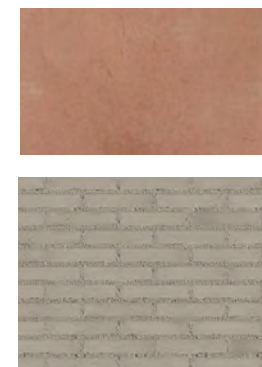
Polveileva ja kalteva katutila (Kruunuvuorenranta, Helsinki)



Kalliolakien säilyttäminen



Puuarkkitehtuuri maamerkinä



Yksiaineiset puu-, kivi ja tiilijulkisivut

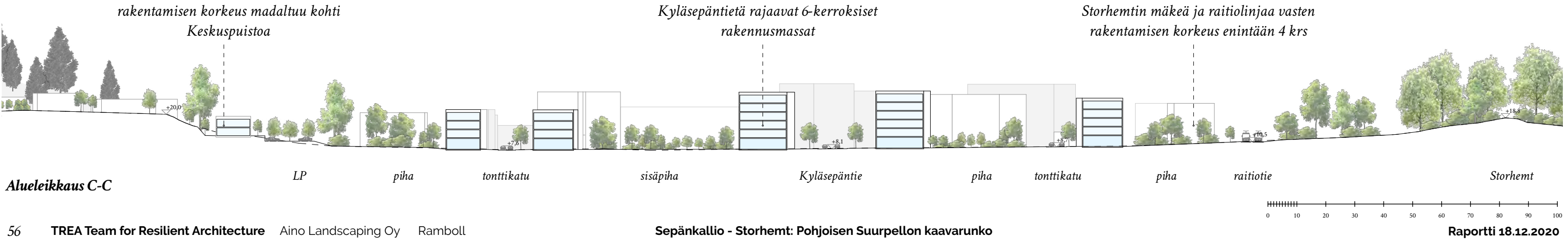
Alueleikkaus 1:2000

Suurpelto V: Kaupunkikylä kulttuurimaiseman rajalla

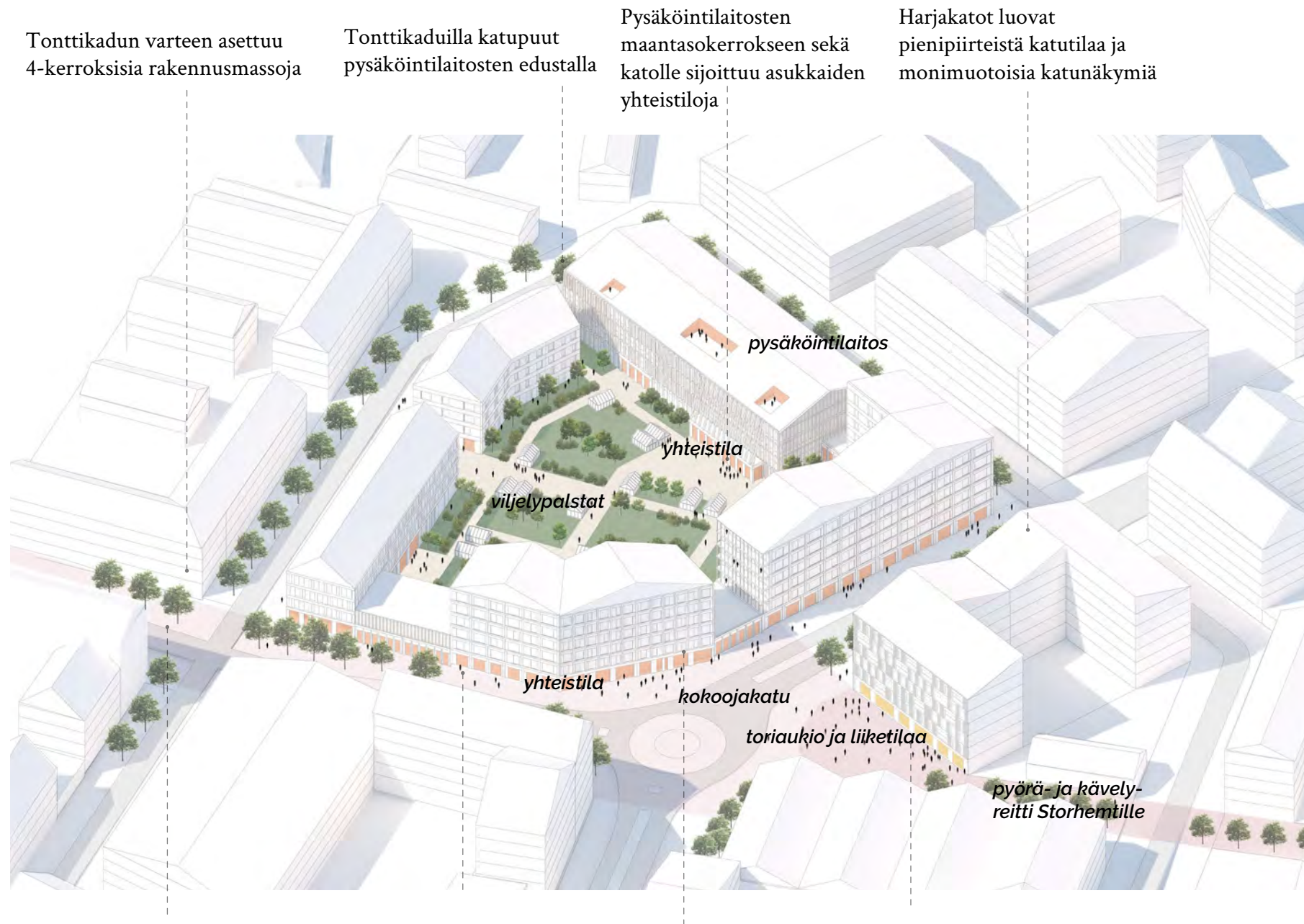




Näkymä Suurpelto V:n toriaukiolle



Kaupunkikyläkorttelit



Vihertaskut
joukkoliikennekadulla

Korttelit rajautuvat kokooja-
ja joukkoliikennekaduun
kauttaaltaan rakennusmassoin

Kokoojakadun varren
rakennusmassat 6-kerroksisia

Aukion laitaan aukeaa liike- ja
toimistotiloja



4 ja 6-kerroksisten rakennusmassojen
vaihtelua (Kuninkaantammi, Helsinki)



Kattomuodot jakavat katujulkisivua
pienempiin osiin



Korkealaatuinen



Kävelypainotteinen tonttikatu

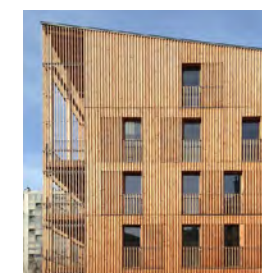
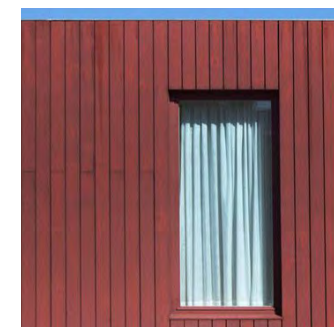
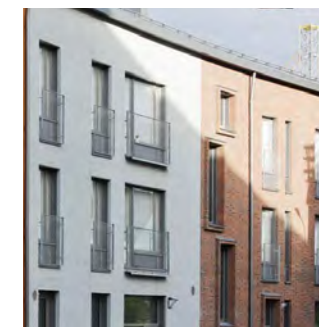
kaupunki-aukio jäsentää (Kuninkaantammi, Helsinki)



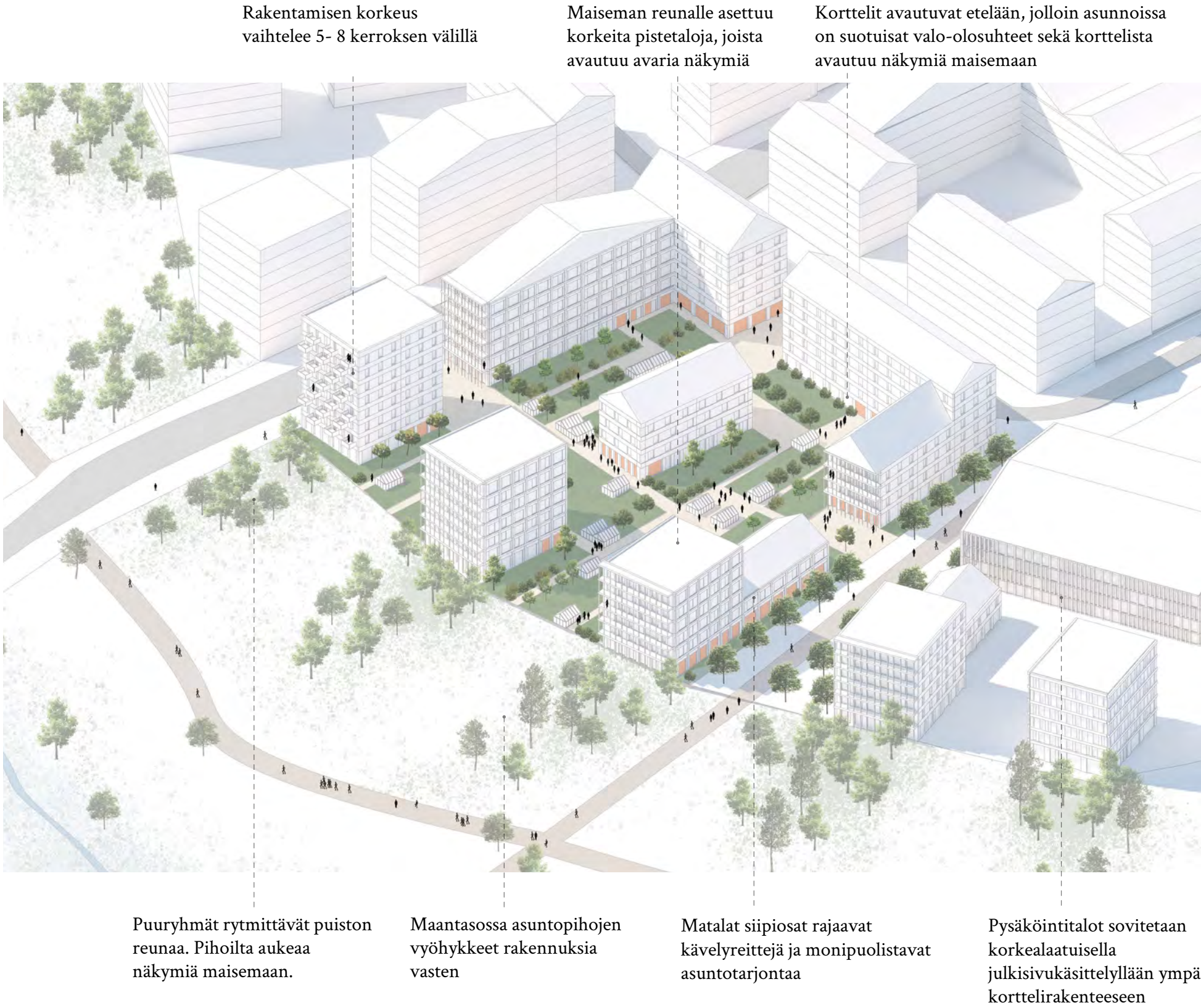
Viljelyä korttelipihoilla



Puu-, rappaus ja tiilijulkisivut



Maisemaan avautuvat korttelit



Rakentamisen korkeus vaihtelee, (Arabianranta, Helsinki)



Korttelit avautuvat kohti maisemaa (Arabianranta, Helsinki)



Puuryhmät

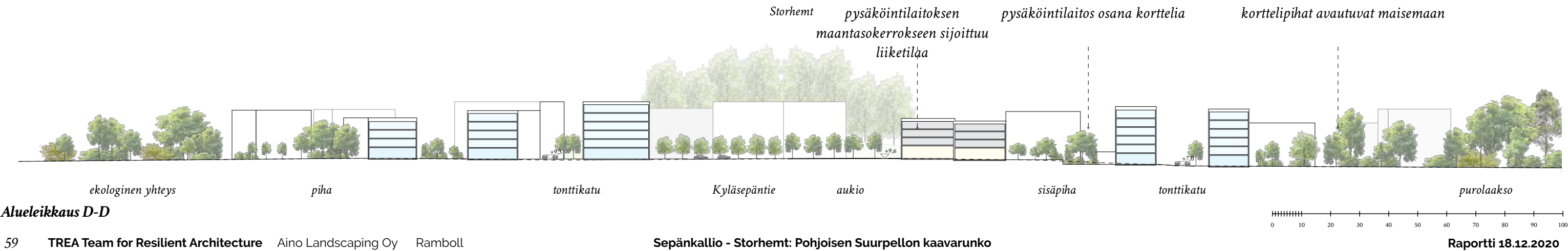


Reunavyöhykkeelle asettuu monimuotoisia pistetaloja





Näkymä Opinmäen kentältä kohti kaavarunkoaluetta



Kaavarunkokartta

- Kaavarunkoalueen raja
- AK

Kerrostalovaltainen asuinalue
- AP

Pientalovaltainen asuinalue
- AO

Erillispientalojen asuinalue
- Y

Yleisten rakennusten alue
- Y/A

Yleisten rakennusten alue, jolle sijoitetaan lisäksi asumista
- YU

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten alue
- TP

Liike- ja palvelutilojen sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien toimija varastotilojen alue
- VP

Puisto
- VL

Lähiavikistysalue
- VU

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue
- LP

Yleinen pysäköintialue
- LPA

Autopaikkojen korttelialue
- EN

Energiahuollon alue
- EV

Suojaviheralue
- /s

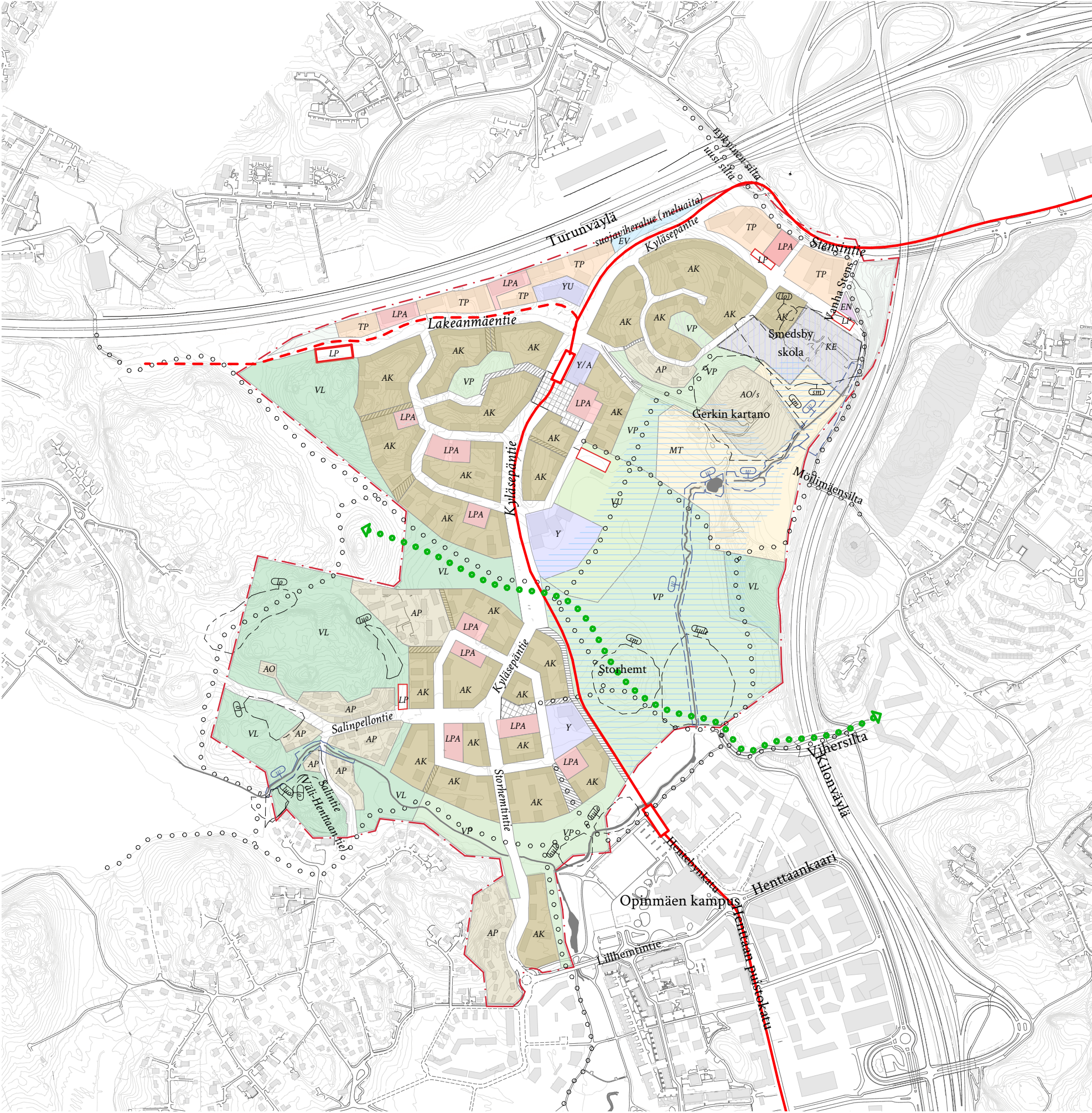
Kultuurihistoriallisesti merkittävä kartanomiljöö, jonka ympäristö säilytetään
- MT

Maatalousalue
- Kulttuurimaiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue
- KE

Yleisten rakennusten, liike-, toimi- ja palvelutilojen kehittämisalue
- Katualue
- Kävely- ja pyöräpainotteinen aukio
- Kevyelle liikenteelle varattu katuyhteys
- Liito-oravan ydinalue
- Liito-oravakohde, kartoittamaton
- Maakunnallisesti arvokas luontokohde
- Paikallisesti erittäin arvokas pienvesistö
- Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaita rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös
- Hulevesien viivytukseen ja käsittelyyn varattu alueen osa
- Pikaraitiotielinja, pysäkki
- Raitiotievaraus
- Virkistysreitti
- Ekologinen yhteys
- Abc

Yleisen alueen nimi

Kaavarunkokartta 1:8000



Yhteenvedo: Suunnitteluperiaatteet

Kaupunkikuva

Suurpelto IV ja Suurpelto V alueelle kehitetään kaupunkikuvallisesti korkealaatuinen keskusaukio, jonka yhteyteen sijoitetaan monipuolisia toimintoja, kuten kaupalliset ja julkiset palvelut. Pohjoiseen muodostetaan alueen selkeä ja saavutettava keskus.

Kokoojakadun varrella tavoitellaan elävää ja kaupunkimaista ympäristöä. Katu pyritään rajaamaan vähintään kerroksen korkuisilla rakennusmassoilla. Rakentamisen korkeus on kadun eteläosassa 6 kerrosta ja pohjoisosassa 7 kerrosta. Suunnitteluratkaisuilla edistetään miellyttävää ja turvallista kävely-ympäristöä.

Tonttikatujen varrella tavoitellaan vihreää kävelypainotteista ympäristöä. Katuympäristöt jäsennetään siten, että kaduille on mahdollista istuttaa katupuita. Pysäköintilaitosten julkisivujen eteen tulee sijoittaa katupuita.

Puoliavoimella korttelirakenteella tavoitellaan katutilan urbaania rajaamista mutta samalla pihojen ja näkymien avautumista maisemaan ja aurinko-olosuhteiltaan edullisiin ilmansuuntiin.

Kortteleiden rajatuminen vasten kulttuurimaisemaa tulee suunnitella huolella. Rakentamisen korkeus Storhementin mäen lounaispuolella sekä Gerkin maatalousrakennusten länsipuolella on enintään 4 kerrosta.

Rakentamisen tehokkuus joukkoliikenteen pysäkkien yhteydessä tulee olla riittävän korkea. Rakentamisen korkeus madaltuu kohti Keskuspuiston yleiskaava-alueita enintään kaksikerroksiseksi.

Asuinkorttelit

AK-korttelialueilla autopaikoitus toteutetaan keskitetyissä maanpäällisissä pysäköintilaitoksissa. AP-korttelialueilla autopaikoitus toteutetaan korttelikohtaisesti maantasopaikoituksena pääosin katettuina paikkoina ja jaettuna rakennuksittain. Kattamattomat autopaikat tulee jakaa enintään 10 paikan osiin ja jäsentää istutuksilla.

Polkupyöräpaikoitus sijoitetaan kortteleihin ja asuinrakennuksiin pääosin rakenteelliseen, helposti saavutettavaan ja säältä suojattuun paikoitukseen.

Pelto- ja puistoalueisiin rajautuvia alueita kehitetään maatalousympäristöön soveltuvalla ilmeellä. Julkisivumateriaaliksi soveltuu esimerkiksi puu ja rappaus.

Rinteisiin sijoittuvia korttelialueita kehitetään kallioiseen maaston soveltuvalla omaleimaisella kukkulakaupungin arkkitehtuurilla. Julkisivumateriaaliksi soveltuu esimerkiksi puu ja tiili.

Korttelipihat ovat vehreitä yhteispihoja, joilla on ympäristöön sopiva ilme. Korttelipihat suunnitellaan ja toteutetaan yhtenäisinä kokonaisuuksina ja ne istutetaan. Alueen pohjoisosassa pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon olevaa puustoa ja kalliota. Peltoon rajautuvissa kortteleissa huomioidaan viljelyn mahdollisuus pihoiden.

Asukkaiden käyttöön osoitetaan yhteistiloja, jotka sijoitetaan tarkoituksenmukaisiin solmukohtiin kortteleissa. Yhteistilat muodostavat kaupunkikuvallisesti laadukasta, avointa julkisivua kadulle päin.

Maisema ja kulttuuriympäristö

Omaleimaista kulttuurimaisemaa tulee vaalia – Näkymät Gerkin kartanolle ja Storhementinmäelle on säilytettävä.

Hulevesia viivytetään kortteleissa. Viivyttäviä sadepuutarhoja käytetään aina, kun niiden toteuttamiseen on riittävästi tilaa.

Nykyinen puusto säilytetään pääosin ja alueen, ekologista yhteyttä kehitetään uusilla puuistutuksilla. Tärkeät luontoarvot ja suojelukohteet säilytetään. Liito-oravien tärkeät elinympäristöt säilytetään.

Alueen läpi kehitetään sujuvat yhteydet keskuspuistoon ja muihin virkistysreitteihin. Erilaiset liikkumisen muodot, kuten hiihto, maastopyöräily ja ratsastus huomioidaan reittien suunnittelussa.

Urheilupuisto sekä mahdollinen alikulku sovitetaan maisemaan. Urheilupuistoon liittyvät suuret kentät rajataan puuistutuksilla kulttuurimaisemasta. Valaistuksessa huomioidaan vaikutukset ekologiseen yhteyteen.

Kokoojakadulla puistojen kohdalla ei ole puurivejä, vaan laajempia puuryhmiä, jotka hahmottuvat osana puistoa.

Pysäköinti

Pysäköintilaitos tulee toteuttaa pääsääntöisesti yhdessä rakennusvaiheessa, jotta vaiheittain toteuttaminen ei heikennä kaupunkikuvaa.

Pysäköintilaitosten julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia ja vastata laatutasoltaan ympäröiviä asuinrakennuksia. Maantasokerroksen julkisivukäsittelyssä tulee huomioida jalankulkutason mittakaava, materiaalintuntu, viihtyisyys ja valaistus.

Pysäköintilaitosten kattotasanteita saa hyödyntää oleskelu-, leikki- ja pelialueina ulko-oleskelualueiden ohjearvot huomioiden. Muutoin ne tulee kattaa kokonaan viherkatolla tai vaihtoehtoisesti kattoa tulee hyödyntää aurinkoenergian tuotannossa. Pysäköinilaitoksiin saa sijoittaa asukkaiden yhteistiloja rakennusten käyttöturvallisuus huomioiden. Pysäköintilaitoksiin saa sijoittaa liiketiloja.

Näkymä etelästä



5. Kaavarungon vaikutukset

Vaikutusten arviointi suhteessa voimassa olevaan yleiskaavaan

Kaavarunko on luonteeltaan yleiskaavaa tarkentava suunnitelma, joka toimii tarkemman asemakaavoituksen pohjana. Siksi tässä raportissa on arvioitu kaavarungon vaikutuksia yleiskaavatasolla ja erityisesti keskitytty niiden uusien elementtien tai muutosten vaikutuksiin, joita kaavarungossa on esitetty suhteessa voimassa olevaan yleiskaavaan.

Kuvaus Espoon eteläosien yleiskaavasta

Espoon eteläosien yleiskaavassa kaavarungon alueelle on osoitettu tiivistä ja matalaa asuntoaluetta, julkisten palveluiden ja hallinnon aluetta sekä työpaikka-aluetta. Keskeinen peltoalue on merkitty virkistysalueeksi ja se ja Gerkin kartanon alue kyläkuvallisesti ja maisemakuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Turunväylän varteen ja Smedsby skolanin kohdalle käyttötarkoitukset on merkitty kehitettävän alueen rasterilla ja Keskuspuistoon johtava virkistysalue nykyisellään säilyvänä alueena. Muut käyttötarkoitukset ovat merkinnällä “uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet”.

Turunväylä on merkitty olemassa olevaksi moottoritieksi ja Kehä II kaksiajorataiseksi päätieksi tai pääkaduksi. Niiden risteyksessä on eritasoliittymä. Kehä II:n ja Stensintien varteen on merkitty uusi raideliikenneyhteys ja Stensintien ja Kehä II:n risteämiskohtaan uusi suuntaisliittymä. Eteläisestä Suurpellostä Kuurinniityn suuntaan on merkitty joukkoliikenteen yhteystarve.

Keskeisen uuden virkistysalueen läpi on merkitty kulkemaan virkistysyhteydet ristiin. Toinen kulkee eteläisestä Suurpellostä Keraa kohden ja toinen Mankkaalta luoteeseen kohti Turunväylää ja Jondalinportin alitusta. Nykyisellään säilyvän viheralueen kohdalla Keskuspuiston reunalla on pieni osa ohjeellista Keskuspuiston toiminnoille varattua aluetta.

Muuttunut kaavatilanne

Espoon väestönkasvu on ollut voimakkaampaa kuin mitä Espoon eteläosien yleiskaavaa laadittaessa arvioitiin. Tämänhetkisen arvion mukaan tavoitevuoden 2030 asukasmäärä Espoossa saavutetaan jo lähivuosina. Kaupunkirakenteen tiivistämistarve on heijastunut kuntakaavoitusta ohjaaviin Uudenmaan vaihemaakuntakaavoihin ja viiimeisimpänä maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymään Uusimaa 2050-kaavakokonaisuuteen.

Vuoden 2006 maakuntakaavassa koko Suurpellon pohjoisosa oli merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Uusimaa 2050 kaavakokonaisuuteen liittyvässä Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa Kehä II:n molemmat puolet on osoitettu taajamatoimintojen aluemerkinän lisäksi pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke -merkinnällä. Keskuspuiston puoleinen osa Pohjois-Suurpellostä on merkitty taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Samoin uudessa maakuntakaavassa Nuijalan ja Sinimäen alueelle on osoitettu uudet kaupan

alue- ja joukkoliikenteen vaihtopaikka-merkinnät. Suurpellon pohjoisosan rooli kaupunkirakenteessa on siis merkittävämpi ja se on kytköksissä kaupunkimaisempaan rakenteeseen kuin Espoon eteläosien yleiskaavan valmistumisen aikana. Alueen asukasmäärätavoitteita on tarpeen tarkistaa myös alueen lähipalveluiden varmistamiseksi, koska sekä julkisen että yksityisen palveluverkon keskittyminen edellyttää toimivilta yksiköiltä entistä suurempaa asiakaspohjaa.

Espoon eteläosien yleiskaavan vahvistumisen jälkeen Suurpellon ympäristössä kaavatilanne on muuttunut. Vireillä oleva Espoon Pohjois- ja keskiosien yleiskaava ulottuu pieneltä osalta kaavarunkoalueelle. Keran osayleiskaava hyväksyttiin vuonna 2017. Siinä Keran aseman ympäristöön on osoitettu keskustatoimintojen aluetta ja kerrostalovaltaista asuinalueutta. Keran kehittyminen yhdistää Suurpellon pohjoisosan tiiviimpään yhdyskuntarakenteeseen kuin Espoon eteläosien yleiskaavan tilanteessa. Suurpelto-Kera nähdään merkittävänä kehityskäytävänä, jossa yhdyskuntarakennetta on mahdollista tiivistää maakuntakaavan ja strategisen Espoo-tarinan mukaisesti.

Kaavarunko

Kaavarungon suunnittelussa suunnitteluratkaisuja on ollut mahdollista tutkia tarkemmin kuin Espoon eteläosien yleiskaavan laatimisen yhteydessä. Kaavarungon tärkeitä lähtökohtia ovat olleet joukkoliikenteen kehittäminen, arvokkaiden maisema-alueiden vaaliminen sekä kaavatalouden huomioiminen hankalasti rakennettavilla alueilla. Tämän vuoksi kaavarungon maankäyttöä on tehostettu yleiskaavan tiiviistä ja matalista alueista kerrostalovaltaisiksi alueiksi.

Espoon eteläosien yleiskaavassa Pohjois-Suurpellon rakentamisvyöhykkeet ovat tiiviiksi ja matalaksi merkittyä aluetta kahden puistoalueen välissä etäällä Kehä II:n varressa kulkevasta raitiotiestä. Kaavarungossa rakentamisalueina on kaksi kerrostalovaltaista kaupunkikyläkeskittymää raitiotiepysäkin vaikutusalueella. Kaupunkikyläkeskittymät on mitoitettu siten, että ne mahdollistavat pienen päivittäistavarakaupan tai kioskin kummankin keskittymän yhteyteen. Lisäksi pohjoisempaan keskittymään on mahdollista saada kivijalkaliiketilaa. Muuten alue tukeutuu eteläisen Suurpellon palveluihin. Julkisten palveluiden varaukset ovat suunnilleen samanlaiset kaavarungossa ja yleiskaavassa.

Markkina-analyysin pohjalta todettiin, että toimitilalle on heikosti kysyntää alueella. Tämän vuoksi Turunväylän varteen sijoittuvat alueet on muutettu pienteollisuus- ja varastopainotteisemmiksi. Liittymäalueelle on jätetty varaus myös muille toiminnoille. Raitiotiesuunnitelmat ovat edenneet yleiskaavan laatimisen jälkeen. Raitiotie (Matinkylä-Leppävaara) on kaavarungossa esitetty pohjoisen Suurpellon läpi, kun yleiskaavassa raitiotie kulkee Kehä II:n varressa. Kaavarunkoon on lisätty myös toinen raitiotievaraus

(Tapiola-Jorvi) kulkemaan Lakeanmäentietä länteen. Yleiskaavaan merkitty joukkoliikenneyhteys on jo toteutusvaiheessa ja se on huomioitu kaavarungossa.

Maisema-arvot ja virkistysalueet ovat olleet alueen keskeisinä imagon- ja identiteetinluojina kaavarungon laatimisessa. Virkistysalueita ja ekologisten yhteyksien paikkoja ja leveyksiä on tarkennettu yleiskaavasta. Suunnitteilla oleva vihersilta Kehä II:n yli on ollut kaavarungon lähtötietona. Se ja siihen liittyvät ekologiset ja virkistysyhteydet toteuttavat maakuntakaavan virkistysyhteyttä. Kaavarungon virkistysyhteydet ovat yleiskaavaan merkittyjen virkistysyhteyksien mukaiset. Yleiskaavaa laadittaessa ei ole ollut tiedossa alueen länsilaidan luontoarvoja. Nämä on huomioitu kaavarungossa.

Keskeinen maisema-alue on kaavarungossa osoitettu viivarasterilla kuten yleiskaavassakin. Gerkin kartanon ympäristö on yleiskaavassa tiiviin ja matalan rakentamisen aluetta, vaikkakin merkitty kyläkuvallisesti ja maisemakuvallisesti arvokkaksi alueeksi. Kaavarungossa Gerkin kartanon välitön lähialue on merkitty AO/s-merkinnällä ja lähiympäristö on osoitettu “minimaatilaksi”. Muinaismuistot on merkitty kaavarunkokarttaan.

Vaikutukset yhdyskunta- ja aluerakenteeseen

Kaavarungon myötä Pohjois-Suurpellon alue muuttuu kerrostalovaltaiseksi ja kaupunkimaisemmaksi kuin yleiskaavassa. Se liittyy vahvemmin ympäristön kaupunkimaiseksi muuttuvaan kaupunkirakenteeseen, kuten kehittyvään Keran alueeseen sekä Nuijalan-Sinimäen kaupan alueeseen. Toteutuessaan Pohjois-Suurpellon alue eheyttää kaupunkimaiseksi kehittyvää vyöhykettä yhdistäen Keran ja Etelä-Suurpellon alueet toisiinsa sekä parantaa kehittyvien joukkoliikenneyhteyksien toteutumismahdollisuuksia ja toimintaedellytyksiä. Kaavarunko tukee lähipalveluiden muodostumista tuomalla lisää asukas pohjaa alueelle. Se myös toteuttaa maakuntakaavan ja MAL 2019-sopimuksen tavoitteita yhdyskuntarakenteen tiivistämisestä sekä tuo asumista hyvän liikenteellisen saavutettavuuden vyöhykkeelle.

Kaavarunko mahdollistaa enemmän asukkaita kuin nykyinen yleiskaava. Kaavarungossa on kaksi kaupunkikyläkeskittymää viheralueiden keskellä raitiotien äärellä. Yleiskaavan ratkaisu puolestaan on kapeahko tiiviin ja matalan rakentamisen kaistale viheralueiden keskellä, irrallaan raitiotiestä. Kaavarungon kerrostalovaltaiset kaupunkikyläkeskittymät yhdistävät ympäröivät kaupunginosat, Suurpellon keskustan, Keran, Kauniaisen ja Mankkaan, toisiinsa tehokkaammin kuin yleiskaavan pientalovaltaisemmat alueet. Alkuperäisessä yleiskaavassa sekä Kera että Suurpelto ovat olleet toimitilavaltaista aluetta. Keran osayleiskaavan vahvistumisen myötä alue on muutettu asuntovaltaiseksi, keskustamaiseksi alueeksi, mikä osaltaan tukee kaupunkimaisempaa rakennetta Pohjois-Suurpeltoon.

Kaavarungon keskeinen muutos verrattuna yleiskaavaan on asuinrakenteen keskelle siirretty raitiotie. Tiiviimpi kerrostalovaltainen kaupunkirakenne raitiotiepysäkkien läheisyydessä ja kasvava asukasmäärä parantavat raitiotien toimintaedellytyksiä verrattuna yleiskaavan ratkaisuun, jossa raitiotie kulkee Kehä II:n varressa irrallaan kaupunkirakenteesta.

Kaavarungon virkistysalueet ja ekologiset yhteydet noudattavat yleiskaavaan merkittyä verkostoa, mutta niiden sijaintia ja laajuutta on tarkennettu kaavarungon laadinnassa. Virkistys, luonto ja liikunta on otettu alueen imagotekijöiksi ja ne ovat olleet lähtökohtina kaavarungon laatimisessa. Kerrostalovaltaisuus on mahdollistanut virkistys- ja maisema-alueiden säästämisen ja vaalimisen. Yleiskaavan tiivistä ja matalaa rakennetta olisi asukasmäärätavoitteiden saavuttamiseksi jouduttu levittämään laajalle ja rakennettavuudeltaan huonolle alueelle. Koko yleiskaava-alueelta saatujen kokemusten mukaan tiivismatalakohteiden toteutuminen on ollut epävarmaa ja hidasta. Niiden toteutuminen edellyttää alueelta suhteellisen korkeaa asuntojen hintatasoa. Ylimitoitetut varaukset jättävät ympäristön pitkäksi aikaa keskeneräiseksi, mikä vaikuttaa viihtyvyyteen ja lisää kaavoituskonflikteja.

Kerrostalovaltaiset kaupunkikyläkeskittymät mahdollistavat omat pienimuotoiset palvelunsa. Kaupallisten palveluiden sijoittuminen lähelle asukkaita helpottaa asukkaiden arkea ja vähentää asioinneista aiheutuvaa autoilua. Kaavarungon julkisten palveluiden alueet ovat yleiskaavan mukaiset. Keskeiselle virkistysalueelle on lisätty urheilutoimintojen alue, joka lisää alueen vetovoimaa. Samoin vetovoimaa lisää Gerkin kartanon “minimaatila”, jolle on tehty oma tilavarauksensa kaavarunkoon.

Työpaikka-aluetta kaavarungossa on vähemmän kuin yleiskaavassa ja sen luonne on muuttunut toimitilavaltaisesta enemmän pienteollisuus- ja varastoalueeksi. Tämä vähentää alueen työpaikkaomavaraisuutta. Lähistöllä on kuitenkin Keran ja Klovin työpaikkakeskittymät. Lisäksi elokuussa 2050 vahvistuneeseen maakuntakaavaan on merkitty uusi kaupan alue Nuijalan-Sinimäen kohdalle. Verrattuna toimitila-alueeseen, pienteollisuus- ja varastoalue Turunväylän varressa vaikuttaa alueen hahmotettavuuteen ja imagoon Turunväylän suunnasta katsottaessa. Tulee myös huomioida, että toteutumatta jäävät työpaikkavaraukset eivät tuo alueelle tavoiteltavaa sekoittunutta kaupunkirakennetta.

Vaikutukset liikenteeseen

Raitiotielinjauksen siirtäminen Kehä II:n varresta asuinrakenteen keskelle tuo asukkaat pysäkkien läheisyyteen. Se ja kasvava asukasmäärä parantavat raitiotien toimintaedellytyksiä. Kaavarunkoon on merkitty kaksi raitiotielinjausta, Matinkylä-Leppävaara-linjaus ja Tapiola-Jorvi-linjaus, kun yleiskaavassa linjauksia on vain yksi. Matinkylä-Leppävaara-linjaus on MAL 2019-suunnitelmassa vuoteen 2030 mennessä aloitettavana hankkeena. Toteutuksesta ei kuitenkaan ole päätöksiä. Ennen raitiotien toteuttamista liikennöinti voidaan järjestää runkobussilinjana, jolla silläkin alueelle voidaan taata tehokas joukkoliikennejärjestelmä. Tarkentuva raitiotiesuunnittelu muuttaa todennäköisesti yleiskaavaan merkittyjä liittymäjärjestelyitä.

Yleiskaavaan merkitty joukkoliikennekatu Kuurinniityn suuntaan on jo toteutusvaiheessa ja huomioitu kaavarungossa. Tapiola-Jorvi-raitiotie on kaupungin liikenteen tavoiteverkossa 2050.

Kasvava asukasmäärä kasvattaa liikennetuotosta, mutta verrattuna aiempiin maankäyttösuunnitelmiin työpaikkamäärät ovat vastaavasti jäämässä hieman pienemmiksi. Tarkastelualueelle on tulossa myös palveluita, mutta esimerkiksi päivittäistavarakauppaa vain alueen omaa kysyntää ajatellen. Kun otetaan huomioon maankäytön painopisteen siirtyminen asumiseen, uudet tehokkaat joukkoliikennepalvelut sekä aiempaa kattavampi kävelyn ja pyöräilyn verkko, niin ennustetilanteen autoliikennemäärät kokoojakadulla jäävät aiempia ennusteita pienemmiksi. Lisäksi aivan alueen pohjoisosassa, Stensintien ympäristössä, ennusteliikennemääriä pienentää se, että Sepänsolmun täydentäviä ramppoja ei ole oletettu toteutuneiksi. Tällöin myös koko alueen läpi eteläiseen Suurpeltoon kulkeva liikennemäärä pienenee aiempiin ennusteisiin verrattuna.

Vaikutukset luontoon

Kaavarunkoalueen länsireunalta on tehty yleiskaavan vahvistumisen jälkeen uusia liito-oravahavaintoja sekä lahopaviosammalhavainto. Nämä sekä maakunnallisesti arvokas pähkinäpensaslehto on huomioitu kaavarungossa. Kaavarungon viheryhteydet ovat yleiskaavan mukaiset. Suunnitteilla oleva vihersilta on ollut kaavarungon laatimisen lähtökohta ja ekologisia yhteyksiä on tarkasteltu sen pohjalta. Toteutuessaan vihersilta toteuttaa maakunnallista viheryhteyttä, joka nykyisellään ei toteudu. Kaavarungon laatimisen yhteydessä on ollut mahdollista tutkia, miten puustoinen ekologinen yhteys ja avoin arvokas maisema saadaan sovitettua yhteen. Paikallisesti erittäin arvokkaat pienvesistöjen alueet on merkitty kaavarunkoon.

Kaavarungossa on säilytetty luontoarvoiltaan paikallisesti arvokas kallioalue suunnittelualueen luoteisreunassa, joka yleiskaavassa on osoitettu rakentamiseen. Muutenkin kaavarungossa on tutkittu rakentamisen suhdetta topografiaan kallioalueilla ja pyritty sovittamaan uusi rakentaminen siten, että se mukautuu mahdollisimman hyvin maastonmuotoihin. Kerrostalorakentamisessa maastonmuodot on helpompi huomioida kuin tiiviissä pientalorakentamisessa. Uuden rakentamisen jäljälki on pyritty minimoimaan sijoittamalla enemmän rakennusoikeutta pienemmälle alueelle.

Kasvava asukasmäärä tuo viher- ja virkistysalueille enemmän käyttöpainetta. Asia on huomioitava ja investoitava esimerkiksi kulunohjaukseen etenkin läntisen Keskuspuiston, Smedsinmetsän ja Storhemtimäen alueella. On myös huolehdittava, etteivät rakentuvan alueen hulevedet kuormita alajuoksun vesistöjä. Myös rakentamisen aikainen hulevesien hallinta on tärkeää. On todennäköistä, että alueella on sulfidisavia. Sulfidisavet on huomioitava kaikessa rakentamisessa, jotta vältytään happamilta päästöiltä vesistöihin.

Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaupunkikuvaltaan kaavarunkosuunnitelma on kaupunkimaisempi kuin yleiskaava. Rakentaminen on korkeampaa ja tiiviimpää ja kaupunkikylien keskelle muodostuu keskustamainen alue. Yleiskaavassa rakentaminen on matalampaa ja tukeutuu alueen ulkopuolisiin palveluihin. Kaavarungon maanpäälliset pysäköintilaitokset ovat kaupunkikuvallinen haaste ja niiden suunnitteluun on seuraavissa suunnitteluvaiheissa kiinnitettävä erityistä huomiota.

Smedsby-Hemtans-Dåvitsbyn viljelymaisema on kuulunut valtakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin (inventointi 1993) vielä yleiskaavan laatimisaikana. Vuonna 2000 valmistunut, viljelymaiseman läpi kulkeva Kehä II on muuttanut maisemaa radikaalisti. Yleiskaavan laatimisen ja Kehä II:n rakentamisen jälkeen vuonna 2009 valmistui uusi inventointi, jossa Smedsby-Hemtans-Dåvitsbyn viljelymaisema ei ollut enää mukana. Se on poistettu myös Uudenmaan II:sta vaihemaakuntakaavasta sekä elokuussa 2020 vahvistuneesta Uusimaa-kaava 2050:sta. Kulttuurimaisema-alue on kuitenkin edelleen paikallisesti merkittävä. Kaavarungon lähtökohtana on ollut säilyttää keskeinen avoin maisematila virkistysalueena kuten yleiskaavassakin. Kaavarungossa on vaalittu näkymiä Gerkin kartanolle, Storhemtinmäelle sekä Keskuspuistoon.

Rakentamisen reunavyöhykettä avoimen maiseman suuntaan on kaavarungossa ollut mahdollista tutkia tarkemmin kuin yleiskaavassa. Suositus on, että reunavyöhykkeen suunnitteluun kiinnitetään jatkosuunnittelussa erityistä huomiota. Urheilupuisto on sovitettu avoimen maisema-alueen reunaan. Urheilupuiston toiminnoista suurin vaikutus maisemaan on valaistulla ja aidatulla jalkapallokentällä. Sille on jätetty oma kainalonsa rakennusten väliin, jotta sen maisemavaikutus ei muodostuisi liian suureksi ja se ei olisi näkymälinjojen tiellä. Sen näkymistä avoimeen maisemaan tulee peittää reunoille istutettavalla kasvillisuudella.

Gerkin kartanon ympäristö on yleiskaavassa tiiviin ja matalan rakentamisen aluetta, vaikka se on myös merkitty kyläkuvallisesti ja maisemakuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Kaavarungossa kartanon välitön ympäristö on merkitty merkinnällä AO/s ja aluetta ympäröi “minimaatilan” merkintä MP. Yleiskaava mahdollistaa kartanon alueelle järeämpää rakentamista kuin kaavarunko. Muinaismuistoalueet on merkitty kaavarunkokarttaan ja niille on osoitettu vähemmän rakentamista kuin yleiskaavan tilanteessa. Ratkaisut tulevat tarkentumaan asemakaavoi tusvaiheessa.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavarunko kasvattaa Pohjois-Suurpellon asukasmäärää suhteessa yleiskaavaan. Tämä mahdollistaa pienimuotoisten palveluiden syntymisen alueelle. Julkisten palveluiden tarjonta kasvaa, kun ne mitoitetaan suhteessa tulevaan asukasmäärään. Erityisesti varhasikasvatuspalveluita tarvitaan enemmän. Urheilupuisto ja Gerkin kartanon “minimaatila” tuovat oman lisänsä palvelutarjontaan. Lähellä olevat palvelut helpottavat asukkaiden elämää.

Suurempi asiointi tehdään kuitenkin Suurpellon keskustan palvelukeskuksessa tai joukkoliikenteellä ja autolla saavutettavissa olevissa kaupunkikeskuksissa ja palvelukeskittymissä. Kaavarungossa työpaikkojen määrä vähenee alueella suhteessa yleiskaavaan, koska työpaikkojen tilantarpeen yleisesti ennustetaan vähenevän merkittävästi ja ne hakeutuvat seudullisesti paremmin saavutettaviin paikkoihin. Lähialueella on työpaikkavyöhykkeitä Klovissa ja Kerassa. Myös Suurpellon keskustaa pyritään kehittämään toiminnallisesti monipuolisena ja keskittämään alueelle soveltuvat työpaikat sinne alueelle.

Matinkylä-Leppävaara-raitiotie yhdistää Pohjois-Suurpellon alueen sekä rantarataan että metroon. Asuinalueen läpi kulkeva raitiotie helpottaa tulevien asukkaiden elämää verrattuna yleiskaavan Kehä II:n varressa kulkevaan raitiotiehen. Tulevaisuudessa Tapiola-Jorvi-raitiotie lisää joukkoliikenteen palvelutarjontaa. Pyöräilyverkostoa kehitetään siten, että Suurpellosta on sujuvat yhteydet baana- ja pyöräilyn seutureittiverkostoihin. Lähellä olevat palvelut ja kehittyvät joukkoliikenne- ja pyöräily-yhteydet tukevat liikkumista kävelen, pyörällä ja joukkoliikenteellä.

Melun ja ilmanlaadun osalta kaavarunko ei poikkea merkittävästi yleiskaavasta, paitsi Turunväylän varren työpaikka-alueen osalta. Pienteollisuus- ja varastorakentaminen on matalampaa kuin toimitilarakentaminen ja näin suojaa huonommin melulta. Toimitilarakentamisen edellytykset paikassa ovat kuitenkin niin huonot, että melu jouduttaisiin yleiskaavankin tilanteessa huomioimaan eteläpuolella olevien asuinrakennusten suunnittelussa joka tapauksessa. Oletettavasti työpaikkarakentaminen toteutuu kummassakin ratkaisussa myöhemmin kuin asuinrakentaminen, jolloin työpaikkavyöhykkeeseen ei voida tukeutua melunsuojauksessa. Ilmanlaadun osalta kaavarungossa palvelurakennukset sijoittuvat yleiskaavaa suotuisammin, sillä koulukeskus sijaitsee paremmalla sijainnilla kuin nykyinen Smedsbyn koulu.

Keskuspuiston läheisyys ja vanhasta maatalousmiljööstä muodostuva maisema-alue urheilupuistoinen on otettu alueen keskeiseksi identiteetti- ja imagotekijäksi. Suuri viheralueiden määrä tuo laatua asumiseen. Toisaalta asukkaiden kasvava määrä suhteessa yleiskaavaan aiheuttaa viheralueiden kulumista ja roskaantumista. Viheralueiden reittiverkostoa ja palveluita tuleekin kehittää. Lisääntyvät virkistysreitit ja viheralueiden palvelut hyödyttävät myös olemassa olevia asukkaita Etelä-Suurpellossa ja Henttaalla. Viheralueiden palveluiden perässä alueelle saatetaan tulla kauempaakin.

Yleiskaavan tiivis ja matala rakenne saattaa vaikuttaa suurempien asuntokokojen muodostumiseen verrattuna kaavarungon kerrostalovaltaiseen rakentamiseen. Kerrostalovaltaisuus tuo mukanaan riskin, että asuntojen keskipinta-ala tulee olemaan pieni ja alue eriytyy. Asuntojen koko- ja omistusmuotojakaumaa tulee jatkossa ohjata siten, että tuetaan mahdollisimman monipuolista asuntotuotantoa.

Kerrostalojen rakentaminen saattaa aiheuttaa enemmän haittoja ympäristön asukkaille rakennusvaiheessa kuin pientalojen rakentaminen aiheuttaisi. Uudisrakentamisen ja suurempien olemassa olevien asuntokeskittymien, eli Suurpellon keskustan ja Lillhemtin pientaloalueen välissä on kuitenkin viheraluevyöhyke, joka vähentää rakentamisen aikaisia haittoja. Samoin rakennusaikaisen liikenteen on mahdollista kulkea alueelle pohjoisen kautta, jolloin se ei rasita olemassa olevia asuinalueita.

Vaikutukset kaava- ja yhdyskuntatalouteen

Pohjoisen Suurpellon alue on maaperältään pääosin vaikeasti rakennettavaa ja erittäin vaikeasti rakennettavaa. Haasteita aiheuttavat etelässä syvät savipatjat, jotka ovat potentiaalisia sulfidisavia, sekä pohjoisessa korkeuserot ja jyrkkä topografia. Suunnittelualueen eteläosassa on myös tulvaherkkää aluetta. Kerrostalorakentaminen tuo erittäin suuret hyödyt vaikeasti rakennettavalla maaperällä verrattuna tehottomampaan pientalorakentamiseen. Perustamiskustannukset savikolla ovat suhteessa pienemmät kun suurempi määrä rakennusoikeutta mahtuu pienemmälle alueelle. Samoin jyrkän topografian alueella kerrostalorakentamisella on helpompi kuroa kiinni korkeuseroja. Louhittavan alueen määrä vähenee suhteessa rakennusoikeuteen, kun enemmän rakennusoikeutta on pienemmällä alueella. Rakentamista ei ole esitetty lainkaan kaikista pehmeimmille ja tulvaherkimmille alueille.

Kun rakennusoikeus sijaitsee tiiviissä keskittymässä, myös kunnallistekniikan kustannukset ovat suhteessa pienemmät. Asuntotypologiat ovat kerrostalovaltaisessa ratkaisussa kustannustehokkaampia kuin pientalokortteleissa. Tiivis rakentaminen tukee myös kustannustehokkaiden joukkoliikenneratkaisujen toteuttamista.

Kunnallistekniikan muutostarpeet ja -kohdat sekä selvitystarpeet

Jatkosuunnittelussa huomioidaan suunnitelman tarkentuminen ks s. 37B



- Katusuunnittelu Suurpelto IV - alueella
 - Kunnallistekniikan yleissuunnitelman päivitys, uusien liittymien ja tontti-katujen, pääreittitasoisen pyöräreitit (koulun puolella), sekä katupuiden sisäl-lyttäminen suunnitelmiin
- Alikulku - rakennettavuusselvitys ja suhde suunniteltuihin vesijohtoihin
 - Alikulku parantaa itä-länsisuuntaista virkistysyhteyttä Keskuspuiston läpi
 - Maisemavaikutukset tutkittava tarkemmassa suunnittelussa, alikulku kyt-keytyy raitiotien suunnitelmaan sekä osin urheilupuiston suunnitelmaan
- Katusuunnittelu Suurpelto V - alueella:
 - varaudutaanko katusuunnitelmissa/ asemakaavoissa baanatasoisen pyöräreitit toteuttamiseen?
 - Tonttikatujen suunnittelu ja toriaukion kehittäminen kävely-ympäristönä
- Raitiotie
 - Raitiotien ylitykset myös virkistysverkoston osalta tutkittava raitiotien suun-nittelun yhteydessä
 - Stensintien liittymäjärjestelyt ratikkavaiheessa
- Rakennettavuus
 - Alavan purolaakson rakennettavuuden tarkempi selvitys pohjaolo-suhteiden ja tulvakorkojen osalta
 - Puiston hyödyntäminen tulvaniittynä
- Virkistysreitit
 - Tulvapadon ja vihersillan, sekä kaavarungon reittien yhteensovitus jatkosuun-nittelussa

Jatkotoimenpiteet ja asemakaavoitus

Jatkosuunnittelu yhteistyönä

Alueen aiemmassa suunnittelussa kestävyiden teemoja on lähestytty teemojen energia, liikenne ja palvelut, visuaalisuus ja viherympäristö, ekologisuus, yhteisöllisyys sekä innovatiivisuus/imago kautta. Jatkosuunnittelussa nämä Suurpellon visiota toteuttavia teemat ovat edelleen ajankohtaisia ja ne konkretisoituvat suunnitteluvaiheittain.

Asemakaavoitusta tulee tehdä useiden hankkeiden välisenä yhteistyönä, jotta voidaan riittävän suurta kokonaisuutta tarkastelleen varmistua kaavarungossa määriteltyjen tavoitteiden toteutumisesta.

Ennen rakennusluvan myöntämistä sovelletaan yhteistyötä tukevaa kehittämissuunnitelmamenettelyä, joka on ollut käytössä Suurpelto I-III -alueilla.

Ilmastomuutoksen ja sen vaikutusten hillitseminen

Tarkemmassa kaavoituksessa on alueellisesti pohdittava alueen energiantuotantoratkaisut. Jatkosuunnittelussa on huomioitava uusiutuvan energian tuotantomahdollisuudet esimerkiksi kattolappeiden suuntauksien ja aurinkoenergian hyödyntämisen osalta sekä maalämpöpotentiaali. Mahdolliset hukkalämmön lähteet on kartoitettava alueella ja huomioitava teknologioiden kehitys kaavoissa. Energiajärjestelmää tulee tarkastella sekä koko suunnittelualueen että yksittäisen kiinteistön tasolla.

Suunnittelussa on otettava huomioon Espoon hiilijalanjälki- ja hiilikädenjälkitavoitteet, sekä varauduttava maankäyttö- ja rakennuslain vaatimusten tiukentumisiin ilmastotavoitteiden osalta. Osana ilmastomuutoksen hillintää on otettava huomioon kiertotalouden periaatteet sekä rakennusmateriaalien kierrätettävyys ja uudelleenkäyttö kaavarunkoalueella.

Puurakentamista tulee edistää kaikkialla alueella, sillä puu materiaalina on sitonut itseensä hiiltä ja on tällä hetkellä ainut kerrostalorakentamiseen sopiva runkomateriaali, jolla positiivinen hiilikädenjälki on mahdollinen. Erityisesti huonosti rakentamiseen soveltuvilla maapohjilla puurakentamisella voidaan saavuttaa rakenteellisia etuja, sillä rakenne on kevyempi verrattuna vallitsevaan betonirunkorakentamiseen. Suurpelto V:n eteläreunan korttelit sopivat siis erityisen hyvin puurakentamiseen. Puuta runkorakenteena tulee suosia, vaikka julkisivumateriaali olisikin muu kuin puu. Puu julkisivumateriaalina sopii erityisesti peltoaukean reunalle, jossa se täydentää nykyistä kulttuurimaisemaa sekä maatalousympäristöä. Suosittelemme, että julkiset rakennukset sekä yleisten alueiden rakennukset ja rakennelmat toteutetaan puurakenteisina. Lisäksi alueen hybridipysäköintilaitokset soveltuvat puurakenteisen pysäköintitalon pilotointiin. Pysäköintitaloissa voidaan pilotoida kierrätettyjen rakennusmateriaalien käyttöä. Liikkumisen sekä polttoaineen kehittyvät muodot tulee ottaa huomioon pysäköintilaitoksissa esimerkiksi sähköautojen

latauspistokkeiden ja yhteiskäyttöautopaikkojen muodossa.

Osana ilmastomuutoksen hillitsemistä tulee myös mahdollistaa hyvin toimivat jätteiden keräys- ja kierrätysjärjestelmät. Lisäksi lisääntyvien sateiden ja sään ääri-ilmiöiden osalta on huomioitava suunnittelussa riittävät tilavaraukset tulville ja runsaille hulevesille, sekä yleisten alueiden käyttö myös vetisinä talvina.

Korttelialueiden suunnittelussa tulee tutkia mahdollisuus viherkertoimen soveltamiseen.

Asumisen monipuolisuus

Kaavarungossa on tehostettu maankäyttöä suhteessa aiempiin asemakaavaehdotuksiin kerrostalopainotteisen rakentamisen avulla. Jatkosuunnittelussa on huomioitava asumisen monimuotoiset tarpeet sekä sosiaalinen kestävyys. Asuntojen hallinta- ja toteutusmuotojen tulee jakautua tasapainoisesti. Asuntorakentamiselle esitetään selkeät laatutavoitteet myös asuntojen toiminnallisuuden näkökulmasta. Monipuolisuus ja tavoiteltu asuntopakkaus varmistetaan tarvittaessa kaavamääräyksiin. Kullakin osa-alueella tulee varmistaa riittävä osuus perheasuntoja ja omapihaisia asuntoja, kerrostaloasuntojen tilallinen vaihtelevuus sekä ulko-oleskelutilojen/ pihojen laadukkuus. Erityyppiset suunnittelukilpailut asemakaavoituksen yhteydessä voivat olla keino alueen houkuttelevuuden kehittämiseksi sekä uusien ratkaisujen ja ideoiden löytämiseksi.

Hankkeiden yhteistyönä on tarpeen kehittää toimintamalli, jolla pysäköinnin ja siihen liittyvien potentiaalisten toimintojen kuten apu- ja yhteistilojen sekä väestönsuojien keskittäminen ja sitä kautta monipuolisempi ja tehokkaampi käyttö on mahdollista. Näin alueella on mahdollista edistää myös sosiaalista kestävyttä ja luoda yhteisen tekemisen inklusiivisia tiloja. Konsepti voi tuottaa sekä toteuttajalle että käyttäjälle kustannushyötyjä. Keskittämisestä syntyy myös joustavuutta asuinrakennusten suunnitteluun ja kaupunkikuvallista hyötyä maantasokerrosten aktivoitumisen kautta.

Julkisten palveluiden mitoitus

Kaavarungossa suunnittelutarkkuus on julkisten palveluiden mitoituksen osalta ollut yleiskaavatasoinen. Erityisesti Suurpelto IV:n keskusaukion ympäristön toimintoja (koulukeskus, päiväkot, urheilupuisto, perhekeskus) tulee vielä tarkastella kokonaisuutena sekä toimintojen sijainnin että kaupunkikuvan suhteen. Alueelle on hyvä tutkia myös palveluasumista, hoivapalveluja ja pyrkiä kytkemään arjen toimivuutta helpottavalla tavalla rakenteeseen myös monipuoliset kaupalliset palvelut. Julkiset rakennukset tulee suunnitella monikäyttöisiksi ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisiksi, koska niillä on merkittävä rooli asuntovaltaisen alueen identiteetin muodostumisessa.

Asemakaavatyön yhteydessä julkisten tonttien mitoitusta tarkennetaan yhdessä sivistystoimen ja tilapalveluiden asiantuntijoiden kanssa palveluverkkotavoitteita ja alueen asukasmäärää vastaavaksi. Suunnitelman valmistumisen jälkeen sivistystoimi on arvioinut asukasmäärän pohjalta kaavarungossa olevat mitoituksen muutostarpeet seuraavasti:

- koulutontin varausta tulee kasvattaa mahdollistamaan 15000 brm²:n rakentaminen (3+1-sarjainen yhtenäiskoulu n. 900–1000 oppilasta, 12+3 ryhmäinen päiväkot). Koulun sijaintia tulee siirtää pohjoisemmaksi, jotta se palvelee verkollisesti paremmin. Koulun tontille on varattava piha-alueita 20m2 x oppilasmäärä +1,5 ha (kenttä sisältyy alaan) tai koulun tarvitsema rakentamisala + piha 5 m2 (kenttä ei sisälly alaan). Kentän vähimmäiskoko on alakoululle 50 m x 70 m ja yläkoululla 75 m x 110 m. Kentän/kenttien sijainti tontilla on paras vaihtoehto, mutta ne voivat sijaita tontin ulkopuolella. Päiväkodille on varattava rakentamisalan lisäksi 3780 m² kokoinen aidattu leikkipiha (15m²/lapsi).

- Smedsby skolanille ja daghemille on varattava toistaiseksi rakennuspaikka nykyisen sijainnin läheltä.

- eteläisen päiväkotitontin varaus 12-ryhmäiselle päiväkodille tulee olla vähintään esitetty 3000 k-m² ja tontin tulee mahdollistaa aidattu leikkipiha kooltaan 3780 m².

- väestömitoitukseen perustuva varhaiskasvatuspaikkojen tarve vastaa noin 30 varhaiskasvatusryhmää, mikä tarkoittaa n. 6 ryhmän vajeusta kahden kunnallisen päiväkodin toteuttamisen jälkeen. Kaavojen tulee mahdollistaa myös yksityisten päiväkotien toteuttaminen vähintään 4-ryhmäisinä yksiköinä esimerkiksi Kyläsepäntien länsipuolella, mistä tällainen varaus puuttuu.

Työpaikat

Erityisesti kaavarunkoalueen pohjoisosassa on tavoitteena monipuolinen kaupunkirakenne työpaikkoinen ja palveluinen. Joukkoliikenteen runkoyhteyden toteuttaminen on keskeistä alueen työpaikkapotentiaalin ja vaiheistamisen kannalta. Mahdolliset tilapäiset toiminnot tulee suunnitella siten, että ne kaupunkikuvallisesti sopivat alueelle eivätkä aiheuta kohtuutonta häiriötä asumiselle. Liiketilojen määrään on ohjausvaikutusta myös maakuntakaavalla.

Turunväylän varren, Smedsbyn koulun ja Sepänsolmun lounaissektorin alueita tulee tarkastella jatkossa tarkemmin yhdessä laajemman Sepänsolmun/ Nihtisillan alueen kanssa. Sepänsolmun järjestelyt vaikuttavat keskeisesti siihen, millaisia toimitiloja alueelle voi sijoittua. Liittymäalueella nykyisellään on merkittävä estevaikutus Keran, Kauniaisten ja Klovien alueiden liittymiseen kaavarunkoalueeseen. Toisaalta laaja autoliikenteellä hyvin saavutettava alue Espoon maantieteellisessä painopisteessä tulee hyödyntää.

Kaupunkikuva

Alueelle kokonaisuutena tavoitellaan kulttuurimaisemaan sovitettua omaleimaista arkkitehtonista ilmettä. Asemakaavoituksen yhteydessä kehitetään kullekin osa-alueelle kokonaisuuteen sovitettu kaupunkikuvallinen konsepti ja laaditaan toteutusta ohjaavat korttelisuunnitelmat, joissa määritellään toiminnalliset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet. tämä edellyttää rakennusten massoitte- lun, materiaalien, värien ja kattomuotojen sekä maisema-arkkitehtuurin tarkempaa suunnittelua. Erityistä huomiota tulee kiinnittää pysäköintitalojen kaupunkikuvaan ja suunnitelmien sovittamiseen yleisiin alueisiin.

Yleisten alueiden suunnittelu

Uusista osa-alueista tulee asemakaavoituksen yhteydessä tehdä kunnallistekniset yleissuunnitelmat, jotta kortteleiden ja yleisten alueiden yhteensovittamisesta voidaan varmistua. Koska aiemmin asemakaavoitettujen kokoojakatujen toteutus on jo alkanut, tulee kaavarungossa esitett- yjä tonttikatujen liittymäkohtia pitää lähtökohtana osa-alueiden kortteleiden suunnittelussa. Tonttikatujen ilmeen tulee olla vehreä.

Kaavarunkoalue liittyy Keskuspuistoon ja sen sisällä on lukuisia erilaisia ympäristöjä. Alueen identiteetin kannalta erityisesti peltoaukea ja puisto ovat keskeiset. Kulttuurimaisema-alueen reunalla liikuntapuiston suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää rakenteiden visuaaliseen ilmeeseen ja maisemaan sovittamiseen. Myös vihermassoitte- lu ja valaistus tulee suunnitella paikkaan sovittaen.

Puistojen ja virkistysalueiden sekä -reittien suunnittelussa tulee ottaa huomioon biodiversiteetin säilyttäminen alueella. Esimerkiksi lintujen pesimisolosuhteita sekä monimuotoista viljelyä sekä niittykasvillisuutta tulee erityisesti tarkastella virkistysalueiden suunnittelussa. Virkistysalueiden rooli ekologisten yhteyksien kehittämisessä huomioidaan suunnittelussa.

Pysäköinti

Pysäköinnin toteutus on yksi keskeisimpiä ratkaistavia asioita kaavarun- gon toteuttamisen kannalta. Pysäköinnistä tulee luoda alueellinen strategia. Hallintamuodolla ja liiketoimintamalleilla on mahdollista vähentää pysäköinnin kokonaistilantarvetta ja -kustannuksia. LPA-alueiden jatkosuunnittelussa tulee pyrkiä joustavaan ja vuorottaiseen käyttöön, mikä mahdollistaa asukkaiden velvoitepaikkojen määrän pienentämisen kaavarungossa käytetystä 1 ap /85 k-m2 - mitoituksesta. Jatkosuunnittelussa on pohdittava muun muassa autopaikan rahoitusmalli ja hinnoittelu asukkaalle. Esimerkiksi kuukausiperusteinen laskutus toisi joustavuutta pysäköinnin toteutukseen. Edellytys toimivalle pysäköinti- järjestelmälle, jossa pysäköintinormia on tiukennettu, on hyvin toimiva joukkoliikennejärjestelmä. Osana pysäköintistrategiaa tulee tutkia laitosten kytkeytyminen joukkoliikenteen pysäkkeihin ja ajallinen vaiheistus joukkoliikenteen toteutumisen osalta.

Pysäköintilaitoksissa tulee tavoitella aktiivista luonnetta ja palveluiden tuottamista. Mahdolliset ratkaisut ja palvelukonseptit on kartoitettava ja tutkittava. Lisäksi mahdollisuudet asumisen yhteistilojen kytkemiseen ja seinä-/kattopintojen aktivointiin tulee tutkia. Pysäköintilaitosten tavoitteenasettelua kaupunkikuva mukaan lukien on tarkemmin käsitelty raportin liitteessä J.

Yleisten autopaikkojen osalta kaavarungossa on esitetty kaupungin linjauksen mukaisesti maantasopaikat. Osana alueellisen pysäköintistrategian toteuttamista tulisi tarkastella, voisiko yleistäkin pysäköintiä esittää rakenteellisena, ja mahdollisuuksien mukaan hyödyntää vuorottaisuutta. Yleisten autopaikkojen toteutus kytkeytyy osaltaan myös pysäköinnin rahoitusmalliin.

Joukkoliikenne

Jatkosuunnittelussa tulee tehdä ratkaisuja, jotka edistävät pikaraitiotieyhteyden saamista alueelle. Suunnittelussa varaudutaan siihen, että pysäkkien paikat määräytyvät tarkemmin vasta myöhemmin. Vaihtoyhteyksien sujuvuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Nimistö

Alueelle suunnitellaan sen historiasta ja ominaispiirteistä lähtevä nimistö. Myös kaava-alueet nimetään uudelleen.

Laajuustiedot, lopullinen suunnitelma 18.1.2021

(tarkistettu julkisten palveluiden mitoitus)

kehittyvä alue

Pohjoisosa (Suurpelto IV):	
Asuminen yhteensä:	214 850 kem ²
Pienteollisuus- / varastorakentamista	
Turunväylän varressa	18 000 kem ²
Liike- ja toimitilaa	
Stensintien varressa	35 700 kem ²
Korttelirakenteessa	3200 kem ²
Koulukeskus	
Perhekeskus	15 000 kem ²
Päiväkoti	3500 kem ²
Smedsbyn alue	
Urheiluhalli	2000 kem
Eteläosa (Suurpelto V):	
Asuminen yhteensä:	126 400 kem ²
Päiväkoti	3000 kem ²
Liiketilaa	1000 kem ²
Asukkaita yhteensä:	
Asuminen yhteensä:	6830 (1/50)
Toimitila yhteensä:	341 250 kem²
	53 700 kem²

