

Asianumero 168/10.02.03/2021

4645/2019

Aluenumero 330409

Likusterikatu kaavaselostus

Asemakaavan muutos

21. kaupunginosa, Henttaa

Osa korttelia 21042, katualue

Muutetaan vahvistettuja asemakaavoja:

Aluenro 330400 Hyväksytty 11.09.2006

Aluenro 330405 Hyväksytty 30.05.2012

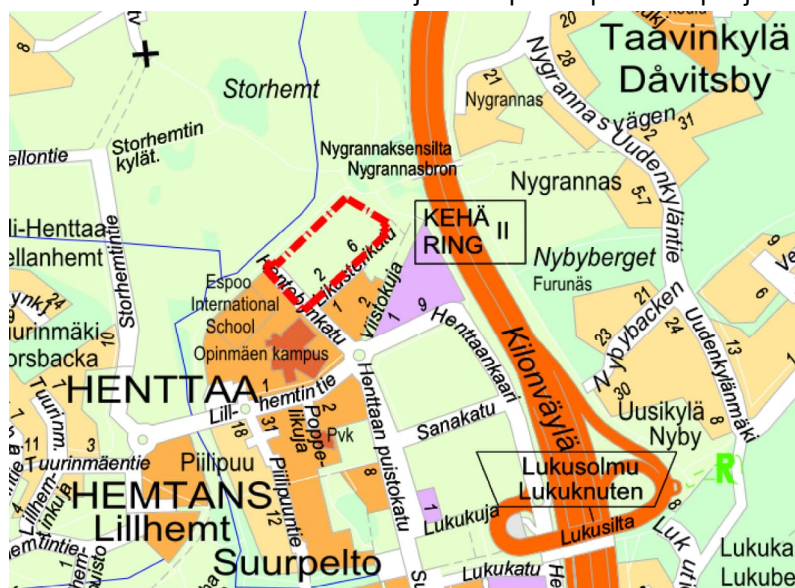
Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus **koskee 17.8.2022 päivättyä** Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 7436.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Suurpellossa, Opinmäen koulukeskuksen koillispuolella, Hentebynkadun ja Likusterikadun pohjoispuolella.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Alueen kaavoitusta ovat hakeneet alueen maanomistajat, tontin 21042/1 osalta 8.10.2019 ja tonttien 21042/2 ja 21042/3 osalta 10.10.2019 kirjatulla hakemuksilla.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 14.4.2021.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija: Tuuli Hietämäki

Puh. 040 639 3085

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä.....	6
1.1	Alueen nykytila	6
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	6
1.3	Suunnittelun vaiheet	7
2	Lähtökohdat	7
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	7
2.1.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen.....	7
2.1.2	Tehokas liikennejärjestelmä.....	8
2.1.3	Terveellinen ja turvallinen elinympäristö.....	8
2.1.4	Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	8
2.1.5	Uusiutumiskykyinen energiahuolto.....	8
2.2	Maakuntakaava	8
2.3	Yleiskaava	9
2.4	Asemakaava.....	10
2.5	Rakennusjärjestys	11
2.6	Tonttijako.....	11
2.7	Rakennuskiellot	11
2.8	Pohjakartta	11
2.9	Maanomistus	12
2.10	Maaperä	12
2.11	Muut suunnitelmat ja päätökset	13
2.12	Rakennettu ympäristö.....	14
2.12.1	Yhdyskuntarakenne	14
2.12.2	Maankäyttö, kaupunki- ja maisemakuva	15
2.12.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	17
2.12.4	Palvelut.....	17
2.12.5	Yhdyskuntatekninen huolto	18
2.13	Liikenne.....	18
2.13.1	Ajoneuvoliikenne.....	18
2.13.2	Jalankulku ja pyöräily.....	20
2.13.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	21
2.13.4	Joukkoliikenne	21
2.13.5	Liikenneturvallisuus	21
2.14	Luonnonolosuhteet	22
2.15	Suojelukohteet.....	22
2.16	Ympäristön häiriötekijät.....	23
3	Asemakaavan tavoitteet.....	24
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle.....	24
3.2	Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle	25
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus.....	26
4.1	Yleisperustelut	26
4.2	Mitoitus	26
4.3	Maankäyttö	27

4.3.1	Korttelialueet.....	27
4.3.2	Muut alueet.....	29
4.3.3	Palvelut.....	29
4.3.4	Yhdyskuntatekninen huolto.....	29
4.4	Liikenne.....	29
4.4.1	Ajoneuvoliikenne.....	29
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily.....	30
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti.....	30
4.4.4	Joukkoliikenne.....	31
4.4.5	Esteettömyys.....	32
4.5	Maaperä ja rakennettavuus.....	32
4.6	Luonnonympäristö.....	32
4.7	Suojelukohteet.....	33
4.8	Ympäristön häiriötekijät.....	33
4.9	Nimistö.....	36
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset.....	37
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	37
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	38
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	38
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.....	39
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	39
5.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.....	40
5.7	Muut merkittävät vaikutukset.....	40
6	Asemakaavan toteutus.....	40
6.1	Rakentamisaikataulu.....	40
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	41
6.3	Toteutuksen seuranta.....	41
6.4	Sopimukset.....	41
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus.....	41
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto.....	42
7.1.1	Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus.....	42
7.1.2	Valmisteluaineiston nähtävilläolo.....	43
7.1.3	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon.....	44
7.2	Kaavaehdotus.....	44
7.2.1	Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus.....	44
7.2.2	Kaavaehdotuksen nähtävilläolo.....	45
7.2.3	Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon.....	45
7.3	Kaavan hyväksyminen.....	45
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana.....	45
7.5	Käsittelyvaiheet.....	46

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Liite 2, Katukartta ja ohjeelliset poikkileikkaukset

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Likusterikatu 330409.

Selvitykset

- Korttelisuunnitelma, HPK Arkkitehdit 28.6.2022
- Liikennemeluserveys, A-insinöörit suunnittelu Oy, 20.5.2022
- Tärinä- ja runkomeluserveys, A-insinöörit suunnittelu Oy, 24.2.2022
- Luontolausunto, Luontotieto Keiron Oy, 14.8.2020
- Alustava perustamistapalausunto, Sitowise, 26.10.2020

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Kaavamuutosalue sijaitsee Henttaalla Suurpellon pohjoisosassa, Hentebynkadun ja Likusterikadun pohjoispuolella. Kaavamuutosalue muodostuu korttelin 21042 Likusterikadun pohjoispuolisesta osasta ja Hentebynkadun katualueesta. Kaava-alueen pinta-ala on noin kaksi hehtaaria. Suunnittelualueen lähiympäristö on kerrostalovaltaista pääosin 2010-luvulla rakentunutta ja yhä rakentuvaa asuinalueutta. Kortteli rajautuu luoteessa Storhemtinpuiston lähivirkistysalueeseen, joka on osa laajempaa paikallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Korttelin länsipuolella on Opinmäen oppimiskeskus.

Kaavamuutosalueeseen kuuluva korttelialueen 21042 osa on rakentamatonta entistä viljelyaluetta. Nykyinen asemakaava, jossa alue on osoitettu asuinpienalojen korttelialueeksi (AP-1), ei ole toteutunut. Alueelta ei ole tunnistettu luonnonsuojelulla suojeltavia luontoarvoja.

Kaava-alueelle on ajoyhteys Likusterikadulta, joka on Hentebynkatuun liittyvä päättyvä tonttikatu. Hentebynkadulle osoitettu joukkoliikenteen tai raideliikenteen yhteys ei ole toistaiseksi toteutunut. Hentebynkadulta ajetaan myös viereiselle Opinmäen oppimiskeskuksen tontille. Jalankulun ja pyöräilyn reittejä on toteutettu Likusterikadulle, Hentebynkadulle sekä kaava-alueen pohjoispuoliselle virkistysalueelle.

Korttelialue on yksityisessä maanomistuksessa. Ympäröivät katu- ja virkistysalueet omistaa Espoon kaupunki. Korttelialue on jaettu kolmeen tonttiin.

Kaava-alueen rakennettavuus on heikko. Alue pääosin joko vaikeasti tai erittäin vaikeasti rakennettavaa syvää pehmeikköä. Pohjaveden pinta on lähellä maanpinnan tasoa. Alueen pohjoispuolella virtaava Smedsbäcken-puro kuuluu Gräsanojan valuma-alueeseen, joka on tulvaherkkä.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutoksella muutetaan toteutumaton asuinpienalojen korttelialue (AP-1) asuinkeuhkojen korttelialueeksi (AK-1) ja tarkistetaan katualueen asemakaava.

Kaava-alueen korttelitehokkuutta nostetaan, mutta siinä huomioidaan korttelin sijainti asuinkeuhkoalueen reunalla ja sen rajautuminen kulttuurimaisema-alueeseen ja Storhemtinpuiston lähivirkistysalueeseen. Kaava-alueen korttelitehokkuus $e=0.97$. Rakennukset sijoitetaan Likusterikadun ja Hentebynkadun varsille katutilaa rajamaan. Puiston puolella rakennukset ovat pistetaloja, joiden välistä aukeaa näkymiä maisemaan. Pysäköinti toteutetaan pysäköintilaitokseen. Kaavassa on lisäksi mm.

polkupyöräpysäköintiä, väritystä, materiaaleja, ympäröiviin alueisiin liittämistä, istutuksia, meluntorjuntaa ja hulevesien käsittelyä koskevia määräyksiä.

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 2,0 hehtaaria (ha), josta 0,25 ha on katualuetta ja noin 1,75 ha korttelialuetta. Rakennusoikeutta asuinkerrostalojen korttelialueilla on yhteensä 17 000 k-m², josta 100 k-m² on tarkoitettu liike-, palvelu- tai toimistotiloille. Alueen laskennallinen asukasmäärä on noin 340 asukasta (1 asukas / 50 k-m²).

1.3 Suunnittelun vaiheet

Alueen kaavoitusta ovat hakeneet alueen maanomistajat, tontin 21042/1 osalta 8.10.2019 ja tonttien 21042/2 ja 21042/3 osalta 10.10.2019 kirjatuilla hakemuksilla.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 14.4.2021.

Kaupunkisuunnittelujohtaja päätti asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä 6.4.2021. Kaava kuulutettiin vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä 14.4.2021. Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 19.4.2021 – 18.5.2021. Likusterikadun ja Suurpelto I:n asemakaavan muutoksia koskien järjestettiin yhteinen asukastilaisuus 27.4.2021.

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 sekä joukkoliikenneyhteyksiä.

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 luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

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

2.1.5 Uusiutumiskykyinen energiahuolto

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

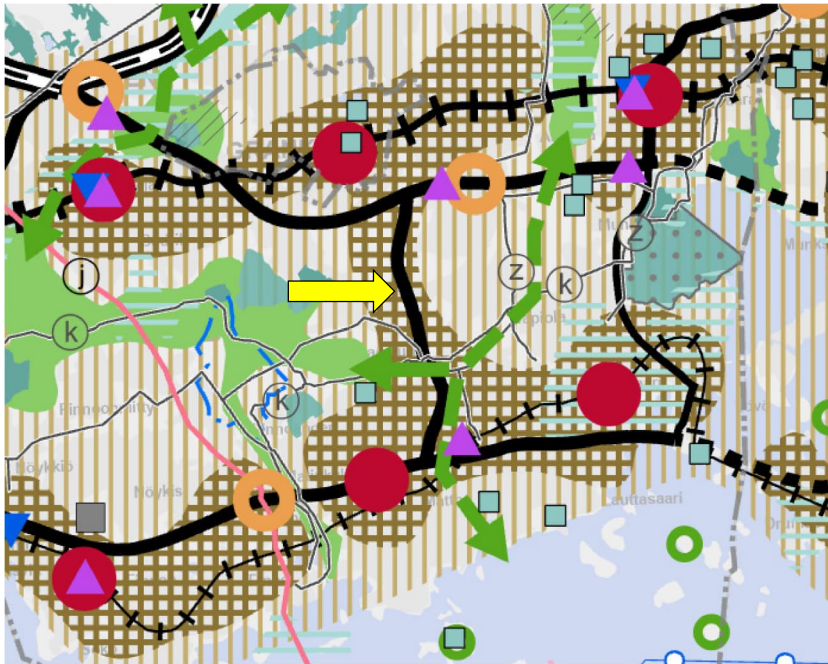
2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 Uusimaa-kaavan 2050. Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan 4.9.2021 niiltä osin kuin valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa. Aiemmistä maakuntakaavoista jäi voimaan Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. 4. vaihemaakuntakaavasta jäi voimaan kaavan tuulivoimaratkaisu.

Uusimaa-kaavan käsittely jatkuu vielä korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Kokonaisuuteen kuuluvassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi (pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat keskeiseen liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittämistä). Lähialueelle ei ole osoitettu maakuntakaavatason seudullisia viheryhteyksiä tai kulttuurimaisema-alueita.



Ote Uusimaa 2050 -kaavasta.

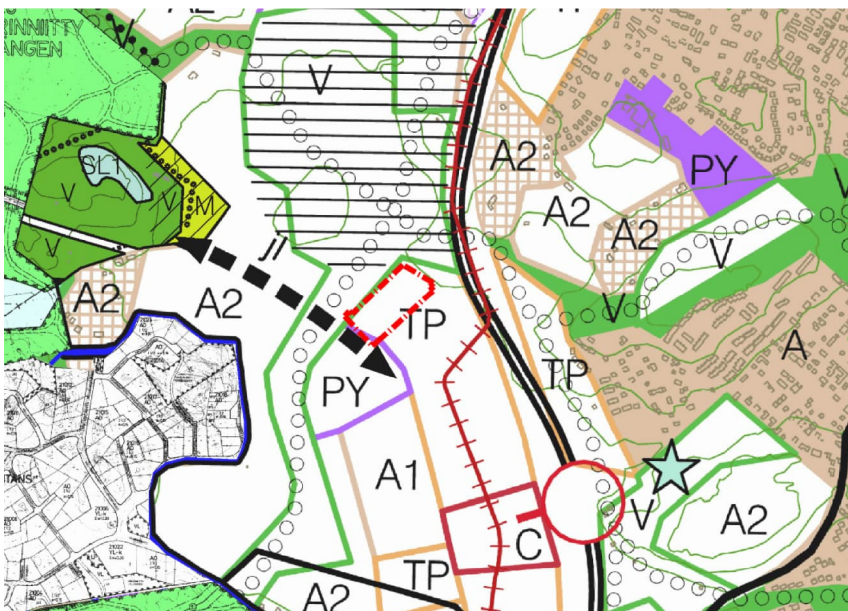
2.3

Yleiskaava

Voimassa olevat:

Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahten suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.



Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.

Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu Espoon eteläosien yleiskaavan alueelle. Likusterikadun kaava-alue on osoitettu merkinnällä uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet. Yleiskaavassa alue on varattu ensisijaisesti työpaikka-alueeksi (TP). Yleiskaavan hyväksymisen jälkeen on todettu yleiskaavan kaupunkikeskuksista irrallaan olevien laajojen toimistorakentamisvarausten olevan ylimitoitettuja. Työpaikka-alueiden mitoitusta on tarkasteltu yleiskaavatasoisessa selvityksessä, jonka yhtenä erillistarkastelualueena oli Kehä II:n vyöhyke (Espoon työpaikka-alueiden mitoitus vuosille 2030 ja 2050. FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy. 13.10.2017). Alueella on pikaraitiotievaraus.

2.4 Asemakaava

Korttelissa 21042 on voimassa Suurpelto I, asemakaava, aluenumero 330400 (hyväksytty 11.09.2006). Kaavamuuotosalueelle sijoittuva korttelin osa on voimassa olevassa kaavassa osoitettu asuinpienalojen korttelialueeksi (AP-1). Kerroslukumäärän tulee olla vähintään 2/3:lla rakennusten alaa olla vähintään kaksi. Rakennusoikeutta on osoitettu rakennusaloittain ja se yhteensä 8 500 k-m². Korttelin koillis- ja luoteisreunoille on osoitettu istutettava alueen osa, johon rakennukset tulee rakentaa kiinni. Sallittu kerrosluku on II-III. Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 2 ap/asunto. Asuinrakennusoikeudesta saa käyttää työtilojen rakentamiseen 20 %. Asemakaavakartassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa jätehuollon ja sähköjaka- luvun vaatimat kiinteistökohtaiset tilat pysäköinti- ja varastotilojen yhteyteen.

Hentebynkadun katualueella on voimassa Suurpelto I, asemakaavan muutos, aluenumero 330405 (hyväksytty 30.05.2012). Katu on siinä osoitettu joukko- ja raideliikenteelle varatuksi kaduksi, jolla sallitaan jalankulku ja pyöräily. Kadulta sallitaan ajoneuvoliikenne kortteliin 21052.

Kaavanmuutostonttien luoteispuolella on asemakaavassa lähivirkistysaluetta ja koillispuolella suojaviheralue. Suurpellon keskustan pohjoispuolella Storhementin alueella on vireillä Suurpelto V - asemakaava, josta osa on vahvistunut ja osa palautettu valmisteltavaksi. Kehä II:n itäpuolella valmistellaan Nygrannaksen asemakaavaa. Opintamäen alueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta, mutta koulukeskuksen laajennuksen toteuttamisesta ei ole päätöksiä. Kaupunkisuunnittelulautakunta on vuonna 2011 tehnyt periaatepäätöksen Kehä II:n varren toimistokortteleiden asemakaavojen muuttamisesta asumispainotteisemmiksi ja päätöksen mukaisia kaavanmuutoksia on tehty kortteli kerrallaan Suurpellon eteläosasta aloittaen.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

2.5 Rakennusjärjestys

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

2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako.

2.7 Rakennuskiellot

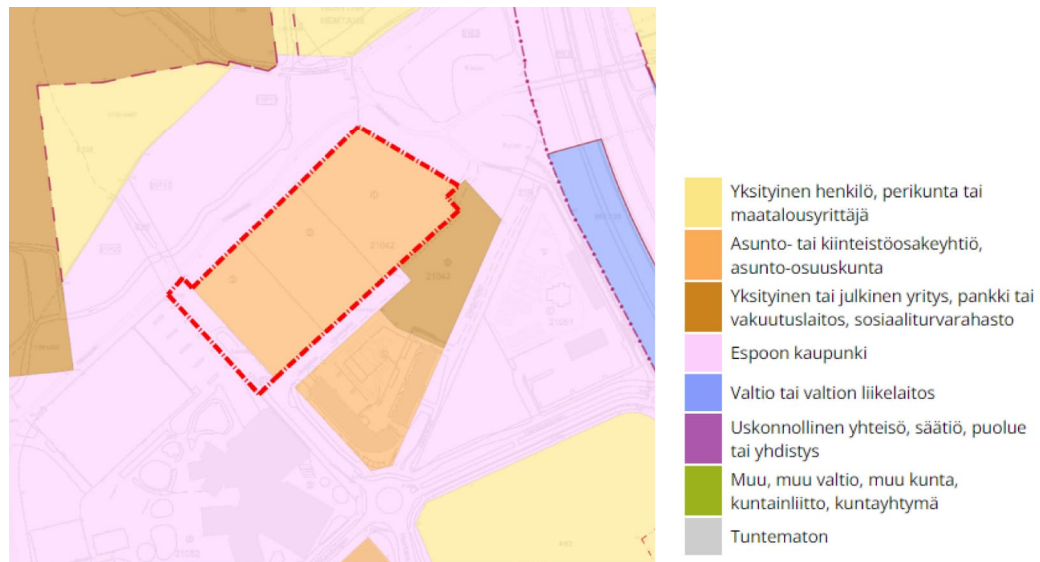
Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.8 Pohjakartta

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

2.9 Maanomistus

Korttelin 21042 tontit 1-3 ovat yksityisessä maanomistuksessa. Espoon kaupunki omistaa ympäröivät katu- ja virkistysalueet.

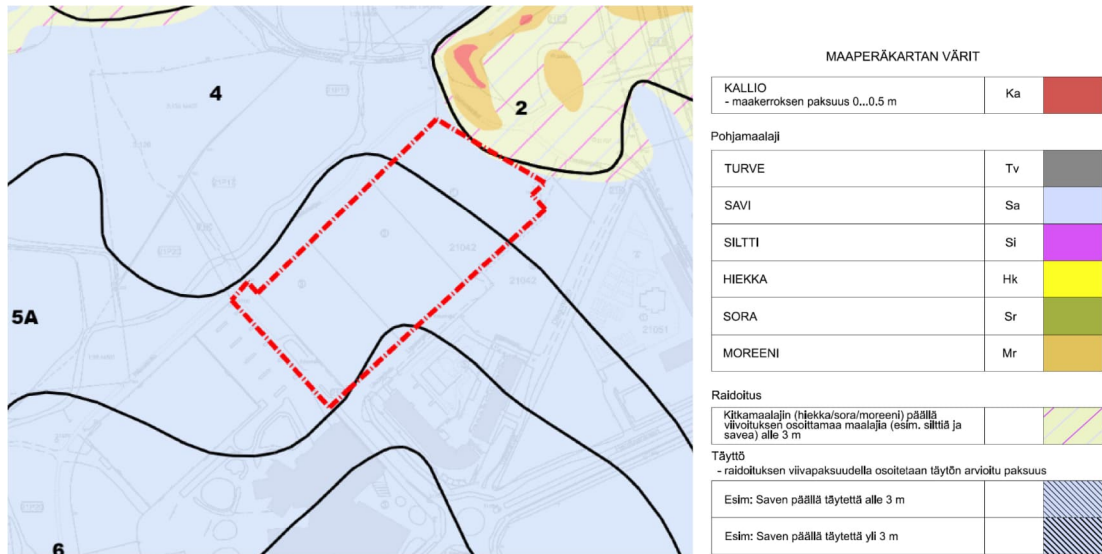


Ote alueen maanomistuskartasta.

2.10 Maaperä

Suunnittelualue on maanperältään pehmeää savea ja liejusavea, ja alueen rakennettavuus on heikko. Savikerroksen paksuus vaihtelee välillä 2-18 metriä. Savikerros on ohuimmillaan korttelin itäosassa ja paksuimmillaan eteläosassa. Suurpellon alueella liejusavi on todettu sulfidipitoiseksi noin 3-7 metrin syvyydellä.

Valtaosa suunnittelualueesta on rakennettavuusluokassa 5a (erittäin vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö, vaikeasti kuivatettava, rakennukset edellyttävät paaluperustusta ja kantavaa alapohjaa, kadut, pihat ja putkikaivannot edellyttävät syvästabilointia tai paalulaattaa). Korttelin koillispääty on rakennettavuusluokassa 4 (vaikeasti rakennettava pehmeikkö, vaikeasti kuivatettava, rakennukset edellyttävät paaluperustusta ja kantavaa alapohjaa, kadut, pihat ja putkikaivannot saattavat edellyttää syvästabilointia) ja tontin kaakkoisreunalla on hieman erittäin huonosti rakentamiseen soveltuvaa aluetta.



Ote maaperäkartasta.

2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset

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

Pitkällä aikavälillä on tavoitteena parantaa virkistys- ja viheryhteyttä Kehä II:n yli Nygrannaksen kohdalla. Alueelle on laadittu esisuunnitelma vihersillasta (Ramboll Finland Oy 29.5.2020), joka on tarkoitus kaavoittaa osana vireillä olevaa Nygrannaksen asemakaavaa. Vihersillan toteutuksesta ei toistaiseksi ole päätöksiä.

Suurpellon sijainti suhteessa Espoon kaikkiin viiteen kaupunkikeskukseen muodostaa siitä tulevaisuudessa solmukohtan joukkoliikenneverkossa. Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa on selvitetty 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.

2.12 Rakennettu ympäristö

2.12.1 Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijaitsee keskeisesti Espoon kasvualueella Matinkylän suuralueella Kehä II:n länsipuolella Suurpellon pohjoislaidalla. Alue on osa rakentuvaa Suurpellon kaupunkirakennekokonaisuutta. 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 kehittämällä on tavoitteena luoda alueelle iso paikallinen keskus lähipalveluineen.

Kaava-alue sijoittuu kerrostalovaltaisen Suurpellon kaupunkikehitysalueen koilliskulmaan. Alueen eteläpuolella on rakentumassa oleva asuinkerrostalokortteli ja lounaispuolella Opinmäen koulukeskus. Kaava-alue rajautuu luoteispuolella Storhementipuistoon, joka yhdessä Lillhementipuiston kanssa muodostaa pohjois-eteläsuuntaisen virkistysyhteyden, joka yhdistyy etelässä Keskuspuistoon laajoihin ulkoilu- ja virkistysalueisiin ja pohjoisessa Storhementin kylämäen ympäristön paikallisesti arvokkaisiin historiallisiin kulttuurimaisema-alueisiin.

Voimassa olevan Suurpelto I -asemakaavan (2006) 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 laadittussa 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 asukasohjan tulee olla riittävä, jotta niille voidaan jatkossakin turvata omat lähipalvelut.

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa on korostunut yhdyskuntarakenteen eheyttäminen ja tiivistäminen. Uudenmaan toisessa vaihemaakuntakaavassa (2016) Suurpelto osoitettiin tiivistettävänä taajamatoimintojen alueena, joka tukeutuu kestävään liikennejärjestelmään. Viimeisimmässä maakuntakaavassa (Uusimaa 2050) 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, kaupunki- ja maisemakuva

Kaava-alue on rakentamatonta entistä viljelymaata ja on edelleen avoin ja peltomainen. Jäänteena Smedsbäckenin puron aikaisemmasta linjauksesta alueella on pohjois-eteläsuuntainen leveä ojapainanne.

Kaava-alueen eteläpuoliset jo rakentuneet korttelialueet ovat 2000-luvulta. Osa alueista on yhä toteutumatta, minkä vuoksi lähialueen kaupunkikuva on toistaiseksi melko hajanainen. Kaava-alueen kaakkoispuolella samassa korttelissa on IV-VI-kerroksisia asuinkerrostaloja, joiden julkisivut ovat vaaleaksi eri harmaan sävyillä rapattuina. Kivijalkakerroksessa on käytetty lämpimiä ruskean sävyjä. Julkisivujen parvekkeet muodostavat yhtenäisen julkisivupinnan katualueille päin. Kivijalkakerros on kaatuun nähden korotettu ja liiketilojen edessä liikenneympyrän suunnassa leveät portaat. Korttelissa on osittainen kansipiha, jonka alla pysäköintiä. Alueen lounaispuolella on vuonna 2015 valmistunut Opinmäen koulu piha-alueineen. Nykyaikainen koulurakennus erottuu kaupunkikuvasta veistosmaisena ja on julkisivuiltaan tummanruskeaa tiiltä. Koulun liikuntasalisiipi tulee kiinni Hentebynkatuun ja muodostaa yhdessä muun rakennuksen kanssa kadun varteen sisäänkäyntiaukion.

Luoteessa kaava-alue yhdistyy Storhemtinpuiston lähivirkistysalueen kautta Smedsby-Dåvitsby-Hemtansin paikallisesti arvokkaihin kulttuurimaisemiin ja näkymää hallitsee avoimesta viljelylaaksosta kohoava Storhemtin historiallinen kylämäki. Mäellä ei ole säilynyt rakennuskantaa mutta lakialueen entisten pihapiirien kasvillisuus on kulttuurivaikutteista ja puusto on lehtipuuvaltaista. Storhemtinmäen ja Smedsbäckenin väliselle vyöhykkeelle on vuonna 2017 perustettu yhteisöllinen Rakkauden puutarha, jonne kaupunkilaiset saavat istuttaa hedelmäpuita. Pohjoisessa Stroheminmäen ja Vävarsinkummun välitse avautuu pitkiä näkymiä viljelymaisemaan. Kylämäkiä yhdistää vanha tielinjaus, jota kehitetään tulvapenkeereinä.



Ilmakuva vuodelta 2021.



Valokuva Vävarsinkummulta etelään kohti kaava-aluea. Kaava-alue on entistä peltomaata. Vasemmalla itäpuolen asuinkortteli ja Opinmäen koulu, oikealla Storhementipuiston virkistys-alue.



Samassa korttelissa sijaitseva kaava-alueen itäpuolella oleva asuinkerrostalo. Kaava-alue sijoittuu kuvassa Opinmäenkoulun ja korttelin välisen peltonäkymän eteen.



Näkymä kaava-alueelle luoteesta Storhementinmäen suunnalta. Oikealla Opinmäen koulu ja keskellä kaava-alueen itäpuolen kortteli, jonka edustalle kaava-alue sijoittuu.

2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaava-alue on rakentamaton eikä sillä ole tällä hetkellä asutusta, työpaikkoja tai elinkeinotoimintaa.

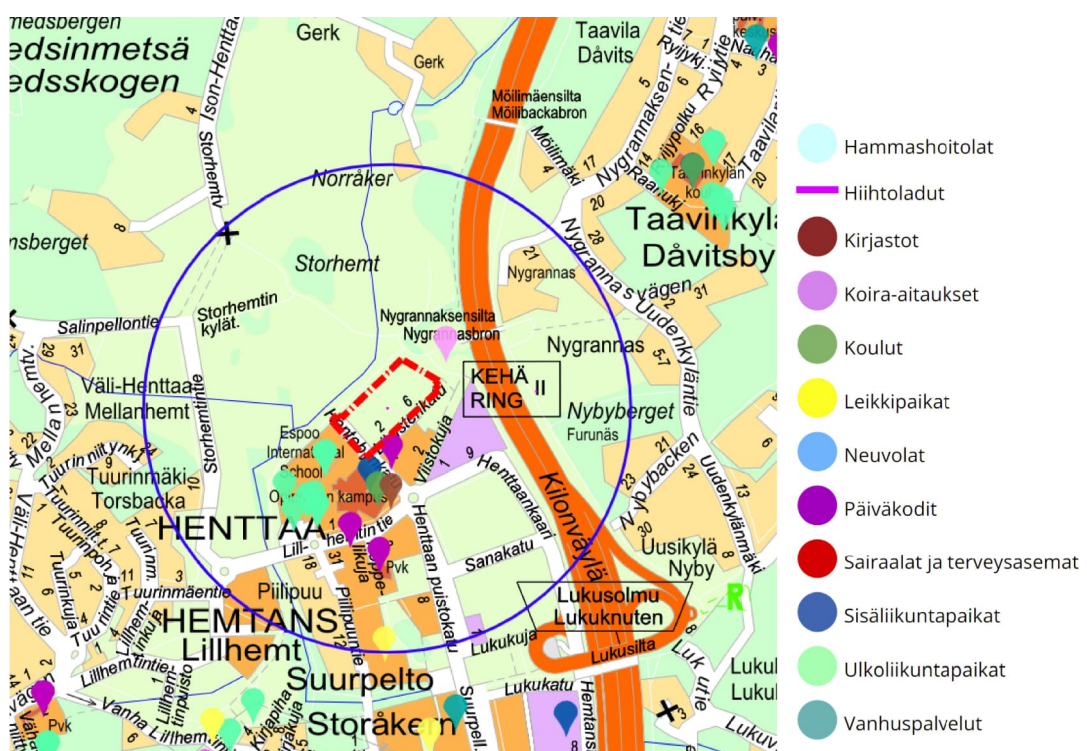
2.12.4 Palvelut

Kaava-alueen länsipuolella viereisessä korttelissa sijaitsee Suurpellon Opinmäen koulu, jossa toimii suomenkielinen koulu, kansainvälisen koulun kampus, päiväkoti, kirjasto sekä ulko- ja sisäliikuntapaikkoja. Alle puolen kilometrin säteellä alueesta toimii kolme päiväkotiä: Opinmäen päiväkoti, Suurpellon päiväkoti ja yksityinen kaksikielinen päiväkoti. Taavinkylän koulu on kevyen liikenteen yhteyksillä tavoitettavissa Kehä II:n itäpuolella noin 800 metrin päässä kaava-alueesta, ja Olarin koulu ja Espoon Steinerkoulu sijaitsevat noin 1,5 km päässä Olarin pohjoisosassa.

Lähin päivittäistavara-kauppa on ns. laajan valikoiman supermarket n. 800 metrin päässä Suurpellon keskustassa. Suurpellon ja Henttaan puistokatujen varrella on joi-takin 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 yhteispalvelu-piste. Matinkylässä on myös terveysasema. Keskuspuistossa on runsaasti erilaisia liikuntapalveluita.



Palvelut opaskartalla (6/2022). Sininen ympyrä osoittaa 500 m etäisyyttä kaava-alueesta.

2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueen johdot ja kaapelit kulkevat Likusterikadun ja Hentebynkadun katualueilla. Koska tontti on ennestään rakentamaton, ei tontin puolella ole ennestään johtoja. Korttelin tonttien 1 ja kaava-alueen ulkopuolisen tontin 6 välillä kulkee imujäteputki.

Likusterikadun alla katualueen pohjoislaitaa kulkevat kaukolämpöputki ja tilaajakaa-
peli. Vesijohto sekä sadevesi- ja jätevesiviemärit kulkevat katualueen keskellä.

Hentebynkadulla korttelin 21042 puolella kulkee sadevesiviemäri. Muut johdot ja kaa-
pelit kulkevat kadun toista laitaa.



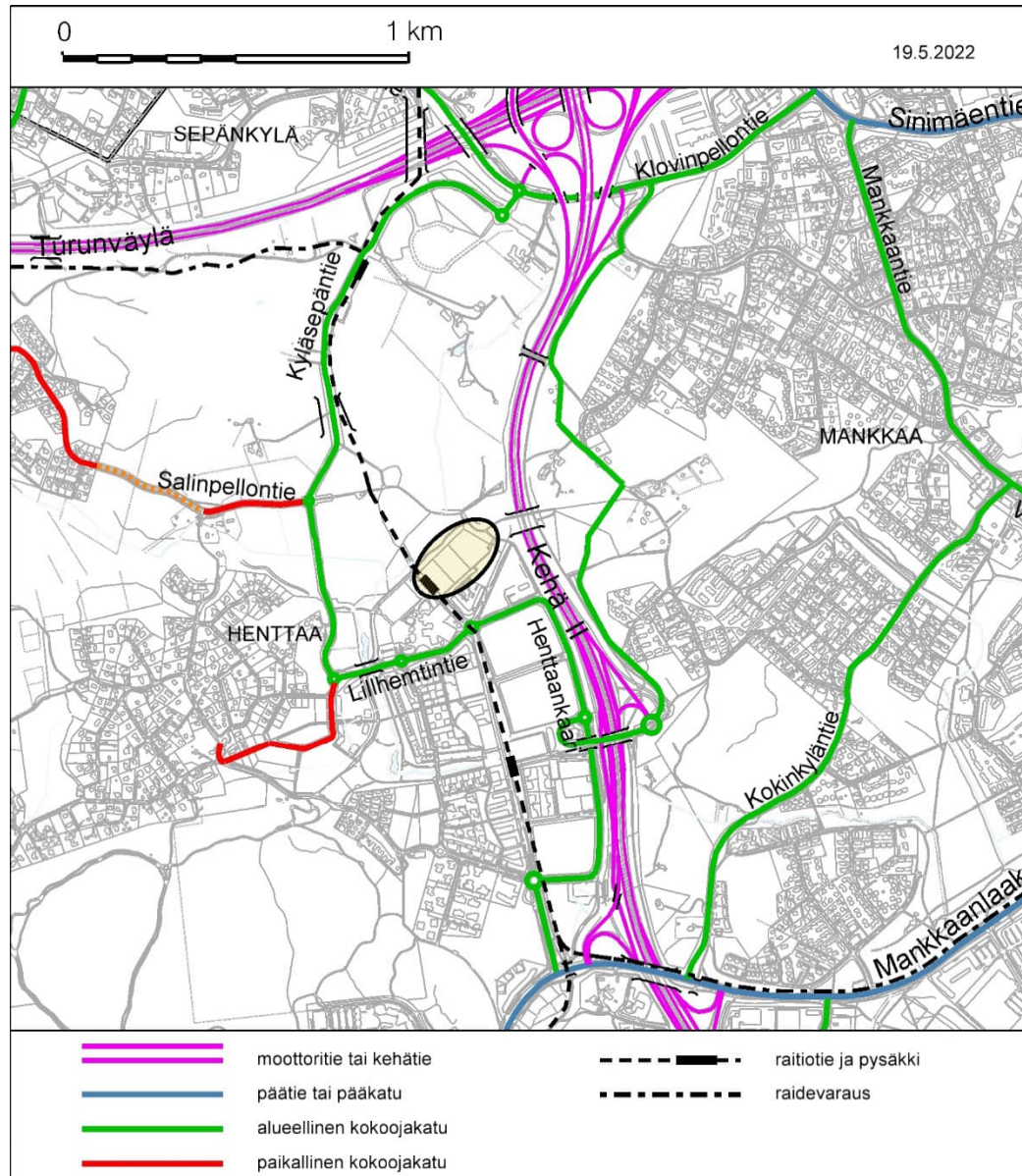
Johdot ja kaapelit alueella (6/2022).

2.13 Liikenne

2.13.1 Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualue sijaitsee Suurpellossa Kehä II:n länsipuolella. Lähin Kehä II:n liittymä on Lukusolmu, josta on ajoyhteys suunnittelualueelle Henttaankaaren kokoojakadun kautta. Henttaankaari päättyy kiertoliittymään, josta on yhteydet länteen Lillhem-
tintielle, etelään Henttaan puistikadulle ja luoteeseen Hentebynkadulle. Hentebynka-
tuun liittyy päättyvä tonttikatu Likusterikatu, joka palvelee asuinkorttelin 21042 liiken-
nettä. Lisäksi Hentebynkadulta on ajoyhteys korttelissa 21052 sijaitsevalle Opinmäen
koulun tontille.

Kaavamuuosalueen pohjoispuoleinen katuverkko on rakenteilla. Kyläsepäntien kokoojakadun valmistuttua Suurpellon alueelta on ajoyhteys myös pohjoiseen Stensintielle Lillhementintien, Storhementintien ja Kyläsepäntien kautta.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti ajoneuvo- ja raideliikenteen tavoiteverkossa.

Alueen kadut ovat 1+1-kaistaisia. Henttaankaaren ja Hentebynkadun väliseen liittymään on toteutettu täysimittainen kiertoliittymä ja Hentebynkadun ja Likusterikadun liittymään halkaisijaltaan pienempi kiertoliittymä, joka mahdollistaa Opinmäen koulun saattoliikenteen kääntymisen liittymässä. Nopeusrajoitus Henttaankaarella on 40 km/h ja muilla alueen kaduilla 30 km/h.

Henttaankaaren liikennemäärä syksyllä 2020 oli noin 3 550 ajoneuvoa vuorokaudessa. Hentebynkadulta ja Likusterikadulta ei ole saatavilla laskentatietoa ajoneuvo liikenteen määrästä.

Kuva: Suunnittelualan sijainti jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkossa.

2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kaavamuuotosalue on nykytilanteessa rakentumaton eikä se tuota liikennettä. Likusterikatua ei ole viimeistelty katusuunnitelmien mukaiseksi johtuen alueen keskeneräisyydestä. Lähimmät yleiset pysäköintipaikat sijaitsevat Hentebynkadulla, jossa ne palvelevat alueen vieras- ja asiointipysäköinnin lisäksi Opinmäen koulun saattoliikennettä. Lisäksi Opinmäen koulun länsipuolella sijaitsee yleinen pysäköintialue.

2.13.4 Joukkoliikenne

Suunnittelualuetta lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Henttaankaarella ja Henttaan puistokadulla noin 200 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Niillä liikennöi syksyllä 2022 seuraavat linjat:

- 118 Tapiola - Suurpelto - Espoon keskus
- 133 Friisilä - Matinkylä - Henttaa
- 532 Matinkylä - Suurpelto - Kera - Leppävaara
- 533 Matinkylä - Suurpelto - Kauniainen - Järvenperä

Nykyisessä asemakaavassa on varauduttu joukkoliikenteeseen myös Hentebynkadulla kaavamuuotosalueen välittömässä läheisyydessä. Asemakaavassa Hentebynkatu on merkitty merkinnöillä jl/rl-2 ja jl/rl-3 joukko-/raideliikenteelle varatuksi kaduksi, jolla sallitaan myös jalankulku ja pyöräily sekä ajoneuvoliikenne Likusterikadulle ja kortteleihin 21042 ja 21052. Kyseinen joukkoliikennedyhteys ei ole kuitenkaan toteutunut. Yhteys on yksi vaihtoehto mahdolliselle pikaraitiotielinjalle Matinkylä-Suurpelto-Kera-Leppävaara, joka on osoitettu myös MAL2019-suunnitelmassa. Asemakaavassa on osoitettu myös toinen vaihtoehtoinen varaus suunnittelualan itäpuolelta Viistokujan ja Kehä II:n tiealueen kautta. Raitiotien toteutuksesta tai tarkasta linjauksesta ei ole tehty päätöstä.

2.13.5 Liikenneturvallisuus

Suunnittelualan ympäristössä ei ole tapahtunut tilastoituja henkilövahinkoon johtaneita liikenneonnettomuuksia vuosien 2017–2021 aikana. Poliisin ja pelastuslaitoksen liikenneonnettomuusrekisterin mukaan Henttaankaarella, Henttaan puistotiellä ja Lillhementinttiellä on tapahtunut yksittäisonnettomuuksia, joissa on ollut osallisina yksi henkilöauto.

Suunnittelualan välittömässä läheisyydessä sijaitsee Opinmäen koulu. Keskeiset koulureitit kulkevat Lillhementintien, Hentebynkadun ja Henttaan puistokadun poikki valo-ohjaamattomien suojateiden kautta. Koululle on myös ajoneuvoliikenteen kanssa risteämättömät kulkureitit Piilipuunpolun ulkoilureittiä pitkin.

2.14 Luonnonolosuhteet

Kaavamuuotosalueeseen kuuluva korttelialueen 21042 osa on rakentamatonta entistä viljelyaluetta. Nykyinen asemakaava, jossa alue on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP-1), ei ole toteutunut. Asemakaavoituksen yhteydessä kaava-alueelta on laadittu luontolausunto. Alueelta ei ole tunnistettu luonnonsuojelulailta suojeltavia luontoarvoja.

Luontolausunnon perusteella luonteeltaan avoin kaava-alue on luontokohteena varsin tavanomainen ja alueella kasvaa entiselle viljelymaalle tyypillistä kasvilajistoa. Havaitut lajit ovat yleisiä ja entinen pelto ei nykyisellään muodosta muulle arvokkaalle lajistolle potentiaalista ympäristöä.

Kaava-alueella on leveähkö pohjois-eteläsuuntainen virtaamaton ojapainanne jäänteinä Smedsbäckenin aikaisemmasta 1900-luvun alkupuolella valtaojamaiseksi oikaistusta uomasta. Smedsbäckenin purouomaa on siirretty ja muutettu luonnonmukaisemmaksi Suurpellon keskustan rakentamisen yhteydessä 2000-luvun ensimmäisellä vuosikymmenellä. Nykyisin Smedsinbäckenin puro virtaa kaava-alueen ulkopuolella Storhementinpuistossa. Puro yhtyy alempana luoteessa Henttaanpuroon, joka laskee Lukupuron kautta Gräsanojaan ja Suomenlahteen. Alue kuuluu Gräsanojan valuma-alueeseen, joka on tulvaherkkä.

2.15 Suojelukohteet

Kaava-alueelta ei tunneta muinaisjäänöksiä, rakennussuojelu-, ympäristönsuojelutai luonnonsuojelukohteita.

Alue rajautuu pohjoisessa Smedsby-Hemtans-Dåvitsbyn viljelymaisemaan, joka on paikallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Kulttuuriympäristöalueen rajaus on aiemmin ollut laajempi ja sen luokitus on ollut valtakunnallisesti merkittävä. Kyläkummuista ja niitä ympäröineestä laajoista yhtenäisistä viljelyaukeista koostunut kulttuurimaisemakokonaisuus on ollut Espoon arvokkaimpia laajoja maisema-alueita, mutta sen asema on 2000-luvulla muuttunut, kun Kehä II:n ja Suurpellon asuinalueiden rakentumisen myötä maisema-alue on pirstoutunut ja supistunut.

Alueella on yhä säilynyt kylämäkiä ja niitä ympäröivää viljelymaisemaa ja alueella on edelleen paikallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ja -maisemallista arvoa.



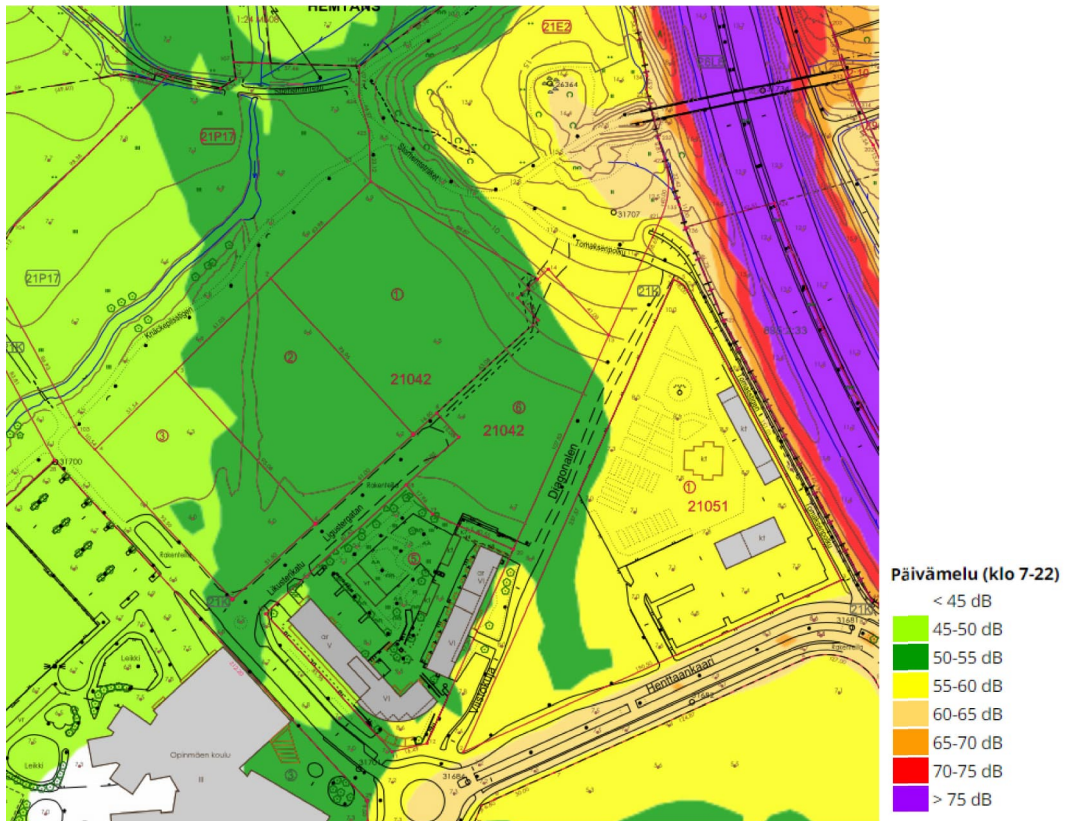
Kuva: Näkymä kaava-alueelta pohjoiseen. Etualalla Smedsbäckenin purouoma, sen takana rakkauden puutarha ja Storhemtin puustoinen kyläkukkula. Oikealla peltoaukean taustalla Gerkin kartanon rakennuskantaa. Vastaavia näkymiä avautuu asemakaavan piha-alueilta kerrostalojen välitse.



Kuva: Näkymä kaava-alueelle pohjoisesta Gerkin kartanolle johtavalta puukujanteelta. Kaava-alueen itäpuolella oleva asuinkortteli piirtyy nykyisin peltomaiseman reunaksi Vävarsinkummun ja Storhemtinmäen välillä kuvan keskellä. Kaava-alue sijoittuu korttelin eteen ja muodostaa uuden reunavyöhykkeen kulttuurimaisemalle.

2.16 Ympäristön häiriötekijät

Kehä II:n liikenne aiheuttaa suunnittelualueelle melua ja päästöä. Kehä II:n varteen toteutettu meluste sekä maastonmuodot suunnittelualueen itäpuolella suojaavat kuitenkin korttelialuetta melulta. Vuoden 2017 melumallinnuksen mukaan päivämelu alittaa ohjearvon 55 dB koko kaavamuuotosalueella.



Kuva: Tieliikenteen aiheuttama päivämelu suunnittelualueella (Pääkaupunkiseudun ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2017)

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Kaupungin tavoitteena on lisätä asuinrakentamisen tonttivarantoa hyvän liikenteellisen saavutettavuuden alueilla. Alueella on yleiskaavassa pikaraitiotievaraus ja tähän on varauduttu jo osassa alueen asemakaavoja. Pikaraitiotien vaikutusalueella maankäyttöä tulee tehostaa ja alueiden rakentumista edistää. Mitä enemmän alueelle saadaan asukkaita, sitä todennäköisemmin alueelle on mahdollista muodostaa tehokas joukkoliikenne. Espoon on asettanut Espoo tarinassa tavoitteekseen olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on osoitettu tiivistettäväksi.

Suurpellon paikalliskeskuksen rakentumista edistetään ja osa-alueita pyritään saattamaan valmiiksi. Lähipalveluiden kehittyminen ja ylläpito paikalliskeskuksissa edellyttää riittävää asukas pohjaa. Tehostaminen tuo mm. Suurpellon liikekeskukselle asiakkaita. Yleiskaavan voimaantulon jälkeen on selvinnyt maaperän olevan rakennettavuudeltaan yleiskaavassa esitettyyn käyttötarkoitukseen soveltumaton. Alueen kehittämisen kannalta on mielekkäämpää sallia poikkeaminen kuin jättää tontit tyhjilleen – poikkeamat eivät vaikuta yhdyskuntarakenteeseen merkittävästi tai haittaa yleiskaavan toteutumista alueen laajuus huomioiden. Alueelle suunniteltujen

työpaikkatoimintojen sijoittuminen olisi ihanteellisempaa esim. Suurpellon keskusalueella. Jos pikaraitiotievaraus suunnittelualueen vierestä toteutuu, olisi perusteltua sijoittaa toimitilaa/palveluita esimerkiksi pohjakerroksiin.

Aluetta koskevat myös koko Suurpeltoa koskevan Suurpellon vision tavoitteet:

1. Asuminen ja rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista
2. Yhteisöllisyys/perhekeskeisyys näkyy asumisessa ja palveluissa
3. Uudet innovatiiviset palvelukonseptit helpottavat arkea
4. Elinikäinen oppiminen on kivaa
5. Kansainvälisyys on arkipäivää

Likusterikadun kaavahankkeessa erityisesti sovellettaviksi sopivat sosiaalisesti kestävä kehitys, kansainvälisyys ja uudet innovatiiviset palvelukonseptit. Sosiaalisesti kestävä kehitys tuetaan monipuolistamalla alueen rakennus- ja asuntotyyppejä ja omistusmuotoja. Alueelle rakennetaan myös perheasuntoja ja omistusasuntoja. Korttelissa voidaan tutkia asumisen, työnteon ja palveluiden yhdistämistä, yhteisöllisyyttä ja liikunnallisuuden edistämistä sekä Opinmäen kansainvälisen koulun läheisyyden hyödyntämistä.

Likusterikadun kaava-alueen pysäköinti toteutetaan laadukkaasti ja keskitetysti pysäköintitalossa. Rakennusoikeutta on tavoitteena nostaa, koska kortteli sijaitsee lähellä Suurpellon palveluita, keskeistä puistokatuakselia ja mahdollista pikaraitiotiepysäkkiä. Asuinkorttelia pyritään toiminnallisesti monipuolistamaan tutkimalla asumiseen liittyviä palvelu- ja yhteistilaratkaisuja. Suunnittelussa varmistetaan, että ratkaisu sopii kaupunkikuvaan ja maisemaan. Huomiota kiinnitetään myös pihojen laatuun, liikennejärjestelyiden ja pysäköinnin toimivuuteen sekä hulevesien hallintaan.

Vaikka asemakaavanmuutos kasvattaa rakentamisen mittakaavaa, korttelin ulkoalueita koskevat tavoitteet on säilytetty voimassa olevan asemakaavan tavoitteiden mukaisena: tavoitteena on mahdollistaa viheralueisiin rajautuvan korttelin pihojen toteuttaminen puutarhamaisena ja kulttuurimaisemaan luontevasti rajautuvana.

3.2 Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle

Maanomistajien tavoitteena on toteuttaa asuinkerrostaloja kortteliin, johon nykyisen asemakaavan tiivis pientalorakentaminen ei maaperän heikon perustettavuuden takia ole toteutunut. Alue on tavoitteena suunnitella yhtenä kokonaisuutena yhdessä maanomistajien kesken tonttirajoista riippumatta.

Alueen tiivistäminen on yhdyskuntataloudellisesti kannattavaa tulevan Matinkylä-Suurpelto-Kera-Leppävaara pikaraitiotien pysäkin välittömässä läheisyydessä.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Likusterikadun asemakaavan muutos käsittää Suurpelto I -asemakaava-alueeseen kuuluvan korttelinosan Suurpellon pohjoisreunalla Hentebynkadun varressa. Kaavan mukainen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen liittyvä asuntotonttivarannon lisääminen kehittyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, Uusimaa 2050 - maakuntakaavan sekä Helsingin seudun maankäytön-, asumisen ja liikenteen toteutusohjelman (MAL) mukaista. Pieneltä osaltaan asukasmäärän kasvu parantaa lähialueen palveluiden säilymis- ja kehittämisedellytyksiä.

Asemakaavan muutos on yleiskaavan vastainen. Yleiskaavan hyväksymisen jälkeen on todettu yleiskaavan kaupunkikeskuksista irrallaan olevien laajojen toimistorakentamisvarausten olevan ylimitoitettuja. Työpaikka-alueiden mitoitusta on tarkasteltu yleiskaavatasoisessa selvityksessä, jonka yhtenä erillistarkastelualueena oli Kehä II:n vyöhyke (Espoon työpaikka-alueiden mitoitus vuosille 2030 ja 2050. FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy. 13.10.2017). Alue on jo vuonna 2006 hyväksytyssä asemakaavassa kaavoitettu yleiskaavasta poiketen asuinkortteliksi. Yleiskaavan pikaraitiotievaraus tukee alueen tiivistämistä.

Rakentaminen hyödyntää jo toteutettua kunnallistekniikkaa, virkistysalueverkostoa ja joukkoliikenneyhteyksiä. Kaavaratkaisu on sovitettu tehokkuudeltaan Suurpellon kerrostalokortteleihin laajan maisema-alueen reuna huomioiden. Kaava lisää kerrostalotonttivarantoa.

Rakennukset sijoitetaan siten, että ne muodostavat luontevaa katutilaa Likusterikadun ja Hentebynkadun puolille ja muodostavat kortteliin suojaisan sisäpihan, mutta avaavat näkymiä pihalta rakennusten välistä Strohemtinpuistoon päin. Kaava-alue viimeistelee maisema-alueen reunan, joka nykyisellään erottuu keskeneräisenä ympäristössä. Miljöönäkökohdat varmistetaan lisäksi mm. polkupyöräpysäköintiä, väriä, ympäröiviin alueisiin liittämistä, istutuksia, meluntorjuntaa ja hulevesien käsittelyä koskevin kaavamääräyksin.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 2,0 hehtaaria.

Kokonaiskerrosala on 17 000 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 0.85$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 8 500 k-m².

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 170 asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m²).

Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä lisääntyy noin 2 työpaikalla. (1 työpaikka / 45 k-m²).

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Yleiset kaikkia korttelialueita koskevat määräykset

Asemakaavan muutoksen korttelialue on kooltaan noin 17 500 m². Korttelin keskiössä on asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH), joka toimii asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK-1) yhteispihana. Lisäksi kortteliin on osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA). Kaavamuuotosalueella eli AH-alueeseen liittyvillä korttelialueilla tulee piha-alueet toimintoineen suunnitella ja toteuttaa yhteisjärjestelysopimuksin yhteisinä siten, että ne muodostavat toiminnallisen ja kaupunkikuvallisen kokonaisuuden. Toimintoja saa sijoittaa rasitesopimuksin naapurikiinteistöjen alueille.

Korttelin virkistysalueisiin rajautuvat reunavyöhykkeet tulee suunnitella ja toteuttaa puin ja pensain istutettavaksi siten, että kulttuurimaisemaa ja virkistysalueita vasten muodostuu kerroksellinen ja monilajinen reunavyöhyke. Määräys on ulotettu myös LPA-korttelin itäreunalle, pysäköintilaitoksen ja itäpuolella olevan asuinkorttelin väliselle vyöhykkeelle. Maaston ja tasauksen osalta tulee korttelin piha-alueet ja asuntokohtaiset pienet pihat liittää ympäristöön loivasti luiskaten ja tukimuureja välttämällä. Hentebynkadun puolella katualueelle on osoitettu istutettava alueen osa, joka tulee toteuttaa rinnemäisenä korkeita pystysuoria tukimuureja välttämällä.

Hulevesien osalta kaavassa on sovellettu Espoon yhtenäisiä kaavamääräyskäytäntöjä, mutta Suurpellon viimeaikaisten asemakaavojen mukaisesti korttelin viivytysvaade on tavanomaista suurempi. Hulevesien viivytystä ja laadullista käsittelyä koskevilla määräyksillä suojellaan myös Gräsanojan puroympäristöjen vedenlaatua ja ehkäistään tulvimista.

Lisäksi alueella on määrätty pohjavedestä, tulvakoroista, mahdollisten sulfidisaviesiintymien huomioimisesta ja tonttien sekä asuutopihojen aitaamisesta.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1)

Kaava-alueen rakennusoikeus on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueille (AK-1). AK-1-alueita on kolme ja niiden yhteispinta-ala on noin 9 700 m² ja kokonaisrakennusoikeus yhteensä 17 000 k-m², josta 100 k-m² on osoitettu liike-, palvelu- tai toimistotilaksi Likusterikadun ja Hentebynkadun kulmaukseen. Rakennusalat on osoitettu kolmelle pistetalolle ja kolmelle kahden porrashuoneen kerrostalolamellille.

Kerrostalojen suurin sallittu kerrosluku on V-VII. Rakennukset tulee rakentaa kiinni Likusterikadun ja Hentebynkadun puoleisiin rakennusalojen rajoihin.

Kortteliin tulee toteuttaa korttelinosan yhteiset palveluteiset. Palveluteiset saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi tai osana kadun kulmaan määrättyä liiketilaa.

Rakennusten tulee olla julkisivuiltaan paikallamuurattua tiiltä tai muuta korkealaa-tuista kiviaineista materiaalia, kuten rapattua pintaa. Väriykseltään kortteli on katu-alueiden suuntaan Suurpelto I:n väriyysuunnitelman (2010) mukaisesti vaalea, myös keltaisen sävyjä saa käyttää. Sisäpihan ja virkistysalueiden suuntaan avautuvissa julkisivuissa saa käyttää myös tummempia, murrettuja sävyjä. Tällä haetaan korttelin rakennuksiin vaihtelua. Tummemmilla väreillä on myös mahdollista visuaalisesti pienentää puistoalueen reunaan sijoittuvia pistetaloja, sillä tummemmat värit sulautuvat suurmaiseman reunaan vaaleita sävyjä paremmin.

Lisäksi kaavassa on määrätty esimerkiksi esteettömistä yhteyksistä, huoltoliikenteestä, rakentamisessa huomioon otettavista alueen rakennettavuuteen liittyvistä asioista ja parvekkeiden suunnittelusta.

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH)

Korttelin keskiosa on osoitettu asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH), jonka pinta-ala on noin 3 800 m². Alue rajautuu ympäröiviin AK-1- ja LPA-alueisiin. Lisäksi AH-alue ulottuu kiinni sekä Likusterikatuun että Storhemtinpuistoon kapeana väylänä, joiden kautta järjestetään huolto- ja kävely-yhteydet korttelin sisäpihalta katu- ja virkistysalueille. Alueelle on osoitettu ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivytämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, ojan, kosteikon tai muun pintarakenteen. AH-alueen läpi on tarvittaessa mahdollista järjestää ajo kahdelle Storhemtinpuiston puolella olevalle AK-1-alueen tontille.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Kaava-alueen itäkulmaan on osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA), jolle saa sijoittaa korttelin 21042 autopaikkoja. Korttelialueen pinta-ala on noin 4 000 m². Korttelille ei ole osoitettu erikseen rakennusoikeutta. AK-1-korttelialueiden autopaikat, lukuun ottamatta vieras- ja saattopaikkoja sekä muita lyhytaikaiseen pysäköintiin tarkoitettuja paikkoja, tulee sijoittaa LPA-tontille pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitos on pyöreä ja saa olla korkeintaan V-kerroksinen. Pysäköintitilojen lisäksi sinne saa sijoittaa muuntamotilan, väestönsuojia, teknisiä tiloja, huolto- ja varastotiloja sekä harrastetiloja rakennusoikeuden estämättä. Pysäköintilaitoksessa tulee olla viherkatto. Vaihtoehtoisesti kattoa voidaan hyödyntää aurinkoenergian tuotannossa tai oleskelu-, leikki- tai pelialueena. Katolle ei saa sijoittaa pysäköintiä. Ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennukseen.

Pysäköintilaitoksen julkisivut tulee toteuttaa ympäröivien rakennusten julkisivujen laadutasoa vastaaviksi. Julkisivuissa tulee huomioida rakennuksen asema Nygrannak-sensillalta avautuvan näkymän päätteenä sekä osana asuinkorttelin sisäpihaa.

Pysäköintilaitoksen julkisivuissa, jotka ovat kohtisuoraan asuinrakennuksiin nähden, tulee valaistukseen ja ajovalojen suuntautumiseen kiinnittää erityistä huomiota siten, että valo ei häiritse asuinhuoneistoja. Laitoksessa tulee hyödyntää luonnonvaloa mahdollisuuksien mukaan. Pimeään ajan valaistukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

LPA-alueen läpi on tarvittaessa mahdollista järjestää ajo kahdelle Storhemtinpuiston puolella olevalle AK-1-alueen tontille.

4.3.2 Muut alueet

Asemakaavan muutokseen sisältyy myös osa Hentebynkadun katualuetta. Katualuetta levennetään noin 8 metriä korttelin kohdalla. Muutoksella varaudutaan mahdolliseen raitiotiepysäkkiin korttelin kohdalla.

4.3.3 Palvelut

Kortteli tukeutuu lähipalveluiden osalta Suurpellon julkiseen ja yksityiseen palvelutarjontaan.

Kortteliin toteutetaan Suurpellon maankäytösopimuksissa sovittujen periaatteiden mukaisesti palveluteinen. Rakennushankkeeseen ryhtyvä määrittelee kohderyhmäänsä soveltuvan palveluteisen konseptin Suurpellon kehittämissuunnitelmamennettelyn yhteydessä. Tila voi esimerkiksi palvella jakelua tai pop-up-toimintoja.

Likusterikadun ja Hentebynkadun kulmaukseen on osoitettu 100 k-m² liike-, palvelu- tai toimistotilaa. Osaa tilasta voidaan käyttää myös palveluteisenä.

4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Kortteli on mahdollista liittää alueelliseen imujätejärjestelmään ja kaukolämpöverkkoon. Näiden olemassa olevat linjat kulkevat Likusterikadun alla. Imujätepiste voidaan sijoittaa Likusterikadun varteen korttelin piha-alueelle. Muut jätehuollon tilat tulee sijoittaa joko asuinrakennuksiin tai pysäköintilaitokseen.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta ajoneuvoliikenteen järjestelyihin. Ajoyhteys asuinkortteliin 21042 osoitetaan edelleen Likusterikadun kautta. Asemakaavassa osoitetaan liittymäkielto asuinkorttelin lounaissivulle, joka estää tonttiliittymän suoraan Hentebynkadulta.

Kaavamuutosalueen laskennallinen liikennetuotos on noin 350 ajoneuvoa vuorokaudessa. Nykyisen asemakaavan mukaisen mutta toteutumattoman pientalokorttelin laskennallinen liikennetuotos on noin 180 ajoneuvoa vuorokaudessa, eli

suunnittelualueen liikennetuotos noin kaksinkertaistuu kaavamuutoksen seurauksena. Henttaankaaren liikennemäärään nähden kaavamuutoksen aiheuttama lisäys on kuitenkin pieni, noin viisi prosenttia. Kaavamuutosalue mukaan lukien Likusterikadun liikennemäärän arvioidaan olevan lopputilanteessa noin 650 ajon./vrk ja Henttebynkadun noin 1000 ajon./vrk. Henttaankaaren ennusteliikennemäärä vuodelle 2050 on noin 5 100 ajon./vrk, mutta liikenne-ennusteeseen vaikuttaa tulevan maankäytön toteutuminen sekä Suurpellon keskustassa Suurpelto I -kaava-alueella että Suurpellon pohjoisosissa, jossa asemakaavoitus on vireillä.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta jalankulun ja pyöräilyn reitteihin. Kaavaselostuksen liitteenä olevassa katukartassa on esitetty Likusterikadulle jalkakäytävät, jotka on mahdollista toteuttaa nykyisen katualueen puitteissa. Pyöräily kulkee Likusterikadulla ajoradalla. Henttebynkadun lounaisreunassa kulkee nykytilanteessa yhdistetty jalankulku- ja pyörätie Piilipuunpolulle. Katukartassa on esitetty ratkaisu, jossa raitiotiepysäkin toteutuessa Henttebynkadulle toteutetaan myös jalkakäytävä kadun koillisreunaan uuden asuinkorttelin puolelle.

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

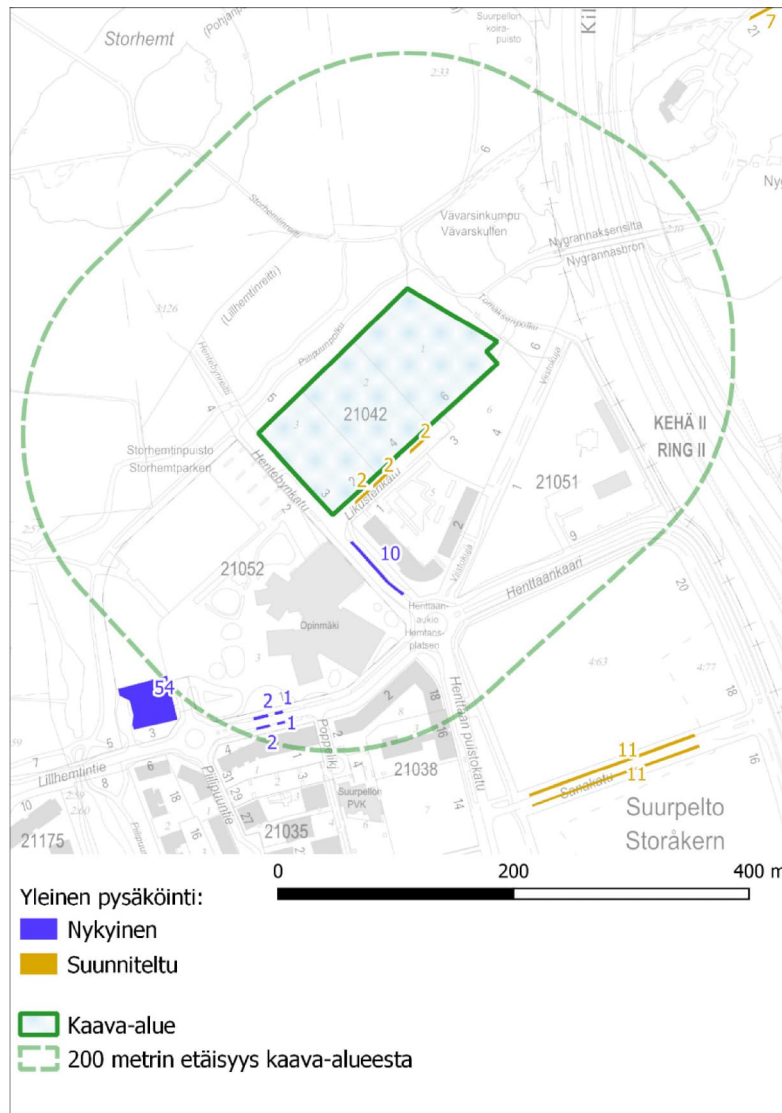
Asuinkortteliin on suunniteltu tarvittavat ajoneuvoliikenteen yhteydet Likusterikadulta ja lisäksi jalankulkuyhteyksiä Henttebynkadulta ja Piilipuunpolulta. Asuinkorttelin sisäpihalle on suunniteltu pihaa kiertävä huolto- ja pelastusreitti, jolta on yhteys kaikkien asuinrakennusten sisäänkäynneille. Asemakaavassa määrätään, että huoltoliikenne rakennuksiin on järjestettävä korttelin piha-alueen kautta. Asuinrakennusten varatiet tulee toteuttaa omatoimisesti esimerkiksi parvekeluukkujen kautta.

Korttelin piha-alueille saa sijoittaa autopaikkoja ainoastaan liikkumisesteisten, vieraiden ja saattoliikenteen käyttöön. Muut autopaikat sijoitetaan kaavamuutosalueen itäosaan osoitetulle autopaikkojen korttelialueelle (LPA), jolle saa toteuttaa korkeintaan viisikerroksisen pyöreän pysäköintitalon. LPA-kortteliin on ajoyhteys Likusterikadun päästä.

Asemakaavassa vaaditaan, että autopaikkoja tulee toteuttaa asunnoille vähintään yksi autopaikka 95 kerrosneliometriä kohden, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa asuntoa kohden. Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 prosentilla. Liiketiloihin autopaikkoja on vaadittu vähintään yksi autopaikka 60 kerrosneliometriä kohden. Yhteensä kaavamuutosalueelle tulee toteuttaa noin 180 autopaikkaa.

Yleistä pysäköintiä on suunniteltu kuusi autopaikkaa Likusterikadun katualueelle pysäköintitaskuihin. Yleisen pysäköinnin ratkaisut tarkentuvat katusuunnitelmavaiheessa. Lisäksi vieras- ja asiointipysäköintiä palvelevat nykyiset yleiset autopaikat Henttebynkadulla, Lillhemtintiellä ja Opinmäen koulun länsipuolella. Yleisen pysäköinnin määrä alueella ei täytä laskentaohjetta 1 ap/1500 kerrosneliometriä. Tästä syystä

asemakaavassa on määrätty, että kortteliin toteutettavista autopaikoista vähintään viisi prosenttia tulee toteuttaa vieraspaikkoina.



Kuva: Yleinen pysäköinti suunnittelualueen ympäristössä.

Pyöräpysäköintiä vaaditaan toteutettavaksi asunnoille vähintään yksi pyöräpaikka 30 kerrosneliometriä kohden, kuitenkin vähintään kaksi pyöräpaikkaa asuntoa kohden. Liiketiloiille pyöräpaikkoja vaaditaan vähintään yksi pyöräpaikka 50 kerrosneliometriä kohden. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat tulee sijoittaa katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan ja lisäksi ulkotiloista tulee varata tilaa lyhytaikaista pyöräpysäköintiä varten. Korttelisuunnitelmassa pyöräpaikat on sijoitettu ulkoiluvälinevarastoihin, jotka sijaitsevat asuinrakennusten pohjakerroksissa sekä pysäköintitalon yhteydessä.

4.4.4 Joukkoliikenne

Kaavamutoksessa laajennetaan Hentebynkadun katualuetta leventämällä sitä noin 8 metrillä suunnittelualueen kohdalla. Muutoksella varaudutaan mahdolliseen

raitiotiepysäkkiin korttelin kohdalla. Raideliikenteeseen Hentebynkadulla on varauduttu jo nykyisessä asemakaavassa, mutta katualueen mitoitus ei mahdollista pysäkin sijoittamista alueelle. Raitiotievaraus on osa mahdollista pikaraitiotieyhteyttä Mäntynkylästä Suurpellon ja Keran kautta Leppävaaraan, joka on esitetty myös MAL2019-suunnitelmassa. Raitiotien toteutuksesta, linjauksesta tai pysäkkien sijoittelusta ei ole kuitenkaan toistaiseksi päätöstä. Hentebynkadulle sijoituessaan pysäkki palvelisi Opinmäen koulua, viereisiä asuinkortteleita sekä Nygrannaksensillan kautta myös Kehä II:n itäpuolista aluetta. Hentebynkadun pohjoisosassa pysäkki ei häiritse ajoneuvoliikennettä.

4.4.5 Esteettömyys

Yhteydet Likusterikadulta kortteliin ja korttelin sisäiset reitit on suunniteltu esteettömäksi. Hentebynkadun katualueen nykyisen maanpinnan ja rakennusten sisäänkäyntien välillä on paikoin noin 1,4 metrin korkeusero, jolloin tontin kulkuyhteyksille on korttelisuunnitelmassa esitetty portaita. Kaikille sisäänkäynneille on kuitenkin myös vaihtoehtoinen, esteetön reitti luiskan kautta. Mahdollisen raitiotiepysäkin toteutuessa on mahdollista, että katualueen korkeusasemaa nostetaan nykyisestä, jolloin korkeusero kadun ja tontin välillä pienenee.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Alueen maaperä on savea ja rakennettavuus heikko.

Kortteli sijoittuu pääosin rakennettavuusluokan 5A alueelle (erittäin vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö), mikä vaatii rakennusten ja piha-alueiden osalta huolellista geoteknistä suunnittelua. Korttelin koillisosa rakennettavuusluokassa 4 (vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö). Korttelin kaakkoisreunalla on myös pieni rakennettavuusluokkaan 6 (rakentamiseen erittäin huonosti soveltuva alue) ja aivan koillisrajalla hyvin kapea luokkaan 2 (normaalisti rakennettava) kuuluva alue. Alueen rakentaminen edellyttää täyttöjä.

Savialueiden rakentamisessa on huomioitava mahdolliset sulfidimaat. Korttelissa tulee perustamisratkaisujen stabiliteettiin kiinnittää erityistä huomiota.

Alueen pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa. Ennen vallitsevan pohjaveden pinnan alapuolelle rakentamista on laadittava pohjaveden hallintaselvitys.

4.6 Luonnonympäristö

Kaava-alueen koillis- ja luoteislaidoille osoitetaan puista ja pensaista kehitettävä monilajinen ja kerroksellinen reunavyöhyke. Pihat tulee toteuttaa yleisilmeeltään vehreinä ja niille tulee istuttaa puita ja pensaita. Kaikki rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulkuteinä tai pysäköintiin on istutettava. Kaavalla

kannustetaan hulevesien hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuihin ohjaamalla vesiä istutuksille ja biosuodatusalueille. Hulevesien viivytystä ja laadullista käsittelyä koskevilla määräyksillä suojellaan myös Gräsanojan puroympäristöjen vedenlaatua ja ehkäistään tulvimista.

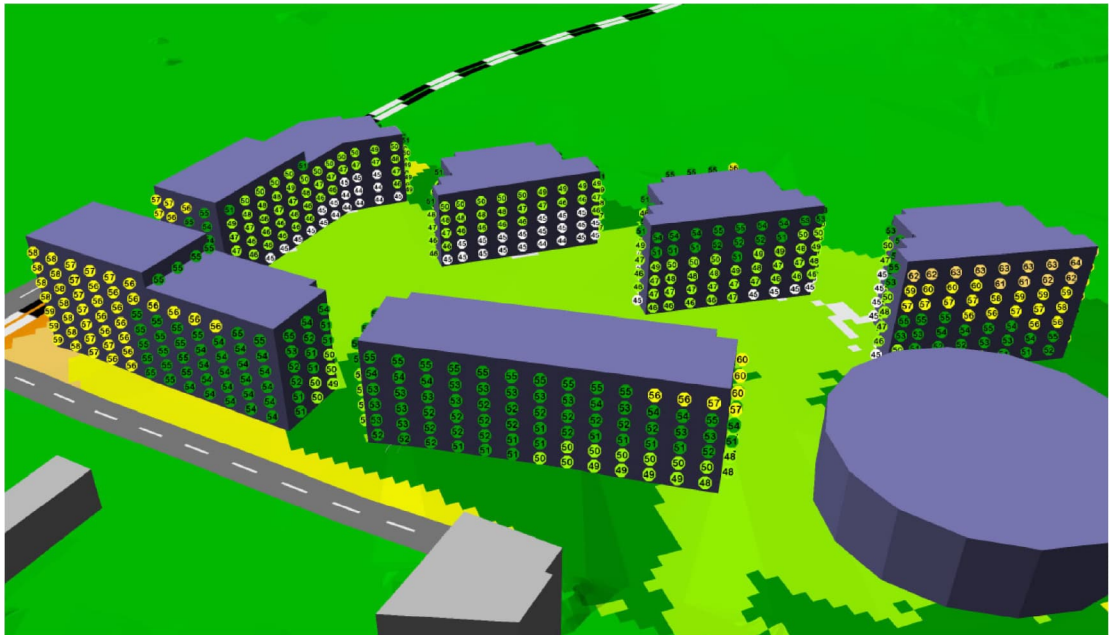
4.7 Suojelukohteet

Kaava-alueella ei ole suojeltavia kohteita.

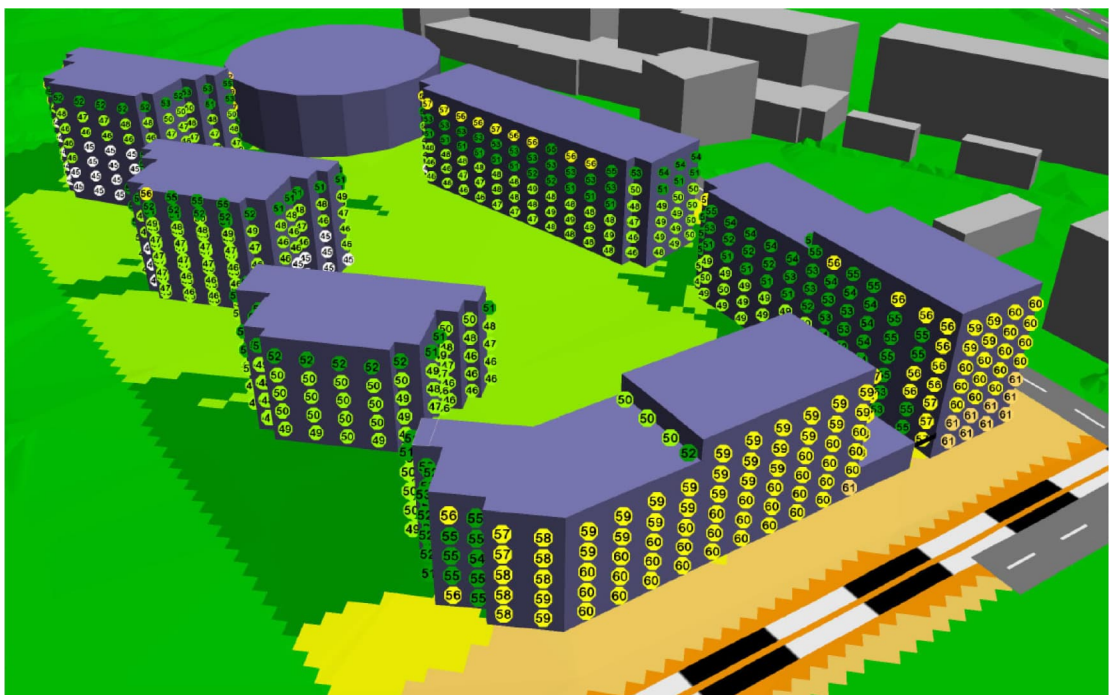
4.8 Ympäristön häiriötekijät

Kehä II:n liikenne aiheuttaa suunnittelualueelle melua ja päästöjä. Kaavoituksen yhteydessä alueelle on laadittu meluselvitys (A-Insinöörit 2022), jossa on mallinnettu melun kulkeutumista alueelle ennustevuonna 2050. Kehä II:n lisäksi meluselvityksessä on huomioitu ympäröivien katujen liikenne-ennusteet sekä mahdollinen raitiotielinjaus Hentebynkadulla.

Meluselvityksen mukaan kaava-alueelle suunnitellut uudet rakennukset, kaava-alueen eteläpuoliset toteutuneet ja rakenteilla olevat rakennukset sekä maastonmuodot Kehä II:n varressa suojaavat asuinkorttelin piha-alueita tehokkaasti melulta. Korttelin sisäpihalla päiväajan keskiäänitaso on alle 50 dB eli päiväajan ohjearvo 55 dB alittuu selkeästi. Myös yöajan ohjearvo (uusilla alueilla 45 dB ja vanhoilla 50 dB) alittuu sisäpihalla selkeästi. Melutaso ylittää ohjearvot Hentebynkadun ja Likusterikadun varressa sekä LPA-korttelin itäreunassa pysäköintilaitoksen ja Kehä II:n välisellä alueella. Asemakaavassa on määrätty, että leikki- ja oleskelupihat tulee sijoittaa melukatveeseen, jossa ulko-oleskelualueille annetut ohjearvot eivät ylity.



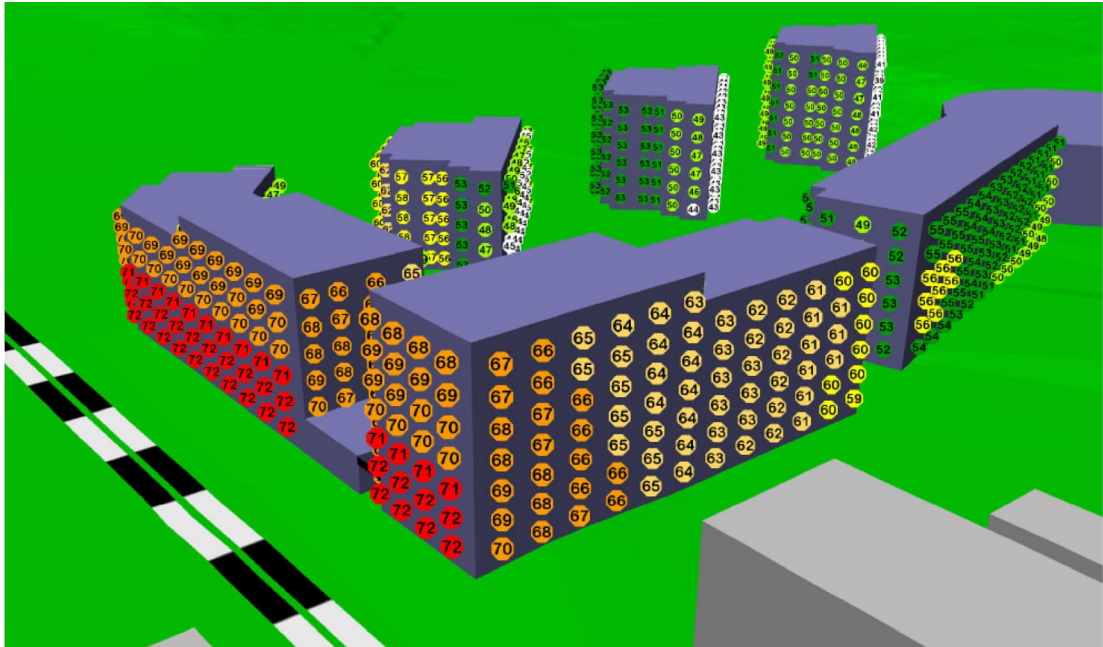
Kuva: Itään suuntautuviin julkisivuihin kohdistuvat päiväajan keskiäänitasot. (A-Insinöörit 2022)



Kuva: Länteen suuntautuviin julkisivuihin kohdistuvat päiväajan keskiäänitasot. (A-Insinöörit 2022)

Julkisivujen osalta meluselvityksessä on myös tarkasteltu hetkelliset enimmäisäänitasot, joita Hentebynkadulla kulkeva raitiotie aiheuttaa. Vaikka suunnittelussa on oletettu pysäkin sijaitsevan korttelin kohdalla, on meluselvityksessä tarkasteltu myös vaihtoehtoa, jossa raitiovaunu ohittaa korttelin normaalinopeudella ja siten tuottaa enemmän melua. Meluselvityksen mukaan suurin enimmäisäänitaso Hentebynkadun puoleisilla julkisivuilla on 72 dB. Sisätilojen enimmäisäänitaso suositus 45 dB

saavutetaan siis tavanomaisin rakentein, eikä tästäkään syystä asemakaavassa ole annettu julkisivujen ääneneristävyydelle vaatimusta.



Kuva: Raideliikenteestä aiheutuvat enimmäisäänitasot julkisivuilla. (A-Insinöörit 2022)

Mahdolliseen raitiotiehen liittyen suunnittelualueelle on myös laadittu tärinä- ja runkomeluselvytys (A-Insinöörit 2022). Sen mukaan tärinän tunnusluku $v_{w,95}$ on raitiotietä lähimmällä julkisivulla enintään noin 0,03 mm/s, joten asuintilojen tärinän tunnusluvun ohjearvo 0,30 mm/s täyttyy. Runkomeluksi on arvioitu noin 27 dB raitiotietä lähimmän rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa, jolloin myös runkomelun ohjearvo 35 dB täyttyy. Asemakaavassa on annettu määräys, että raideliikenteen maaperään aiheuttama tärinä ja runkomelu tulee huomioida rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa.

Ilmanlaadun osalta suunnittelussa on tarkasteltu HSY:n minimi- ja suositusetaisyyksiä asumiselle. Kehä II:n liikenne-ennuste vuodelle 2050 on noin 74 000 ajon./vrk, jolloin asumisen minimietäisyys on noin 52 metriä ja suositusetaisyys 150 metriä ajoradan reunasta mitattuna. Suunnittelualueen itäreunaan on sijoitettu pysäköintitalo ja lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat yli 150 metrin etäisyydellä Kehä II:n ajoradasta. Ilmanlaadun minimi- ja suositusetaisyydet siis täyttyvät ja asemakaavassa ei ole tarpeen antaa määräystä asuinkorttelin ilmanlaatuun liittyen.

4.9 Nimistö

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta alueen nimistöön.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaava mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen laskennallisesti noin 340 asukkaalle, mikä on noin 170 asukasta aiempaa kaavaa enemmän. Koko Suurpellon asuinalueeseen nähden kyseessä on kohtalaisen pieni kaavakokonaisuus. Kaikki kaava-alueen asunnot ovat kerrostaloasuntoja, mutta asuntojen koko- ja omistusmuotojakaumaa tarkastellaan osana Suurpellon kokonaisuutta. Asukasmäärään nähden korttelien piha-alueet ovat riittävän laajoja, ja niille voidaan sijoittaa suotuisiin ilmansuuntiin avautuvia oleskelualueita. Piha-alueelta on suora yhteys Storhemtinpuistoon ja sen kautta laajemmille virkistysalueille. Asunnoista avautuvat näkymät ovat pääsääntöisesti pitkiä ja avaria. Ainoastaan Likusterikadun toisella puolella sijaitsevat asuinrakennusten päätyseinät ovat alle 30 metrin etäisyydellä asuntojen ikkunoista kohtisuoraan ulos katsottaessa.

Kaava muuttaa kaupunkikuvaa rakennetummaksi. Aiempaan kaavaan nähden rakennukset ovat korkeampia ja rakentamista enemmän, joten Likusterinkadun eteläpuolella sijaitsevien kerrostalojen näkymät eivät ulotu enää virkistysalueille asti kuin osittain rakennusten väleistä. Ympäristön laatu kuitenkin paranee, kun myös nyt suunniteltava asemakaava-alue rakentuu.

Korttelista on erittäin lyhyt matka kouluun ja päiväkoteihin. Opinmäen koululle on mahdollista valita myös ajoneuvoliikenteen kanssa täysin risteämätön turvallinen puistoraittisyhteys. Piha-alueet on mahdollista suunnitella esteettömäksi, mutta Hentebynkadun puolelta yhteys pihalle joudutaan järjestämään rampein. Sekä piha-alueelta että rakennuksista tulee olla esteetön yhteys kadulle. Katualueet on mitoitettu siten, että liikenneturvallisuus voidaan huomioida esimerkiksi näkemäalueiden ja suojatiejärjestelyiden näkökulmasta. Korttelin kohdalle on varattu tilaa pikaraitiotielinja pysäkillä, joka tulevaisuudessa parantaa alueen joukkoliikenneyhteyksiä.

Kaavamuutoksella ei laajemmin ole merkittävää vaikutusta suunnittelualueen ulkopuolisten ihmisten elinoloihin. 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 kortteli-alueille syntyy ohjearvot täyttävää terveellistä asuinympäristöä. Ennustetilanteen liikennemäärillä alue on melualueita, mutta melutasot eivät ole erityisen korkeat. Pysäköintilaitos on osoitettu kaava-alueen Kehä II:n puoleiselle reunalle siten, että se suojaa piha-alueita melulta.

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

Kaava-alueen rakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta alueen kallioperään tai maaperään. Korttelialueella maanpintaa nostetaan noin 1,5 m 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.

Korttelin piha-alueille istutetaan kaavamääräysten mukaisesti kerroksellista kasvillisuutta ja puustoa, joka ajan mittaan tuottaa pienen paikallisen lisän hiilinieluihin ja -varastoihin. Savialueilla rakennusten perustaminen aiheuttaa suhteessa enemmän kasvihuonepäästöjä kuin normaalisti perustettavilla alueilla.

Läpäisemättömän pinnan osuus lisääntyy, jolloin myös hulevesien määrä lisääntyy. Kaavassa määrätään viivyttämään hulevesiä korttelialueilla, mikä lieventää hulevesien ympäristölle aiheuttamaa kuormitusta. Ilmastonmuutoksesta aiheutuva äärevöityminen ja valuma-alueen tulvaherkkyys on otettu huomioon aluevarauksissa ja vaadituissa viivytystilavuuksissa. Hulevesien laatuun kiinnitetään huomiota velvoittamalla käsittelemään liikennöityjen alueiden hulevedet niiden laatua parantavalla menetelmällä.

Alueelle ei sijoitu erityisesti ilmanlaatua heikentäviä toimintoja.

Rakentaminen ei merkittävästi muuta kokonaisuutena alueen tuulisuutta tai pienilmastoa. Kortteleita rajataan avoimen maisematilan suuntaan kerroksellisella kasvillisuudella. 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 luonnonsoojelulailla turvattuja luontotyyppisiä tai suojeltavia eläinten elinympäristöjä. Rakennettavat alueet eivät kuulu maakunnallisesti merkittävään ekologiseen verkostoon.

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen. Alue on nykyisin puutonta lajistoltaan tavanomaiseksi arvioitua entistä peltoa. Korttelipihaat ovat maanvaraisia ja niille istutetaan puustoa ja muuta kasvillisuutta. Tältä osin monimuotoisuus voi ajan saatossa lisääntyä, piha-alueiden suunnitteluratkaisuista, toteutuksesta ja hoitotasosta riippuen. Korttelin pohjoislaidan puustoiseksi kehitettävä reunavyöhyke voi tulevaisuudessa mahdollisesti tukea liito-oravan elinolosuhteita parantavaa latvusyhteysverkostoa.

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

Asemakaava-alueen ympäristö on asemakaavoitettu aiemmin ja pitkälti jo toteutettu-kin asemakaavojen mukaisena. Alueen rakentaminen on perusteltua sen yhdyskuntarakenteellisen sijainnin ja saavutettavuuden näkökulmasta. Asemakaava täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta yleispiirteisemmissä suunnitelmissa jo pitkään suunnitellun mukaisesti.

Alueen kunnallistekniikkainvestoinnit on pitkälti tehty, joten se hyödyntää nykyistä rakennetta. Kunnallistekniikan siirtoja ei tarvita. Rakentamisen myötä alueen energiankulutus kasvaa.

Asemakaava lisää lähialueen asuntotarjontaa. Kaava mahdollistaa kaupungille maankäyttöneuvottelujen perusteella sovittavat korvaukset. Kasvavalla väestömäärällä on pieni positiivinen vaikutus kunnan verotuloihin ja se parantaa alueen palveluiden ja joukkoliikenteen kannattavuutta. Alueen toteutuksen myötä lisääntyvä asukasmäärä aiheuttaa kuluja julkisten palveluiden järjestämisvelvoitteen myötä. Myös yleisten alueiden viimeistelystä ja kunnossapidosta aiheutuu kuluja.

Suurpellon ympäristöstrategian mukaan on tavoitteena edistää energiatehokkuutta, hiilineutraaliutta ja uusiutuvien energiamuotojen hyödyntämistä, mitä pyritään edistämään kaavan jälkeisessä kehittämissuunnitelmamenettelyssä. Alue on mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon ja imujätejärjestelmään.

Asemakaavamuutos lisää Likusterikadun laskennallista liikennetuotosta noin 170 ajoneuvolla vuorokaudessa. Likusterikadun kokonaisliikennemäärä on kuitenkin edelleen vähäinen, noin 650 ajoneuvoa vuorokaudessa. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan raitiotiepysäkin sijoittuminen Hentebynkadulle, mikä parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Lisäksi asuinkorttelin tiivistäminen lisää potentiaalisia joukkoliikenteen käyttäjiä mahdollisen raitiotiepysäkin välittömässä läheisyydessä.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaava-alueen rakentaminen liittyy kaupunkikuvallisesti jo osittain rakentuneeseen Suurpellon kerrostaloalueeseen. Asuinkerrostalot on sijoitettu tiiviimmin Likusterikadun ja Hentebynkadun varsille ja pistetaloina lähivirkistysalueen puolelle siten, että Storhemtinpuiston maisematila jatkuu piha-alueille. Rakentaminen muodostaa yhteäisen kaupunkikuvan Hentebynkadun varteen yhdessä Likusterikadun eteläpuoleisen korttelin kanssa. Korttelin katualueiden puoleisilla julkisivuilla noudatetaan Suurpelto I ja II -asemakaava-alueiden väriyysuunnitelmaa (2010), jossa korttelin väreiksi on osoitettu keltaisen ja vaalean sävyjä. Sisäpihan ja virkistysalueiden puolella myös tummemmat, murretut tehostevärit ovat sallittuja, jolloin usean rakennuksen kokonaisuuteen saadaan enemmän vaihtelua ja korttelin puiston puoleista julkisivua

pehmenettyä tummien värien sulautuessa paremmin maisemaan. Tiili ja rapattu pinta materiaaleina vastaavat Suurpellolle ominaista luonnetta.

Kaavamuutosalue sijoittuu paikallisesti merkittävän kulttuuriympäristön, Smedsby-Hemtans-Dåvitsbyn viljelymaiseman eteläreunalle. Kaavan myötä toteutuva rakentaminen täydentää Opinmäen koulukeskuksen ja jo toteutuneiden asuinkerrostalokorttelien kanssa maisema-alueen rakennettua reunaa etelässä. Kulttuurimaisema-alueen suuntaan madaltuvan V-VII-kerroksisen asuinkerrostalojen korttelialueen luoteis- ja koillisreunoille tullaan istuttamaan puustoinen kerroksellinen reunavyöhyke, mikä pehmentää maisema-alueen reunaa tulevaisuudessa puuston kasvettua.

5.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen. Asukasmäärän kasvu vahvistaa pieneltä osaltaan asukas pohjaa ja sitä kautta pieneltä osaltaan lähialueen kaupallisten palveluiden toimintaedellytyksiä. Asemakaava mahdollistaa pienen mittakaavan elinkeinotoiminnan myös kaava-alueella.

Yleiskaavan hyväksymisen jälkeen on todettu yleiskaavan kaupunkikeskuksista irrallaan olevien laajojen toimistorakentamisvarausten olevan ylimitoitettuja. Työpaikka-alueiden mitoitusta on tarkasteltu yleiskaavatasoisessa selvityksessä, jonka yhtenä erillistarkastelualueena oli Kehä II:n vyöhyke (Espoon työpaikka-alueiden mitoitus vuosille 2030 ja 2050. FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy. 13.10.2017). Suurpellon alueella säilytettävät työpaikkatontit keskitetään Kehä II:n ja hyvien liikenneyhteyksien varten Suurpellon keskustan kortteleihin. Likusterikadun kaava-alue sijaitsee yleiskaavaan merkityn työpaikka-alueen pohjoisreunalla liikenneyhteyksiltään alueen heikoimmassa osassa.

5.7 Muut merkittävät vaikutukset

Asemakaavan muutoksella ei ole muita tiedossa olevia merkittäviä vaikutuksia.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Kaavan rakentamisaikataulusta vastaavat maanomistajat. Alueen toteutus voidaan aloittaa, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Kaavaa havainnollistamaan ja rakennuslupavaiheessa sen toteutusta ohjaamaan on laadittu korttelisuunnitelma (HPK Arkkitehdit, 28.6.2022).

Korttelin toteutus tulee sovittaa yhteen mm. Hentebynkadun ja Likusterikadun katusuunnitelmien kanssa. Vesihuoltolinjat huomioidaan HSY:n ohjeiden mukaan.

Kaavan toteutuksessa tulee kaavamääräysten mukaisesti kuulla 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 asuntotäydennys- ja omistusmuotoa. Lisäksi rakennusvalvonta seuraa toteutusta normaalin rakennuslupaprosessin yhteydessä. Katu- ja virkistysalueiden osalta toteutuksesta vastaa kaupunkitekniikan keskus.

6.4 Sopimukset

Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus, jonka hoitaa tonttiyksikkö.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Asemakaavan muutos kuuluu kaavoitusluokkaan III. Asemakaavan muutoksen laadinnassa noudatetaan tavanomaista kaavaprosessia.

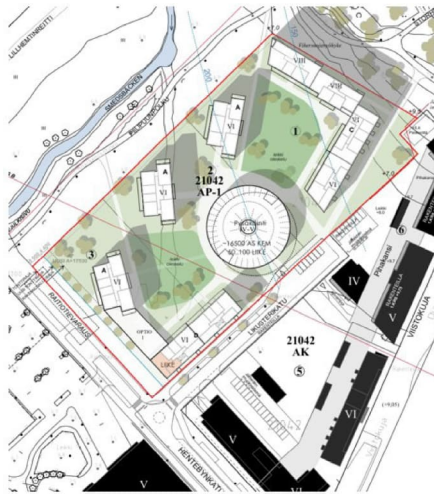
Kaava on kuulutettu vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä 14.4.2021.

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

7.1.1 Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus

Kaavanmuutoksen valmisteluaineiston viitesuunnitelmassa oli esitetty kolme vaihtoehtoista rakennusten sijoittelutapaa. Uudet asuinkerrostalot oli sijoitettu kiertämään suunnittelualueen reunoja siten, että ne rajaavat katutilaa. Rakennusten korkeudet katutilassa seuraavat pääosin Hentebynkadun varren rakennusten korkeutta (VI). Korkeimmat kahdeksankerroksiset rakennukset on sijoitettu itäreunaan suojaksi Kehä II:n suuntaan. Pohjoisen maisema-alueelle avautuu näkymiä pohjoisreunan pistetalojen välistä. Maanpäällinen pysäköintitalo on sijoitettu korttelin keskelle. Pysäköintitaloon on mahdollista sijoittaa myös osa korttelin asukkaiden pyöräpaikoista ja sen julkisivu toteutetaan laadukkaasti. Hentebynkadun ja Likusterikadun kulmaan sijoitetaan liike-, palvelu-, työ- tai yhteistilaa, joka on avoinna myös muille kuin korttelin asukkaille. Ensimmäinen kerros poikkeaa ylemmistä kerroksista avoimuudellaan ja on muita kerroksia korkeampi.

Suunnitelmissa esitetty asuinkerrosala on vaihtoehdosta riippuen 16 500–18 100 k-m². Kun pysäköinti on keskitetty, vältetään kansipiharatkaisut, korttelipihoille voidaan istuttaa suureksi kasvavia puita ja piha-alue voidaan helposti suunnitella kaikille käyttäjille esteettömäksi ilman suuria korkeuseroja. Oleskelupihat avautuvat puistomaisemaan ja sijoittuvat melun ja ilmanlaadun kannalta suojaiseen paikkaan. Suunnittelualueen eteläreunalle on lisätty julkinen kävelyn ja pyöräilyn yhteys Nygrannaksen sillalta kohti Opinmäkeä. Reitti luo vaihtoehtoisen kulkureitin koululle ja muihin keskustan palveluihin. Korttelin sisäinen ajoneuvoliikenne on minimoitu. Ajoliittymien paikat, kevyenliikenteen reitin linjaus ja kadunvarsipysäköinti yhteensovitetään jatkosuunnittelussa. Tavoitteena on Likusterikadun toimivuuden ja viihtyisyyden parantaminen.



Valmisteluaineiston vaihtoehdot (HPK Arkkitehdit, 2021)

7.1.2 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 19.4.2021 - 18.5.2021.

Kaavahankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 27.4.2021.

7.1.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Likusterikadun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja siihen liittyvästä valmisteluaineistosta saatiin yhteensä 2 mielipidettä, 1 lausunto ja 1 kannanotto. Mielipiteet käsittelevät pääasiassa alueen viihtyisyyttä, piha-alueita, rakennusten massoitteita ja Suurpellon liikennettä.

Mielipiteet on huomioitu siten, että OAS-vaiheesta korkein kerrosluku on tiputettu kahdeksasta seitsemään, matalimpien asuinrakennusten ollessa viisikerroksisia. Rakennusmassat on pidetty enintään kaksirappuisina myös katujen varsilla ja puiston puolella pistetaloina. Rakennusten väritystä ja esimerkiksi pysäköintilaitoksen julkisivujen suunnittelua on ohjattu erillisin kaavamääräyksin. Asemakaavan muutoksessa on kiinnitetty erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja viihtyisään piha-alueeseen.

Asukastilaisuus 27.4.2021 järjestettiin yhteisenä tilaisuutena Suurpelto I:n asemakaavan muutoksen (alue 330404) kanssa. Asukastilaisuudessa keskusteltiin pääasiassa Suurpellon alueen liikenteestä, johon Likusterikadun asemakaavalla ei voida juurikaan vaikuttaa sijainnin ja kaava-alueen pienuuden vuoksi. Likusterikadun osalta toivottiin, että kerroskorkeudet laskisivat puistoon päin. Kaavaehdotuksessa rakennukset ovat korkeimmillaan Likusterikadun varressa ja korttelin pohjoislaidalla ja laskevat kohti Storhemtinpuistoa ja Hentebynreittiä. Lisäksi asukkaat toivoivat, että rakentamattomat tontit saataisiin rakennetuiksi mahdollisimman pian.

7.2 Kaavaehdotus

7.2.1 Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus

Kaavamuutoksen suunnittelun aikana on tutkittu erilaisia rakennusten sijoittelutapoja. OAS-vaiheen jälkeen pysäköintilaitos siirrettiin kaava-alueen koillisreunalle, jotta kortteliin saadaan suurempi yhtenäinen piha-alue. Uudella rakennusten sijoittelulla pysäköintilaitos ei jaa pihaa kahteen pienempään osaan eikä laitos seiso hallitsevana elementtinä keskellä korttelia näkyen lähes kaikkien asuntojen ikkunoista. Lisäksi pysäköintilaitoksen uusi koillisreunan sijainti todettiin melun kannalta edulliseksi, sillä se suojaa piha-aluetta melulta, ja samalle paikalle rakennettaviin asuntoihin olisi vaadittu melusuojausta esimerkiksi parvekelasitusten muodossa.

Alun perin korttelisuunnitelmassa tasakorkuisen korttelin kerroslukuihin on tuotu vaihtelua. Korkein kerrosluku on tiputettu kahdeksasta seitsemään. Matalimmillaan kerrosluku varsinaisten asuinrakennusten osalta on viisi. Hentebynkadun varressa olevan rakennuksen puoleista päätyä on käännetty pehmentämään näkymää

puistosta ja yhdistämään kulma korttelin muiden pistetalojen kanssa selvemmäksi kokonaisuudeksi.

Valmistelun aikana päätettiin luopua Nygrannaksensillalta suoraan Likusterikadulle tulevasta jalankulun ja pyöräilyn yhteydestä. Sekä korttelin pohjoispuolelta Storhemtinpuiston kautta että eteläpuolelta Viistokujalta on jo olemassa oleva yhteys Opinmäen koulun suuntaan ja kaava-alueen läpi tuleva yhteys risteäisi pysäköintilaitoksen ajon kanssa.

7.2.2 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti pp.kk.vvvv - pp.kk.vvvv.

Kaavaedotukseen tehdyt muutokset olivat luonteeltaan sellaisia, että kaavaehdotusta ei ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

7.2.3 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto

7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

- Katariina Haigh, Asuntosäätiö, hankekehitysjohtaja
- Jyrki Hahkala, Kojamo Oyj, hankekehityspäällikkö
- Milla Hannonen, HPK Arkkitehdit Oy, arkkitehti
- Milla Hakari, LOCI Maisema-arkkitehdit Oy, maisema-arkkitehti
- A-insinöörit Oy, meluselvitykset

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Tuuli Hietämäki, arkkitehti
- Salla Mäkelä, liikenneinsinööri
- Mari Soini, maisema-arkkitehti
- Liisa Ikonen, suunnittelupäällikkö

7.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

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

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
8.10.2019		Tontin 1 kaavoitushakemus saapui
10.10.2019		Tonttien 2 ja 3 kaavoitushakemus saapui
6.4.2021	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
14.4.2021		Kuulutus vireille OAS:n yhteydessä.
19.4.2021-18.5.2021		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
27.4.2021		Asukastilaisuus
pp.kk.vvvv	ksl	Kaavaehdotus nähtäville
pp.kk.vvvv - pp.kk.vvvv		Kaavaehdotus nähtävillä
pp.kk.vvvv		Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu
pp.kk.vvvv	ksl	Ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi
pp.kk.vvvv	kv	Kaavaehdotuksen hyväksyminen

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Tuuli Hietämäki

Tuuli Hietämäki

Arkkitehti

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja