

Asianumero 166/2021, 3969/2011

Aluenumero 331100

Tuurinmäenlaita

Asemakaava ja asemakaavan muutos

21 Henttaa

Osa korttelia 21056, katu- ja virkistysalueet, muodostuu uusi kortteli 21056

Muutetaan vahvistuneita asemakaavoja:

Aluenumero 330800 Hyväksytty 18.3.2019

Aluenumero 330600 Hyväksytty 21.11.2016

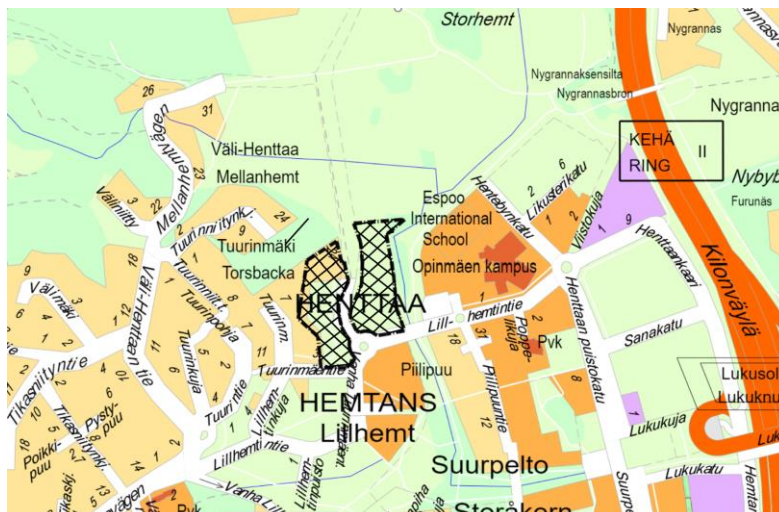
Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee 2.4.2007 päivättyä sekä päätöksen mukaan 19.1.2022 muutettua Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 7416.

Sijainti

Suunnittelualue alue sijaitsee Suurpellon ja Lillhemin pientaloalueen välissä Storhemitien molemmiin puolin Tuurinmäentien ja Lillhemitintien pohjoispuolella.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajilta. Vireilletulosta on tiedotettu Espoon kaavoituskatsauksessa 2005 – 2006 nimellä Suurpelto V.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija: Aila Vallén

Puh. 043 825 1919

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä.....	6
1.1	Alueen nykytila	6
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	7
1.3	Suunnittelun vaiheet	8
2	Lähtökohdat	10
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	10
2.1.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen.....	10
2.1.2	Tehokas liikennejärjestelmä.....	10
2.1.3	Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	10
2.1.4	Elinvoimainen luonnon- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	1
2.1.5	Uusiutumiskykyinen energiahuolto.....	1
2.2	Maakuntakaava	1
2.3	Yleiskaava	2
2.4	Asemakaava.....	3
2.5	Rakennusjärjestys	4
2.6	Tonttijako.....	4
2.7	Rakennuskiellot	4
2.8	Pohjakartta	5
2.9	Maanomistus	5
2.10	Maaperä	5
2.11	Muut suunnitelmat ja päätökset	6
2.12	Rakennettu ympäristö.....	8
2.12.1	Yhdyskuntarakenne	8
2.12.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva.....	10
2.12.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	12
2.12.4	Palvelut.....	13
2.12.5	Yhdyskuntatekninen huolto	14
2.13	Liikenne.....	14
2.13.1	Ajoneuvoliikenne.....	14
2.13.2	Jalankulku ja pyöräily.....	17
2.13.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	18
2.13.4	Joukkoliikenne	18
2.13.5	Liikenneturvallisuus	19
2.14	Luonnonolosuhteet	20
2.15	Suojelukohteet.....	20
2.16	Ympäristön häiriötekijät	22
3	Asemakaavan tavoitteet.....	22
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle.....	22
3.2	Maanomistajien tavoitteita kaavoitukselle	24
4	Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kuvaus	24
4.1	Yleisperustelut.....	24
4.2	Mitoitus.....	26
4.3	Maankäyttö.....	26
4.3.1	Korttelialueet.....	26

4.3.2	Virkistys- ja suojaviheralueet.....	29
4.3.3	Muut alueet.....	29
4.3.4	Palvelut.....	29
4.3.5	Yhdyskuntatekninen huolto.....	30
4.4	Liikenne.....	30
4.4.1	Ajoneuvoliikenne.....	30
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily.....	33
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti.....	33
4.4.4	Joukkoliikenne.....	36
4.4.5	Esteettömyys.....	36
4.5	Maaperä ja rakennettavuus.....	36
4.6	Luonnonympäristö.....	36
4.7	Suojelukohteet.....	36
4.8	Ympäristön häiriötekijät.....	37
4.9	Nimistö.....	40
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset.....	40
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	40
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	41
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	42
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.....	43
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	44
6	Asemakaavan toteutus.....	45
6.1	Rakentamisaikataulu.....	45
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	46
6.3	Toteutuksen seuranta.....	46
6.4	Sopimukset.....	46
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus.....	46
7.1	Valmistelu osana Suurpelto V -asemakaavaa.....	46
7.2	Tuurinmäenlaidan asemakaavaehdotuksen valmistelu.....	48
7.3	Kaavan hyväksyminen.....	48
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana.....	49
7.5	Käsittelyvaiheet.....	49

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake , liitetään myöhemmin

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) Suurpelto V, alue 330700.

Selvitykset

Tuurinmäenlaita - korttelisuunnitelma. Tengbom Oy /LUO Arkkitehdit Oy 17.12.2021.

Tuurinmäenlaita - meluselvitys k 21055. A-insinöörit. 16.11.2021.

Tuurinmäenlaita - meluselvitys k 21056. A-insinöörit. 16.11.2021.

Suurpelto IV ja V asemakaavoitus. Luontoselvitys 2018. Luontotieto Keiron Oy.(Suurpelto IV 330900, Suurpelto V 330700)

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Tuurinmäenlaidan asemakaava-alue sijaitsee Suurpellon ja Lillhemin pientaloalueen välissä Tuurinmäentien ja Lillhemitien pohjoispuolella. Kaava-alueen pinta-ala on noin kolme hehtaaria. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Storhemin peltoalueisiin, etelässä rakentumassa olevaan Suurpelto III:n asemakaava-alueeseen, lännessä Lillhemin pientaloalueeseen ja idässä Storheminpuiston lähivirkistysalueeseen, joka puolestaan rajautuu Opinmäen kouluun.

Kaava-alueen jakaa kahteen osaan Storhemitien kokoojkatu. Kaava-alueen länsiosassa on topografialtaan jyrkkää metsää, metsittynyt hiekkakuoppa, avointa entistä peltoa ja käytöstä poistunutta tienpohjaa. Pohjoisosan rinteessä on kaksi uudehkoa omakotitaloa, joiden kerrosala on rakennusrekisterin (2021) mukaan yhteensä noin 650 k-m². Storhemitien itäpuoli on tasaisempaa lehto- ja niittyvaltaista purolaaksoa ja rakentamaton. Alueelta ei ole tunnistettu luonnonsuojelulailta suojeltavia luontoarvoja. Itäosan pohjoisreunassa Henttaanpuron ylitse on toteutettu Tuurinlaakson ja Opinmäen yhdistävä kevyen liikenteen reitti siltoineen.

Alueen pohjoisosat ovat yksityisessä omistuksessa ja eteläosat omistaa Espoon kaupunki. Alueella on yhdeksän kiinteistöä.

Rakennettavuudeltaan alue on hyvin vaihteleva. Alueella on normaalisti rakennettavaa aluetta, mutta myös erittäin vaikeasti rakennettavaa rinnettä ja syvää pehmeikköä. Henttaanpuro kuuluu Gräsanojan valuma-alueeseen, joka on tulvaherkkä.

Kaava-alue sijaitsee noin kilometrin ajomatkan päässä Kehä II:n Lukusolmun eritasoliittymästä. Kaava-alueelle on nykytilanteessa ajoyhteys Henttaankaaren ja Lillhemitien kokoojakatuja pitkin. Yhteydet täydentyvät Storhemitien ja Kyläsepäntien kokoojakatujen rakentamisen myötä. Kaava-alueen kohdalla Storhemitintieellä sijaitsee bussipysäkki ja lisäksi suunnittelualueita palvelevat Lillhemitintieellä ja Henttaanpuistokadulla liikennöivät linjat. Katujen varteen on osoitettu jalankulku- ja pyörätiet. Niiden lisäksi jalankulkua ja pyöräilyä varten ympäristössä on ulkoilureittejä. Alueella on vesihuoltoverkko, joka on täydentynyt Storhemitintien rakentamisen yhteydessä. Myös lähivirkistysalueet hulevesijärjestelyineen ovat jo pitkälti toteutetut.

Opinmäen koulu ja päiväkoti sekä Suurpellon päiväkoti sijaitsevat muutaman sadan metrin päässä alueesta. Aluetta palvelee myös Tikasmäen päiväkoti. Lähin päivittäistavarakauppa on Suurpellon keskustassa.

Storhemitintien (entisen Tuurinmäentien) länsipuolisen hiekkakuopan reunoilla sijaitsee Lillhemit Torsbackan kiinteä muinaisjäännös. Alueesta koilliseen sijaitsee Smedsby-Hemtans-Dåvitsbyn viljelymaisema, joka on paikallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

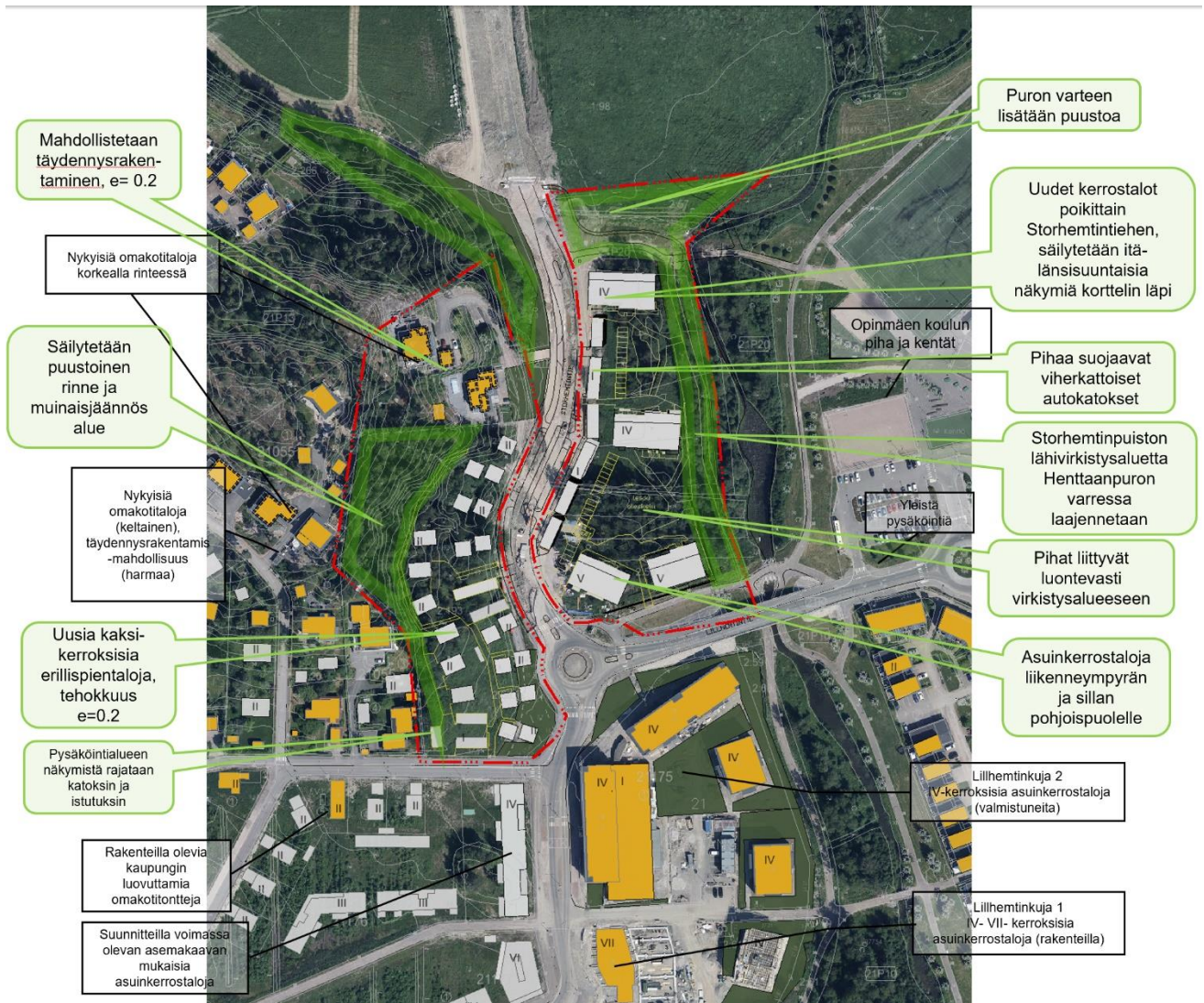
Kaikilta reunoiltaan asemakaavoitettuun alueeseen rajautuvat korttelinosat saatetaan asemakaavan piiriin. Rakentaminen hyödyntää jo toteutettua kunnallistekniikkaa ja virkistysalueverkostoa sekä vuoden 2022 alkupuolella käynnistyvää uutta joukkoliikenneyhteyttä.

Kaavaratkaisu sovitetaan tehokkuudeltaan Lillhemtin pientaloalueeseen, muinaisjäännösalueeseen ja eteläpuolisiin kerrostaloihin. Länsireunassa on kaksikerroksisia pientaloja noin tehokkuudella $e = 0.2$ ja itäreunassa 4- ja 5-kerroksisia kerrostaloja noin tehokkuudella $e = 0.6$. Rakennukset sijoitetaan siten, että niiden välistä säilyy itä-länsisuuntaisia näkymiä ja muodostuu suojaisia korttelien yhteisiä pihatiloja. Pysäköinti toteutetaan maantasopysäköintinä. Rakennukset rakennetaan pääosin puusta. Kaavassa on lisäksi mm. polkupyöräpysäköintiä, väritystä, ympäröiviin alueisiin liittämistä, istutuksia, meluntorjuntaa ja hulevesien käsittelyä koskevia määräyksiä.

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 3 hehtaaria (ha), josta noin 0,7 ha on yleisiä alueita. Rakennusoikeutta on erillispientalojen korttelinosalla noin 3 200 k-m² ja kerrostalokorttelissa 6 100 k-m². Kokonaiskerrosala on noin 9 300 k-m², josta laskennallisesti tuleva asukasmäärä arvioidaan noin 180 asukkaaksi (1 asukas / 50 k-m²).



Kuva: Perspektiivikuva suunnitellusta Tuurinmäenlaidan rakentamisesta. (lähde Tuurinmäenlaita - korttelisuunnitelma. Tengbom Oy / LUO arkkitehdit Oy). Kaava-alueeseen kuuluvat kuvan keskellä olevat pientalokorttelin osa ja kerrostalokortteli. Kaava-alueen ulkopuoliselta alueelta kuvassa näkyy etualalla olemassa olevia kerrostaloja ja taustalla omakotialuetta.



Kuva: Tuurinmäenlaidan asemakaavan lähtökohtia ja suunnitelmassa sovellettuja periaatteita esitettynä ilmakuvapohjalla (2021). Olemassa olevat rakennukset on esitetty keltaisella ja suunnitellut vaaleanharmaalla täytöllä. Kaava-alueen raja on esitetty punaisella pistekatkoviivalla.

1.3 Suunnittelun vaiheet

Tuurinmäenlaitaa on aiemmin suunniteltu osana Suurpelto V:n asemakaavaa, joka käsitti noin 64 hehtaarin alueen Suurpellon keskustan ja Lillhemtin pientaloalueen pohjoispuolella. Kaupunkisuunnittelulautakunta linjasi Suurpelto V:n ja sen pohjoispuolisen Suurpelto IV:n asemakaavojen tavoitteet 11.4.2007. Nähtävillä olojen jälkeen 17.1. 2012 kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavaehdotukset lähetettäväksi kaupunginhallituksen käsittelyyn. Asemakaavaehdotusten mitoitus oli yhteensä noin 380 000 k-m². Suunnitelmissa esitettiin laaja tiivis puutarhakaupunkimainen asuinaluekokonaisuus lähipalveluineen ja työpaikka-alueineen.

Maanomistajien ja kaupungin välillä käytiin pitkään maankäytösopimusneuvotteluita, mutta kokonaisuuden laajuuden ja toteutuksen kustannustekijöiden vuoksi ei löytynyt edellytyksiä hyväksyä asemakaavat kerralla. Tästä syystä kaupunginhallitus päätti

25.3.2019 (§ 105) Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavojen jatkokehittämisen lähtökohdaksi, että alue asemakaavoitetaan vaiheittain ja että ensimmäisenä vaiheena asemakaavoitetaan alueen keskeisimmät kokoojakadut ja muut kunnallistekniikan toteutuksen kannalta tärkeät yleiset alueet. Näin mahdollistuu asemakaavoituksen jatkaminen maankäyttösopimukset mahdollistavissa pienemmissä osissa ja HSL:n kiirehtimä bussiyhteys Espoon keskus - Kuurinniitty - Suurpelto - Tapiola. Päätöksen mukainen Kyläsepäntien asemakaava sai lainvoiman 22.5.2019 ja sen ensimmäinen vaihe, joka käsittää mm. Storhemtintien, on valmistumassa vuoden 2022 alussa.

Muilta osin kaupunginhallitus palautti 25.3.2019 Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavaehdotukset uudelleen valmisteluun ja kehotti kaupunkisuunnittelulautakuntaa kehittämään alueita yhteistyössä maanomistajien kanssa ottaen huomioon kaupunkirakenteen painopisteissä tapahtuneet muutokset ja joukkoliikennejärjestelmän kehittämismahdollisuudet. Kaupunginhallituksen päätöksen pohjalta Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n alueiden suunnittelutavoitteita päivittämään ja havainnollistamaan laadittiin Sepänkallio-Storhemtin kaavarunko. Alueen toteutettavuutta oli tarpeen parantaa mm. tehostamalla talotyyppejä sekä luopumalla pihakansien alaisesta pysäköinnistä alueilla, joilla pohjavesi on lähellä pintaa. Alueen suunnittelussa kokonaisuutena tulee edelleen huomioida mm. Keskuspuiston läheisyys, asuntotuotantotavoitteet, palveluiden ja liikenneverkon kytkeytyminen osaksi kaupunkirakennetta, kaupunkikuva sekä rakentamisen sovittaminen kulttuurimaisemaan.

Kaavarunkotyön yhteydessä todettiin Tuurinmäenlaidan osa-alueen liittyvän tiiviimmin jo rakenteilla olevaan Suurpelto III:n asuinalueeseen kuin muuhun entiseen Suurpelto V:n alueeseen. Tämän vuoksi Tuurinmäenlaidan soveltuu Suurpelto V:n alueen ensimmäisenä edistettäväksi osa-alueeksi. Tonttiyksikkö myönsi 7.9.2020 Lehto Asunnot Oy:lle suunnitteluvarauksen Espoon kaupungin omistaman kiinteistön 419-2-59 alueelle, jotta sitä voidaan suunnitella kokonaisuutena viereisten yksityisten kiinteistöjen kanssa.

Tuurinmäenlaidan asemakaavaehdotusta on nyt kehitetty kaupunginhallituksen palautuspäätöksen mukaisesti. Lillhemtin pientaloalueeseen liittyvän läntisen korttelin osan 21055 rakentaminen on edelleen kaksikerroksista pientalorakentamista vastaavalla tehokkuudella kuin viereisessä Lillhemtissä. Storhemtintien itäpuoliseen kortteliin 21056 on tiiviin pientalorakentamisen sijaan suunniteltu puukerrostaloja. Tämän osan tehostamista perustelevat sijainti koulun, bussipysäkin ja kokoojakadun viereisessä, pientalorakentamiselle haastavat perustamisolosuhteet sekä viereisestä bussipysäkestä korttelin suunnitteluun aiheutuvat rajoitteet. Kortteliin 21056 suunnitellut neljä- ja viisikerroksiset rakennukset jatkavat eteläpuolisen Suurpelto III:n alueen rakennetta sijoittuen avointa rakentamistapaa noudattaen virkistysalueen reunaan. Korttelin läpi säilyy itä-länsisuuntaisia näkymiä ylempänä rinteessä sijaitsevasta Lillhemtistä Storhemtinpuistoon ja vastaavasti Storhemtinpuiston maisematila jatkaa korttelipihoille. Korttelitehokkuus on pienempi kuin Suurpelto III-alueella, koska kaupunkikuvan ja maaperän rakennettavuuden takia rakenteelliselle pysäköinnille ei ole nähty toteuttamisedellytyksiä.

Tehtyjen muutosten takia asemakaavaehdotus on tarpeen asettaa uudelleen nähtävälle. Nähtävilläolon jälkeen asemakaavan on tarkoitus edetä kaupunkisuunnittelulautakunnan ja kaupunginhallituksen käsittelyyn. Asemakaavan hyväksyy valtuusto.

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Asemakaava tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kokonaisuuksista toimivien yhdyskuntien ja kestävä liikkumisen tavoitekokonaisuuden mukaisesti luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saatavissa.

2.1.2 Tehokas liikennejärjestelmä

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

2.1.3 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.

2.1.4 Elinvoimainen luonnon- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta. Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Alueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviksi luokiteltuja kulttuurimaisema- tai luontokohteita. Asemakaavoituksen yhteydessä on tehty luontoselvitykset. Selvitysten pohjalta alueella ei ole lakisääteisesti suojeltavia luontoarvoja.

2.1.5 Uusiutumiskykyinen energiahuolto

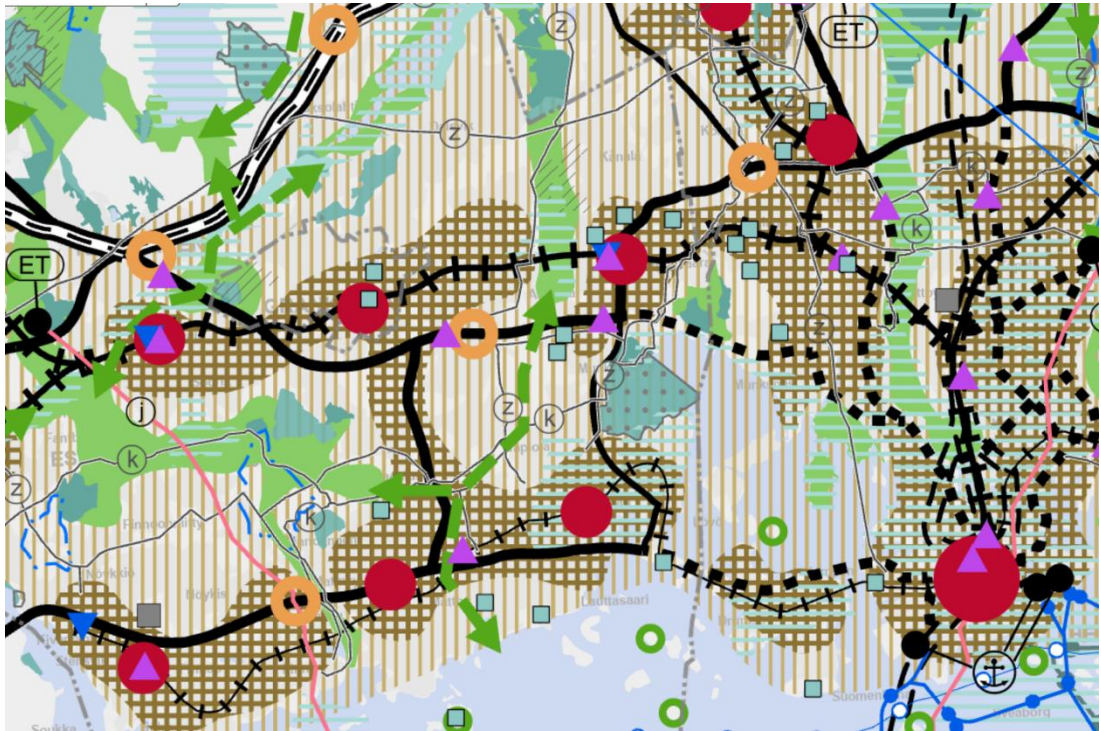
Alueelle on mahdollista toteuttaa energiaprofiililtaan kehittyvä kaukolämpöverkko ja rakennusten suuntaamisessa mahdollistetaan aurinkoenergian hyödyntäminen.

2.2 Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 kolmella eri päätöksellä Uusimaa-kaavan 2050.

Uusimaa-kaava 2050 kokoaa yhteen kaikki maankäytön keskeiset teemat, jotka tulee ratkaista maakuntakaavalla. Uusimaa 2050 -kaava ja Helsingin seudun vaihemaakuntakaava ovat tulleet Helsingin hallinto-oikeuden 24.9.2021 päätöksen myötä voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin. Voimaantulon myötä kaavakokonaisuus korvaa pääosin aiemmin voimassa olleet maakuntakaavat, lukuun ottamatta Östersundomin alueen maakuntakaavaa, 4. vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisua sekä hallinto-oikeuden päätöksen myötä voimaan jääviä merkintöjä ja määräyksiä. Hallinto-oikeuden päätös ei vaikuta Tuurinmäenlaidan asemakaavan valmisteluun.

Asemakaava-alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavaksi pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi, joka tukeutuu kestävään liikennejärjestelmään ja tukee verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä). Suurpellossa ei ole maakuntakaavatason kulttuurimaisema-alueita tai virkistysyhteyksiä. Tuurinmäenlaidan asemakaavalla ei ole seudullista vaikutusta ja se tukee maakuntakaavan toteutumista.

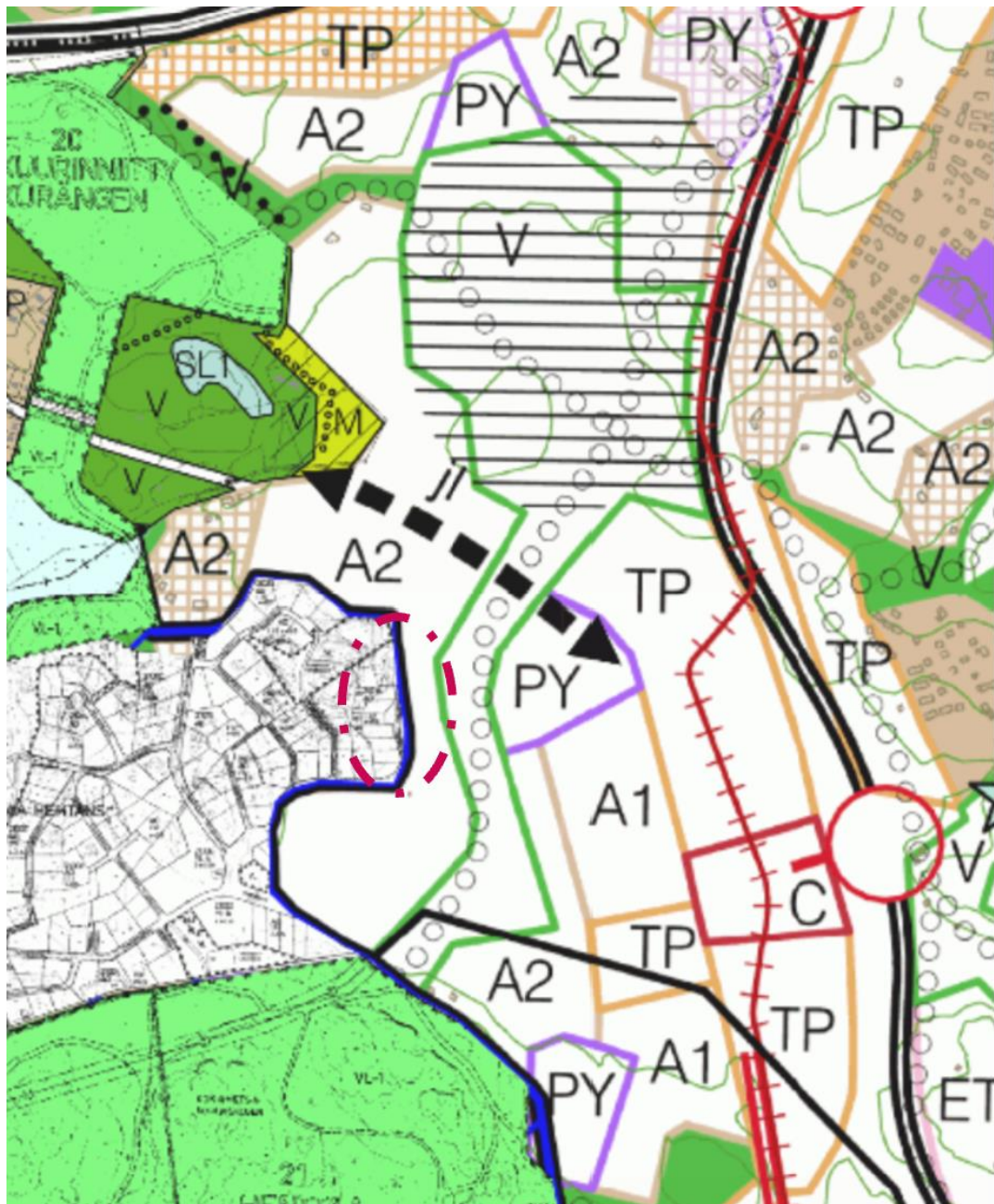


Ote Uusimaa 2050 -kaavasta. Voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä. Uudenmaanliiton tulkinta 11.11.2021.

2.3

Yleiskaava

Asemakaava-alueen itäosassa on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahten suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Siinä on Tuurinmäenlaidan asemakaava-alueelle osoitettu uutta asuntoaluetta merkinnällä A2 (tiivismatala). Espoon eteläosien yleiskaavan liitekartan mukaan A2-asuintypologia voi olla myös puoliavointa kerrostalorakentamista. Yleiskaavassa lähialueella on varauksia myös julkisen palvelun ja hallinnon alueille sekä idempänä raidevaraus. Alueen länsiosassa voimassa olevassa Henttaan osayleiskaavassa (lainvoimainen YM 21.12.1989) on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta AO ja muinaismuistoalue (sm). Tuurinmäenlaidan asemakaava on voimassa olevien yleiskaavojen mukainen.

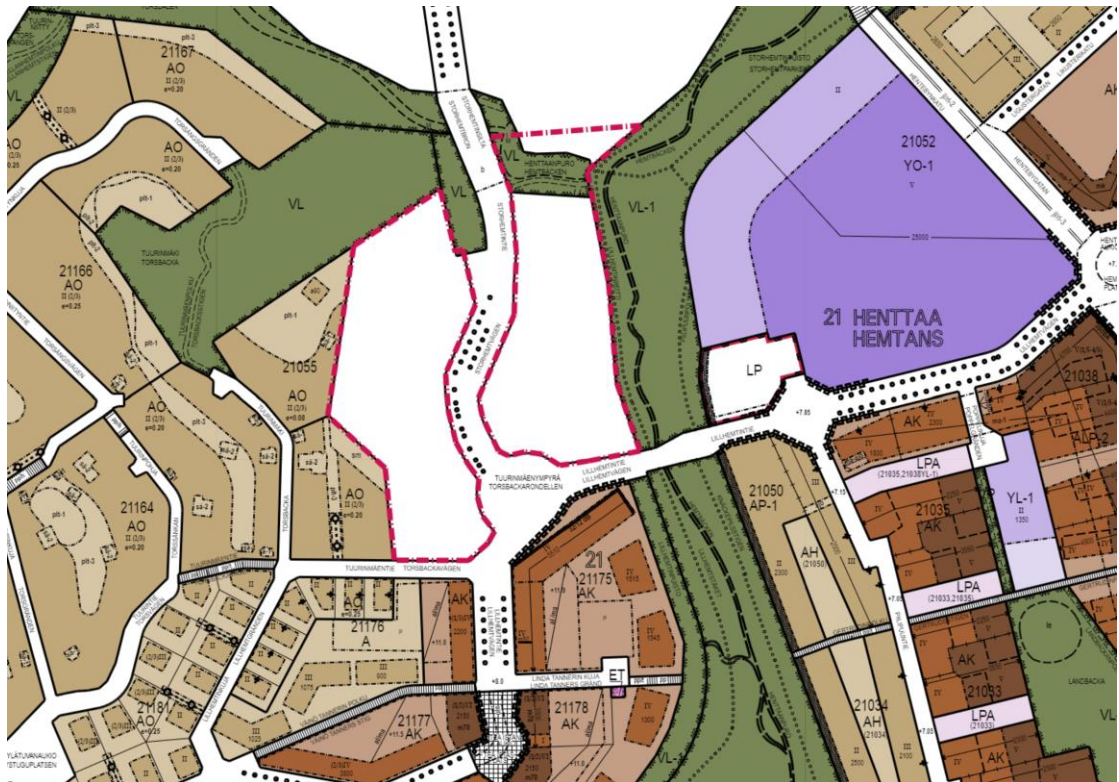


Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.

2.4 Asemakaava

Tuurinmäenlaidan alue on pääosin asemakaavoittamaton. Kaava-alueeseen kuuluu pieniä osia katualuetta ja lähivirkistysaluetta, jotka on asemakaavoitettu Suurpelto III:n (voimaan 1.2.2017) ja Kyläsepäntien (voimaan 22.5.2019) asemakaavoissa. Kyläsepäntien asemakaava mahdollisti joukkoliikenteen kehittämisen ja asemakaavoituksen vaiheittain.

Kaava-alueita ympäröivät kaikilta reunoilta asemakaavoitetut alueet. Suunnittelualueen länsipuolella on voimassa Lillhemtin pientaloalueen asemakaava. Siinä erillis-pientalokortteleiden tehokkuus vaihtelee välillä $e = 0.08-0,25$. Eteläpuolella on voimassa Suurpelto III -asemakaava, jossa on 3–6-kerroksista kerrostalorakentamista likimääräisellä korttelitehokkuudella $e = 0.8-0.9$. Itäpuolen lähivirkistysalueilla on voimassa Suurpelto I -asemakaava.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Tuurinmäenlaidan asemakaavan alue on rajattu punaisella piste-tekotkoviivalla.

2.5 Rakennusjärjestys

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

2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle ei ole laadittu tonttijakoa.

2.7 Rakennuskiellot

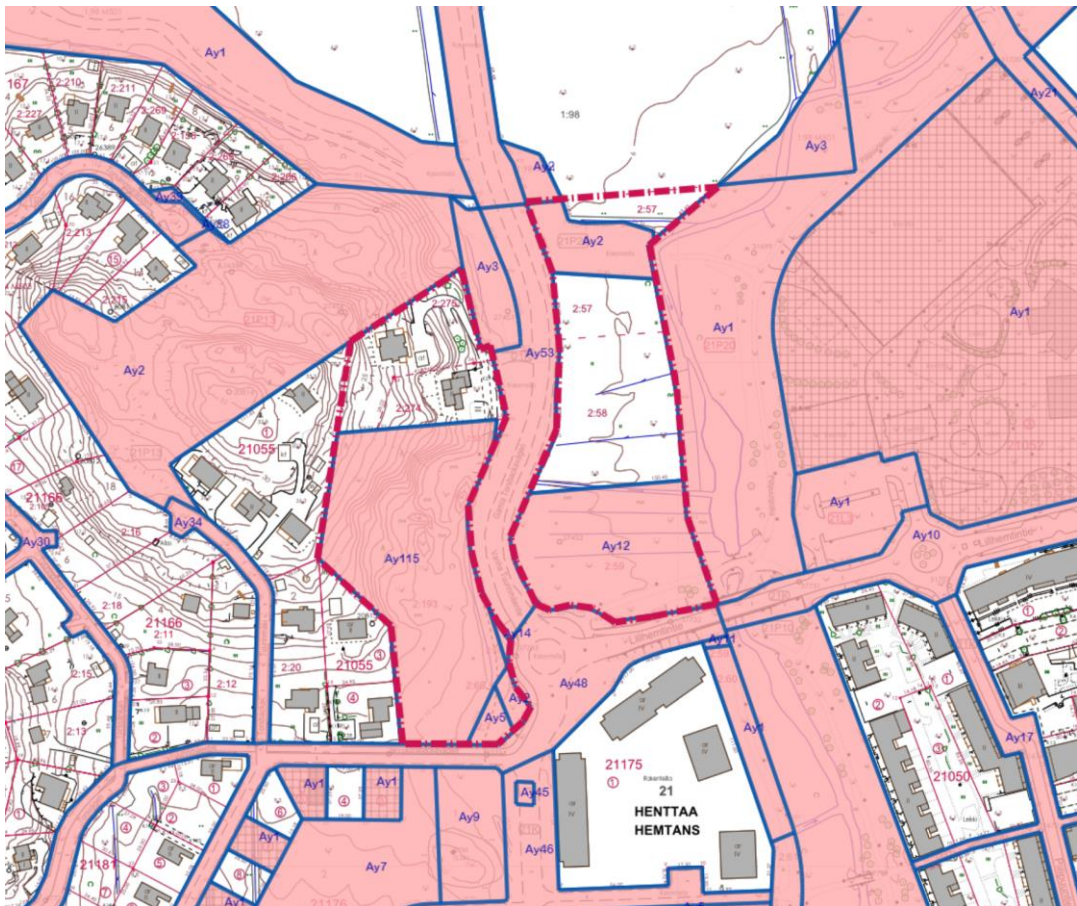
Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.8 Pohjakartta

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

2.9 Maanomistus

Kaava-alueen pohjoisosassa on neljä kiinteistöä, jotka ovat yksityisessä omistuksessa. Eteläosan viisi muuta kiinteistöä omistaa Espoon kaupunki. Kaupunki on hankkinut omistukseensa voimassa olevien asemakaavojen mukaiset lähivirkistysalueet. Yksityiseen kiinteistöön 2:275 kuuluu edelleen pieni kulma lähivirkistysaluetta, koska se on keskeinen kiinteistön ajoliittymän järjestämisen kannalta.



Ote maanomistuskartasta. Espoon kaupungin omistus on osoitettu vaaleanpunaisella täytöllä.

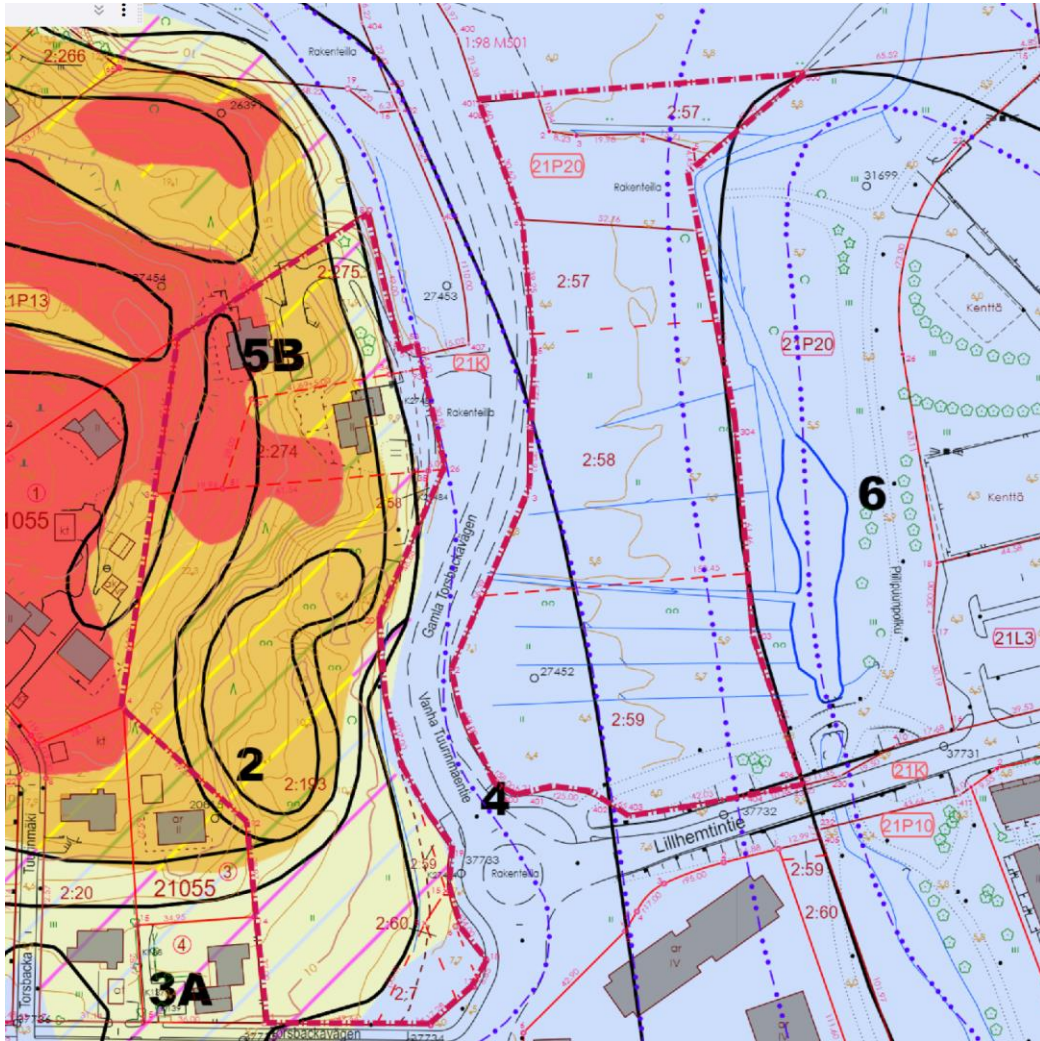
2.10 Maaperä

Suunnittelualue on maaperältään ja rakennettavuudeltaan hyvin vaihteleva.

Läntinen osa-alue on maaperältään pääosin moreenia, jonka päällä keskiosassa on ohuita kerroksia soraa ja hiekkaa ja eteläosassa siltiä ja savea. Luoteiskulma on kalliota. Rakennettavuusluokka on keskiosassa 2 (normaalisti perustettava, maanvarainen perustaminen

mahdollinen), eteläosassa 3A (vaikeasti rakennettava pehmeikkö, talot voidaan perustaa lyhyiden paalujen varaan ja pihojen päällysrakenne maanvaraisena) ja pohjoisosassa 5B (erittäin vaikeasti rakennettava jyrkkä rinne, vaatii louhintaa).

Itäinen osa-alue on maaperältään savea (syvyys arviolta noin 7–17 metriä) ja lähes kokonaisuudessaan rakennettavuusluokkaa 5A (erittäin vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö, rakennukset edellyttävät paaluperustusta ja kantavaa alapohjaa, kadut, pihat ja putkikaivannot edellyttävät kalkkipilaristabilointia.)



Ote maaperäkartasta.

2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset

Espoon kaupunginhallitus hyväksyi Suurpelto - Kehä II osayleiskaava-alueelle tavoiteohjelman vuonna 2000 ja tavoitteiden pohjalta laaditun Suurpelto - Kehä II - osayleiskaavan maankäyttöratkaisun vuonna 2005. Suurpelto - Kehä II - osayleiskaavaa laadittaessa vuosituhatosen vaihteessa Suurpelto mitoitettiin n. 7 000

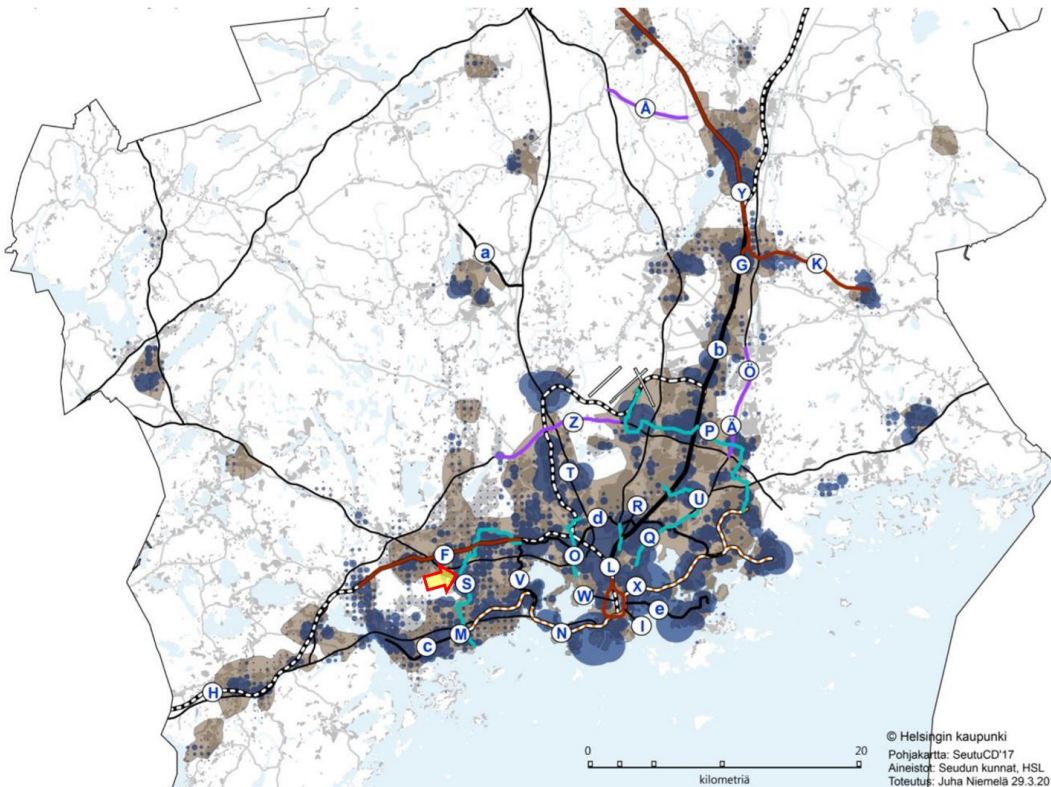
asukkaan ja 8 000 työpaikan kokonaisuudeksi, jolla on omat lähipalvelut. Yleiskaavaratkaisu sai lainvoiman osana Espoon eteläosien yleiskaavaa. Osayleiskaavan pohjalta alue jaettiin asemakaava-alueisiin Suurpelto I-VII.

Tuurinmäenlaita on pieni osa Suurpelto V:n asemakaava-alueesta, jonka kaavaprosessia on kuvattu tämän selostuksen kohdassa 7.1. Tämän laajemman kaavatyön yhteydessä ja pohjalta on laadittu mm. seuraavat suunnitelmat, joita soveltuvin osin on käytetty Tuurinmäenlaidan asemakaavan laadinnassa:

- Suurpelto IV ja V - Hulevesien hallintasuunnitelma, yleiset alueet. Ramboll Finland Oy. 21.4.2011 (tulvakorkotarkastelu päivitetty 2018)
- Kyläsepäntie. Katusuunnitelma. Ramboll Finland Oy. TELA 20.5.2020
- Lukupuro-Henttaanpuro-Hulevesiselvitys. Ramboll Finland Oy. 31.12.2010.
- Sepänkallio - Storhemt. Pohjoisen Suurpellon kaavarunko. TREA Oy. Raportti 18.12.2020, täydennetty 18.1.2021. Raportin liitteet: A Liikenne-ennuste.

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen sopimus suurten infrahankkeiden tukemiseksi ja asumisen edistämiseksi (MAL) vaikuttaa kuntien maankäytön suunnitteluun. MAL 2019 -suunnitelmassa on määritelty seudullisesti ensisijaiset kehittämisvyöhykkeet. Vyöhykkeet on tarkennettu vastaamaan erityisesti kestävässä saavutettavuudessa seuraavan vuosikymmenen aikana tapahtuvia muutoksia, jotka perustuvat MAL2019 joukkoliikennetarkistuksiin. Esitetyillä alueilla maankäyttö täydentää ensisijaisesti olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Asumisen sijoittelu tukee palveluiden ja työpaikkojen saavutettavuuden parantamista erityisesti kestäville kulkumuodoilla. MAL 2019 -suunnitelman yhtenä tavoitetasona on, että seudun asuntotuotannosta vähintään 90 % sijoittuu ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeille. Neuvottelutulos Helsingin seudun MAL-sopimuksesta saavutettiin 2.6.2020. MAL 2019 -suunnitelmassa vuodelle 2030 Suurpelto korostuu sekä maankäytön että liikennehankkeiden alueena. Seudun asuntotuotantotavoitteiden toteutuminen edellyttää kerrostalovaltaisia kaavoja.

Suurpellon sijainti suhteessa Espoon kaikkiin viiteen kaupunkikeskukseen muodostaa siitä tulevaisuudessa solmukohtan joukkoliikenneverkossa. Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa on selvitelty 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. Pikaraitiotiestä on tehty alustava esisuunnitelma. Pikaraitiotien toteutuminen ennen vuotta 2030 ei ole näköpiirissä, mutta suunnitelmissa on kehittää runkobussiyhteyttä.



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

2.12 Rakennettu ympäristö

2.12.1 Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijaitsee keskeisesti Espoon kasvualueella Matinkylän suuralueella Kehä II:n länsipuolella Suurpellon länsireunassa. Alue on osa rakentuvaa Suurpellon kaupunkirakennekokonaisuutta. Suurpelto - Kehä II:n ja Keran osayleiskaava-alueet muodostavat koko Kaakkois-Espoon mittakaavassa merkittävän kasvukäytävän pääkaupunkiseudun hyvän liikenteellisen saavutettavuuden alueella. Etäisyys Matinkylän aluekeskukseen on n. 4,5 km. Pohjoisen suunnassa lähimmät Rantaradan asemat ovat Kauniainen ja Kera, lähimmät metroasemat kaakon suunnalla puolestaan Niittykumpu ja Urheilupuisto. Suurpellon alueen maankäyttöä kehitetty on tavoitteena luoda alueelle isohko paikallinen keskus lähipalveluineen.

Kaava-alue sijoittuu Lillhemtin pientalovaltaisen asuinalueen ja kerrostalovaltaiseman Suurpellon kaupunkikehitysalueen liitoskohtaan Tuurinmäentien ja Lillhemtintien pohjoispuolelle. Kaava-alueen pinta-ala on noin kolme hehtaaria. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Storhemtin peltoalueisiin, etelässä rakentumassa olevaan Suurpelto

III:n kerrostalovaltaiseen asemakaava-alueeseen, lännessä Lillhemin pientaloalueeseen ja idässä Storheminpuiston lähivirkistysalueeseen, joka puolestaan rajautuu Opinmäen kouluun. Lillheminpuiston ja Storheminpuiston lähivirkistysalueet muodostavat pohjois-eteläsuuntaisen virkistysalueyhteyden, joka yhdistyy etelässä Keskuspuistoon laajoihin ulkoilu- ja virkistysalueisiin ja pohjoisessa Storhemin kukkulan ympäristön kulttuurimaisema-alueeseen. Keskuspuiston alueelle on yhteys myös luoteen Tuurinlaakson rakenteilla olevien ulkoilureittien kautta.

Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavoituksen tavoitteiden (2007) ja Espoon eteläosien yleiskaavan hyväksymisen jälkeen (2010) on tullut esille perusteita tehostaa maankäytön ratkaisuja. Espoon väestönkasvu on ylittänyt Espoon eteläosien yleiskaavaa laadittaessa tehdyt ennusteet. Vuonna 2011 Espoon eteläosien yleiskaavaa täydentämään laaditussa Kaupan palveluverkkosuunnitelma 2030 -työssä Suurpelto määriteltiin uudeksi isoksi paikalliskeskukseksi mm. Finnoon ja Keran tavoin. Suurpellon suhteellinen merkitys Etelä- Espoon kaupunkirakenteessa on kuitenkin pienentynyt, koska viiden raideliikenteen vyöhykkeellä sijaitsevan kaupunkikeskuksen kehitys on korostunut ja ollut voimakkaampaa. Paikalliskeskustenkin asukaspohjan tulee olla riittävä, jotta niille voidaan jatkossakin turvata omat lähipalvelut.

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa on korostunut yhdyskuntarakenteen eheyttäminen ja tiivistäminen. Uudenmaan toisessa vaihemaakuntakaavassa (2016) Suurpelto osoitettiin tiivistettävänä taajamatoimintojen alueena, joka tukeutuu kestäväan liikennejärjestelmään. Viimeisimmässä maakuntakaavassa (Uusimaa 2050) Suurpelto kuuluu tiiviimmin rakennettavaan ja joukkoliikenteeseen tukeutuvaan pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen.

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

2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva



Kuva: Ilmakuva (2020), johon on punaisella pistekatkoviivalla rajattu kaava-alueen rajat.

Länsiosan kahdella pohjoisimmalla kiinteistöllä on kaksi omakotitaloa, jotka ovat valmistuneet vuosina 2007 ja 2011. Rakennukset sijoittuvat korkealle rinteeseen. Niiden kerrosala on rakennusrekisterin (2021) mukaan yhteensä noin 650 k-m². Muualla kaava-alueella ei ole rakennuksia. Länsiosassa on entistä tienpohjaa, peltoa ja metsittyntä maa-aineisten ottoaluetta. Länsireunan muinaisjäännösalue sijaitsee korkealla rinteessä ja muodostaa osan Lillhemtin pientaloalueen siluettia.

Storhemtintien itäpuoli on tasaisempaa lehto- ja niittyvaltaista puolaaksoa. Alue on sen alavuuden takia ojitettu. Alueella on nuorta lehtipuuvallista puustoa. Itäosan pohjoisreunaan Henttaanpuron ylitse on toteutettu kevyen liikenteen silta, joka yhdistää Tuurinlaakson ja Opinmäen. Varsinainen Henttaanpuron purouoma sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella idässä. Uomaa on siirretty Suurpellon keskustan rakentamisen yhteydessä.

Viereisen Lillhemtin asuinalueen rakennuskanta muodostaa materiaaleiltaan, mitta-kaavaltaan, ulkomuodoltaan ja väreiltään monimuotoisen ja vaihtelevan kokonaisuuden. Alue on vähitellen tiivistynyt merkittävästi ensin Henttaan osayleiskaavan (80-luku) ja sittemmin 2012 voimaan tulleen asemakaavan myötä. Alueella on kuitenkin säilynyt myös ajallista kerroksellisuutta aina jälleen rakennuskaudesta lähtien, myös 1940–60-luvun loma-asutuskaudelta on säilynyt kerrostumia. Alueella on kuitenkin

edelleen pääosin vihreä kaupunkikuva, jossa pensasaidoilla ja pihapuilla on tärkeä kaupunkikuvallinen rooli.

Eteläpuolinen Suurpelto III-alue on vasta rakentumassa. Alueella on Lillhementintien eteläpuolella nelikerroksisia tasakattoisia ja etelämpänä 4-7 kerroksisia kattomuodoltaan vaihtelevampia punatiilisiä kerrostaloja. Suurpelto III -alueella rakennukset sijoittuvat kokoojakadun varteen sen katutilaa rajaten. Reuna viereiseen virkistysalueeseen on puolestaan toteutettu pistetaloin, jotka mahdollistavat virkistysalueen maisematilan jatkumisen korttelipihoille.



Valokuva Lillhementinsillalta luoteeseen kaavanmuutosalueelle saavuttaessa (tilanne 11/2021). Kuvassa näkyy etualalla kaava-alueen itäosa ja Storhementintien rakennustyömaata, taustalla näkyy kaava-alueen länsiosaa.



Valokuvassa kaava-alueen länsiosaa ja sen ulkopuolista Tuurinmäentien varren nykyistä ja rakenteilla olevaa omakotialuetta.



Valokuvassa kaava-alueen itäosan pohjoisreunaa rakenteilla olevalta Storhemptinsillan ulkoilureitiltä. Taustalla näkyy Opinmäen koulu (tilanne 11/2021).



Valokuvassa Storhemptintieltä etelään näkyy kaavanmuutosalueen länsiosan entistä hiekkakuopan aluetta ja Storhemptintien kadunrakennustyömaa. Taustalla Lillhemptinkuja 2:n punatiilisiä kerrostaloja (tilanne 11/2021).

2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

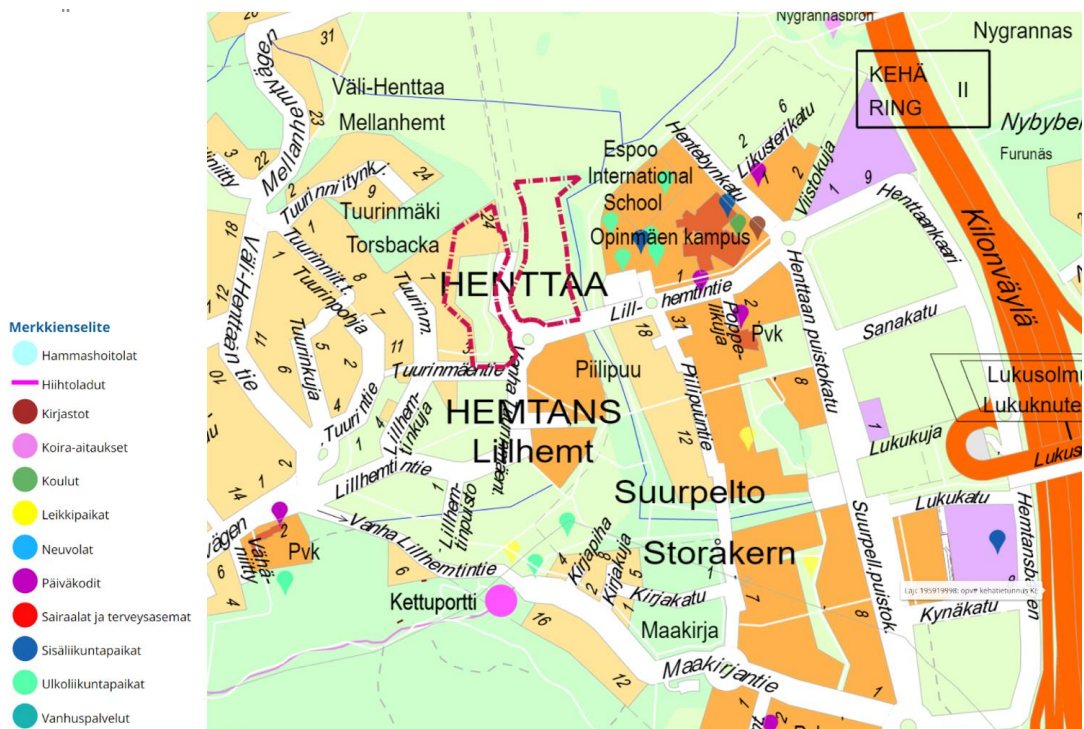
Kaava-alueella on vuoden 2021 rakennustasoisien väestöaineiston mukaan alle 10 asukasta ja joitakin osa-aikaisia yksityisen sektorin työpaikkoja.

2.12.4 Palvelut

Lähin suomenkielinen koulu on parinsadan metrin päässä alueen itäpuolella Suurpellon Opinmäki, joka on suomenkielisen koulun ja kansainvälisen koulun kampus. Kevyellä liikenteellä tavoitettavissa ovat myös Taavinkylän koulu Kehä II:n itäpuolella Mankkaalla, Olarin koulu, Espoon Steinerkoulu sekä Smedsbyn ruotsinkielinen koulu hieman yli kilometrin päässä pohjoisessa Nihtisillan liittymän läheisyydessä. Lähimmät suuret päiväkodit ovat Opinmäen päiväkotit, Suurpellon päiväkotit ja Tikasmäen päiväkotit, kaikki noin 300–500 metrin etäisyydellä kaava-alueesta. Lisäksi Suurpellossa on pari pienempää päiväkotia.

Lähin päivittäistavarakauppa ovat ns. laajan valikoiman supermarket Suurpellossa. Suurpellon ja Henttaan puistokatujen varrella on joitakin yksityisiä palveluita. Suurpellosta on suorat bussiyhteydet mm. Matinkylän, Tapiolan, Leppävaaran ja Espoon keskuksen julkisiin palveluihin ja kauppakeskuksiin.

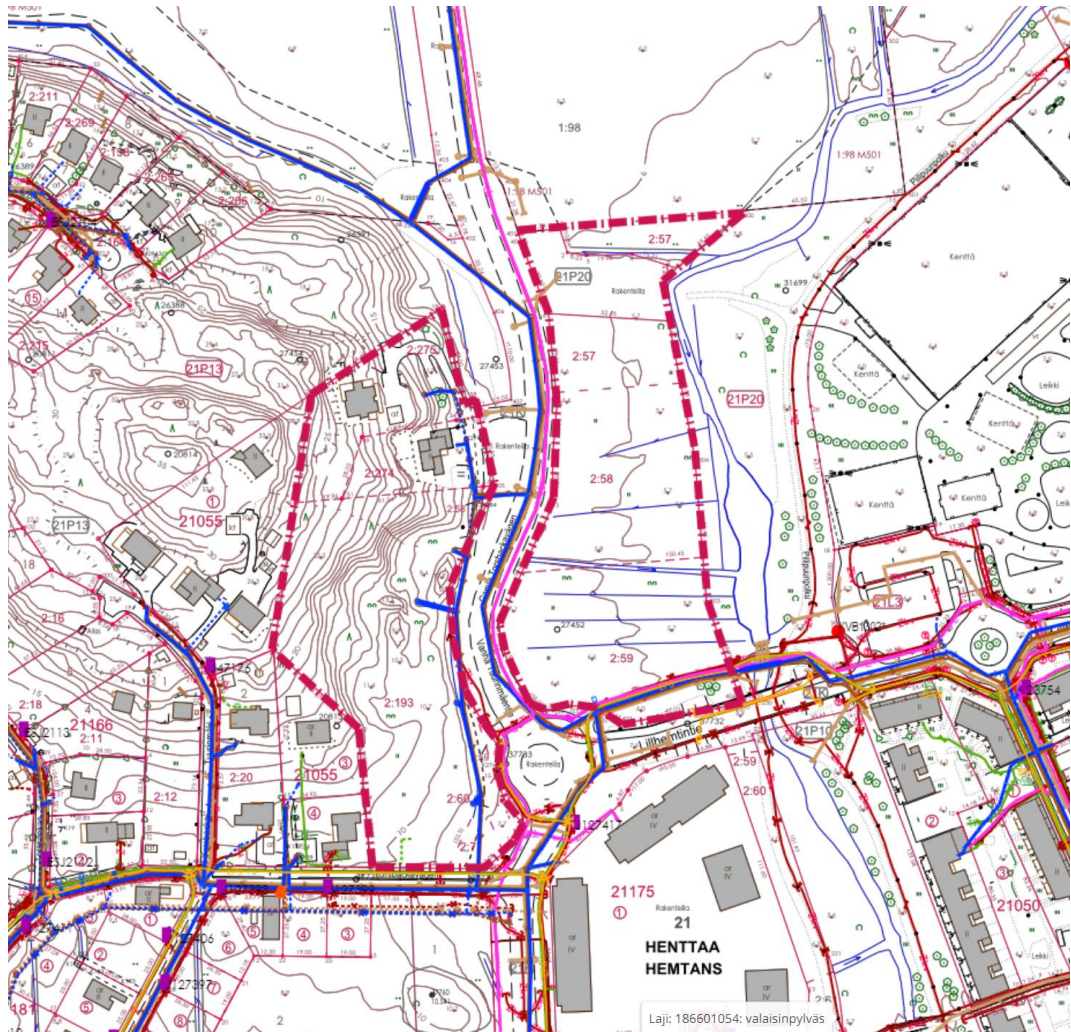
Matinkylän Isossa Omenassa sijaitsevat aluetta palvelevat kirjasto ja yhteispalvelupiste. Matinkylässä on myös terveysasema. Keskuspuistossa on runsaasti erilaisia liikuntapalveluita.



Kuva: Ote palvelukartasta

2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Tulevia korttelialueita palvelevat kadut ja vesihuolto on pääosin toteutettu Storhemtintien rakentamisen yhteydessä. Tässä yhteydessä on varauduttu korttelialueiden kaavoittamiseen ja asukasmäärän kasvuun. Suurpellon imujätejärjestelmä ei ulotu alueelle.



Kuva: Ote johtokartasta .

2.13 Liikenne

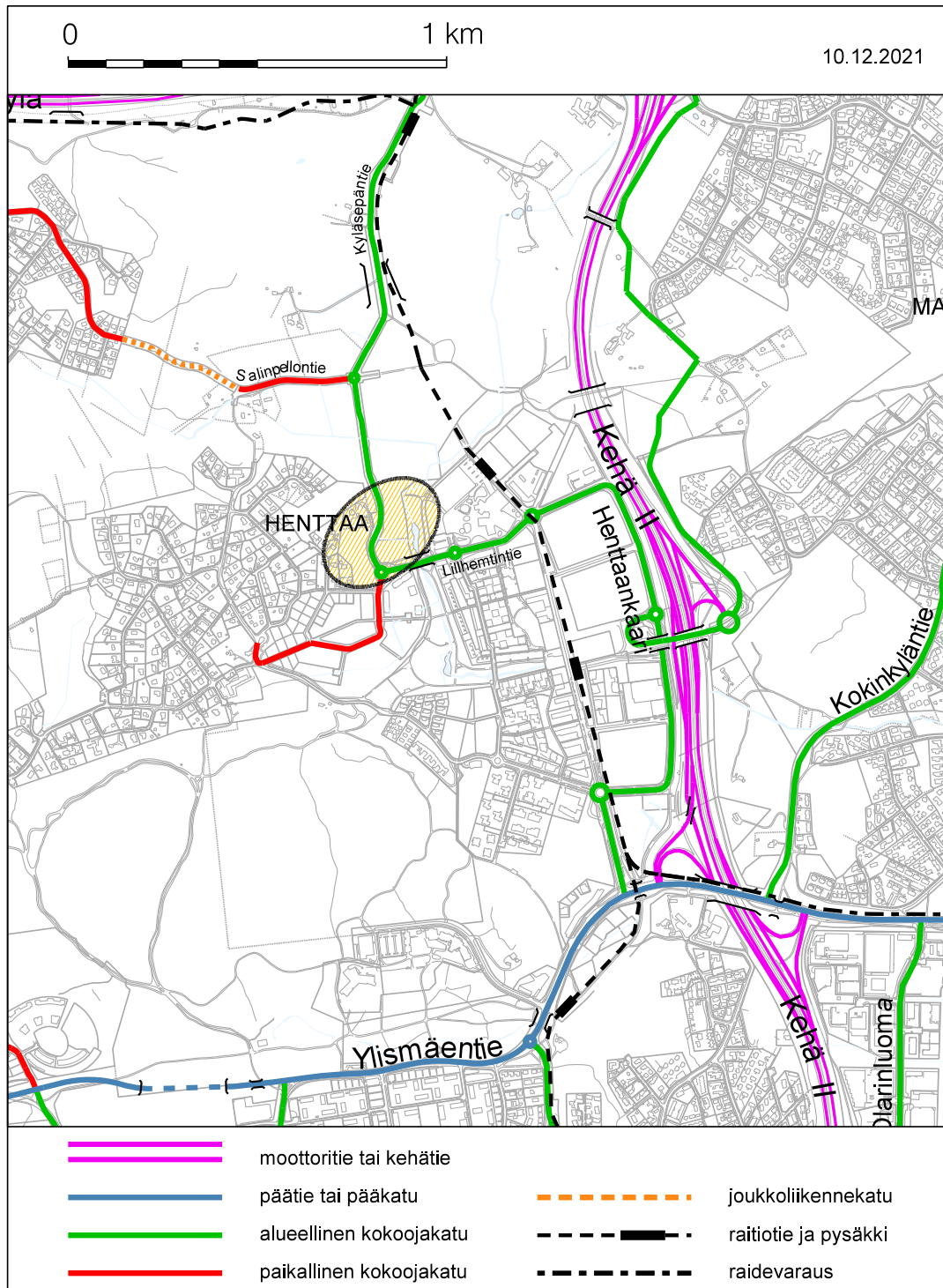
2.13.1 Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualue sijaitsee Lillhemtintien ja Storhemtintien varrella. Lillhemtintie on alueellinen kokoojkatu, joka palvelee Suurpellon länsiosaa sekä Lillhemtin pientaloaluetta. Lillhemtintie liittyy suunnittelualueen itäpuolella Henttaankaaren alueelliseen kokoojkatuun, jonka kautta on yhteys Kehä II:n Lukusolmun eritasoliittymään sekä Suurpellontien kautta etelään Ylismäentien ja Mankkaanlaaksontien suuntaan.

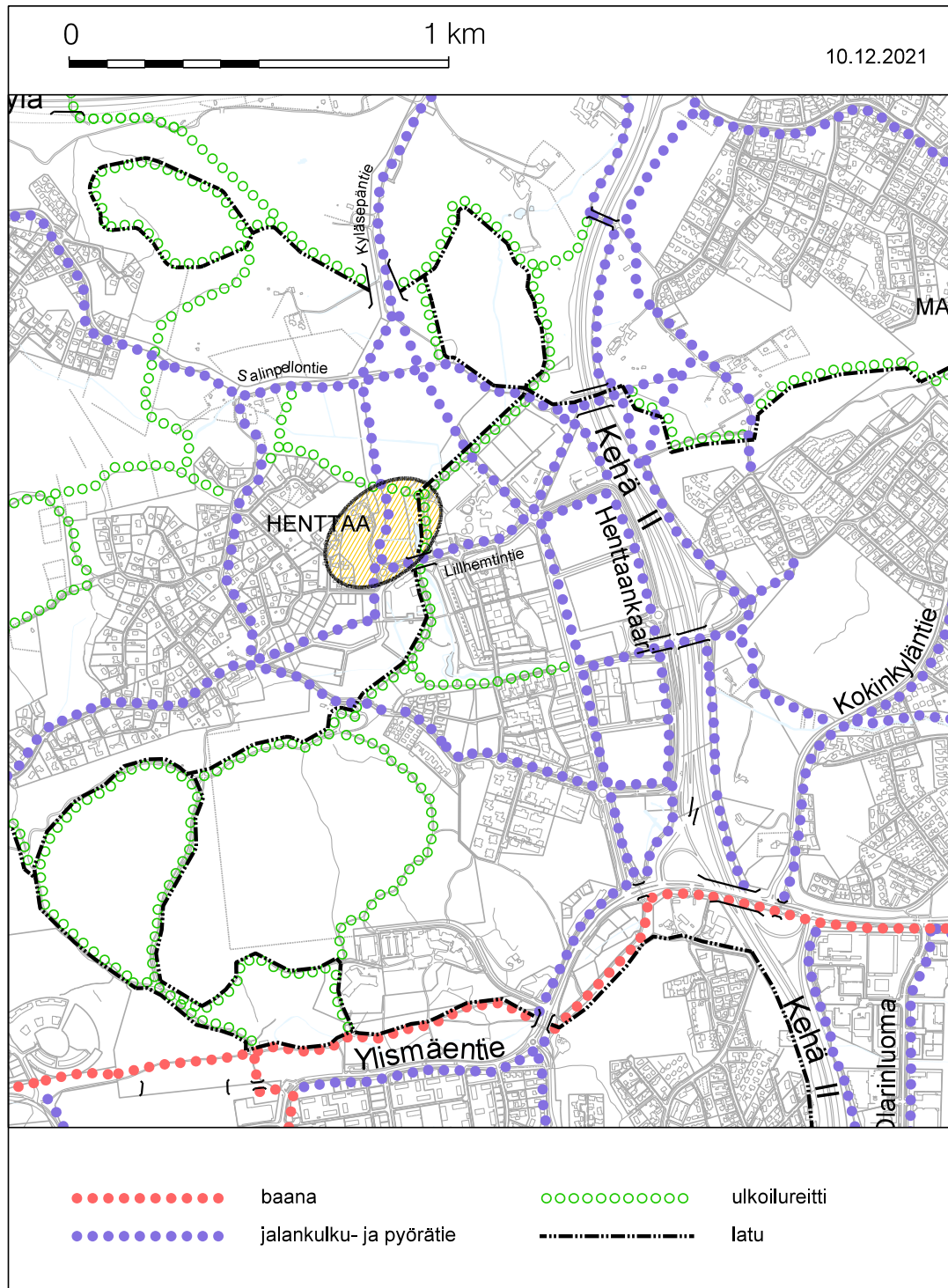
Suunnittelualueen kohdalla Lillhemtintiehen liittyy alueellinen kokoojakatu Storhemtintie, joka on rakenteilla. Storhemtintie ja siihen liittyvä Kyläsepäntie muodostavat lopputilanteessa läpiajettavan kokoojakatuyhteyden Lillhemtintieltä pohjoiseen Stensintielle asti. Ensimmäisessä vaiheessa rakennetaan Storhemtintie sekä siihen liittyvä paikallinen kokoojakatu Salinpellontie, jonka länsiosa toimii joukkoliikennekatuna Kuurinniityn suuntaan. Storhemtintie ja Salinpellontie avautuvat liikenteelle tammi-kuussa 2022.

Lillhemtintie ja Storhemtintie ovat 1+1-kaistaisia katuja ja niiden välinen liittymä on toteutettu kiertoliittymänä. Kiertoliittymän eteläpuolella Lillhemtintiehen liittyy pientaloaluetta palveleva tonttikatu Tuurinmäentie. Kiertoliittymästä etelään Lillhemtintiestä on toteutettu ensimmäinen vaihe ja katu viimeistellään katusuunnitelman mukaiseksi ympäröivän maankäytön toteutuessa. Myös Storhemtintie toteutetaan vastaavasti vaiheittain.

Lillhemtintien keskimääräinen arkivuorokauden liikennemäärä (KAVL) oli syksyllä 2021 noin 1550 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemäärään vaikutti koronapandemia sekä väliaikainen yksisuuntainen ajoyhteys Vanhan Lillhemtintien kautta, joka vähensi Lillhemtintien idän suunnan liikennettä noin 350 ajon./vrk. Liikennemäärät Lillhemtintiellä tulevat lisääntymään, kun kadun varteen kaavoitetut uudet asuinkorttelit ovat rakentuneet.



Kuva: Suunnittelualan sijainti ajoneuvo- ja raideliikenteen tavoiteverkossa.



Kuva: Suunnittelalueen sijainti jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkossa.

2.13.2 Jalankulku ja pyöräily

Lillhentintien pohjois-/länsipuolelle on toteutettu yhdistetty jalankulku- ja pyörätie, joka on osa pyöräilyn tavoiteverkon mukaista pääreittiä. Idässä se yhdistyy Henttaan

puistokadun ja Viistokujan tavoitteellisiin pääreitteihin ja lännessä Tikasmäentien kautta Keskuspuistossa kulkeviin reitteihin. Kiertoliittymästä etelään Lillhementintielle on toteutettu myös itäpuolinen jalkakäytävä. Tuurinmäentien pohjoisreunaan on toteutettu yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Lisäksi Storhementintien molemmin puolin on suunniteltu yhdistetyt jalankulku- ja pyörätiet.

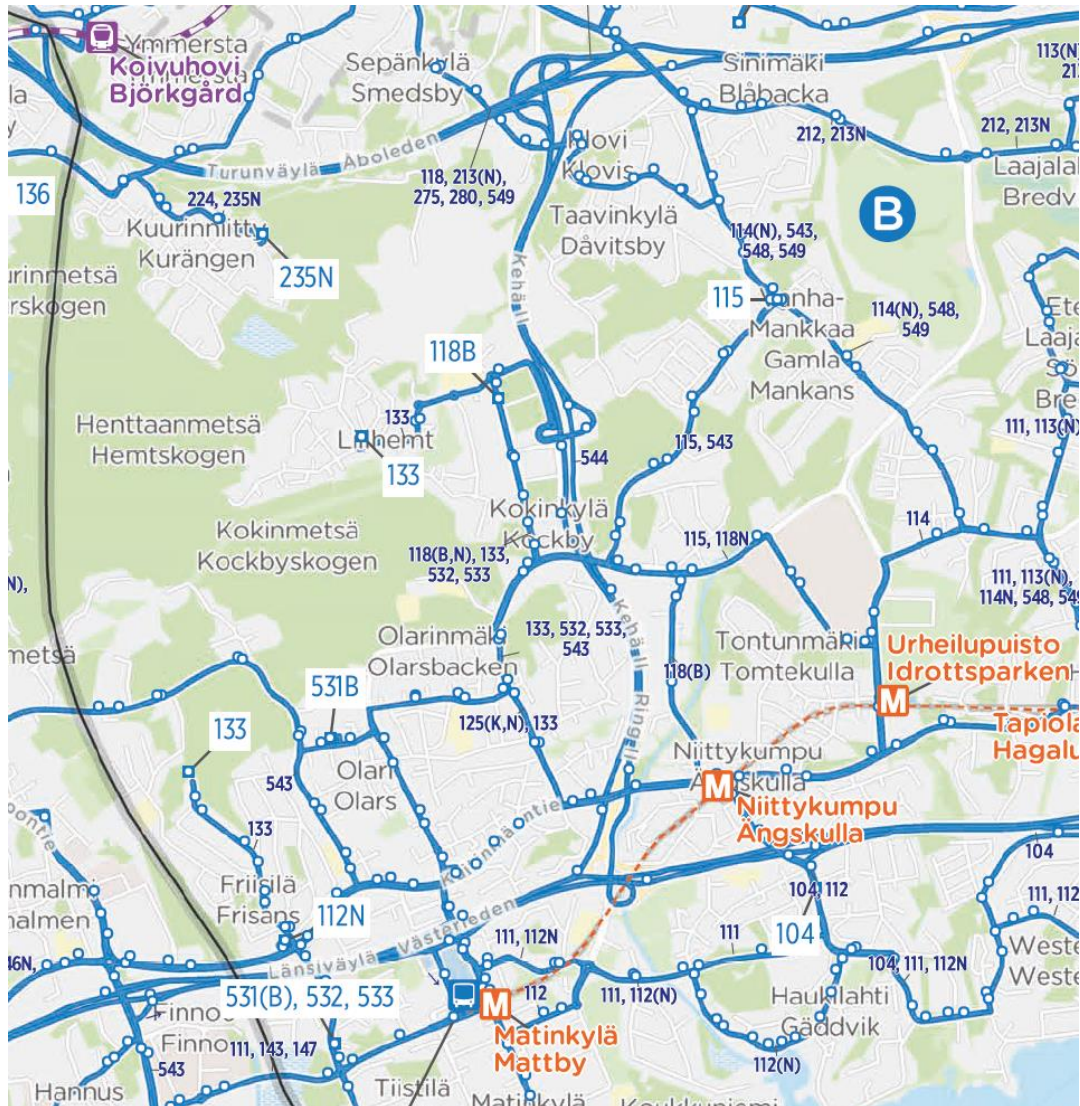
Jalankulku- ja pyöräilyreittejä täydentävät alueen virkistysalueille toteutetut ja suunnitellut ulkoilureitit. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsevan Henttaanpuron varteen on toteutettu Piilipuunpolku puron itäpuolelle sekä Lillhementinreitti puron länsipuolelle Lillhementintiestä etelään. Ulkoilureitit on linjattu kulkemaan Henttaanpuron ylittävän Lillhementintien sillan alta, jolloin niistä muodostuu yhtenäinen, ajoneuvoliikenteen kanssa risteämätön verkosto. Piilipuunpolulta on yhteys myös Kehä II:n ylittävälle Nygrannaksensillalle ja edelleen Mankkaan suuntaan. Lillhementintien pohjoispuolista ulkoilureittiverkostoa täydennetään tulevissa suunnitelmissa.

2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Suunnittelualueella sijaitsee nykytilanteessa kaksi pientaloa, joille on ajoyhteys Storhementintien katualueelta. Kadun rakentamisen yhteydessä vanha ajoväylä kiinteistöille poistuu ja kiinteistöille toteutetaan yhteinen tonttiliittymä suoraan kokoojakadulta. Muilta osin suunnittelualue on nykytilanteessa rakentumaton.

2.13.4 Joukkoliikenne

Suunnittelualueen kohdalla Storhementintiellä sijaitsee uusi bussipysäkipari, joka otetaan käyttöön tammikuussa 2022. Sillä liikennöi linja 118 Tapiola - Suurpelto - Espoon keskus, joka on ennen Salinpellontien joukkoliikennekadun rakentamista kulkenut Turunväylän kautta. Storhementintien pysäkin lisäksi lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Lillhementintiellä noin 50–350 metrin etäisyydellä suunnittelualueen eteläpuolella. Pysäkeillä liikennöi linja 133 Friisilä–Matinkylä–Henttaa. Henttaan puistokadulla noin 350–500 metrin etäisyydellä sijaitsevilla bussipysäkeillä liikennöi useita Suurpeltoa palvelevia linjoja.



Kuva: Ote joukkoliikenteen linjakartasta kaudella 2021–2022. Linja 118 siirtyy kulkemaan kartasta poikkeavaa reittiä tammikuussa 2022. (HSL)

2.13.5 Liikenneturvallisuus

Lillhementien nopeusrajoitus on 30 kilometriä tunnissa. Jalankulku- ja pyöräilyreitit risteävät ajoneuvoliikenteen kanssa tasossa saarekkeellisten suojateiden kautta. Suunnittelualueen itäpuolella Lillhementinsillan alitse kulkee lisäksi ulkoilureittejä, jotka eivät risteä ajoneuvoliikenteen kanssa ollenkaan. Reitit palvelevat mm. läheisen Opinmäen koulun koulureittejä.

2.14 Luonnonolosuhteet

Kaava-alueen länsiosan lehto ja kangasmetsä ovat erittäin jyrkkää rinnettä, jossa on pääosin nuorehkoa puustoa. Tuurinmäentien varrella on sijainnut hiekkakuoppa, jonka alueelle on kehittymässä runsaslajista kasvillisuutta, josta muodostuu lopulta lehtoa. Alueella on paikallisia luontoarvoja. Etelä- ja itäosa ovat rakentamattomia ja alavia. Viljelyskäytöstä poistuneelle pellolle ja niitylle on kehittynyt lehtipuuvaltaista puustoa ja niittykasvillisuutta. Idässä Henttaanpuroon rajautuva ojitettu alue on erityisen kosteaa. Henttaanpuro kuuluu Gräsanojan valuma-alueeseen, joka on tulva-herkkä.

Suurpellon alueelta on rajattu varsin runsaasti lehtokuvioita. Nämä lehtokuviot edustavat kuitenkin pääosin ns. sekundäärisiä lehtoja, jotka ovat kehittyneet aiemmin viljelyskäytössä tai laitumena olleille alueille. Lehtokuvion tyypillistä on lehtipuuvaltaisuus sekä ruohovartisten kasvien runsaus kenttäkerroksessa.

Luontoselvityksessä ei havaittu kaava-alueella uhanalaisia lintulajeja.

Aktiivikartoituksessa havaittiin pohjanlepakkoa, mutta merkittävimmät lepakkoalueet ovat Keskuspuiston tuntumassa Tuurinmäenlaidan asemakaava-alueen ulkopuolella. Osa kaava-alueen länsiosasta soveltuu liito-oravalle, mutta alueelta ei havaittu liito-oravaa. Suurpellon pohjois- ja eteläpuolelta Keskuspuiston reuna-alueiden läheisyydessä sijaitsee kuitenkin luonnonsuojelulla turvattu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

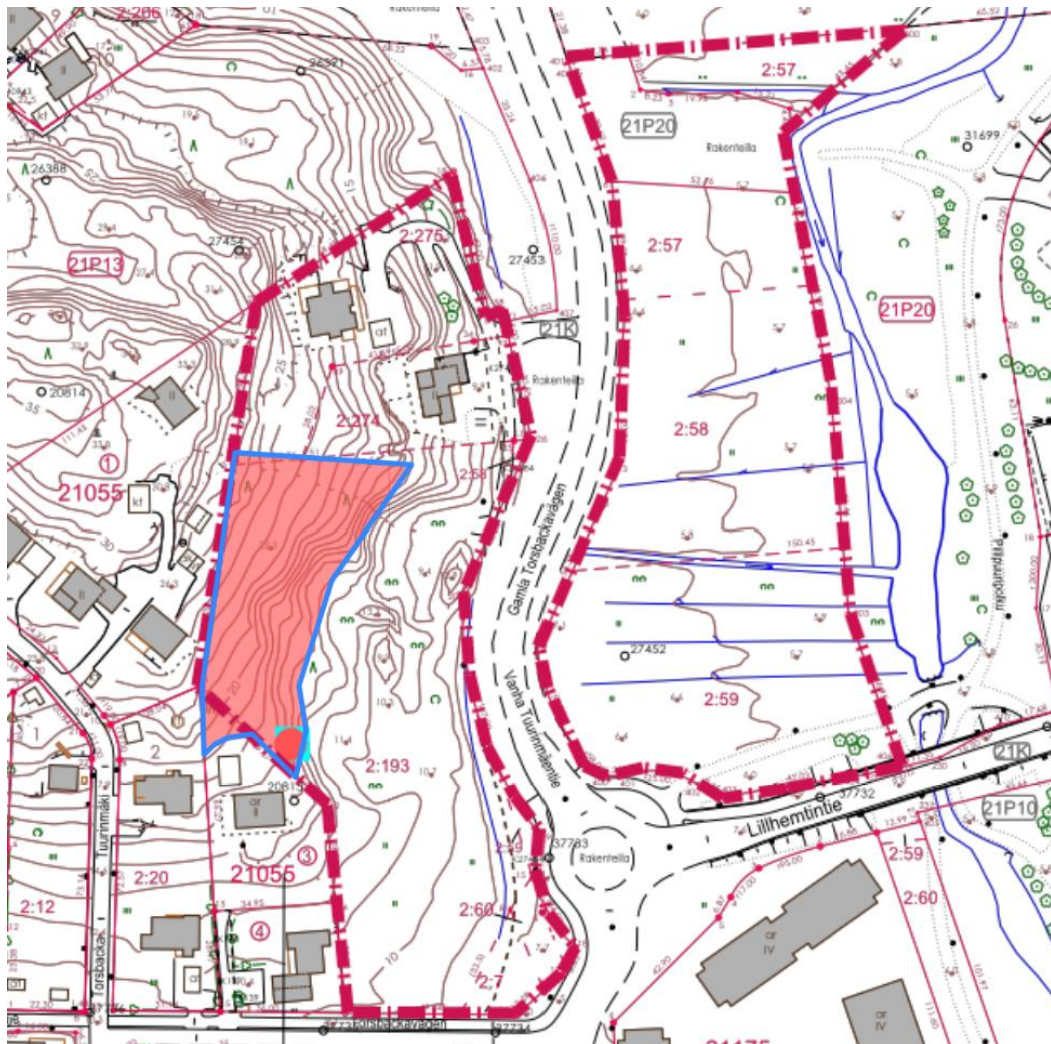
2.15 Suojelukohteet

Suunnittelualueen länsireunassa sijaitsee kiinteä muinaisjäänös, Lillhemt-Torsbackan varhaismetallikautinen asuinpaikka (49010073). Kohde sijaitsee Lillhemtin pientaloalueen itäreunassa käytöstä poistuneen Tuurinmäentien päässä hiekkakuopan reunoilla. Asuinpaikkaa on jäljellä hiekkakuopan lounaispuolisella pihamaalla ja mahdollisesti myös kuopan länsireunoilla. Alueelta on löydetty mm. epineoliittista keramiikkaa, savitiivistettä, jauhinkivi, kvartsi-iskos ja raudankappale. Vuonna 2006 tehtiin koekaivauksia hiekkakuopan reunassa. Koekaivauksessa kyettiin luotettavasti rajaamaan muinaisjäänösalue vanhan hiekkakuopan länsireunan tuntumaan. Muutamien saviastianpalat muistuttavat niin paljon Morbyn keramiikkaa, että paikka voitaneen sitoa muihin lähialueiden varhaisrautakautisiin löytöpaikkoihin (mm. Taavinkylä). Savitiivisten suuren määrän huomioon ottaen on mahdollista, että paikalla on sijainnut rakennus.

Kaava-alueelta ei tunneta rakennus-, ympäristönsuojelu- tai luonnonsuojelukohteita.

Alueen koillispuolella sijaitsee Smedsby-Hemtans-Dåvitsbyn viljelymaisema, joka edustaa paikallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Kulttuuriympäristöalueen rajaus

on ollut aiemmin laajempi ja sen luokitus on ollut valtakunnallisesti merkittävä. Maisema-alue on koostunut kyläkukkuloista sekä niitä ympäröineestä laajasta yhtenäisestä viljelyaukeasta, joka on ollut Espoon arvokkaimpia laajoja maisema-alueita. Kulttuuriympäristöalueen asema on kuitenkin 2000-luvulla muuttunut Kehä II:n ja Suurpellon alueen rakentumisen myötä, maisema-alueen pirstouduttua ja pienentyttyä. Alueella on kuitenkin säilynyt yhä kyläkukkuloita ja niitä ympäröivää viljelymaata, mutta alue on aiempaa huomattavasti pienempi. Tuurinmäenlaidan asemakaava-alueella alkuperäistä viljelymaisemaa ei enää ole jäljellä.



Kuva: Lillhemt-Torsbackan varhaismetallikautisen asuinpaikan rajaus kartalla. Kuvassa näkyy myös kaavanmuutosalueen kiinteistörakenne. (tilanne 8/2021)

2.16 Ympäristön häiriötekijät

Liikenne aiheuttaa alueelle melua ja päästöjä. Alueen kokoojakadut ja suunnittelualuetta ympäröivä maankäyttö on osittain vielä rakenteilla, eikä nykytilanteen liikennemelua ole tästä syystä selvitetty.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Yleisenä asemakaavoituksen tavoitteena on edistää asuntotonttivarannon lisäämistä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja Helsingin seudun maankäytön-, asumisen ja liikenteen (MAL) yhteistyösopimuksen mukaisesti seudun ydinvyöhykkeellä ja ensisijaisesti kehitettävällä vyöhykkeellä. MAL-kokonaisuuteen liittyvät myös joukkoliikenneinvestoinnit.

Rakentaminen Suurpellon alueella perustuu yhteistyösopimuksissa määriteltyyn visioon, jonka pääkohdat ovat kestävä kehitys, yhteisöllisyys / perhekeskeisyys, uudet, innovatiiviset palvelukonsepti, elinikäinen oppiminen ja kansainvälisyys. Yleisiä alueen maankäytönsuunnitteluun liittyviä tavoitteita ja päätöksiä on käsitelty myös kohdassa 2.11.

Kaupunkisuunnittelulautakunta linjasi tavoitteet Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n muodostamalle laajalle asemakaavoituskokonaisuudelle 11.4.2007. Suurpelto V-alueen tavoitteiksi linjattiin:

- 1) Alueesta luodaan Suurpelto-suunnittelu- tavoitteiden 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 Kuumrinniityn suuntaan linja-autoliikenteenä.
- 7) Alueen vesitalouteen, tulvien hallintaan ja vesiaiheiden 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.

Kaupunginhallitus päätti 25.3.2019 (§ 105) Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavojen jatkokehittämisen lähtökohdaksi, että alue asemakaavoitetaan vaiheittain ja että ensimmäisenä vaiheena asemakaavoitetaan alueen keskeisimmät kokoojakadut ja muut kunnallistekniikan toteutuksen mahdollistavat yleiset alueet. Muilta osin kaupunginhallitus palautti 25.3.2019 Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavaehdotukset uudelleen valmisteluun ja kehotti kaupunkisuunnittelulautakuntaa kehittämään alueita yhteistyössä maanomistajien kanssa ottaen huomioon kaupunkirakenteen painopisteissä tapahtuneet muutokset ja joukkoliikennejärjestelmän kehittämismahdollisuudet. Asemakaavaehdotusten ratkaisuja ajanmukaistetaan, jotta yleiskaavalliset asukasmäärätavoitteet sekä palveluiden ja julkisen liikenteen järjestämisen kannattavuus voidaan huomioida. Alueen toteutettavuutta oli tarpeen parantaa mm. nostamalla asukasmäärätavoitetta, tiivistämällä rakentamista perustettavuudeltaan soveltuville alueille katuverkon varteen, tehostamalla talotyyppejä sekä luopumalla pihakansien alaisesta pysäköinnistä alueilla, joilla pohjavesi on lähellä pintaa. Alueen suunnittelussa kokonaisuutena tulee edelleen huomioida mm. Keskuspuiston läheisyys, asuntotuotantotavoitteet, palveluiden ja liikenneverkon kytkeytyminen osaksi kaupunkirakennetta, taloudellinen toteutettavuus, kaupunkikuva sekä rakentamisen sovittaminen kulttuurimaisemaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan linjaamissa tavoitteissa ei ollut erityisesti Tuurinmäenlaidan osa-alueita koskevia osia. Kaupunkisuunnittelukeskuksessa Tuurinmäenlaidan asemakaavaehdotuksen laadinnassa tavoitteita ovat olleet:

- Rakentaminen sovitetaan ympäristöön. Keinoina käytetään rakennustyyppiejä, rakennusten sijoittelua ja suuntaamista, materiaaleja sekä istutuksia. Lillhemmin pientaloalueen reunan näkyymiin kiinnitetään huomioita.
- asuinrakentamisen määrää määriteltäessä huomioidaan pysäköinnin vaatima tila, metsäisen rinteiden ja muinaisjäännösalueiden säilyttäminen sekä uusien rakennusten pihojen riittävä mitoitus.
- suunnitelmassa huomioidaan toteutettavuus ja perustettavuus.

3.2 Maanomistajien tavoitteita kaavoitukselle

Kiinteistöjen 49-419-2-57 ja 49-419-2-58 omistajat ovat pitäneet aiempaa Suurpelto V:n kaavasunnitelmaa (17.1.2012) maaperäolosuhteiden takia vaikeasti toteutettavana, liian tehottomana ja epätasapuolisena, koska ovat joutuneet luovuttamaan merkittäviä osia kiinteistöistään katu- ja virkistysalueiksi. Kiinteistöjen 49-419-2-274 ja 49-419-2-275 omistajat ovat ilmaisseet huoltaan alueen rakentumisen myötä muuttuvasta ympäristöstä ja erityisesti Storhementintien uusien ajoliittymien toteutuksesta. Liittymät on nyt jo toteutettu.

4 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Tuurinmäenlaidan asemakaava käsittää aiemmin Suurpelto V -asemakaavan yhteydessä suunnitellut kaksi asuinkorttelinosaa Storhementintien kokoojakadun varressa. Kaavan mukainen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen liittyvä asuntotonttivarannon lisääminen kehittyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, Uusimaa 2050 - maakuntakaavan, voimassa olevien yleiskaavojen sekä Helsingin seudun maankäytön-, asumisen ja liikenteen toteutusohjelman (MAL) mukaista. Pieneltä osaltaan asukasmäärän kasvu parantaa lähi-alueen palveluiden säilymis- ja kehittämisedellytyksiä.

Rakentaminen hyödyntää jo toteutettua kunnallistekniikkaa ja virkistysalueverkostoa sekä vuoden 2022 alkupuolella käynnistyvää uutta joukkoliikenneyhteyttä. Kaavaratkaisu on sovitettu tehokkuudeltaan Lillhementin pientaloalueeseen, muinaisjäännösalueeseen ja eteläpuolisiin kerrostaloihin. Kaava lisää sekä pientalo- että kerrostalotonttivarantoa. Kaikilta reunoiltaan asemakaavoitettuun alueeseen rajautuvat korttelinosat saatetaan asemakaavan piiriin.

Alueen asuinrakentaminen voi käynnistyä aikataulullisesti yhteensovitettuna Suurpelto III -alueen toteutuksen kanssa. Mahdollisimman nopea toteutus on perusteltua, jolloin keskeneräisyydestä aiheutuvat haitat (miljöön epämääräisyys, tilapäiset puutteelliset liikennejärjestelyt, rakentamisen aikainen melu) vähenevät.

Rakennukset sijoitetaan siten, että niiden välistä säilyy itä-länsisuuntaisia näkymiä ja muodostuu suojaisia korttelien yhteisiä pihatiloja. Rakennukset rakennetaan pääosin puusta. Miljöönäkökohdat varmistetaan lisäksi mm. polkupyöräpysäköintiä, väritystä, ympäröiviin alueisiin liittämistä, istutuksia, meluntorjuntaa ja hulevesien käsittelyä koskevin kaavamääräyksin.



Kuva: Havainnekuva asemakaavan mukaisesta rakentamisesta. (Tengbom Oy / LUO arkitehdit Oy).

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 3,1 hehtaaria (ha), pientaloaluetta noin 1,6 ha ja kerrostaloaluetta noin 0,9 ha. Loput alueet ovat yleisiä alueita, pääosin lähivirkistysaluetta.

Kokonaiskerrosala on 9315 k-m². Rakennusoikeutta on erillispientalojen korttelinosilla (AO, AO-1) noin 3200 k-m² ja kerrostalokorttelissa (AK) 6100 k-m². Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen myötä alueen asemakaavoitettu rakennusoikeus kasvaa 9315 k-m². Verrattuna toteutuneeseen tilanteeseen pientalokerrosala kasvaa 2290 k-m² ja asuinkerrostalokerrosala 6100 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 0.30$. AO- ja AO-1 korttelinosien tehokkuus on noin $e(k) = 0.2$. AK-korttelin tehokkuus on noin $e(k) = 0.6$.

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin vajaalla 180 asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m²). Alueeseen ei sisälly varsinaista työpaikkarakennusoikeutta.

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialueen osa 21055 (AO, AO-1)

Kaava-alueeseen kuuluvat läntisemmän korttelin 21055 osat on osoitettu pientaloille. Kerrosala on yhteensä noin 3200 k-m².

Korttelin pohjoisosassa (AO) on mahdollistettu kahden jyrkässä rinteessä sijaitsevan nykyisen omakotitalon kiinteistöillä täydennysrakentaminen tehokkuudella $e = 0.2$. Rakennusoikeus nousee noin 270 k-m². Omakotitaloille on kadunrakennuksen yhteydessä jo toteutettu aiemman korvaava tonttiliittymä Storhementintielle.

Korttelin itä- ja eteläreuna on suunniteltu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1). Kerrosalaa on noin 2300 k-m². Tehokkuusluku (noin $e = 0.2$) vastaa länsipuolella olevan Lillhemtin pientaloalueen asemakaavan korttelitehokkuutta. Länsireunan jyrkässä puustoisessa rinteessä sijaitseva muinaisjäännösalue on jätetty rakentamatta. Se muodostaa myös metsäisen suojavyöhykkeen Lillhementiä vastaan.

Toteutus on yhtiömuotoinen, koska Storhementintieltä voidaan järjestää vain yksi ajoneuvoliittymä. AO-1-korttelinosa on kuitenkin mahdollista jakaa ainakin kahteen tonttiin.

Asuinrakennukset ovat kaksikerroksisia yhden asunnon taloja ja paritaloja. Asuntoja on suunniteltu 21 kappaletta. Havainnekuvassa rakennusten päädyt on suunnattu Storhementintielle, jolloin asuinpihat sijoittuvat rakennusten eteläpuolelle ja

pääikkunoita ei ole tarpeen avata Lillhementintien sillan tai länsipuolisten naapureiden suuntaan. Katot ovat harjakattoja ja pääasiallinen julkisivu- ja runkomateriaali puu.

Kaavamääräyksissä on määrätty mm. :

Kaikki autopaikat ja jätehuoltotilat on sijoitettava a-kirjaimella osoitetulle alueelle tai integroitava asuinrakennuksiin. Autopaikat tulee kattaa. Rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa korkeintaan 20 m²:n suuruisia polkupyöräkatoksia. Katoksen eivät saa heikentää oleskelupiha-alueen yhtenäisyyttä. AO-1 -korttelialueenosalle saa rakentaa korkeintaan 21 asuntoa. Rakentaminen tulee sovittaa länsipuoliseen rinteeseen luontevasti. Rakennuksissa tulee tarvittaessa käyttää rinneratkaisuja. Rakennusten ja melusteiden tulee muodostaa arkkitehtonisesti korkeatasoinen rytmitetty kokonaisuus. Melusteiden materiaalit ja värit tulee sovittaa rakennusten arkkitehtuuriin. Melusteesssä tulee olla läpinäkyviä osia.

Asuinkerrostalojen korttelialue 21056 (AK)

Kortteliin 21056 on suunniteltu 4-5 -kerroksisia puukerrostaloja. Asuinkerrostalojen korttelialueen kerrosala on noin 6100 k-m² ja korttelitehokkuus noin e=0.6.

Rakennukset sijoittuvat päädyt Storhementintielle siten, että korttelialueen läpi säilyy itä-länsisuuntaisia pitkiä näkymiä Lillhementin pientaloalueen ja Storhementinpuiston välillä. Pysäköinti toteutetaan maantasopysäköintinä Storhementintien varteen, jolloin Henttaanpuron varteen jäävät liikenteeltä rauhoitetut ja virkistysalueeseen luontevasti liittyvät oleskelupihat. Noin puolet autopaikoista toteutetaan viherkattoisina katoksina, jotka suojaavat oleskelupihoja Storhementintien kokoojakadun melulta. Asuinrakennukset ovat harjakattoisia ja niiden julkisivu- ja runkomateriaali on puu.

Hulevesiä varten on varattu tilaa korttelialueilla. Gräsanojan valuma-alueen tulvaherkkyys on huomioitu viivytystilavuudessa. Kaupunkipurojen läheisyyden vuoksi korttelialueiden liikennöidyillä alueilla syntyvä hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

Tulvavaaran alueille on osoitettu alin rakentamiskorkeus. Samoilla alavilla alueilla on myös mahdollisia sulfidimaita, jotka tulee huomioida rakentamisessa.

Kaavamääräysten mukaan mm. *maantasokerroksen julkisivut eivät saa olla ilmeeltään umpinaisia. Asunnoissa tulee olla parveke tai asuntopiha. Tekniset tilat ja laitteet tulee sovittaa rakennusten arkkitehtuuriin. Kaikki autopaikat on sijoitettava a- tai p-kirjaimella osoitetulle alueelle. Autokatosten tulee muodostaa arkkitehtonisesti korkeatasoinen rytmitetty kokonaisuus. Katokset ja maantasopaikat tulee jäsentää puu- ja pensasistutuksin siten, että muodostuu korkeintaan 6 autopaikan yhtäjaksoisia kokonaisuuksia.*

Yleistä kaavamääräyksistä

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa Espoon yhtenäisten kaavamääräyskäytäntöjen mukaiset tilat.

AK- kortteliin tulee toteuttaa Suurpellon yhteistoimintasopimuksissa sovitusti palveluteinen. Tonttien yhteis- ja aputilat saa toteuttaa koko korttelia palvelevasti keskitettyinä, millä voidaan parantaa niiden käytettävyyttä ja monipuolisuutta.

Rakennusten tulee olla julkisivultaan ja runkomateriaaliltaan pääosin puuta. Julkisivuissa tulee käyttää neutraaleja murrettuja värisävyjä, yksityiskohdissa saa käyttää voimakkaita tehostevärejä. Asuinrakennusten pääasiallisen kattomuodon tulee olla harjakatto. Harjakatto voi olla epäsymmetrinen tai murrettu. Rakennusten suuntaamisessa tulee huomioida mahdollisuus hyödyntää aurinkoenergiaa. Yksikerroksisten talousrakennusten ja erillisten katosten kattopinnat tulee toteuttaa hulevesiä viivyttävänä ja haihduttavana viherkattorakenteena. Määräyksellä on merkitystä paitsi hulevesien käsittelyn kannalta, myös ylempänä rinteessä sijaitsevien rakennuksen näkymien kannalta.

Pihan ilmeen tulee olla vihreä ja pihalle tulee istuttaa puita ja pensaita. Kaikki rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulkuteinä tai pysäköintiin, on istutettava. Pihalta tulee järjestää sujuvat jalankulkuyhteydet kadulle. Korttelin ja yleisen alueen rajapinta tulee toteuttaa laadukkaasti ja kortteleittain yhtenäisesti. Tonttikorot tulee liittää korkeita tukimuureja ja jyrkkiä pengerryksiä välttäen maastoon ja naapuritontteihin. Rakennuksen/meluesteen ja katualueen välinen alue tulee istuttaa.

Hulevesien osalta sovelletaan Espoon yhtenäisiä kaavamääräyskäytäntöjä, joiden mukaan mm. *piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille, hulevesiä viivyttävillä viherkatoille tai kaupunkikuvallisesti korkealaatuisiin hulevesirakenteisiin. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä tai vaihtoehtoisesti liikennöityjen alueiden hulevedet tulee käsitellä öljynerottimella. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma. Rakentamisen aikaiset vedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. ----- Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1,5 m³ jokaista 100 m² kohden... Hulevesien hallinnan ratkaisut tulee tehdä korttelikohtaisesti yhtenäisenä. Hulevesiä saa hallitusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella viivytyksen jälkeen.*

Melun ja ilmanlaadun osalta sovelletaan Espoon yhtenäisiä kaavamääräyskäytäntöjä. *Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai meluesteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että asuinalueille asetetut ulkoalueiden melutason*

ohjearvot eivät ylitä. Parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylitä. Storhemtintien varteen sijoitettavien rakennusten tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Tuloilma tulee ottaa tehokkaasti suodatettuna puhdasilmäisimmalta puolelta.

4.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Henttaanpuron varsi osoitetaan merkinnällä VL lähivirkistysalueeksi. Jo Suurpelto I -asemakaavan pohjalta pääosin toteutettu Storhemtinpuisto laajenee näin kaavallisesti jatkumaan vastaavan levyisenä kuin eteläpuolisilla asemakaava-alueilla. Puron ja kerrostalokorttelin väliin on mahdollista toteuttaa virkistystä ja puroalueen huoltoa palveleva kevyt raittiyhteys. Asemakaavan virkistysalueet toimivat myös alueellisen hulevesijärjestelmän osana. Pohjoisessa laajennetaan lähivirkistysalue jatkumaan alkuperäiseen maanomistusrajaan asti. Henttaanpuro on merkitty kaavakarttaan ohjeellisen avoimen vesiuoman merkinnällä. Peltö-ojan ennallistaminen hulevesiä viivyttäväksi luonnonmukaiseksi hulevesiaiheeksi ja silta Opinmäestä länteen Tuurinlaaksoon suuntautuvalla ulkoilureitille on jo toteutettu. Lähivirkistysalueen (VL-1) kautta on myös tavoite kehittää liito-oravan ekologisia yhteyksiä, joten alueelle tulee istuttaa korkeaksi kasvavaa puustoa. Määräyksen avulla lisätään myös hiilinieluja alueella.

Yksityiseen kiinteistöön 2:275 kuuluva pieni kulma (pinta-alaltaan n. 18 m²) Ky-läsepäntien asemakaavassa lähivirkistysalueeksi kaavoitettua aluetta muutetaan AO-korttelialueeksi, koska se on keskeinen kiinteistön tonttiliittymän järjestämisen kannalta.

4.3.3 Muut alueet

Asemakaavaan sisältyy pieniä katualueiden osia. Katualueiden rajat tarkistetaan vastaamaan Lillhemtinsillan ja Tuurinmäenympeyrän toteutuneita järjestelyitä.

4.3.4 Palvelut

Kortteli tukeutuu lähipalveluiden osalta Suurpellon julkiseen ja yksityiseen palvelutarjontaan.

Asuinkerrostalokortteliin tulee Suurpellon maankäytösopimuksissa sovittujen periaatteiden mukaisesti toteuttaa palveluteinen. Rakennushankkeeseen ryhtyvä määrittelee kohderyhmäänsä soveltuvan palveluteisen konseptin Suurpellon kehittämissuunnitelmamenettelyn yhteydessä. Tila voi esimerkiksi palvella jakelua tai pop-up-toimintoja.

4.3.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueelle ei ole varattu erityisiä tiloja yhdyskuntateknistä huoltoa varten. Korttelialueille varataan normaalit tilat jätehuoltoa varten. Jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennuksiin. Olemassa olevien omakotitalojen vesihuoltolinjat on merkitty kaavaan maanalaisen putken merkinnällä, koska se ulottuu pieneltä osalta myös uuden AO-1 korttelialueen puolelle. Putkilinja voidaan maanomistajien luvalla ja toteuttajan kustannuksella tarvittaessa siirtää.

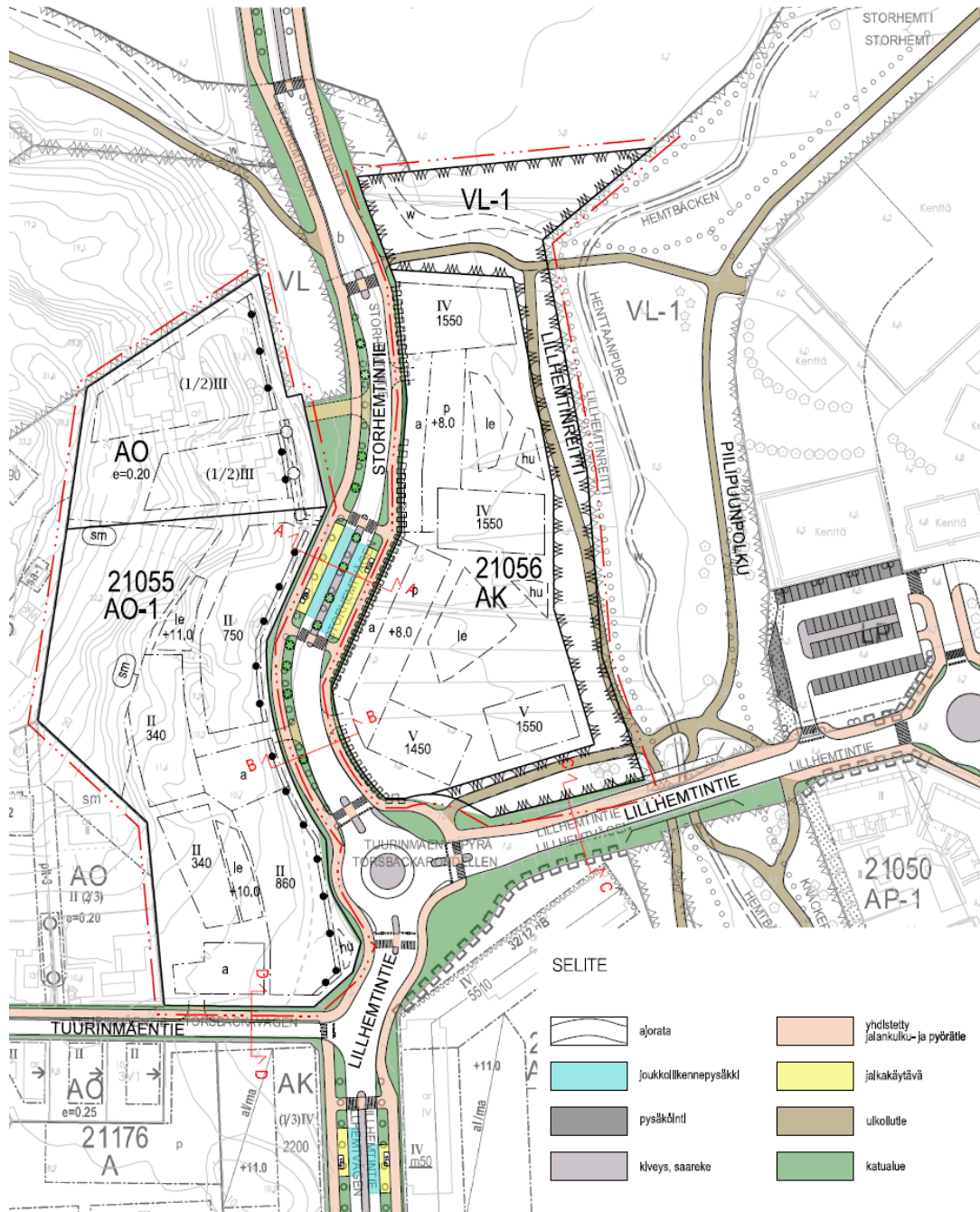
4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualueen liikenne tukeutuu aiemmin kaavoitettuun ja pääosin rakennettuun katuverkkoon. Kaava-alueen poikki kulkee alueellinen kokoojakatu Storhementintie, joka liittyy Lillhementintiehen Tuurinmäenympyrän kiertoliittymässä. Tuurinmäentie liittyy Lillhementintiehen kiertoliittymän eteläpuolella. Storhementintie ja Lillhementintien eteläosa viimeistellään katusuunnitelmien mukaisesti alueen korttelien rakennuttua. Katujen perusratkaisut on esitetty oheisessa katukartassa.

Storhementintie toteutetaan 1+1-kaistaisena kokoojakatuna, jonka mitoitus mahdollistaa bussiliikenteen kadulla. Kaava-alueen kohdalle toteutetaan bussipysäkkipari ajorata-pysäkkeinä, joiden välissä on keskisaareke. Ratkaisu hillitsee ajonopeuksia kadulla ja parantaa siten liikenteen turvallisuutta. Vastaava ratkaisu on esitetty myös Lillhementintielle kaava-alueen eteläpuolelle. Tuurinmäentie on nykytilanteen mukaisesti kokoojakatuja kapeampi tonttikatu.

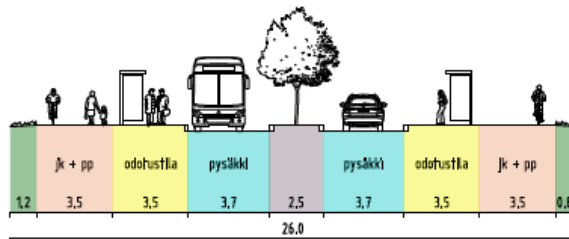
Asemakaavassa ei esitetä muutoksia katualueille lukuun ottamatta pieniä korttelialueen rajojen muutoksia kiertoliittymän kohdalla sekä Storhementintielle suunniteltujen tonttiliittymien sijainnin tarkennuksia. Asemakaava mahdollistaa Storhementintieltä kaksi tonttiliittymää itäpuoliseen kerrostalokortteliin 21056 sekä kaksi liittymää läntiseen pientalokortteliin 21055. Lisäksi pientalokortteliin on mahdollista osoittaa tonttiliittymä eteläpuoliselta Tuurinmäentien tonttikadulta. Muilta osin kortteleihin merkitään liittymäkielto.



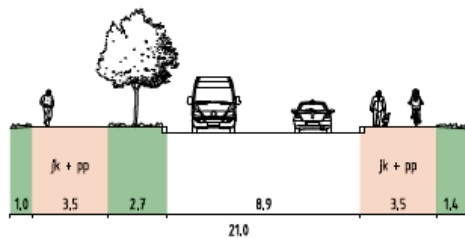
Kuva: Katukartta

OHJEELLISET POIKKILEIKKAUKSET

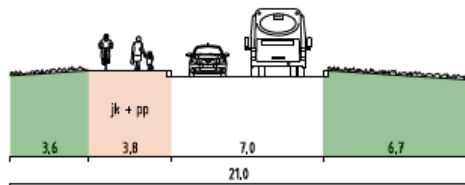
STORHEMINTIE, LEIKKAUS A - A



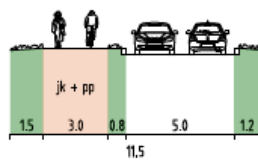
STORHEMINTIE, LEIKKAUS B - B



LILLHEMINTIE, LEIKKAUS C - C



TUURINMÄENTIE, LEIKKAUS D - D



Kuva: Katujen ohjeelliset poikkileikkaukset

Alueen katujen liikennemäärät tulevat kasvamaan tulevaisuudessa aiemmin kaavoitettujen sekä vireillä olevien asemakaavojen mukaisen maankäytön toteutuessa. Viimeisin liikenne-ennuste on laadittu vuonna 2020 pohjoisen Suurpellon kaavarungon laatimisen yhteydessä (Ramboll 2020). Sen mukaan Storhemintien liikennemäärä on noin 4 700 ajoneuvoa vuorokaudessa vuonna 2050. Lillhemintien liikenne-ennuste on noin 4 800 ajon./vrk Tuurinmäen ympyrän kiertoliittymästä itään ja noin 3 300

ajon./vrk kiertoliittymästä etelään. Liikenne-ennusteessa on oletettu pohjoisen Suurpellon maankäytön sekä alueen joukkoliikenneyhteyksien toteutuvan kaavarungon mukaisesti.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Asemakaavassa ei esitetä muutoksia aiemmin suunniteltuihin jalankulun ja pyöräilyn reitteihin. Aluetta palvelevat nykyiset Lillhemntintien ja Tuurinmäentien jalankulku- ja pyörätiet sekä Storhemntintien molemmiin puolin suunnitellut yhdistetyt jalankulku- ja pyörätiet. Asemakaava-alueeseen kuuluville virkistysalueille on osoitettu ohjeelliset ulkoilureitit AK-korttelin 21056 etelä-, itä- ja pohjoispuolelle. Nämä yhteydet ovat osittain jo toteutettu ja osittain rakenteilla.

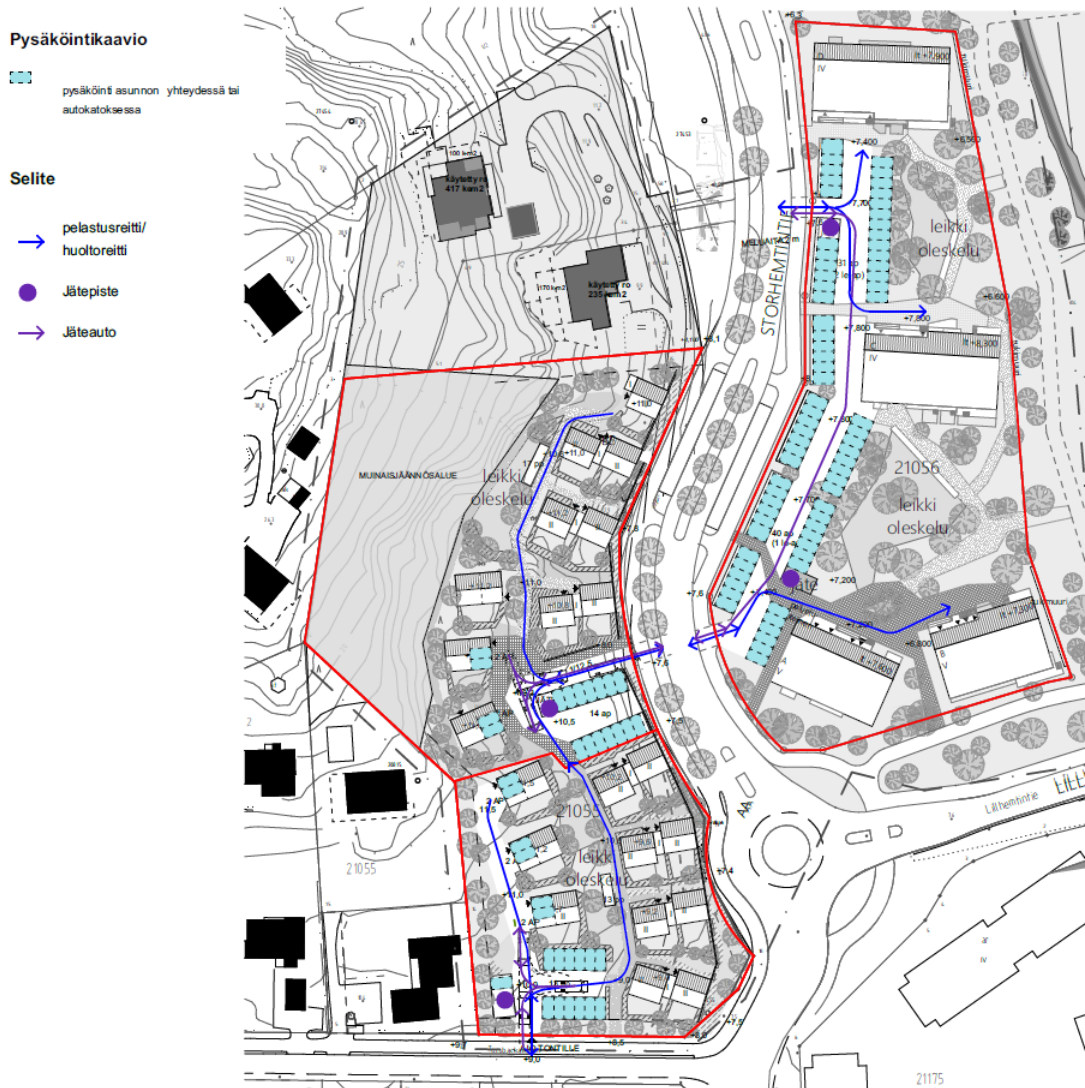
4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kaava-alueelle on laadittu korttelisuunnitelma (Tengbom Oy & LUO Arkkitehdit Oy 2021), jossa on esitetty korttelien sisäiset liikenneratkaisut.

Kerrostalokorttelissa 21056 pysäköinti sijoittuu korttelin länsireunaan maantasoisesti niin, että Storhemntintien varteen sijoitetaan autokatokset, jotka suojaavat myös pihaa liikennemelulta. Kaikki korttelin pysäköintipaikat tulee sijoittaa asemakaavassa a- tai p -kirjaimella merkitylle alueelle. Pysäköintialue on suunniteltu yhtenäiseksi ja sille on ajoyhteys Storhemntintieltä sekä korttelin etelä- että pohjoisreunasta. Pysäköintialueelle sijoitetaan myös korttelin jätekatokset, jolloin jäteauton on mahdollista liikennöidä pysäköintialueen läpi peruuttamatta piha-alueella. Jokaisen rakennuksen sisäänkäynnin edustalle on osoitettu lisäksi ajoyhteys muuta huoltoajoa varten. Asuin-kerrostalojen pelastautuminen on suunniteltu toteutettavan omatoimisesti, jolloin pihalle tai yleisille alueille ei tarvita nostopaikkoja.

Uusien pientalojen AO-1-korttelissa pysäköintipaikat sijoitetaan korttelisuunnitelman mukaan kahdelle maantasoiseksi pysäköintialueelle sekä osittain asuntojen yhteyteen rakennusrungon alle. Pohjoisemmalle pysäköintialueelle on ajoyhteys Storhemntintieltä ja eteläisemmälle Tuurinmäentieltä. Kummankin pysäköintialueen yhteyteen sijoitetaan jätekatokset. Korttelin läpi kulkeva sisäinen reitti palvelee huolto- ja pelastusajoa.

Nykyisten pientalojen AO-kortteliin on yksi tonttiliittymä Storhemntintieltä. Korttelin pysäköintipaikkojen sijoittamista ei ole ohjattu asemakaavassa.

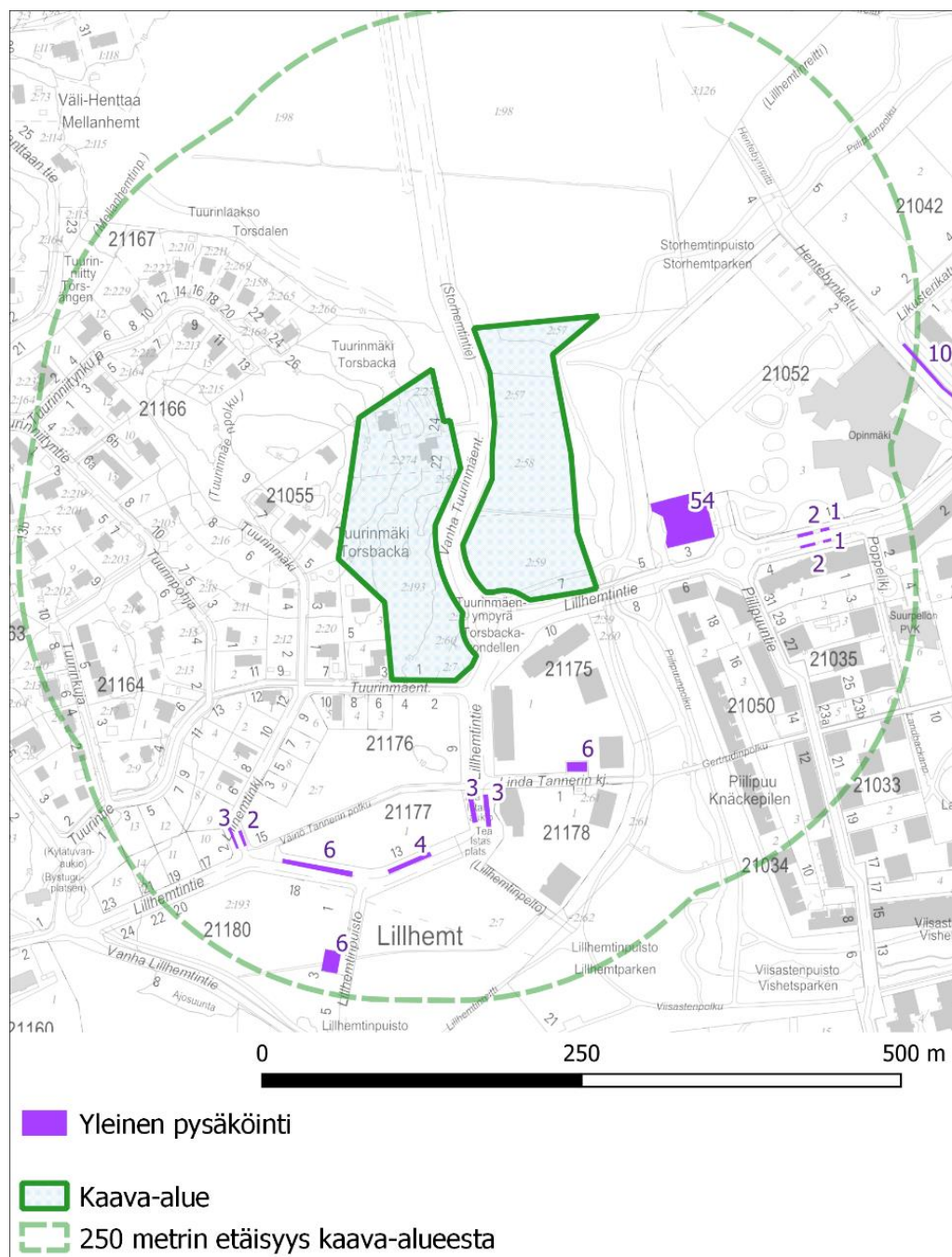


Kuva: Korttelialueiden pysäköintialueet sekä huolto- ja pelustusreitit. (Tengbom Oy & LUO Arkkitehdit Oy 2021)

Asemakaavassa vaaditaan kerrostalokortteliin autopaikkoja vähintään yksi autopaikka 85 kerrosneliometriä kohden, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa asuntoa kohden. AO-1-korttelissa autopaikkoja vaaditaan vähintään 1 ap/70 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/asunto. AO-korttelissa autopaikkoja vaaditaan 2 ap/asunto, mutta jos asunnot ovat kooltaan enintään 60 kerrosneliometriä, vaaditaan 1 ap/asunto. Vähimmäisvaatimuksen mukaisista autopaikoista vähintään viisi prosenttia tulee toteuttaa vieraspaikkoina.

Pyöräpysäköintiä vaaditaan kaikissa kortteleissa vähintään yksi pyöräpaikka 30 kerrosneliometriä kohden, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan ja lisäksi ulkotiloista on osoitettava tilaa lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille.

Kaava-alueelle ei esitetä yleistä pysäköintiä. Lähimmät yleiset pysäköintipaikat sijaitsevat suunnittelualueen itäpuolella Opinmäen koulun vieressä sijaitsevalla yleisellä pysäköintialueella, sekä suunnittelualueen eteläpuolella Lillhementien sekä alueen tonttikatujen katualueilla. Lopputilanteessa katujen valmistuttua näillä alueilla on yhteensä noin 90 yleistä autopaikkaa. Yleistä pysäköintiä tullaan suunnittelemaan tulevaisuudessa lisää Tuurinmäenlaidan pohjoispuolisille kaava-alueille.



Kuva: Yleinen pysäköinti suunnittelualueen ympäristössä.

4.4.4 Joukkoliikenne

Uusia asuinkortteleita palvelee Storhementintien pysäkipari, joka sijaitsee kortteleiden kohdalla. Alkuvaiheessa Storhementintiellä liikennöi linja 118 Tapiolasta Suurpellon kautta Espoon keskukseen. Lisäksi aluetta palvelevat Lillhementintiellä liikennöivä linja 133 sekä useat Henttaan puistokadulla liikennöivät linjat.

Storhementintien ja sen jatkeena toimivan Kyläsepäntien suunnitelmissa on varauduttu myös muiden linjojen liikennöimiseen katujen kautta lopputilanteessa, jossa pohjoisen Suurpellon maankäyttö on toteutunut. Lisäksi Suurpellon alueella on varauduttu MAL 2019 -suunnitelman mukaiseen pikaraitiotielinjaan Matinkylä–Suurpelto–Kera–Leppävaara. Raitiotien toteutuksesta tai tarkasta linjauksesta ei ole tehty päätöksiä, mutta alustavien tarkastelujen perusteella se kulkisi Suurpellon ja Henttaan puistokatuja sekä Hentebynkatua pitkin puistoalueelle ja edelleen Kyläsepäntien varteen. Lähin raitiotiepysäkki sijaitsisi mahdollisesti Hentebynkadulla noin 200–400 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

4.4.5 Esteettömyys

Katu- ja puistoalueilla sijaitsevat reitit on suunniteltu esteettömiksi. Korttelialueiden suunnittelussa sovelletaan esteettömyyden perustason kriteereitä. Länsiosassa on osin jyrkkää maastoa, mikä tulee huomioida aluetta suunniteltaessa.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Suunnitellut pientalot sijoittuvat rakennettavuusluokkien 2 ja 3A alueille ja ne voidaan pääosin perustaa maanvaraisesti. Kerrostalot sijoittuvat pääosin rakennettavuusluokan 5A alueelle, mikä vaatii rakennusten ja piha-alueiden osalta huolellista geoteknistä suunnittelua. Rakentaminen edellyttää täyttöjä. Savialueiden rakentamisessa on huomioitava mahdolliset sulfidimaat.

4.6 Luonnonympäristö

Kaava-alueen länsireunaan korttelialueelle jää puustoista aluetta. Henttaanpuron vartta kehitetään puustoisemmaksi erityisesti kaava-alueen pohjoisosassa. Pihojen ilmeen tulee olla vihreä ja niille tulee istuttaa puita ja pensaita. Kaavalla kannustetaan hulevesien hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuihin ohjaamalla vesiä istutuksille ja biosuodatusalueille.

4.7 Suojelukohteet

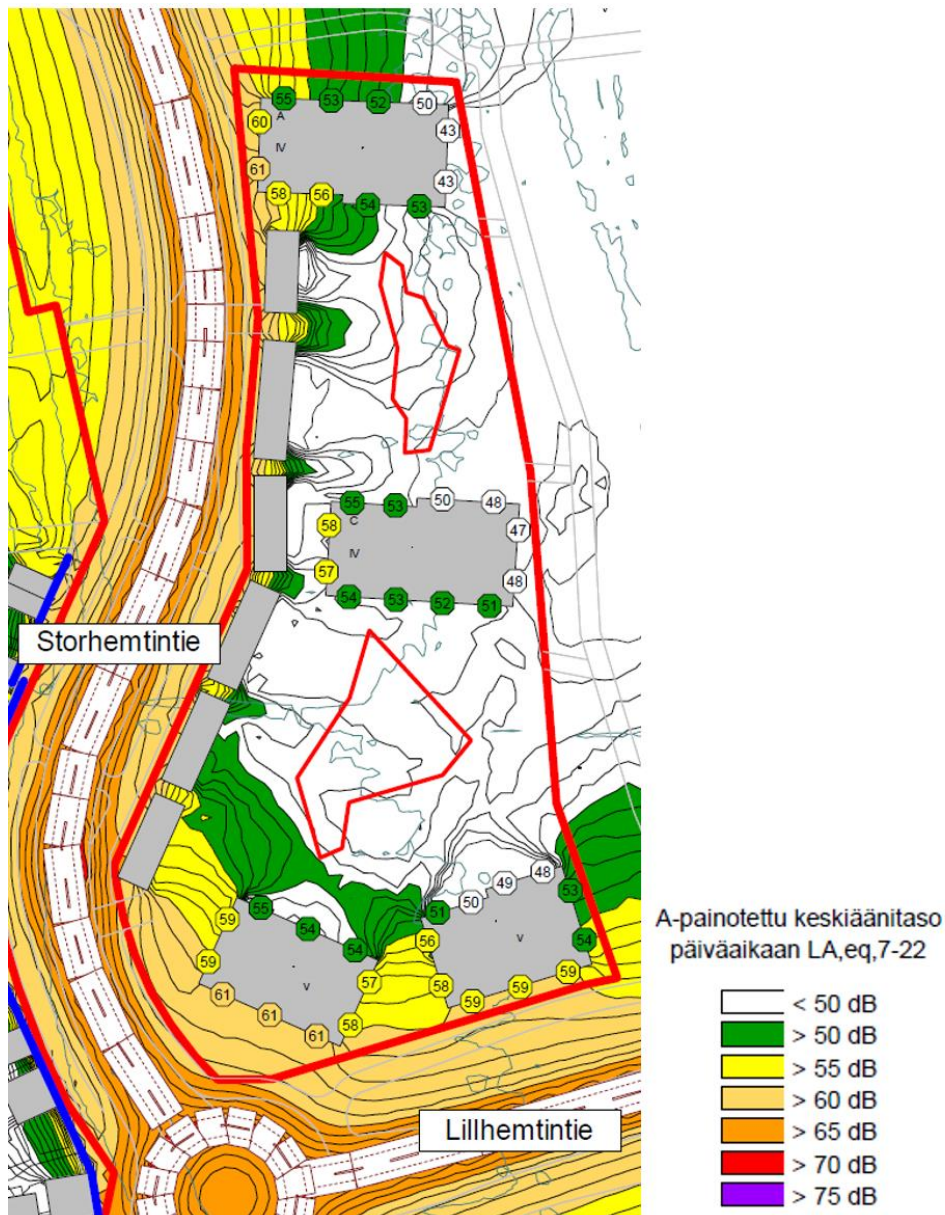
Lillhement-Torsbackan muinaisjäännösalueelle ei ole osoitettu rakentamista. Alue on merkitty asemakaavaan merkinnällä sm - ”alueen osa, jolla sijaitsee

muinaismuistolaililla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäänköksiä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.”

4.8 Ympäristön häiriötekijät

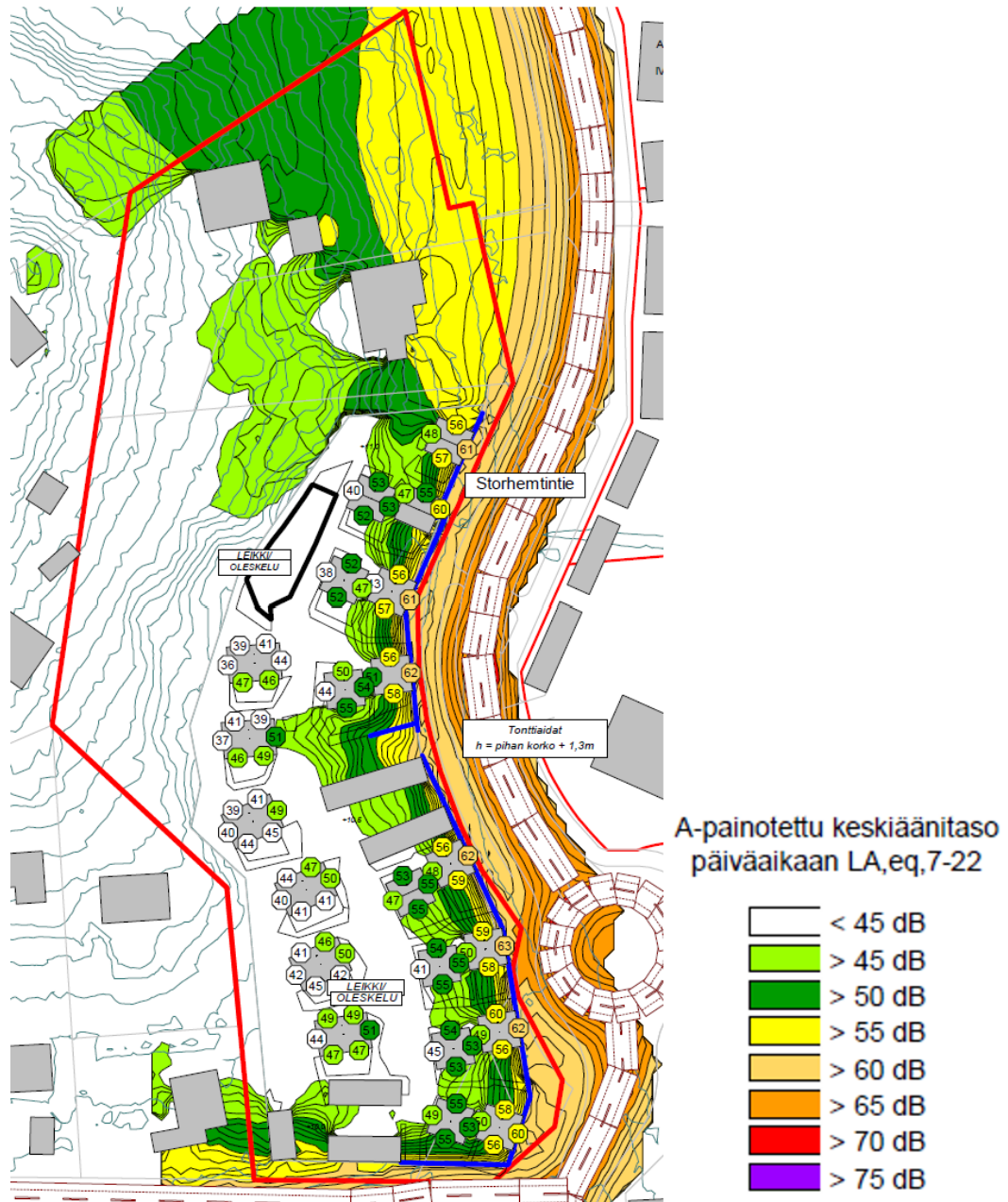
Liikenne aiheuttaa suunnittelualueelle melua ja päästöjä. Kaavoituksen yhteydessä alueelle on laadittu meluselvitys (A-Insinöörit 2021), jossa on mallinnettu ennustevuoden 2050 melutilanne huomioiden alueelle suunnitellut rakennusmassat sekä katujen liikenne-ennuste. Meluselvityksessä on esitetty toimenpiteet, joilla saavutetaan melun ohjearvot uusilla korttelialueilla.

Kerrostalokorttelissa asuinrakennukset sekä Storhementintien varteen suunnitellut autokatokset muodostavat pihan leikki- ja oleskelualueille melukatveen, jossa melutaso alittaa ohjearvon 55 dB päivällä ja 45 dB yöllä. Katuihin rajautuvilla korttelin osilla sekä rakennusten välissä melutaso ylittää 55 dB, joten näille alueille ei saa sijoittaa leikki- tai oleskelualueita. Asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuu yli 55 dB melutaso kadun puoleisilla julkisivuilla ja suurimmillaan se on 61 dB. Asuinrakennuksissa saavutetaan sisätilojen ohjearvot tavanomaisilla seinärakenteilla, mutta katujen puoleisille julkisivuille sijoitettavat parvekkeet ja terassit on lasitettava niin, ettei niillä ylity ulkotilojen ohjearvot. Pihan ja virkistysalueiden suuntaan avautuvilla julkisivuilla melutaso on pääsääntöisesti alle 55 dB, joten näiden parvekkeiden lasittaminen ei ole melun kannalta välttämätöntä.



Kuva: Kerrostalokorttelin päivämelutaso ennustetilanteessa 2050 (A-Insinöörit 2021)

Pientalokorttelissa rakennukset ja autokatokset on sijoitettu korttelisuunnitelman mukaan siten, että ne eivät suojaa piha-alueita riittävästi melulta. Tästä syystä rakennusten väliin on esitetty meluaita katujen puoleiselle korttelin osalle. Meluselvityksen mukaan riittävä meluaidan korkeus on noin 1,3 metriä pihan korkeusasemasta lukien. Koska pihat sijaitsevat katua korkeammalla, on meluaidan korkeus kadulta katsottuna tätä korkeampi. Mikäli korttelin rakennukset ja piha-alueet sijoitetaan korttelisuunnitelmasta poikkeavalla tavalla, tulee myös meluntorjuntatoimenpiteet suunnitella uudelleen.



Kuva: Pientalokorttelin päivämelutaso ennustetilanteessa 2050 (A-Insinöörit 2021)

Ilmanlaadun osalta suunnittelussa on tarkasteltu HSY:n ohjeita asumisen sijoittamiselle. Ohjeen mukaan liikennemäärän ollessa 5 000 ajoneuvoa vuorokaudessa asumisen suositusetaisyys on 10 metriä ajoradan reunasta ja minimietäisyyttä ei ole annettu. Asemakaavassa osoitettu rakennusala sijaitsee lähimmillään noin viiden metrin päässä Storhemintien lopputilanteen mukaisesta ajoradan reunasta. Tästä syystä kaavassa annetaan määräys, että Storhemintiehen rajautuvissa rakennuksissa tulee kiinnittää huomiota tuloilman suodatukseen ja tuloilmanoton sijoittamiseen.

4.9 Nimistö

Alue on kuulunut *Hemtansin* kylään. Sekä *Storhemtin* että *Lillhemtin* talot olivat aikoinaan vanhalla kylämäellä kaava-alueen pohjoispuolella laajan viljelyaukean keskellä, mutta Lillhemtin tilakeskus siirtyi kauan sitten eri paikkaan, missä sen ympärille syntynyt asuinalue tunnetaan nimellä **Lillhemt**. Kaava-alueen nimi **Tuurinmäenlaita – Torsbackasidan** perustuu suurkorttelinimeen **Tuurinmäki – Torsbacka** ja vanhaan mäennimeen *Torsbacken*.

Suurpellon keskusalueelta Lillhemtiin tuleva katu **Lillhemtintie – Lillhemtvägen** kulkee tämän kaava-alueen etelälaidan kautta. Siitä pohjoiseen lähtevä Storhemtin pääkatu on vastaavasti **Storhemtintie – Storhemtvägen**. Risteyksen kiertoliittymä on **Tuurinmäenympyrä**. Koillisesta Storhemtintiehen ja Lillhemtintiehen asti ulottuva lähivirkistysalue on nimeltään **Storhemtinpuisto – Storhemtparken**, ja etelään Lillhemtinpuistoon jatkuva ulkoilutie on **Lillhemtinreitti**. Nämä nimet on vahvistettu jo aiemmissa asemakaavoissa.

Storhemtin ja Lillhemtin välistä Suurpellon keskukseen virtaava **Henttaanpuro – Hemtbäcken** johdetaan asemakaavan mukaan kulkemaan tämän kaava-alueen koilliskolkan kautta. Puron ylittävälle Storhemtintien sillalle on merkitty kaavassa nimi **Storhemtinsilta**, ja Lillhemtintiellä olevaa siltaa kutsutaan nimellä **Lillhemtinsilta**. Lisäksi Henttaanpuron yli Tuurinmäkeä kohti johtava ulkoilutie saa nimen **Tuurinmäensilta – Torsbackabron**.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen vajaalle 200 asukkaalle, joten kyse on kohtalaisen pienestä kaavakokonaisuudesta. Asunnot ovat sekä pientaloasuntoja että kerrostaloasuntoja ja niiden koko vaihtelee, joten asuntorakenne on monipuolinen. Asuntojen koko- ja omistusmuotojakaumaan osana Suurpellon kokonaisuutta tulee jatkossa kiinnittää huomiota.

Kaava muuttaa kaupunkikuvaa rakennetummaksi, minkä ympäristön asukkaat voivat kokea haitalliseksi. Joidenkin Lillhemtin itäreunassa asuvien omakotiasukkaiden ikkunanäkymät muuttuvat. Muutosta on lievennetty säilyttämällä puustovyöhykkeitä ja pyrkimällä sijoittamaan rakentaminen mahdollisimman kauas pääikkunoiden edestä ja edellyttämällä autopaikat katettaviksi. Kaava-alueen kahden nykyisen omakotitalon näkymät on huomioitu sijoittamalla kerrostalokorttelissa rakennukset päädyt Storhemtintielle siten, että korttelin läpi säilyy näkymiä virkistysalueelle. Nykyiset talot sijaitsevat huomattavasti kerrostaloja korkeammalla rinteessä, joten yksikerroksiset autokatokset eivät estä näkymää pitemmälle. Katoksiin on määrätty viherkatot myös

kaupunkikuvallisista syistä. Väliin jää osin myös puustoista lähivirkistysaluetta näkösuojaksi. Teknisenä kaavanmuutoksena palautetaan korttelialueeksi pieni palanen lähivirkistysaluetta, joka on toteutuksen yhteydessä todettu tarpeelliseksi olemassa olevan omakotitalon tonttiliittymän järjestämiseksi. Topografia on huomioitu rakentamisen sijoittelussa ja kerrosluvuissa, joten uusi rakentaminen ei aiheuta merkittävää varjostusvaikutusta kaavanmuutosalueen ulkopuolella nykyisille asukkaille.

Asukasmäärän kasvu vahvistaa pieneltä osaltaan asukaspohjaa ja sitä kautta pieneltä osaltaan lähialueen kaupallisten palveluiden toimintaedellytyksiä. Julkisten lähipalveluiden tarjontaa on kaava-alueen välittömässä läheisyydessä. Lähipalvelut ovat saavutettavissa kävellen ja pyöräillen. Espoon kaupunkikeskukset ovat saavutettavissa henkilöautolla ja julkisella liikenteellä. Tilanne edelleen paranee Storhemtintien, Salinpellontien ja myöhemmin Kyläsepäntien katujärjestelyiden toteuduttua.

Kaava täydentää viheryhteyksiä. Kerrostalokorttelista on ajoneuvoliikenteen kanssa risteämätön turvallinen puistoraittisyhteys kouluun ja päiväkoteihin. Keskeisimmät piha-alueet on mahdollista suunnitella esteettömäksi, mutta pientalokorttelissa voi olla jyrkkiäkin piha-alueen osia. Katualueet on mitoitettu siten, että liikenneturvallisuus voidaan huomioida esimerkiksi näkemäalueiden ja suojatiejärjestelyiden näkökulmasta.

Kaavamuuoksella ei ole laajemmin merkittävää vaikutusta suunnittelun alueen ulkopuolisten ihmisten asuinoloihin. Korttelien rakentuminen mahdollistaa vähitellen myös ympäröivillä kaduilla tilapäisjärjestelyiden korvaamisen katusuunnitelmien mukaisilla lopullisilla katujärjestelyillä, mikä selkeyttää liikkumista kaikilla liikennemuodoilla.

Kaavan meluntorjunta- ja ilmanlaatumääräykset on asetettu siten, että kaavan korttelialueille syntyy ohjearvot täyttävää terveellistä asuinympäristöä. Ennustetilanteen liikennemäärillä alue on melualue, mutta melutasot eivät ole erityisen korkeat. Kaavan edellyttämät, korttelialueiden rakentamisen yhteydessä toteutettavat Storhemtintien meluaitajärjestelyt saattavat vähäisessä määrin vähentää melun leviämistä myös kaava-alueen ulkopuolelle Lillhemtiin. Laajemman alueen selvitysten perusteella ohjearvot näillä Lillhemtin jo aiemmin asemakaavoitetulla alueella eivät ylity eikä toisaalta Tuurinmäenlaidan järjestelyiden mahdollinen positiivinen vaikutus ole merkittävä. Maaston korkeimmilla kohdilla merkittävä melunlähde on kaukana sijaitseva Kehä II.

5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaava-alueen rakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta alueen kallioperään tai maaperään. Paikallisesti erityisesti korttelissa 21056 olevaa maanpintaa nostetaan nykyistä korkeammalle, jotta voidaan sovittaa rakentaminen katujen korkeusasemiin, toteuttaa rakennusten kuivatus ja hallita hulevesiä sekä ehkäistä korttelialueen tulvimista. Kaavamääräyksellä veloitetaan huomioimaan maaperässä olevat

mahdolliset happamat sulfidisavet. Korttelinosalla 21055 maa-aineisten oton jäljiltä kumpareista aluetta tasoitetaan ja myös joiltakin osin täytetään.

Täyttötarpeen vuoksi rakennettavilla alueilla nykyinen kasvillisuus ja puut menetetään suurelta osin. Piha-alueille ja pohjoisosan lähivirkistysalueelle istutetaan kaavamääräysten mukaisesti uutta puustoa. Tämä jossain määrin kompensoi nykyisen puuston myötä poistuvia hiilinieluja ja -varastoja. Uudet rakennukset ovat puurakenteisia, joten myös niihin varastoituu hiiltä. Savialueilla rakennusten perustaminen aiheuttaa suhteessa enemmän kasvihuonepäästöjä kuin normaalisti perustettavilla alueilla.

Läpäisemättömän pinnan osuus lisääntyy, jolloin hulevesien määrä lisääntyy. Kaavassa määrätään viivyttämään hulevesiä korttelialueilla, mikä lieventää läpäisemättömän pinnan lisääntymisestä aiheutuvaa hetkellisten hulevesimäärien lisääntymistä. Ilmastomuutoksesta aiheutuva äärevoityminen ja valuma-alueen tulvaherkkyys on otettu huomioon aluevarauksissa ja viivytystilavuuksissa. Hulevesien laatuun kiinnitetään huomiota velvoittamalla käsittelemään liikennöityjen alueiden hulevedet niiden laatua parantavalla menetelmällä. Myös alueelliset ennustetut tulvatasot on tutkittu.

Alueelle ei sijoitu erityisesti ilmanlaatua heikentäviä toimintoja.

Rakentaminen ei merkittävästi muuta kokonaisuutena alueen tuulisuutta tai pienilmastoa, koska rakennukset ovat kohtalaisen matalia ja kortteleita rajataan yksikerroksisin katoksin ja kasvillisuudella. Rakentaminen voi muuttaa reunapuustoon kohdistuvaa tuulivaikutusta. Asukasmäärään nähden pihat ovat riittävän laajoja, ja niille voidaan sijoittaa suotuisiin ilmansuuntiin avautuvia oleskelualueita.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin. Alueella ei ole rajattu luonnonsuojelulla turvattuja luontotyypppejä. Alueella ei myöskään ole suojeltavia eläinten elinympäristöjä. Rakennettavat osa-alueet eivät kuulu maakunnallisesti merkittävään ekologiseen verkostoon. Nykyisin puustoiset alueet ovat melko eristäytyneet.

Kaavalla on vähäisiä vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen. Rakennettavilla alueilla nykyinen lehto, niitty ja kangasmetsä menetetään. Kasvillisuus ja puusto joudutaan raivaamaan rakentamisen tieltä, mutta sitä kompensoidaan myöhemmin istuttamalla korttelialueille uutta puustoa ja muuta kasvillisuutta. Länsireunan jyrkässä rinneessä puustoa säilyy, joitakin puita voi säilyä myös itäreunan lähivirkistysalueella. Korttelipihat ovat maanvaraisia ja niille istutetaan puustoa ja muuta kasvillisuutta. Tältä osin monimuotoisuus voi myös lisääntyä, piha-alueiden ratkaisusta ja hoitotasosta riippuen. Pohjoisosan lähivirkistysalueelle istutetaan puustoa liito-oravan elinolosuhteita parantavan latvusyhteysverkoston kehittämiseksi.

Pohjoisosan lähivirkistysalueen pelto-ojien ennallistaminen puromaisiksi ja niihin liittyvät hulevesiaiheet voivat lisätä alueen luonnonmukaisuutta, monimuotoisuutta ja parantaa vesiekologista verkostoa. Järjestelyissä on pyritty huomioimaan mm. kalakanan kehittymisedellytykset. Ne on jo pitkälti toteutettu aiemman asemakaavan pohjalta laaditun puistosuunnitelman pohjalta.

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

Asemakaava-alueen ympäristö on asemakaavoitettu aiemmin ja pitkälti jo toteutettukin asemakaavojen mukaisena. Alueen rakentaminen on perusteltua sen yhdyskuntarakenteellisen sijainnin ja saavutettavuuden näkökulmasta. Asemakaava täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta yleispiirteisemmissä suunnitelmissa jo pitkään suunnitellun mukaisesti. Myös virkistysalueiden ja -verkoston osalta alue täydentää ympäröivää ja muodostaa tasapainoista yhdyskuntarakennetta. Kaava on volyymiltaan pienehkö eikä vaikuta laajemman alueen yhdyskuntarakenteen painopisteisiin.

Alueen kunnallistekniikkainvestoinnit on pitkälti tehty, joten se hyödyntää nykyistä rakennetta. Tarvittavat kunnallistekniikan siirrot on pitkälti jo toteutettu. Rakentamisen myötä alueen energiankulutus kasvaa.

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

Suurpellon ympäristöstrategian mukaan on tavoitteena edistää energiatehokkuutta, hiilineutraaliutta ja uusiutuvien energiamuotojen hyödyntämistä, mitä pyritään edistämään kaavan jälkeisessä kehittämissuunnitelmamenettelyssä. Alue on mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon. Maalämmön hyödyntäminen on maaperäolosuhteiden pohjalta mahdollista ainakin normaalin perustettavuuden alueella. Rakennusten suuntaamisessa tulee huomioida mahdollisuus hyödyntää aurinkoenergiaa.

Asemakaavan mukainen rakentaminen lisää liikennettä alueella. Asuinrakentamisen vaikutukset ympäröivien katujen liikennemääriin jäävät vähäisiksi, sillä liikenteen suhteellinen lisäys on pieni. Laskennallinen ajoneuvoliikenteen lisäys on noin 150–200 ajoneuvoa vuorokaudessa, mikä on alle viisi prosenttia vuoden 2050 liikenne-ennusteesta. Alueen katujen mitoituksessa on huomioitu Tuurinmäenlaidan kaava-alueen lisäksi alueen eteläpuolisten rakenteilla olevien asuinkorttelien sekä pohjoispuolisten myöhemmin kaavoitettavien alueiden arvioidut liikennemäärät.

Kaava-alueella sijaitsevien kahden omakotitalon liittymäjärjestelyt on toteutettu Ky-läsepäntien asemakaavan pohjalta eikä Tuurinmäenlaidan asemakaava vaikuta niihin.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Läntisen osan pientalorakentaminen liittyy kaupunkikuvallisesti olemassa olevaan pientaloalueeseen. Lillhemin rakennustapa ei ole yhtenäinen, joten AO-1 korttelinosasta on muodostettu oma kokonaisuutensa. Puu julkisivumateriaalinen luo alueelle miellyttävää mittakaavaa, ja väritykseltään rakennukset ovat neutraalin sävyisiä.



Kuva: Perspektiivikuva pientalokorttelista 21055 Tuurinmäenympyrän suunnasta pohjoiseen. (Tengbom Oy).

Itäreunan kerrostalokortteli liittyy puolestaan eteläpuoliseen väljään kerrostaloalueeseen ja muodostaa sen kanssa lähivirkistysalueelle rakennetun reunan. Kaava vaikuttaa lähialueen kaupunkikuvaan muuttaen joutomaa- ja metsäaluetta rakennetuiksi asuinkortteleiksi. Kaupunkikuvallisesti näkyvimpiä ovat Lillhemitintietä liikuttaessa Tuurinmäenympyrän pohjoispuolella sijaitsevat viisikerroksiset puukerrostalot. Lillhemitintien sillalta länteen katsottaessa näkymäpäätteneä on pientaloja. Storhemitintien katutilaa jalankulkutasossa rytmittävät rakennusten päätyjen lisäksi pitkänomaiset autokatokset ja meluaidat.



Kuva: Perspektiivikuva korttelista 21056 Henttaanpuron varresta luoteeseen. Kuvassa näkyvät kerrostaloortteleiden piha-alueet. (LUO arkkitehdit Oy).

Lillhemt-Torsbackan muinaisjäänösalueelle ei ole osoitettu rakentamista. Mikäli alueella suunnitellaan toimenpiteitä, on asiasta kuultava museoviranomaisia ja tarvittaessa järjestettävä kaivaukset, joissa alue tarkemmin tutkitaan.

Itäisen osan Kerrostalot on sijoitettu poikittain Storhementintielle siten, että Storhementipuiston lähivirkistysalueen maisematila jatkuu piha-alueille. Autokatokset muodostavat pitkän rivin, jonka vaihtelevuuteen ja jaksottamiseen katkoksia ja istutuksia tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Kaavamuutosalueen pohjoisosa sijoittuu paikallisesti merkittävän kulttuuriympäristön, Smedsby-Hemtans-Dåvitsbyn viljelymaiseman eteläreunalle. Kaavan myötä toteutettava rakentaminen täydentää Opinmäen koulukeskuksen ja jo toteutuneen asuinkerrostalokorttelin kanssa maisema-alueen rakennettua reunaa etelässä. Kulttuurimaisema-alueen suuntaan madaltuvan neljä-viisikerroksisen asuinkerrostalojen kortteli-alueen pohjoispuolelle tullaan istuttamaan liito-oravan ekologista yhteyttä tukevaa puustoa, mikä pehmentää maisema-alueen reunaa tulevaisuudessa puuston kasvetua.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

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

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Kaavaa havainnollistamaan ja rakennuslupavaiheessa sen toteutusta ohjaamaan on laadittu korttelisuunnitelma (Tengbom Oy, 19.1.2022).

Korttelin toteutus tulee sovittaa yhteen mm. Storhemtintien katusuunnitelmien, kaava-alueen eteläosassa sijaitsevien maanlaisten putkien ja alueellisten hulevesijärjestelyjen kanssa. vesihuoltolinjat huomioidaan HSY:n ohjeiden mukaan.

Kaavan toteutuksessa tulee kaavamääräysten mukaisesti kuulla muinaisjäännösalueen osalta museoviranomaisia ja mahdollisten sulfidisaviesiintymien osalta ympäristöviranomaisia.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutusta seurataan Suurpellon kehittämissuunnitelmamenettelyssä. Suurpellossa hankkeeseen ryhtyvä esittää ennen rakennusluvan myöntämistä projektiryhmälle kehittämissuunnitelman, jossa havainnollistetaan, miten kyseinen hanke toteuttaa Suurpellon vision teemoja. Tässä yhteydessä arvioidaan myös hankkeen asuntojakaumaa ja omistusmuotoa. Lisäksi rakennusvalvonta seuraa toteutusta normaalin rakennuslupaprosessin yhteydessä.

Katu- ja virkistysalueiden osalta toteutuksesta vastaa kaupunkitekniikan keskus.

6.4 Sopimukset

Asemakaavaan liittyy maankäytösopimus, jonka hoitaa tonttiyksikkö.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

7.1 Valmistelu osana Suurpelto V -asemakaavaa

Tuurinmäenlaidan asemakaava ja asemakaavan muutos perustuu Suurpellon pohjoisosissa jo vuodesta 2005 vireillä olevaan asemakaavaprosessiin. Kyseiset Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n alueet liittyvät puolestaan rakenteellisesti eteläpuolisiin Suurpelto I:n (Suurpellon keskusta, voimaan 2006) ja Suurpelto III:n (voimaan 2016–2018) asemakaavoihin. Maankäyttöratkaisu kokonaisuutena perustuu Suurpelto - Kehä II -osayleiskaavaan.

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta asetti tavoitteet Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavoille 11.4.2007. Asemakaavojen valmisteluaineistot olivat nähtävillä 30.4.–31.5.2007. Asemakaavaehdotukset olivat nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 26.5.–24.6.2008 ja uudelleen nähtävillä MRA 32 § mukaisesti 24.5.–22.6.2010. Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavaehdotusten hyväksymistä kaupunginhallitukselle 17.1.2012.

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

Vuoden 2012 asemakaavaehdotuksessa Suurpelto V-alueen keskeisin osa sijoittuu Storhemtintien ja Salinpellontien risteykseen bulevardimaisten pääkatujen varteen Storhemtin kukkulan länsipuolelle. Keskuspuiston suuntaan oli osoitettu laajoja virkistysalueita. Lähinnä Keskuspuistoa oleva rakentaminen oli nykyistä omakotiasutusta täydentävää. Suurpelto V:n asemakaavaehdotuksen (17.1.2012) laskennallinen asukasmäärä oli noin 2 400 asukasta kun Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n yhteenlaskettu laskennallinen mitoitus oli 5300 asukasta ja 2400 työpaikkaa.



Kuva: 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.

Laajalle alueelle kokonaisuutena ei kuitenkaan syntynyt maanomistajien ja kaupungin välillä maankäytösopimuksia, jotka puolestaan olivat edellytys kaavojen hyväksymiselle. Kaupunginhallitus päätti 25.3.2019, että alue kaavoitetaan vaiheittain ja että Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n ensimmäisenä vaiheena hyväksytään kokoojakadut ja keskeisimmät virkistysalueet käsittävä Kyläsepäntien asemakaava. Katuverkon toteuttaminen mahdollistaa asemakaavoituksen vaiheittain maankäytösopimusten syntymä edistävissä osissa. Kyläsepäntien asemakaava tuli lainvoimaiseksi 22.5.2019. Muilta osin kaupunginhallitus päätti palauttaa Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavat valmisteltavaksi yhdessä maanomistajien kanssa päivittää kaavaratkaisua ottamaan huomioon tapahtuneet muutokset kaupunkirakenteen ja joukkoliikenteen kehittämisperiaatteissa.

Kaupunginhallituksen palautuspäätöksen jälkeen Suurpellon keskustan ja Lillhemtin pientaloalueen pohjoispuoliselle asemakaavoittamattomalle alueelle laadittiin kaupungin ohjaamana konsulttityönä epävirallinen asemakaavarunko. Asemakaavarungon tehtävänä oli päivittää suunnitelmakokonaisuus siten, jota sitä voidaan pienempinä osina alkaa suunnittelemaan asemakaavatasolla.

Kaavarunkovaiheen maanomistajavuorovaikutus toteutettiin sähköisellä karttakyseilyllä (2020 poikkeusolot). Yleiskaavallisten tarkasteluiden pohjalta kaavarungossa nostettiin asukasmäärätavoitetta verrattuna vuoden 2012 suunnitelmaan. Rakentamisen sijoittelussa huomioitiin entistä paremmin rakennettavuusolot ja saavutettavuus joukkoliikenteen runkoyhteyden pysäkeiltä.

7.2 Tuurinmäenlaidan asemakaavaehdotuksen valmistelu

Tuurinmäenlaidan asemakaavaehdotuksen valmistelu käynnistyi, kun kaupunginhallitus oli palauttanut asemakaavan kaupunkisuunnittelukeskukseen valmisteluun. Yksityiset maanomistajat löysivät mahdollisen toteuttajan omistamalleen alueelle. Tonttiyksikkö myönsi 7.9.2020 suunnitteluvarauksen Lehto Asunnot Oy:lle kaupungin omistaman kiinteistön 419-2-59 alueelle, jotta sitä voidaan suunnitella kokonaisuutena yksityisten kiinteistöjen kanssa.

Alueelle laadittiin kaavaa havainnollistavaksi viitesuunnitelmaksi ja toteutuksen ohjeeksi korttelisuunnitelma. Alueesta laadittiin meluselvitykset ja hulevesiselvitykset.

Asemakaavaehdotus on kaavaan tehtyjen muutosten takia tarpeen asettaa uudelleen nähtäville MRA 32§:n mukaisesti. Kaavasta pyydetään myös tarvittavat lausunnot ja kannanotot.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaava ja asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä seuraavien maanomistajien ja suunnittelijoiden kanssa.

Kortteli 21056 /Kiinteistöt 49-419-2-57, 49-419-2-58, 49-419-2-59

- maanomistajan edustaja esisopimusten /suunnitteluvarauksen kautta Lehto Asunnot Oy /Olli Löppönen, Antti Leinonen
- arkkitehtisuunnittelu LUO arkkitehdit Oy, Virve Väisänen, Miia Mäkinen
- liikennesuunnittelu Sitowise Oy
- maisemasuunnittelu VSU Oy
- hulevesiselvitys Elvak Oy
- meluselvitys A-insinöörit Oy

Korttelinosaa 21055 / kiinteistöt 49-419-2-193, 49-419-2-60, 49-419-2-7

- maanomistaja Espoon kaupunki/tonttiyksikkö
- arkkitehti-, maisema- ja hulevesisuunnittelu Tengbom Oy, ,Petrus Laaksonen, Anne Huuki, Marzia Amani, Kaisa Baiardi
- visualisointi OlaDesign
- meluselvitys A-insinöörit Oy

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta ovat vuodesta 2020 lähtien vastanneet:

Aila Vallén, kaavoitusarkkitehti
Salla Mäkelä, liikennesuunnittelija
Katariina Peltola, maisema-arkkitehti
Sami Suviranta, nimistösuunnittelija
Timo Pesonen, suunnitteluavustaja

7.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

kp= kaupunkisuunnittelupäällikkö

akp = asemakaavapäällikkö


ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta

kh = kaupunginhallitus

ekyj = kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

taja = kaupunkihallituksen tila- ja asuntojaosto

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
15.11.2005		Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Suurpelto V)
2.4.2007	kp	valmisteluaineisto hyväksytty nähtäville
11.4.2007	ksl	Kaavalliset tavoitteet (Suurpelto V)
30.4.-31.5.2007		Valmisteluaineisto (kaavaluonnos) nähtävillä (Suurpelto V, MRA 30§)
7.5.2008	ksl	Kaavaehdotus nähtäville (Suurpelto V)
26.5.-24.6.2008		Kaavaehdotus nähtävillä (Suurpelto V, MRA 27§)
7.5.2008	ksl	Kaavaehdotus uudelleen nähtäville (Suurpelto V)
24.5.-22.6.2010		Kaavaehdotus uudelleen nähtävillä (Suurpelto V, MRA 32§)
17.1.2012	ksl	kaavaehdotus hyväksytty kaupunginhallitukselle (Suurpelto V)
25.3.2019	kh	Jakaminen osiin ja palautus valmisteluun (Suurpelto V)
19.1.2022		rajausta muutettu, asemakaavaehdotus uudelleen nähtäville

166/2021	/a	Ksl, rajausta muutettu	<i>Aila Vallden</i>
4852/2018		Kh, palautti (Suurpelto V 330700)	25.3.2019
3969/2011	/d	Ksl, muutettu	<i>Marjut Huvinen</i>
		Nähtävillä MRA 32§:n mukaan	24.5.-22.6.2010
	/c	Ksl, rajausta muutettu	<i>Marjut Huvinen</i>
		Nähtävillä MRA 27§:n mukaan	5.5.2010
			26.5.-24.6.2008
	/b	Ksl, rajausta muutettu	<i>Marjut Huvinen</i>
		Nähtävillä MRA 30§:n mukaan	7.5.2008
			30.4.-31.5.2007
6937/503/2005	/a	Kp	2.4.2007
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral		Alue 331100
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten		Piir.nro 7416
Tuurinmäenlaita Asemakaava ja asemakaavan muutos		Mittakaava 1:1000	Asianumero 166/10.02.03/2021
		Piirtäjä TP	Päiväys 2.4.2007
		Suunnittelija AV	Arkistotunnus 10 02
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Aila Vallén

Aila Vallden

Kaavoitusarkkitehti

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja