

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.12.2024 § 168

§ 168

## **Viherlaakson kehittämisen periaatteet**

Valmistelijat / lisätiedot:

Piironen Tiina  
Pennanen Tarja  
Kivelä Kati  
Rantala Mika  
Kivelä Veera  
Romppanen Mervi  
Mikkola Jenni  
Metsälä Sari  
Westerlund Ina  
tiina.t.piironen@espoo.fi  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
hyväksyy seuraavat Viherlaakson kehittämisen periaatteet  
asemakaavoituksen pohjaksi

1.1  
Rakennettu ympäristö  
Keskusta-alue kehitetään toiminnallisesti sekoittuneeksi paikalliskeskukseksi, ja olemassa olevien toimitilojen ja työpaikkojen säilymistä tuetaan. Alueen monipuolinen asuntotarjonta ja vehreä ympäristö säilytetään, ja lisää asuinrakentamista mahdollistetaan palveluiden ja liiketoiminnan tukemiseksi. Pientaloalueiden täydennysrakentamista toteutetaan nykyisten asemakaavojen pohjalta.

1.2  
Liikkuminen  
Keskustaa kehitetään jalankulkupainotteiseksi alueeksi, jossa huomioidaan esteettömyys. Joukkoliikenteen käytön edellytyksiä parannetaan, ja keskitetyn pysäköintiratkaisun mahdollisuutta tutkitaan. Turuntiestä kehitetään puistokatu, joka palvelee kaikkia liikkumismuotoja.

1.3  
Viherympäristö  
Viherlaaksoa kehitetään vehreänä asuinalueena, jossa pihojen kasvillisuus, puistot ja lähimetsät luovat vehreyden rungon. Viheralueverkostoa kehitetään virkistyksen tarpeisiin luontoarvot huomioiden, ja Lippajärvi tuodaan vahvemmin osaksi aluetta. Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin ääri-ilmiöihin varaudutaan viherrakentamisen keinoin.

#### 1.4

##### Energia

Viherlaakson energiaratkaisuista kehitetään energiatehokkaita ja vähäpäästöisiä. Kaukolämpöä ja muita ympäristöystävällisiä lämmitysratkaisuja hyödynnetään, ja aktiivista sekä passiivista aurinkoenergiaa käytetään tukemaan pääenergiamuotoja. Rakennusten energiatehokkuutta parannetaan älykkäillä teknologioilla.

#### 1.5

##### Kehittämisperiaatteiden vuorovaikutus

Monipuolisia vuorovaikutustilaisuuksia järjestetään asemakaavoituksen aikana, ja asukkaiden sekä yrittäjien näkemyksiä ja toiveita alueen kehittämisestä kerätään aktiivisesti.

## Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Portinin kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: ”Päätöskohta 1.3 muutetaan kuulumaan seuraavasti: ”Viherlaaksoa kehitetään vehreänä asuinalueena, jossa pihojen kasvillisuus, puistot ja lähimetsät luovat vehreyden rungon. Viheralueverkostoa kehitetään virkistykseen tarpeisiin luontoarvot huomioiden. Lippajärvi tuodaan vahvemmin osaksi aluetta kuitenkin heikentämättä suojelun alueen luontoarvoja. Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin ääri-ilmiöihin varaudutaan luontoalueita säästämällä sekä viherrakentamisen keinoin. Ekologiset yhteydet turvataan ja heikentyneitä yhteyksiä parannetaan.”

Järvinen Portinin kannattamana teki muutosehdotuksen koskien päätöskohtaa 1.2 Liikkuminen: ”Keskustaa kehitetään jalankulkupainotteiseksi alueeksi, jossa huomioidaan esteettömyys. Joukkoliikenteen käytön edellytyksiä parannetaan, ja keskitetyn pysäköintiratkaisun mahdollisuutta tutkitaan. Varmistetaan palveluiden saavutettavuus myös henkilöautolla sekä yleisten ja työpaikkojen yhteydessä olevien pysäköintipaikkojen riittävyys. Turuntiestä kehitetään puistokatu, joka palvelee kaikkia liikkumismuotoja.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko kannatetut muutosehdotukset hyväksyä. Koska ehdotuksia ei vastustettu, puheenjohtaja totesi niiden tulleen yksimielisesti hyväksytyiksi.

## Päätös

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemillä muutoksilla hyväksyttiin yksimielisesti seuraavasti:

### Kaupunkisuunnittelulautakunta

#### 1

hyväksyy seuraavat Viherlaakson kehittämisen periaatteet asemakaavoituksen pohjaksi

#### 1.1

##### Rakennettu ympäristö

Keskusta-alue kehitetään toiminnallisesti sekoittuneeksi paikalliskeskukseksi, ja olemassa olevien toimitilojen ja työpaikkojen säilymistä tuetaan. Alueen monipuolinen asuntotarjonta ja vehreä ympäristö säilytetään, ja lisää asuinrakentamista mahdollistetaan palveluiden ja liiketoiminnan tukemiseksi. Pientaloalueiden täydennysrakentamista toteutetaan nykyisten asemakaavojen pohjalta.

## 1.2

### Liikkuminen

Keskustaa kehitetään jalankulkupainotteiseksi alueeksi, jossa huomioidaan esteettömyys. Joukkoliikenteen käytön edellytyksiä parannetaan, ja keskitetyn pysäköintiratkaisun mahdollisuutta tutkitaan. Varmistetaan palveluiden saavutettavuus myös henkilöautolla sekä yleisten ja työpaikkojen yhteydessä olevien pysäköintipaikkojen riittävyys. Turuntiestä kehitetään puistokatu, joka palvelee kaikkia liikkumismuotoja.

## 1.3

### Viherympäristö

Viherlaaksoa kehitetään vihreänä asuinalueena, jossa pihojen kasvillisuus, puistot ja lähimetsät luovat vehreyden rungon. Viheralueverkostoa kehitetään virkistykseen tarpeisiin luontoarvot huomioiden. Lippajärvi tuodaan vahvemmin osaksi aluetta kuitenkin heikentämättä suojelualueen luontoarvoja. Ilmastomuutoksen aiheuttamiin ääri-ilmiöihin varaudutaan luontoalueita säästämällä sekä viherrakentamisen keinoin. Ekologiset yhteydet turvataan ja heikentyneitä yhteyksiä parannetaan.

## 1.4

### Energia

Viherlaakson energiaratkaisuista kehitetään energiatehokkaita ja vähäpäästöisiä. Kaukolämpöä ja muita ympäristöystävällisiä lämmitysratkaisuja hyödynnetään, ja aktiivista sekä passiivista aurinkoenergiaa käytetään tukemaan pääenergiamuotoja. Rakennusten energiatehokkuutta parannetaan älykkäillä teknologioilla.

## 1.5

### Kehittämisperiaatteiden vuorovaikutus

Monipuolisia vuorovaikutustilaisuuksia järjestetään asemakaavoituksen aikana, ja asukkaiden sekä yrittäjien näkemyksiä ja toiveita alueen kehittämisestä kerätään aktiivisesti.

## Selostus

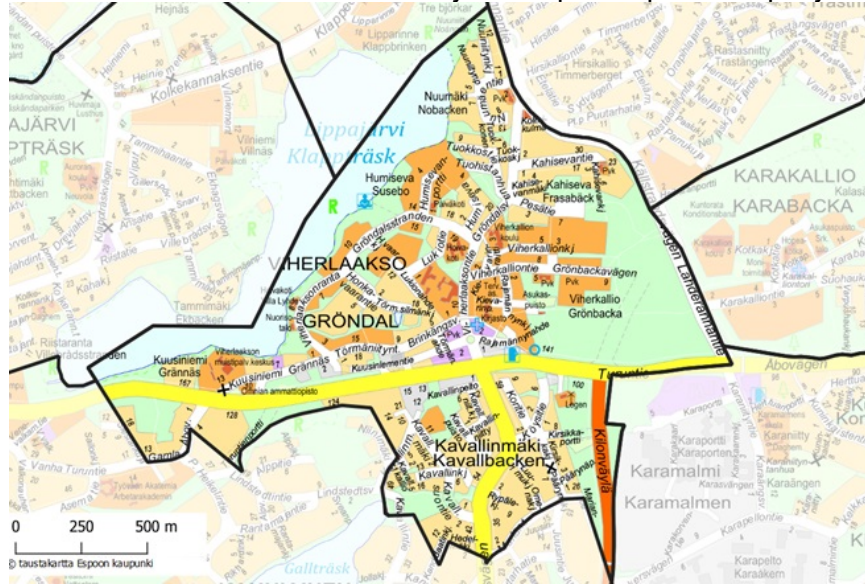
Viherlaakson kehittämisen periaatteet nojaavat vahvasti Espoo-tarinan arvoihin ja periaatteisiin. Periaatteiden avulla pyritään varmistamaan, että Viherlaakso kehittyy jatkossakin monipuolisena ja omaleimaisena alueena, jossa on tarjolla erilaisia asumismuotoja, kuten pientaloja ja viihtyisiä kerrostaloasuntoja. Lisäksi alueelle pyritään luomaan riittävästi työpaikkatontteja, mikä tukee paikallista elinkeinoelämää.

Periaatteet pohjautuvat voimassa olevaan Espoon eteläosien yleiskaavaan. Vuorovaikutteinen asukasyhteistyö aloitettiin jo vuonna 2020, ja asukkailta sekä alueella toimivilta on kerätty hiljaista tietoa. Tämä tieto on merkittävästi taustoittanut Viherlaakson osalta Espoon tulevaa yleiskaavaa 2060, tarjoten kattavan kuvan asukkaiden ja alueella toimivien tahojen tulevaisuuden näkymistä ja toiveista. Yleiskaava 2060 -luonnoksessa korostuvat erityisesti viherlaaksolaisten tavoitteet tehokkaammin toteutettavasta lähipalvelukeskittymästä sekä pientalovaltaisten alueiden säilyttämisestä.

Viherlaakson alueella on noin 9 000 asukasta, ja asukasmäärän kasvun ennustetaan jatkuvan hitaana. Alueella on tarve sekä pienille esteettömille asunnoille että isoille perheasunnoille. Viherlaakson kehittämisessä pyritään varmistamaan, että alueelta ei tarvitse muuttaa muualle elämäntilanteen muuttuessa, vaan että alue pystyy tarjoamaan sopivia asumisratkaisuja eri elämänvaiheissa oleville ihmisille.

Viherlaakson kehittämisessä korostetaan ilmastokestävyyttä ja kestäväää elämäntapaa, joka säästää energiaa ja luonnonvaroja.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



## Alueen nykytila

Viherlaakso sijaitsee Turuntien varrella, rajautuen lännessä Lippajärveen, etelässä Kauniaisiin ja idässä Karakallioon. Alueen nimi, Viherlaakso - Gröndal, on ollut virallisena kaupunginosanimenä 1970-luvulta lähtien, mutta sitä on käytetty jo paljon aiemminkin.

Alueen maisema on monipuolinen, vaihdellen alavista laaksoista korkeisiin kallioihin. Lippajärvi on tärkeä osa Viherlaakson maisemaa, ja sen metsäinen rinne on säilynyt hyvin puustoisena ja eheänä. Kuitenkin rantaviivan saavutettavuus on haastava, eikä kovin esteetön.

Viherlaakso on kokenut suurimmat muutokset 1960–90-lukujen aikana, jolloin 65 % nykyisestä rakennuskannasta valmistui. Tämän jälkeen rakentaminen on ollut maltillisempaa ja kohdistunut pääasiassa yksittäisiin tontteihin eri puolilla Viherlaaksoa. Viimeisen kymmenen vuoden aikana on rakennettu vain alle 10 % rakennuskannasta. Alueella on voimassa olevissa kaavoissa osoitetuista rakennusoikeuksista jäänyt toteutumatta noin 50 000 k-m<sup>2</sup> verran. Merkittävä osa vajaasti rakennetuista tai täysin rakentamattomista tonteista sijaitsee yleisten rakennusten ja pientalojen korttelialueilla.

## Tavoitteet ja sisältö

### Keskusta-alue

Viherlaakson keskusta-alueelle pyritään luomaan tiivis ja toiminnallisesti sekoittunut paikalliskeskus, jossa palvelut, asuminen ja työpaikat muodostavat uudenlaisen kaupunkirakenteen. Keskusta sijoittuu Turuntien pohjoispuolelle ja on selkeästi tunnistettavissa Turuntieltä. Torialueen merkitystä alueen kokoontumispaikkana vahvistetaan, mikä lisää sen vetovoimaa ja yhteisöllisyyttä.

Viherlaakson keskustaa kehitetään jalankulkupainotteiseksi alueeksi, jossa huomioidaan esteettömyys. Koko alueen jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä

selkeytetään ja sujuvoitetaan, ja keskustan alueella edellytetään laadukasta pyöräpysäköintiä. Joukkoliikenteen käytön edellytyksiä parannetaan, ja Viherlaakson läpi varaudutaan joukkoliikenteen runkoyhteyteen, joka voi olla runkobussi tai pikaraitiotie. Keskustan alueelle tutkitaan keskitetyn pysäköintiratkaisun mahdollisuutta, ja koko alueella varmistetaan riittävä yleinen pysäköinti vierailijoiden ja asioivien käyttöön. Turuntien katualueen mitoitusta tarkistetaan, ja tavoitteena on kehittää Turuntiestä puistokatu, joka palvelee kaikkia liikkumismuotoja.

## **Asuminen**

Viherlaaksoa kehitetään vihreänä asuinalueena, jossa pihojen kasvillisuus yhdessä puistojen ja lähimetsien kanssa luo alueen vihreyden. Tonteilla varataan tilaa puustolle ja kasvillisuudelle, ja rakennukset sekä pihatilat sovitetaan maastoon huomioiden olemassa oleva puusto ja maastonmuodot. Viheralueverkostoa kehitetään virkistystarpeisiin luontoarvot huomioiden, ja Lippajärvi tuodaan vahvemmin osaksi aluetta parantamalla ranta-alueelle ja veden äärelle pääsyä sekä kehittämällä sujuvat jalankulku- ja pyöräily-yhteydet Lippajärven ja keskustan välille.

Pientaloalueiden täydennysrakentamista toteutetaan nykyisten asemakaavojen pohjalta, ja tavoitteena on säilyttää alueen vihreä ympäristö ja monipuolinen pientalorakennuskanta.

Kerrostaloalueiden vihreät ja puustoiset pihat säilytetään, ja täydennysrakentamista mahdollistetaan harkitusti. Täydennysrakentaminen voi edellyttää rakenteellisen pysäköinnin toteuttamista.

## **Työpaikat**

Työpaikka-alueilla tuetaan olemassa olevien toimitilojen ja työpaikkojen säilymistä nykyisillä sijainneillaan. Keskustan kehittämisen tavoitteena on lisätä Viherlaakson työpaikkaomavaraisuutta, mikä tarkoittaa, että yhä useampi alueen asukas voisi löytää työpaikan läheltä kotiaan. Tämä vähentää työmatkaliikennettä ja parantaa asukkaiden elämänlaatua.

## **Liikkuminen**

Liikkumisessa keskusta-alueella painotetaan jalankulkua ja pyöräilyä, mikä edistää kestäväää liikkumista ja vähentää liikenteen päästöjä. Turuntien varren rakennetta kehitetään työpaikka-alueena niin, että se sulautuu osaksi Viherlaakson keskusta-alueutta, mikä lisää alueen elinvoimaisuutta ja monipuolisuutta.

Viherlaakson kehittämisperiaatteet on laadittu yhteistyössä asukkaiden ja muiden toimijoiden kanssa. Vuorovaikutteinen kehittämistyö alkoi 23.9.2020 etätalaisuudella, ja talven 2020–2021 aikana saaduissa viesteissä korostuivat alueen vihreys, ulkoilu- ja uintimahdollisuuksien parantaminen, lisää palveluita ja kehittämisen painopiste Turuntien pohjoispuolella.

## **Varautuminen ilmastonmuutokseen**

Viherlaakson kehittämisessä varaudutaan ilmastonmuutoksen aiheuttamiin ääri-ilmiöihin erityisesti viherrakentamisen keinoin. Olemassa olevaa puustoa pyritään säilyttämään ja puustoa lisäämään täydennysrakentamisen yhteydessä. Aukioiden ja katualueiden

ympäristöön varataan riittävästi tilaa suurille puille sekä luonnonmukaisille hulevesien hallinnan ratkaisuille, jotta saadaan aikaan miellyttävä pienilmasto ja viihtyisä kävely- ja oleskeluympäristö. Piha- ja puistoalueilla suositaan vettä läpäiseviä pintoja.

## **Energia**

Viherlaakson energiaratkaisuista kehitetään energiatehokkaita ja vähäpäästöisiä. Kaukolämpö on luonteva ratkaisu Turuntien pohjoispuolella kattavan kaukolämpöverkoston ansiosta, ja sen on tarkoitus olla hiilineutraalia vuoteen 2030 mennessä.

Kaukolämpöverkostoa käytetään myös alueella mahdollisesti syntyvän hukkalämmön hyödyntämiseen. Joissakin rakennuksissa hyödynnetään hybridijärjestelmiä, jotka yhdistävät kaukolämpöä, maalämpöä ja aurinkoenergiaa. Aurinkoenergiaa käytetään tukemaan pääenergiamuotoja, ja rakennusten energiatehokkuutta parannetaan älykkäillä teknologioilla, kuten kulutusjoustolla.

## **Identiteetti**

Viherlaakson alueen identiteetti koostuu erilaisista aluekokonaisuuksista, kuten pientaloista, huviloista ja kerrostaloista. Monipuolinen asuntotarjonta mahdollistaa alueen sisäisen muuton, jolloin eri elämäntilanteissa olevat voivat pysyä tutussa ja mieluisassa asuinympäristössä.

## **Vuorovaikutus**

Viherlaakson kehittämisperiaatteiden aloitus järjestettiin syksyllä 2020 etätilaisuutena. Samaisena syksyn toteutettiin "Mun Espoo kartalla" -kysely.

Kesällä 2021 järjestettiin asukkaille etätilaisuutena työpaja erätaukonseptilla. Tilaisuudessa nousi esille erityisesti aluekokonaisuuksien identiteetti, palvelutason laskun huoli ja luonnonläheisyyden säilyttäminen.

Yrittäjille ja tonttien omistajille järjestettiin työpajat kesällä 2021 ja talvella 2022. Tilaisuuksissa käsiteltiin yrittämisen ja keskusta-alueen tulevaisuutta.

Talvella 2022 järjestetty asukaskävely keräsi yli 50 osallistujaa. Osallistujat toivoivat Viherlaakson ilmeen kohentamista, korkeampaa rakentamista ja pientaloalueiden miljööön säilyttämistä.

Viherlaakson kehittämisperiaatteet esiteltiin Kaupunkisuunnittelulautakunnalle 13.9.2023.

Kehittämisperiaatteita esiteltiin laajalle yleisölle Leppävaaran alueellisessa asukastilaisuudessa Sellon kirjastossa syksyllä 2023.

Kehittämisperiaatteet toimivat Viherlaakson tulevien kaavamuutosten lähtökohdana ja ohjenuorana. Vuorovaikutusyhteistyötä jatketaan alueella aktiivisesti.

## **Oheismateriaali**

- Viherlaakson kehittämisen periaatteet

