



Asianumero 1079/2023, 4852/2018, 3968/2011
Aluenumero 331300

Sepänkallionrinne

Asemakaava ja asemakaavan muutos

26. kaupunginosa Mankkaa

Virkistys- ja katualueet

Muodostuu uudet korttelit 26213 ja 262214

Muutetaan asemakaavaa: aluenumero 331200

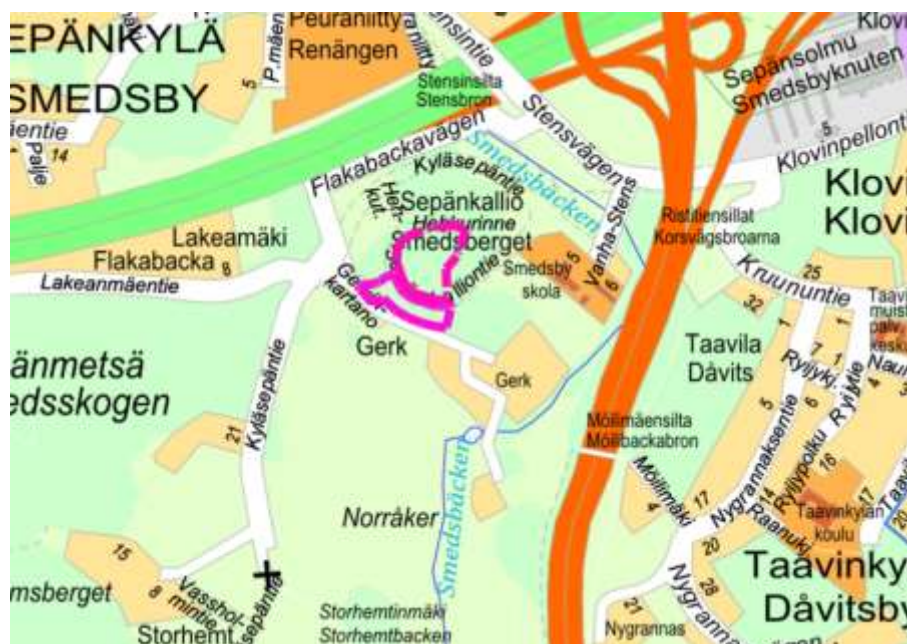
Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7460.

Sijainti

Kaava-alue sijaitsee Espoon Matinkylän suuralueen pohjoisosassa Kehä II:n ja Turunväylän Nihtisillan eritasoliittymän lounaispuolella Smedsbykolasta länteen. Pohjoisessa ja lännessä asemakaava rajautuu Sepänkallion asemakaavan alueisiin ja etelässä Gerkin tilan asemakaavoittamattomiin alueisiin.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä



Vireilletulo

Vireilletulosta on ilmoitettu Espoon kaavoituskatsauksessa 2005–2006 nimikkeellä Suurpelto IV (alue 330900). Suurpelto IV:n asemakaava-alue on jaettu ehdotusvaiheessa useaan asemakaava-alueeseen, joista Sepänkallionrinne (alue 331300) on yksi.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelijat:

Aila Vallden, kaavoitusarkkitehti

Mari Soini, maisema-arkkitehti

Ulla Saari, suunnitteluinsinööri (liikenne)

puh. 0438251919

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	9
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	9
2.2	Maakuntakaava	10
2.3	Yleiskaava	11
2.4	Asemakaava.....	11
2.5	Rakennusjärjestys	12
2.6	Tonttijako.....	13
2.7	Rakennuskiellot	13
2.8	Pohjakartta	13
2.9	Maanomistus	13
2.10	Maaperä	14
2.11	Muut suunnitelmat ja päätökset	14
2.12	Rakennettu ympäristö.....	16
2.12.1	Yhdyskuntarakenne	16
2.12.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva.....	18
2.12.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	20
2.12.4	Palvelut.....	20
2.12.5	Yhdyskuntatekninen huolto	21
2.12.6	Erytistyminnat	22
2.13	Liikenne.....	22
2.13.1	Ajoneuvoliikenne.....	22
2.13.2	Jalankulku ja pyöräily.....	23
2.13.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	25
2.13.4	Joukkoliikenne	25
2.13.5	Liikenneturvallisuus	26
2.14	Luonnonolosuhteet	26
2.15	Suojelukohteet.....	33
2.16	Ympäristön häiriötekijät.....	35
3	Asemakaavan tavoitteet.....	36
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	36
3.2	Ympäristön laatuun liittyvät tavoitteet.....	36
3.3	Maanomistajan / hakijan tavoitteet kaavoitukselle.....	37
4	Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kuvaus	38
4.1	Yleisperustelut ja -kuvaus	38
4.2	Mitoitus	39
4.3	Maankäyttö.....	39
4.3.1	Korttelialueet.....	39
4.3.2	Virkistys- ja suojaviheralueet.....	43
4.3.3	Palvelut.....	44

4.3.4	Yhdyskuntatekninen huolto	44
4.4	Liikenne	44
4.4.1	Ajoneuvoliikenne	44
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily	45
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	46
4.4.4	Joukkoliikenne	49
4.4.5	Esteettömyys	49
4.5	Maaperä ja rakennettavuus	50
4.6	Luonnonympäristö	50
4.7	Suojelukohteet	50
4.8	Ympäristön häiriötekijät	50
4.9	Nimistö	53
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	54
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	54
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	55
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	56
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	58
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	59
5.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	61
6	Asemakaavan toteutus	61
6.1	Rakentamisaikataulu	61
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet	61
6.3	Toteutuksen seuranta	61
6.4	Sopimukset	62
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	62
7.1	Valmistelu osana Suurpelto V -asemakaavaa	62
7.2	Sepänkallio-Storhemt kaavarunko	65
7.3	Sepänkallionrinteen asemakaavaehdotuksen valmistelu	69
7.4	Kaavan hyväksyminen	70
7.5	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	70
7.6	Käsittelyvaiheet	71

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, Suurpelto IV, aluenumero 330900.

Selvitykset

- Kyläseppä-Storhemt, luontoselvitys. Luontotieto Keiron Oy. 24.11.2022.

- Sepänkallionrinne, meluselvitys. Ramboll Finland Oy, 22.12.2023.

- Sepänkallionrinne, korttelisuunnitelma. Kanttia 2 /Tengbom Arkkitehdit Oy. 24.1.2024

Laajempaa aluetta koskevia asemakaavan laadinnassa hyödynnettyjä selvityksiä ja suunnitelmia on käsitelty kohdissa 7.1–7.2.

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Kaava-alue sijaitsee Espoon Matinkylän suuralueen pohjoisosassa Kehä II:n länsipuolella ja Turunväylän eteläpuolella. Yhteys pääväyliltä suunnittelualueelle kulkee Nihtisillan ja Stensintien kautta. Suunnittelualue rajautuu lännessä ja pohjoisessa Sepänkallion asemakaavaan, jonka kerrostalokorttelit ovat osittain rakenteilla. Etelässä ja idässä kaava rajautuu Gerkin tilan päärakennusta ympäröiviin metsä- ja niittyalueisiin. Kyläsepäntien kokoojkatu on avattu liikenteelle syksyllä 2023. Suunnittelualueelle johtavat tonttikadut Hehkutie ja Hehkurinne ovat rakenteilla. Alueelle on kokoojkatujen rakentamisen yhteydessä toteutettu yhdyskuntatekniset verkostot, jotka täydentävät tonttikatujen rakentamisen yhteydessä.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä kaakon puolella sijaitsee ruotsinkielinen Smedsby skola. Suurpellon Opinmäen koulu, kansainvälinen koulu ja päiväkoti sekä Kehä II:n ylikulkusillan kautta saavutettavissa oleva Taavinkylän koulu sijaitsevat reilun kilometrin päässä kaava-alueesta. Muutaman sadan metrin päähän kaava-alueesta lounaaseen suunnitellaan tulevaa Kyläsepän alueen keskusta lähipalveluineen. Lähimmät päivittäistavarakaupat ovat tällä hetkellä Suurpellon keskuksessa, Sinimäessä ja Kauniaisissa.

Varsinainen kaava-alue on rakentumaton. Alueella on kangasmetsää, kalliopaljastumia ja pieniä hakkuualueita. Asemakaava-alueella on kolme yksityisessä omistuksessa olevaa maarekisterikiinteistöä. Lisäksi muutetaan asemakaavaa pienellä kaupungin omistamalla katualueenosalla. Alueella on normaalisti rakennettavaa maaperää, mutta myös erittäin vaikeasti rakennettavaa rinnettä. Alue on tulvaherkän Gräsanojan valuma-alueen latva-alueita.

Kaava-alueelta ei ole tunnistettu luonnonsuojelulla suojeltuja luontoarvoja. Kaava-alueen koillispuolella Sepänkallion alarinteen kuusikossa ja Smedsbyn koulun viereisessä metsässä on tunnistettu liito-oravan ydinalue ja kaava-alueen itäpuolinen tiheä istutuskuusikko on liito-oravan elinaluetta ja muodostaa kulkuyhteyden lajin muille elinalueille.

Alueesta etelään sijaitsee Smedsby-Hemtans-Dåvitsbyn viljelymaisema, joka on paikallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Maisema-alueen keskeisimmät oat on tarkoitus säilyttää avoimina, mutta maisema-alueen länsireuna on tavoitteena rakentaa. Virkistysalueeksi jääville osille on tarkoitus sijoittaa myös liikuntatoimintoja. Kyläsepäntien asemakaavassa on varauduttu laajojen virkistysalueiden toteuttamiseen. Storhemtinpellon alueelle on tavoitteena etupainotteisesti toteuttaa alueellisia hulevesijärjestelyitä.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Sepänkallionrinteen asemakaava on toinen vaihe aiemmin nimellä Suurpelto IV valmisteltua laajempaa asemakaavaa. Jo asemakaavoitetun lenkkimäisen Sepänkalliontien pohjoispuolelle osoitetaan kerrostalokortteli ja eteläpuolelle pientalokortteli. Asemakaava on suunniteltu pohjoispuolisia Sepänkallion aloituskortteleita väljemmäksi ja monipuolistamaan alueen talotyyppejä. Kaava-alueen rakentaminen sovitetaan yhteen muun Sepänkallion rakentamisen kanssa. Asuinrakentamisen määrää määriteltäessä on huomioitu pysäköinnin luonteva sijoitus, metsäalueiden säilyttäminen sekä pihatilan riittävyys leikki- ja oleskelutoimintoihin. Pihalle on suunniteltu yhteistila. Piha on maanvarainen ja sen ilme sovitetaan kalliomaastoon. Hulevesien käsittelyyn kiinnitetään huomiota tulvaherkän valuma-alueen takia. Suunnitelmassa on huomioitu eteläpuoliselta kulttuurimaisema-alueelta kaava-alueelle ja kaava-alueelta kulttuurimaisema-alueelle kohdistuvat näkymät. Samoin suunnittelussa on otettu huomioon liito-oravan kulkuyhteyksien säilyminen kaava-alueen ulkopuolisten liito-oravan ydinalueiden välillä. Kulttuurimaiseman reunavyöhykkeet säilytetään ja muutokset maisemakuvaan ovat hallittuja.



Sepänkallionrinteen asemakaavan suunnittelun lähtökohdat ja liittyminen ympäristöön. Lähde Sepänkallionrinteen korttelisuunnitelmaluonnos /Espoon kaupunkisuunnittelukeskus.

Kaava-alueen pinta-ala on 1,7 hehtaaria. Asuinrakennusoikeutta on erillispientalojen korttelissa (AO-1) noin 1 600 k-m² ja kerrostalokorttelissa (AK) 8 500 k-m². Aluetehokkuus on $e_a = 0,6$. Kaava-alueen laskennallinen asukasluku on noin 200 asukasta.

1.3 Suunnittelun vaiheet

Sepänkallionrinnettä on aiemmin suunniteltu osana Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavojen muodostamaa noin 110 hehtaarin laajuista kokonaisuutta Suurpellon keskustan ja Lillhemtin pientaloalueen pohjoispuolella. Kaupunkisuunnittelulautakunta linjasi asemakaavojen tavoitteet 11.4.2007. Nähtävilläolojen jälkeen kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 17.1.2012 asemakaavaehdotukset lähetettäväksi kaupunginhallituksen käsittelyyn. Suunnitelmissa esitettiin laaja tiivis puistokaupunki-mainen asuinaluekokonaisuus lähipalveluineen ja työpaikka-alueineen. Asemakaavaehdotusten mitoitus oli yhteensä noin 380 000 k-m².

Maanomistajien ja kaupungin välillä käytiin pitkään sopimusneuvotteluita, mutta kaavan hyväksymisen edellytyksenä olleita maankäyttösopimuksia ei kokonaisuuden laajuuden ja toteutuksen kustannustekijöiden vuoksi syntynyt. Kaupunginhallitus palautti 25.3.2019 Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavat uudelleen valmisteluun. Päätöksen mukaan lähtökohdaksi tulee ottaa alueen asemakaavoittaminen vaiheittain osissa. Kaupunginhallitus kehotti kaupunkisuunnittelulautakuntaa kehittämään alueita yhteistyössä maanomistajien kanssa ottaen huomioon kaupunkirakenteen painopisteissä tapahtuneet muutokset ja joukkoliikennejärjestelmän mahdollisuudet. Ensimmäisenä vaiheena asemakaavoitettiin alueen keskeisimmät kokoojakadut ja muut kunnallistekniikan toteutuksen kannalta tärkeät yleiset alueet. Kokoojakatu yhteydet on toteutettu voimassa olevien asemakaavojen pohjalta.

Kaupunginhallituksen päätöksen pohjalta laajemman alueen suunnittelutavoitteita päivittämään, perustelevaan ja havainnollistamaan laadittiin Sepänkallio-Storhemtin kaavarunko. Kaavarungon tavoitteena oli huomioida alueen aseman korostuminen osana Suurpelto-Kera -kehityskäytävää, lähipalvelut ja tehokkaan joukkoliikenteen mahdollistava kaupunkirakenne, päivittynyt tieto luontoarvoista ja ekologiset yhteydet Keskuspuistoon sekä parantaa toteutettavuutta mm. tehostamalla talotyyppejä ja luopumalla pihakansien alaisesta pysäköinnistä vaikeasti rakennettavissa olevilla alueilla. Alue oli edelleen tavoitteena kaavoittaa visuaaliselta ilmeeltään yhtenäisenä ja kulttuurimaisemaan sovitettuna.

Sepänkallionrinteen asemakaava erotettiin omaksi kaava-alueekseen kaupunkisuunnittelun työohjelmassa 2023. Kaavaehdotusta kehitettiin palautuspäätös, kaavarunko ja kaavarungon jälkeen täydentyneet liito-oravahavainnot huomioiden. Liito-oravien yhteystarpeiden vuoksi korttelialueiden pinta-alaa pienennettiin. Rakennusoikeus oli suunnilleen sama kuin aikaisemmin. Pohjoisempaa korttelia 26213 (AK) laajennettiin ja tehostettiin, eteläisempää 26214 (AO) pienennettiin ja väljennettiin. Tehtyjen muutosten takia Sepänkallionrinteen asemakaavaehdotus asetettiin uudelleen julkisesti nähtäville syksyllä 2023. Nähtävilläolopalautteen perusteella kaavaehdotukseen tehtiin pieniä tarkennuksia ja kaava on tarkoitus lähettää hyväksymiskäsittelyyn.

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päättöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Kaava-alueella ei ole valtakunnallisesti arvokkaiksi luokiteltuja kulttuurimaisema- tai luontokohteita. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on huomioitu suunnittelussa ja Sepänkallionrinteen asemakaava tukee niiden toteutumista.

Kaava-alueen suunnittelussa painottuvat seuraavat ohjelmakohdat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- rakennetun ympäristön ajallinen kerroksellisuus, omaleimaisuus ja ihmisläheisyys Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kokonaisuuksista toimivien yhdyskuntien ja kestävä liikunnan tavoitekokonaisuuden mukaisesti luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Luodaan edellytykset vähähiiliseen 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 saavutettavissa.

Tehokas liikennejärjestelmä

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

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.

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 selvitysten perusteella lakisääteisesti suojeltavia luontoarvoja.

Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Alueelle on mahdollista toteuttaa kaukolämpöverkko, joka on Espoon ja Fortumin asettamien tavoitteiden mukaisesti hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Alueella on mahdollisuus myös uusiutuvien energiamuotojen hyödyntämiseen (maalämpö, aurinkoenergia).

2.2 Maakuntakaava

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihe-maakuntakaava.



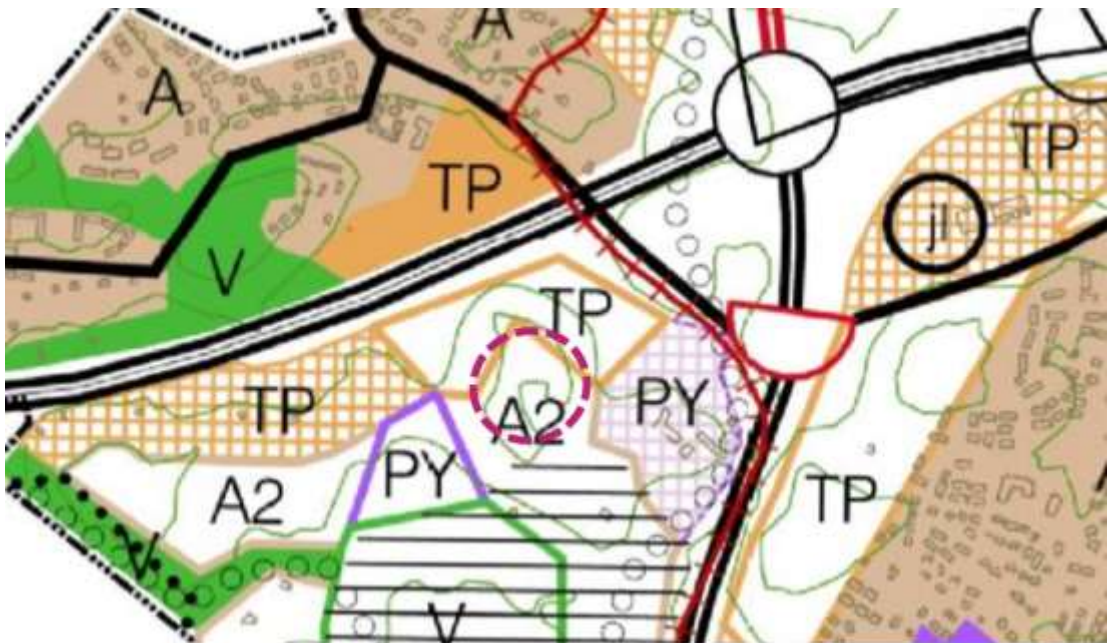
Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä (13.3.2023). Kaava-alueen sijainti on osoitettu keltaisella nuolella.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. Pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen merkinnällä on osoitettu pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestävään liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä. Kehä II ja Turunväylä (valtatie 1) on osoitettu maakunnallisesti merkittävänä väylinä. Lähialueelle ei ole osoitettu maakunnallisia kulttuurimaisema-alueita tai viheryhteyksiä.

2.3 Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Laadittava Sepänkallionrinteen asemakaava ja asemakaavan muutos sijoittuu pääosin merkinnän uusi asuntoalue (A2 tiivismatala) alueelle. Espoon eteläosien yleiskaavan liitekartan mukaan A2-asuintypologia voi olla myös puoliavointa kerrostalorakentamista. Pohjoispuolella on varauksia uusille ja kehitettäville työpaikka-alueille (TP, yksityisille palveluille, hallinnolle ja liiketoiminnalle). Julkisen palvelun ja hallinnon alueille (PY) on kehitettävä varaus itäpuolella ja uusi varaus kaava-alueen lounaispuolella. Yleiskaavassa on osoitettu Kehä II:n ja Stensintien varteen raidevaraus. Turun väylä on luokiteltu moottoritieksi ja Kehä II kaksiajorataiseksi päätieksi tai kaduksi. Kaava-alueen kaakkoiskulma ja eteläpuolinen alue on kyläkuvallisesti tai maisemakuvallisesti arvokkaasta aluetta (Smedsbyn - Hemtansin - Dävitsbyn viljelymaisema).



Ote Espoon eteläosien yleiskaavasta. Suunnittelualan likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella katkoviivalla. © Espoon kaupunki 1/2020.

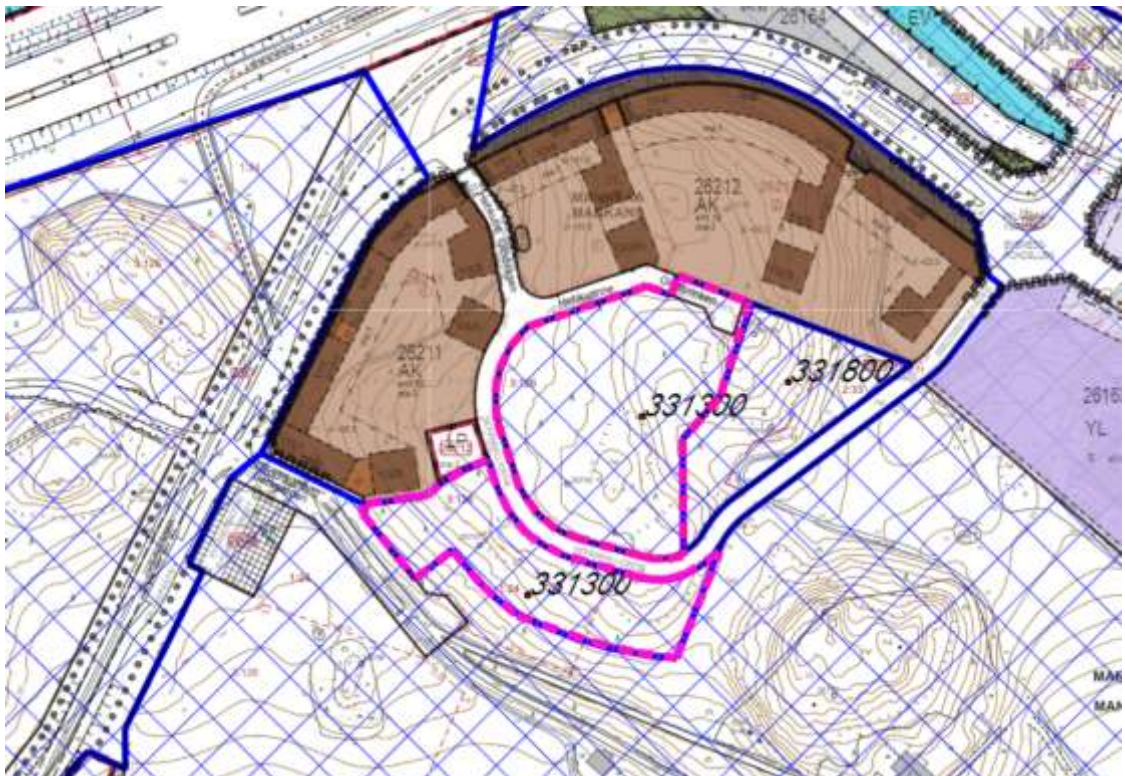
Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja se koskee koko Espoota.

2.4 Asemakaava

Sepänkallionrinteen kaava-alue on lähes kokonaan asemakaavoittamaton. Kaava-alueeseen sisältyy voimassa olevasta Sepänkallion asemakaavasta osa Hehkurinteen katualueen itäpää. Katualuetta ei ole tältä osin rakennettu kaduksi.

Suunnittelualue kytkeytyy tiiviisti pohjoispuoleiseen Sepänkallion asemakaavaan (hyväksytty 17.8.2020). Siinä Sepänkallionrinteen pohjoispuolelle on osoitettu kaksi tehokasta asuinkerrostalojen (AK) korttelia, joiden kerrosala on yhteensä noin 40500 m^2 . Korttelitehokkuus vaihtelee välillä $e(k) = 1.10\text{--}1.60$. Rakentaminen sijoittuu Sepänkallion länsi-, pohjois- ja itärinteille. Lamellitalojen kerros-luku vaihtelee välillä V-VII. Rinteeseen voidaan lisäksi toteuttaa Kyläsepäntien puolelta osin näkyviä aputila- ja pysäköintikerroksia. Eteläpuolelle mäelle sijoittuvat kortteleiden piha-alueet ja pistetalot. Pistetalojen asuinkerrosten kerros-luku on korkeintaan V(1/2). Piha-alueilla tulee säilyttää puustoa, avokallioita ja sovittaa kansipihat mahdollisimman hyvin luonnollisiin korkeusasemiin louhimista ja täyttämistä välttämällä. Kattomuoto on epäsymmetrinen harjakatto.

Sepänkallion asemakaavaan sisältyneet uudet tonttikadut Sepänkalliontie, Hehkurinne ja Hehkurinne tulevat palvelemaan myös Sepänkallionrinteen asemakaava-alueen liikennettä. Yleistä pysäköintiä on osoitettu Sepänkalliontien varressa sijaitsevalle LP-alueelle ja Gerkin kartanon katualueelle (yhteensä 28 autopaikkaa).



Kuva: Asemakaavoitustilanne. Voimassa olevien asemakaavojen korttelialueet on osoitettu väritäytöllä ja vireillä olevien asemakaavojen alueet sinisellä rasterilla. Sepänkallionrinteen asemakaava-alue on osoitettu aniliinilla pistekatkoviivalla. (Espoo Trimble Cloud-aineistot luettu 1/2024).

2.5 Rakennusjärjestys

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

2.6 Tonttijako

Kaava sijoittuu kolmen rekisteritilan alueelle. Kaava-alueelle ei ole laadittu tonttijakoa.

2.7 Rakennuskiellot

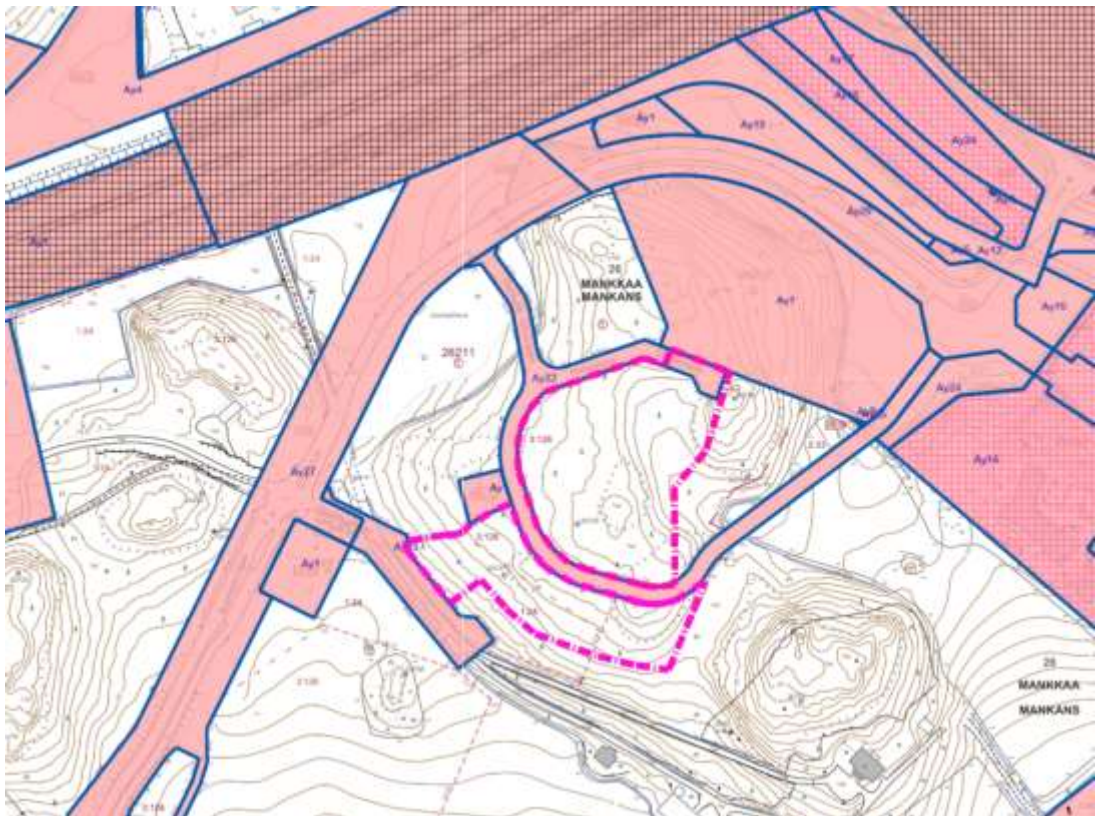
Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa. Kaava-alueen eteläreunassa on voimassa Espoon eteläosien yleiskaavan kyläkuvallisesti tai maisemakuvallisesti arvokkaan alueen toimenpiderajoite, jonka mukaan maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

2.8 Pohjakartta

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

2.9 Maanomistus

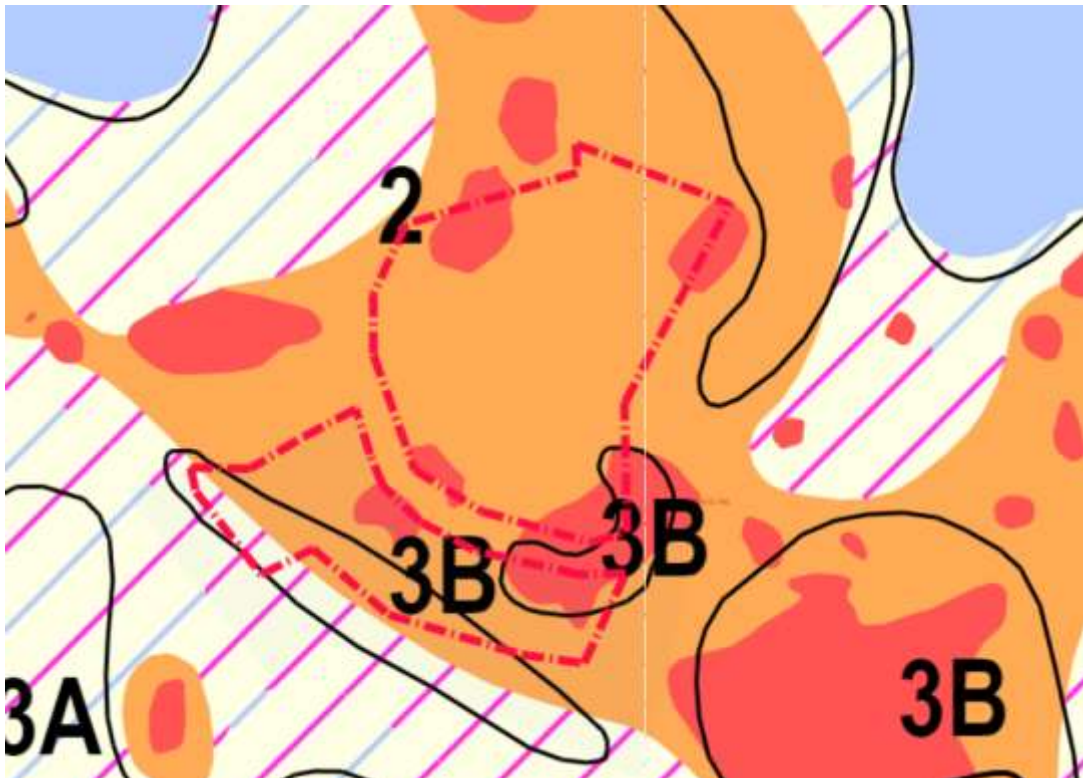
Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa. Espoon kaupunki omistaa kaava-alueeseen rajautuvat katualueet.



Kuva: Maanomistus. Espoon kaupungin maanomistus osoitettu vaaleanpunaisella. Kaava-alue on rajattu aniliinilla katkoviivalla. Trimble Locus Cloud, luettu 1/2024) © Espoon kaupunki.

2.10 Maaperä

Kaava-alue on maastoltaan kumpuilevaa ja paikoin kallioista kangasmetsää. Moreeniselänteen pohjoisreuna on paikoitellen jyrkkä ja lakialueet ovat kalliota. Rakennettavuusluokka on valtaosalla aluetta normaalisti rakennettava (rakennettavuusluokka 2), paikoitellen on vaikeasti rakennettavaa rinnemaastoa (rakennettavuusluokka 3B).



Kuva: kaava-alueen rajaus maaperäkartalla (oranssi=moreeni, punainen=kallio). Lähde: Espoon kaupunki Trimble Locus Cloud, luettu 5/2023.

Kaava-alueella ei kaupungin rekisteritietojen mukaan sijaitse pohjaveden suojelukoh- teita, mahdollisia happamia sulfidimaita eikä pilaantuneiden maiden valvontakohteita.

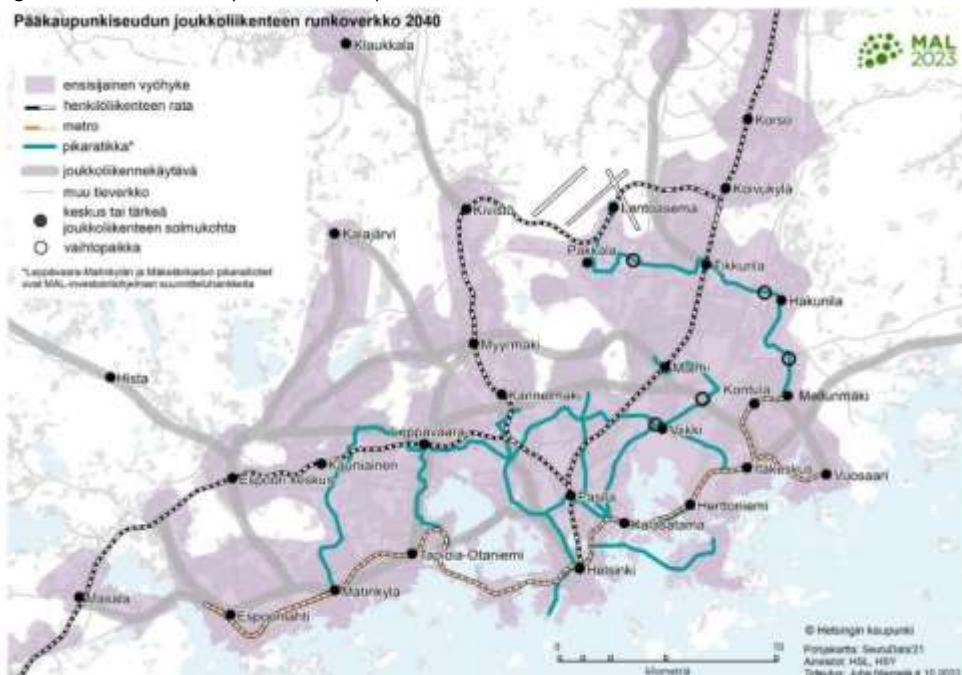
2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset

Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen strategisessa MAL-suunnitte- lussa linjataan kestäviä ratkaisuja pitkällä aikavälillä ja priorisoidaan tärkeimpiä toi- menpiteitä lyhyellä aikavälillä. Edellinen MAL-suunnitelma, MAL 2019, loi pohjan ny- kyselle MAL 2023 -työlle. MAL 2023 sisältää suunnitelman seudun maankäytön ke- hityksestä, asuntotuotantotavoitteista ja muista asuntopoliittisista toimenpiteistä sekä kaikki liikennemuodot sisältävän lakisääteisen liikennejärjestelmäsuunnitelman. Suunnittelun tarkasteluvuodet ovat 2040 ja 2060. Vuoden 2040 suunnitelmakokonai- suus priorisoidaan ja aikataulutetaan 12 vuoden aikajaksolle. MAL 2023 -suunnitelma on hyväksytty HSL:n hallituksessa ja Helsingin seudun yhteistyökouksessa (HSYK) 12.9.2023. Suunnitelma toimitetaan seudun kuntiin hyväksyttäväksi. MAL 2023 - suunnitelman pohjalta valtion ja seudun kuntien kesken valmistellaan ja neuvotellaan

MAL-sopimuksen päivitys. Aiemman MAL2019-suunnitelman pohjalta 8.10.2020 hyväksytyssä voimassa olevassa MAL-sopimuksessa Espoo sitoutui nelivuotiskaudella 2020–2023 1,2 miljoonan kerrosneliömetrin asuntokaavoitustavoitteeseen.



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



MAL2023-suunnitelma, pääkaupunkiseudun joukkoliikenteen runkoverkko 2040. © Copyright HSL, www.hsl.fi (luettu 1/2024).

Sepänkallionrinne kuuluu MAL-suunnitelmien maankäytön ensisijaiseen kehittämisvyöhykkeeseen. Pikaraitiotie Matinkylä–Suurpelto–Kera–Leppävaara sisältyi Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL 2019 -suunnitelmaan ennen 2030 toteutettavana hankkeena ja on MAL 2023 -suunnitelman suunnitteluhanke. Sitä ei ole listattu MAL 2023 investointiohjelmassa 2024–2035, eikä sen rahoituksesta tai toteutusaikataulusta ole päätöksiä.

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 vuosituhaten vaihteessa Suurpelto mitoitettiin n. 7 000 asukkaan ja 8 000 työpaikan kokonaisuudeksi, jolla on omat lähipalvelut. Yleiskaavaratkaisu sai lainvoiman osana Espoon eteläosien yleiskaavaa 2010.

Espoon eteläosien yleiskaavan hyväksymisen ja Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavoituksen tavoitepäätöksen jälkeen on tullut esille perusteita tehostaa maankäytön ratkaisuja. Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa on 2010-luvusta lähtien korostunut yhdyskuntarakenteen eheyttäminen ja tiivistäminen. Uudenmaan toisessa vaihemaakuntakaavassa (2016) Suurpelto osoitettiin tiivistettävänä taajamatoimintojen alueena, joka tukeutuu kestävään liikennejärjestelmään. Viimeisimmässä maakuntakaavassa (Uusimaa 2050 ja siihen liittyvä Helsingin seudun vaihemaakuntakaava) Suurpelto kuuluu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen ja seudullisen tason kulttuurimaisemakohteita tai viheryhteyksiä ei alueella enää ole.

Myös 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 Espoon viiden kaupunkikeskuksen kehitys on raideliikenteen kehittämishankkeiden myötä korostunut ja ollut vielä voimakkaampaa. Paikalliskeskusten lähipalveluiden turvaaminen edellyttää aiempaa isompaa asukas pohjaa ja on myös vireillä olevan Espoon yleiskaava 2060:n palveluverkkoselvitysten lähtökohtana.

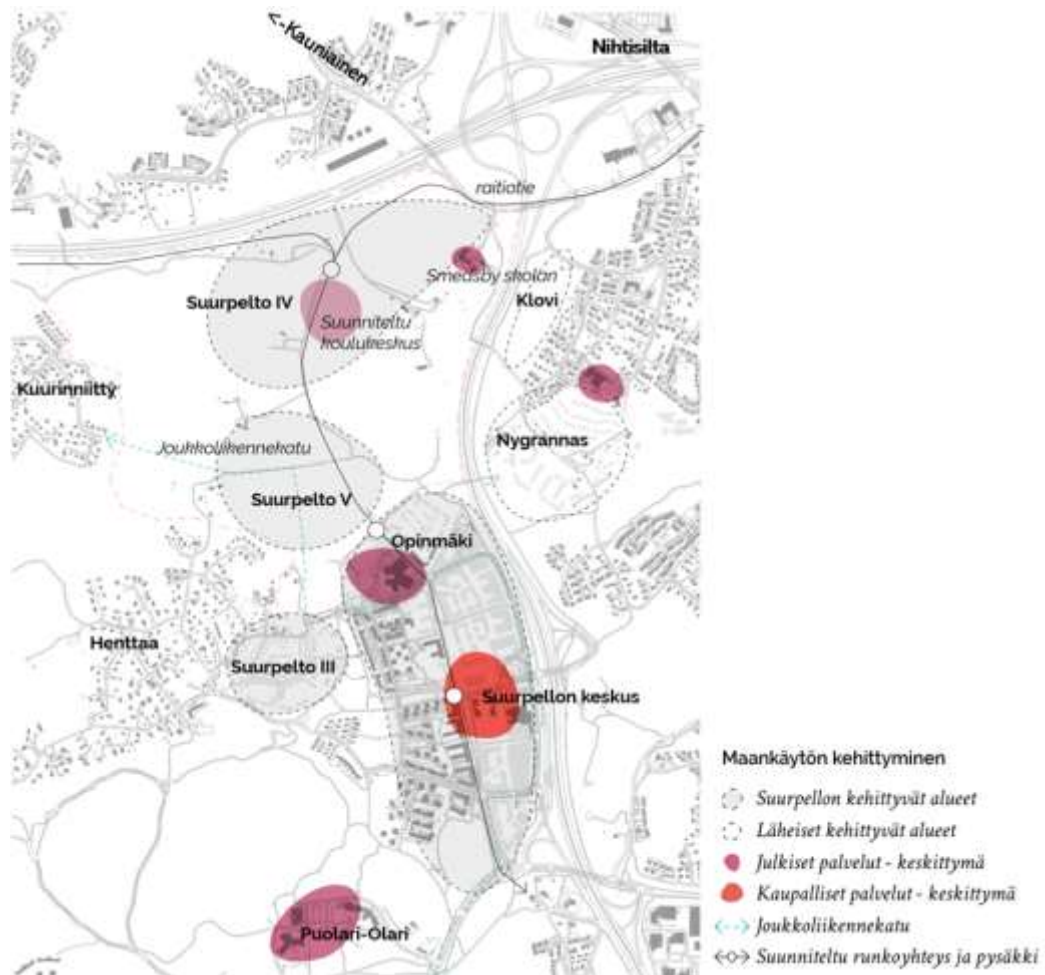
2.12 Rakennettu ympäristö

2.12.1 Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijaitsee Espoon Matinkylän suuralueen pohjoisosassa Kehä II:n länsipuolella ja Turunväylän eteläpuolella. Suunnittelualue on osa uutta Suurpellon kaupunkirakennekokonaisuutta. Suurpelto - Kehä II:n ja Keran osayleiskaava-alueet muodostavat koko Kaakkois-Espoon mittakaavassa merkittävän kasvukäytävän, jonka liikenteellinen saavutettavuus pääkaupunkiseudun kokonaisuudessa on hyvä. Etäisyys Matinkylän aluekeskukseen on n. 4,5 km. Pohjoisen suunnassa lähimmät Rantaradan asemat ovat Kauniainen ja Kera, lähimmät metroasemat puolestaan kaakon suunnalla Niittykumpu ja Urheilupuisto. Suurpellon sijainti suhteessa Espoon

kaikkiin viiteen kaupunkikeskukseen muodostaa siitä tulevaisuudessa solmukohdan joukkoliikenneverkossa.

Vaikka alue sijaitsee seudullisten ja valtakunnallisten pääteiden välittömässä läheisyydessä ja Espoon asutuksen painopisteessä, on se jäänyt asemakaavoittamatta, koska alueella on pitkään harjoitettu maa- ja metsätaloutta. Suurpellon maankäyttöä on 1990-luvun lopulta lähtien kehitetty tavoitteena luoda alueelle iso alakeskus. Suurpellon keskus on rakentunut Suurpelto I- ja Suurpelto II -asemakaavojen pohjalta. Ympäröivien alueiden maankäytön tehostuessa Storhemtin ja Gerkin pellot ovat jääneet eristyksiin ja perinteisen maatalouden toimintaedellytykset heikentyneet. Suurpellon alueella kokonaisuutena on nykyiselle asukasmäärälle hyvät julkiset palvelut ja joukkoliikenneverkko, mutta työpaikkatoimintojen hakeutuminen alueelle on ollut tois-taiseksi vähäistä.



Sepänkallio-Storhemt kaavarungon lähtökohdat. Lähde Sepänkallio-Storhemt-kaavarunkoraportti 2020.

Suurpellon länsipuolella sijaitsevat pienimittakaavaisemmat Henttaan ja Kuurinniityn asemakaavoitetut pientaloalueet. Länsipuoleltaan Suurpelto liittyy myös Keskuspuiston laajoihin virkistysalueisiin, joista kaava-alueetta lähinnä on Keskuspuisto I - osayleiskaavassa omaksi alueekseen hahmottuva Sepänmetsä.

Pohjoisessa Sepänsolmun eritasoliittymän ympäristön maankäyttö on 2000-luvulla tehostunut mm. Turunväylän pohjoispuolella Sepänkylän alueella. Se tulee edelleen tehostumaan mm. Keran osayleiskaava-alueen toteutuksen ja muiden yleiskaava- ja maakuntakaavatasojen ratkaisujen myötä. Kehä II:n itäpuoli on pientalovaltainen (Mankkaan länsiosaa) ja sen varren maankäyttö toistaiseksi jäsentymätöntä. Alue kuuluu Suurpelto - Kehä II -osayleiskaava-alueeseen ja sielläkin on pitkään ollut valmistelussa maankäyttöä selvästi tehostavia asemakaavoja. Myös Klovi ja Sinimäki on tunnistettu kehittyvinä alueina.

2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva

Suurmaisemassa kaava-alue sijoittuu metsäiselle lakialueelle, jonka eteläpuolella avautuu Storhemtiin ja Gerkin tilaan liittyvä avoin kulttuurimaisema. Kaava-alue on paikoin kallioista rakentamatonta kangasmetsää. Eteläosa on jyrkkää etelään viettävää rinnettä. Osa tonttikaduista on rakenteilla ja alueella on paikoin kaadettu puustoa.



Viistoilmakuva etelästä kohti Sepänkalliota ja Gerkin maatilaa. Takana vasemmalla Turunväylän takana näkyy Sepänkylän peuraniityn uudehko toimitila- ja asuinrakentaminen. Oikeassa reunassa Smedsby skola. © Vesa Laulumaa Museovirasto kevät 2022.



Viistoilmakuva luoteesta kohti Sepänkalliota, Gerkin tilan ympäristön kulttuurimaisemaa ja Kehä II:sta. Alalaidassa korttelin 26211 rakennustyömaa. © Patrick Eriksson 9/2023.



Valokuva Suurpelto I alueelta Rakkaudenpuistosta kohti Sepänkallionrinteen kaava-alueita. Vasemmalla näkyy Storhemtin kukkulan metsäsaareke ja oikeassa reunassa Gerkin tilan rakennuksia. Kaupunkisuunnittelukeskus 2019.

Noin 200 metriä kaava-alueesta itään sijaitsee ruotsinkielinen Smedsby skola. Kaava-alueen ja koulun väliin tuleva Sepänkalliontie on toteutussuunnittelussa. Uutta Kyläsepän koulukeskusta, päiväkotia ja muita lähipalveluita suunnitellaan Kyläsepän-torin ympäristöön noin 200 m kaava-alueesta länteen.

Alueelle pohjoisesta Nihtisillasta saavuttaessa kaupunkikuvaa hallitsee Turun väylän varren jäsentymätön miljö. Vesihuollon runkolinjan ja kokoojakadun rakentamisen yhteydessä on tehty kallioleikkauksia ja muita maastonmuokkauksia. Kyläsepäntien pohjoispuolella on ollut tilapäisesti maa-aineisten varastointia ja murskausta. Osalle Kehä II:n länsireunaa on toteutettu maavalli melusuojuksi.

Sepänkallionrinteen länsi- ja pohjoispuolella on voimassa olevan Sepänkallion asemakaavan mukaisesti suunniteltu kahta kerrostalokorttelia, joista läntisemmän rakentaminen on käynnistynyt kesällä 2023. Kokonaisuus muodostuu tehokkaista pitkänomaisista lamellitaloista ja pistetaloista. Kerrosluku vaihtelee viidestä seitsemään minkä lisäksi Kyläsepäntien puolella rinteessä sallitaan vielä aputalakerros. Puolikkaan muotoinen maaston muotoa mukaileva rakennusrintama oli suunniteltu alueen sisään-tulon tunnistettavaksi identiteettitekijäksi, mutta jäänee kaavan voimaan tulon jälkeen löytyneiden liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen takia itäpäästään toteuttamatta. Tämä heikentää myös melutilannetta, kun Turun väylän ja Kehä II:n melu ulottuu lakialueelle asti. Alueen eteläpuolella Kyläsepäntien asemakaavan yhteydessä on jo asemakaavoitettu lähivirkistysalueita, jotka muodostavat yhteyden Suurpellon keskustan jo rakennetuille virkistysalueille ja mahdollistavat alueellisen hulevesien viivytyksen.



Sepänkallio-Storhemt kaavarungon kaupunkirakenteen periaatteet ja kaupunkikuva. Lähde Sepänkallio-Storhemt-kaavarunkoraportti (2020).

2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

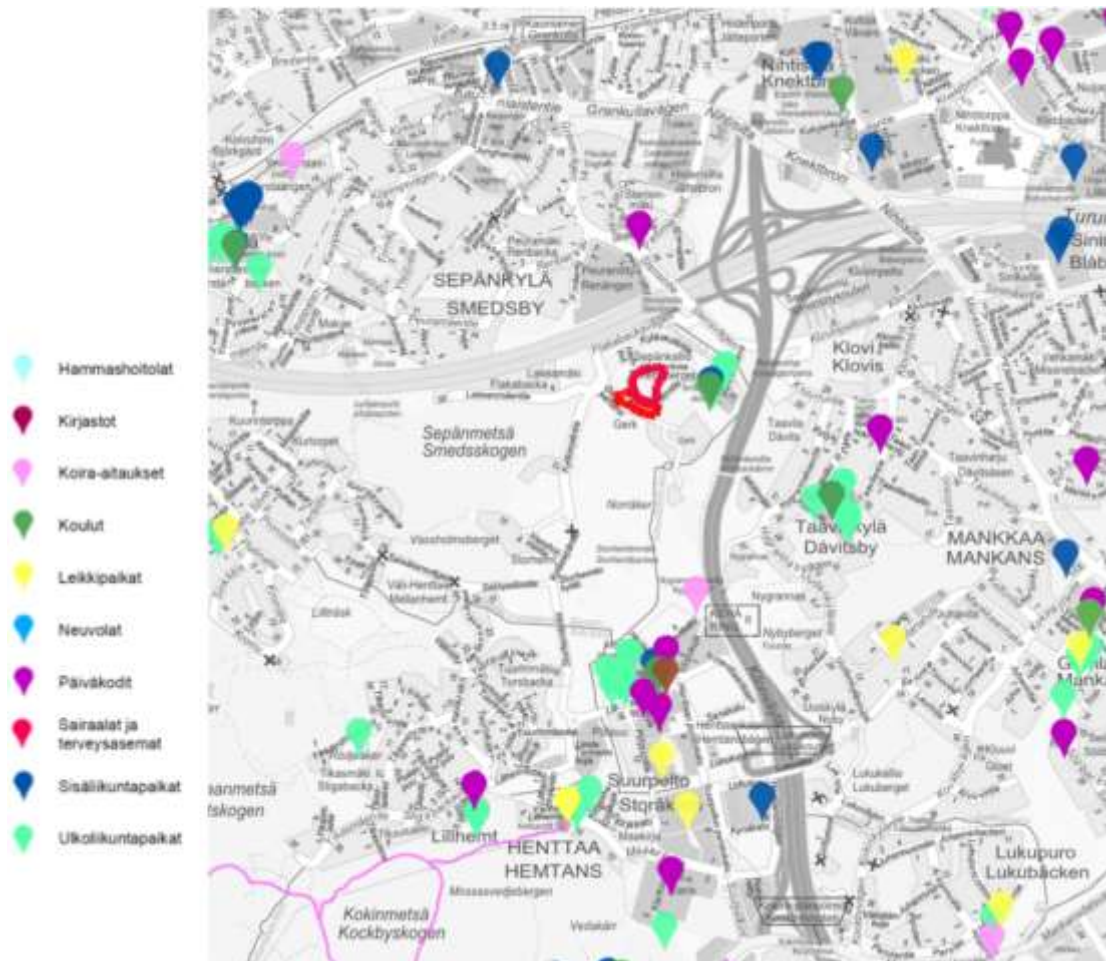
Kaava-alueella ei ole asukkaita tai työpaikkoja.

2.12.4 Palvelut

Lähin suomenkielinen koulu on Suurpellon Opinmäki noin kilometrin päässä Sepänkallionrinteen kaava-alueen eteläpuolella ja lähin ruotsinkielinen koulu Smedsby skola noin 200 metriä kaava-alueesta itään. Suhteellisen lähellä ovat myös Taavinkylän koulu Kehä II:n itäpuolella Mankkaalla, Olarin koulu ja lukio sekä Espoon Steinerkoulu. Taavinkylän suuntaan on kevyen liikenteen silta Kehä II:n yli. Maantieteellisesti lähin päiväkotitoiminta on Smedsby daghem Turunväylän pohjoispuolella. Päiväkoteja ovat etelässä mm. Opinmäen päiväkotitoiminta ja Suurpellon päiväkotitoiminta. Kyläseppä-Storhemt-alueelle suunnitellaan kaavoitettavan uusi koulukeskus ja useampi päiväkotitoiminta.

Lähimmät päivittäistavara-kaupat ovat ns. laajan valikoiman supermarketit Suurpellossa, Sinimäessä sekä supermarketit Nihtisillassa ja Kauniaisissa, jotka kaikki sijaitsevat noin 1.5 km päässä linnuntietä. Lähin kauppakeskus on Kauniaisien Grani.

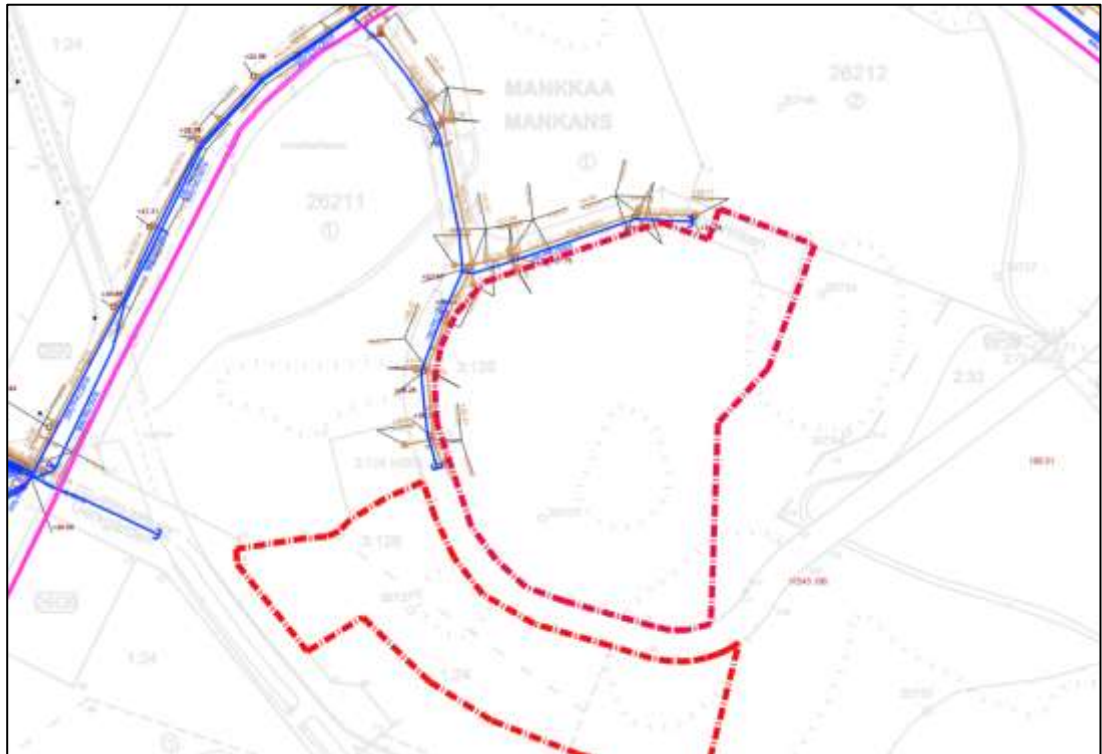
Alueelta on lähes yhtä pitkät matkat Matinkylän, Tapiolan ja Leppävaaran kaupunki-keskuksiin, joissa kaikissa on mm. kauppakeskus, kirjasto ja terveysasema. Myös Opinmäessä toimii pieni kirjasto. Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen terveysasemia on lisäksi mm. Kauniaisissa, Kilossa, Piispanportissa, Isossa Omenassa ja Matinkadulla. Keskuspuistossa ja koulujen yhteydessä on erilaisia liikuntapaikkoja.



Kuva: **Lähialueen palvelut.** © Espoon kaupunki WebMap (7/2023). Kaava-alue osoitettu punaisella rajauksella.

2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Sepänkallion pohjoispuolelle Kyläsepäntien linjaan on toteutettu vesihuollon runkolinja. Smedsby skola on liitetty kunnalliseen vesihuoltoverkkoon. Runkolinjaan liittyy paineenkorotusaseman rakentaminen Smedsbyn koulun pohjoispuolella. Rakenteilla olevalle Kyläsepäntielle (tilanne 7/2023) toteutetaan kaukolämpö, vesijohtolinjat sekä jätevesi- ja hulevesiviemärinti. Kyläsepäntien verkko kytkeytyy pohjoisessa Nihtisiltään ja etelässä Suurpellon keskustan verkkoon. Myös Hehkutien sekä Sepänkalliontien ja Hehkurinteen alkuosien vesijohto- ja viemäriverkon toteutus on käynnissä. Aluetta palveleva vesihuoltoverkko täydentyy Sepänkalliontien rakentamisen yhteydessä.



Kuva: Johtokartta (vesijohdot= sininen, jätevesiviemäri= tummanpunainen, sadevesiviemäri= ruskea, kaukolämpö=vaaleanpunainen). Kaava-alueen likimääräinen sijainti punaisella piste-katkoviivalla. © Espoon kaupunki WebMap (7/2023).

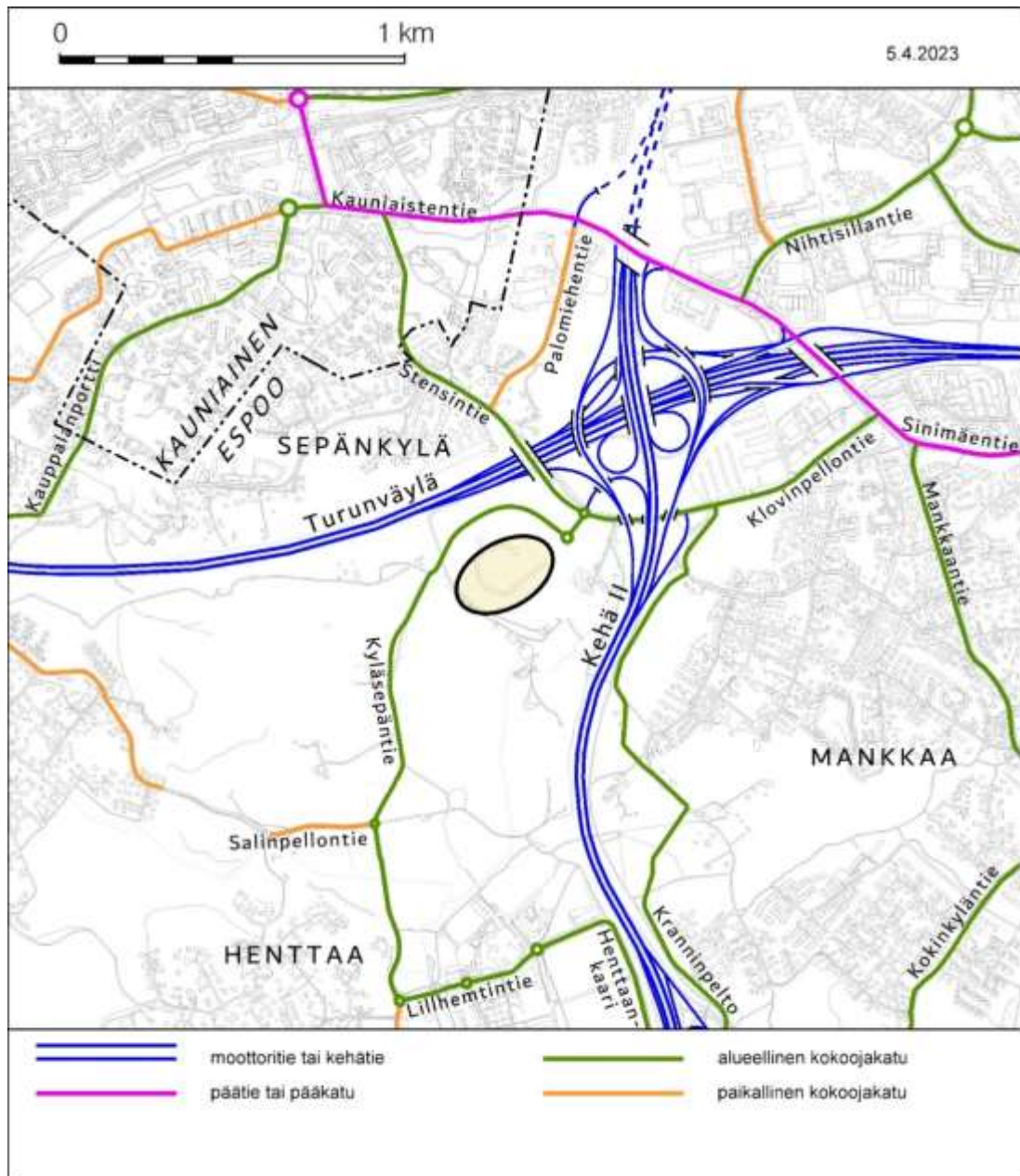
2.12.6 Erityistoiminnot

Alueella ei ole erityistoimintoja.

2.13 Liikenne

2.13.1 Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualue sijaitsee Turunväylän (valtatie 1) eteläpuolella ja Kehä II:n (seututie 102) länsipuolella Sepänsolmun eritasoliittymän läheisyydessä. Yhteys pääväyliltä suunnittelualueelle muodostuu Nihtisilta-pääkadun ja edelleen alueellisten kokoojaka-
tujen Klovinpellontien ja Stensintien kautta. Stensintiehen liittyy alueellinen kokooja-
katu Kyläsepäntie, jonka valmistumisen myötä suunnittelualueelle on ajoneuvoliiken-
teen yhteys myös etelästä Suurpellon suunnasta. Alueelle on asemakaavoitettu Ky-
läsepäntiehen liittyvät tonttikadut Gerkin kartano, Hehkurinne ja Sepänkalliontie sekä
Hehkurinteen liittyvä Hehkurinne. Sepänkallionrinteen asemakaavaa valmisteltaessa
Hehkurinne ja osa Hehkurinteestä ovat rakenteilla ja muilta osin tonttikadut ovat raken-
nussuunnitteluvaiheessa.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti ajoneuvo- ja raideliikenteen tavoiteverkossa.

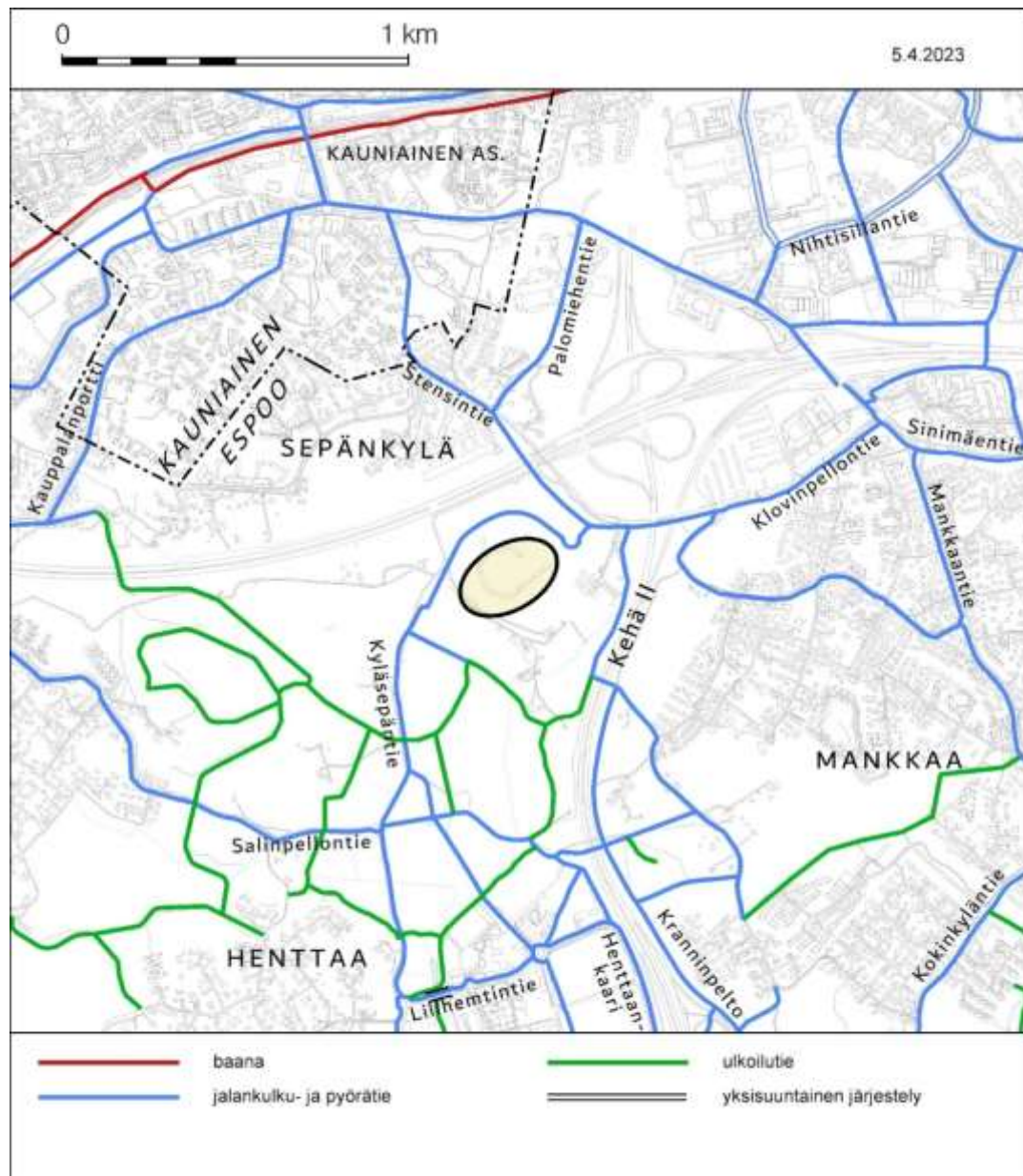
Keskimääräinen arkivuorokauden liikennemäärä (KAVL) syksyllä 2022 oli Kehä II:lla noin 66 200 ja Turunväylällä noin 63 600 ajoneuvoa vuorokaudessa suunnittelualueen kohdalla. Stensintien liikennemäärä oli noin 2 800 ajon./vrk.

2.13.2 Jalankulku ja pyöräily

Suunnittelualueella ei ole nykytilanteessa jalankulun ja pyöräilyn verkostoa. Kehä II:n länsipuolella kulkee pyöräilyn tavoiteverkon mukainen seutureitti, joka siirtyy tien itäpuolelle suunnittelualueen kaakkoispuolella sijaitsevan Möilimäensillan kautta. Suunnittelualueen pohjoispuolella seutureitti jatkuu Stensintien eteläreunassa kohti Kauniaisten keskustaa. Kauniaisista on yhteys pyöräilyn laatureitille eli baanalle. Lisäksi

Klovinpellontien varressa kulkee pyöräilyn pääreitti itään kohti Sinimäentien ja Mankkaantien reittejä.

Uuden kokoojakadun Kyläsepäntien molemmin puolin on suunniteltu jalankulku- ja pyörätiet. Toteutuessaan ne muodostavat pääreitit suunnittelualueelta etelään Suurpellon keskustan suuntaan. Pääreitti liittyy Salinpellontien joukkoliikennekadun varressa kulkevaan pyöräilyn pääreittiin, joka nykytilanteessa muodostaa yhteyden Suurpellosta Kuurinniityn kautta Espoon keskuksen suuntaan. Tavoiteverkossa on esitetty sille myös jatketta itään Kehä II:n ylitse Mankkaan suuntaan. Ulkoilutieverkosto täydentyy sitä mukaa kuin ympäröivien alueiden kaavoitus sen mahdollistaa ja asukasmäärän kasvu sitä edellyttää.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkossa.

Ensimmäisessä rakennusvaiheessa Kyläsepäntien varteen toteutetaan vain itä-/eteläpuolinen jalankulku- ja pyörätie ja katu viimeisteellään katusuunnitelman mukaiseksi alueen maankäytön kehittyessä. Alueen asemakaavoitetuille tonttikaduille on suunniteltu jalkakäytävät ja pyöräily kulkee ajoradalla. Tonttikatuja ei ole kuitenkaan vielä toteutettu.

2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kaava-alueella ei ole nykytilanteessa maankäyttöä, joka tuottaisi liikennettä. Alueen läheisyydessä sijaitsevia kiinteistöjä palvelevat sorapintaiset yksityistiet, joiden liikennemäärä on vähäinen.

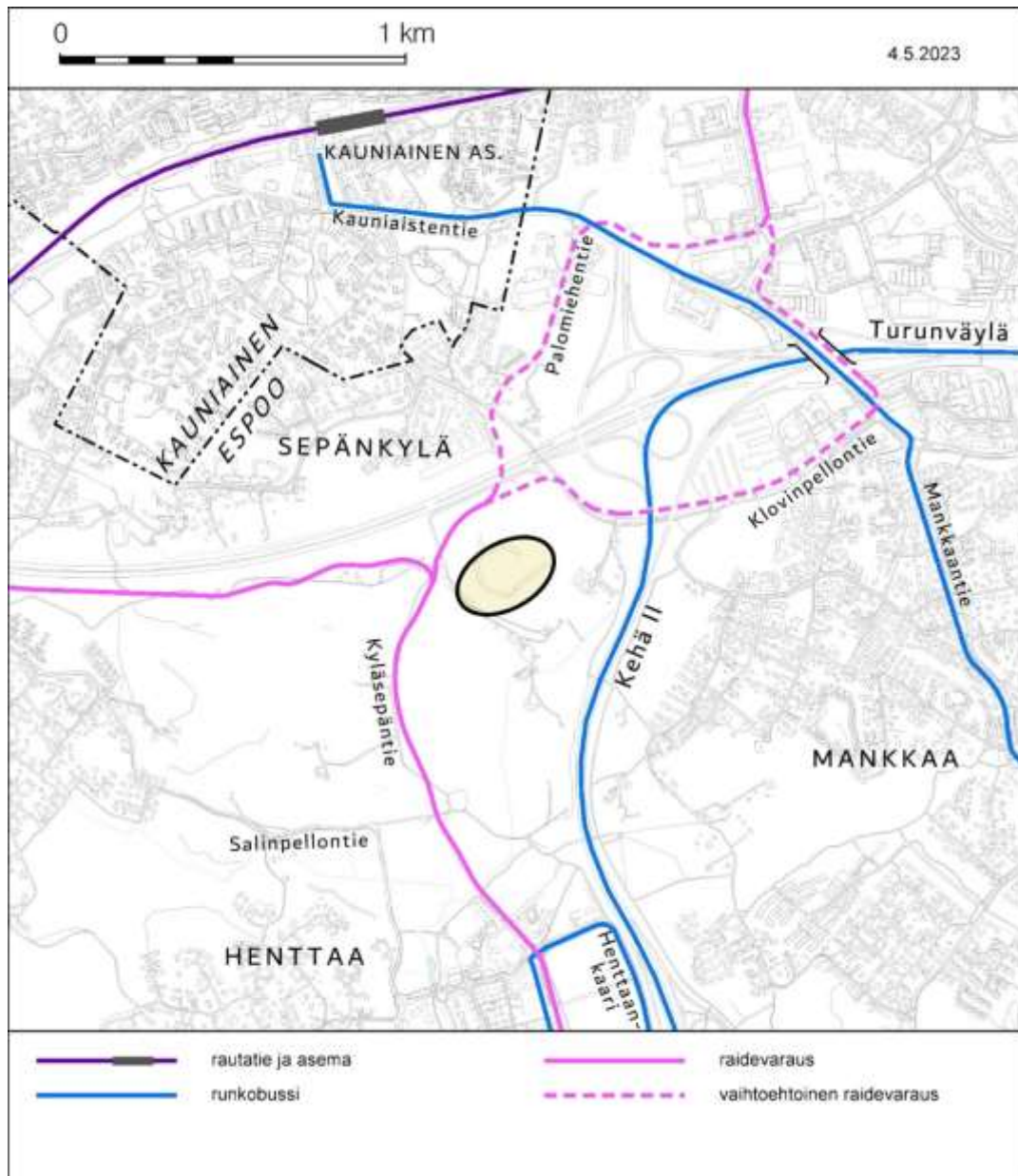
2.13.4 Joukkoliikenne

Suunnittelualuetta lähimmät raideliikenteen asemat ovat Kauniaisten asema noin 1,4 kilometrin ja Keran asema noin kahden kilometrin etäisyydellä linnuntietä mitattuna. Katuverkkoa pitkin kuljettuna etäisyydet ovat Kauniaisiin noin kaksi kilometriä ja Keran noin kolme kilometriä.

Nykyisen joukkoliikenneverkon lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat Stensintiellä, jossa liikennöi talvella 2024 linja 549 Tapiola–Mankkaa–Kauniainen–Jorvi. Lisäksi Nihtisillan pysäkeillä noin kilometrin päässä suunnittelualueesta liikennöi useita HSL-alueen linjoja sekä Turunväylän pikavuoroja. Suurpellon suunnassa lähimmät pysäkit sijaitsevat Salinpellontiellä, jolla liikennöi talvella 2024 linja 118 Tapiola–Suurpelto–Espoon keskus. Lisäksi Suurpellon keskustassa liikennöi lukuisia muita bussilinjoja.

Kyläsepäntien ensimmäisen vaiheen rakentamisen yhteydessä on toteutettu bussipysäkit. Niistä lähimmät sijaitsevat Sepänkallionrinteen kaava-alueesta reilun sadan metrin päässä lännessä Gerkinkartanon ja koillisessa Sepänkalliontien liittymien läheisyydessä. Joukkoliikenne Kyläsepäntiellä alkaa kuitenkin vasta, kun alueelle on toteutunut riittävästi maankäyttöä.

Kyläsepäntien varteen on myös esitetty mahdollista pikaraitiotieyhteyttä Matinkylä–Suurpelto–Kera–Leppävaara. Yhteys on esitetty yleiskaavassa ja MAL 2023-suunnitelmassa, mutta sen toteuttamisesta ei ole toistaiseksi päätöstä. Raitiotien toteutuksessa lähin pysäkki voisi sijoittua Kyläsepäntielle Gerkinkartanon liittymän eteläpuolelle noin 200 metrin etäisyydellä Sepänkallionrinteen asuinkortteleista. Sama pysäkki voisi palvella myös toista mahdollista raitiotielinjaa Tapiola–Suurpelto–Espoon keskus, joka on esitetty joukkoliikenteen tavoiteverkossa. Tämän yhteyden toteutuminen on kuitenkin epävarmaa ja joka tapauksessa pitkällä tulevaisuudessa.



Kuva: Suunnittelualan sijainti joukkoliikenteen tavoiteverkossa.

2.13.5 Liikenneturvallisuus

Suunnittelualan ja sen ympäristön liikenne on nykytilanteessa vähäistä ja katuverkko osin vasta rakenteilla, joten alueella ei ole tiedossa puutteita liikenneturvallisuudessa.

2.14 Luonnonolosuhteet

Maisemarakenne ja maisemakuva

Kaava-alue sijoittuu savi- ja silttipohjaisten laaksojen ympäröimälle Sepänkallion moreeni- ja kallioselänteelle. Pienialaisia avokalliopaljastumia on etenkin lakialueilla. Kaava-alueen korkein kohta on +33,6 m mpy. alueen keskivaiheilla. Koillisessa

kaava-alue rajautuu + 34,4 m mpy. kohoavaan pienialaiseen avokallioalueeseen. Laidien välissä on itään laskeva rinne. Sepänkalliontien eteläpuolella maasto viettää etelään kohti savipohjaista alavaa peltolaaksoa, joka Smedsbyn ja Hemtansin kyläkukuloineen on kulttuurihistorian kannalta paikallisesti arvokas, vuosisatoja vanha maisemakokonaisuus. Kehä II:n rakentamisen yhteydessä väylän itäpuolelle osittain jäänyt Dåvitsbyn kylämäki kuului myös aiemmin tähän maisemakokonaisuuteen. Gerkin tila päärakennuksineen sijoittuu kaava-alueen kaakkoispuolella sijaitsevan lakialueen kupeeseen.



Kuva: Maaperäkarta ja varjostettu korkeusmallirasteri havainnollistavat alueen maisemarakennetta. Kartalla on esitetty punertavalla kalliopaljastumat, keltaisella moreenimaat, sinisellä savikot ja vinoviivoituksella siltin ja saven peittämät kitkamaa-alueet laaksojen ja selänteiden vaihettumisvyöhykkeillä. Selänteet ovat pääosin metsäisiä ja laaksot entisiä tai nykyisiä viljelymaita. Smedsbäckenin puro laskee peltomaisemassa etelään Suurpellon keskustan suuntaan. Kaava-alueen suuntaa antava sijainti on esitetty sinisellä soikiolla.

Kyläkukkuloiden, avoimen peltomaiseman ja metsänreunan muodostaman maisemakokonaisuuden asema on muuttunut Kehä II ja Suurpellon eteläosan kortteleiden

rakentamisen myötä. Laaja, metsään rajautunut kyläkukkuloiden rytmittämä peltoalue on pienentynyt ja ympäristö on hiljalleen rakentumassa urbaaniksi asuinalueeksi. Alueen kaupungistumisesta huolimatta tavoitteena on yhä ollut myös avoimen peltoalueen sekä vanhojen kyläkukkuloiden säilyttäminen. Sepänkallionrinteen kaava- ja kaavamuuotosalue sijoittuu kulttuurimaisema-alueen pohjoispuolelle.



Säilynyt maisematila

- Paikallaan säilynyt peltoaukea
- Paikallaan säilynyt pelionreuna
- Paikallaan säilynyt tielinja
- Paikallaan säilynyt puro
- Paikallaan säilynyt talopaikka
- Säilynyt pihapiiri



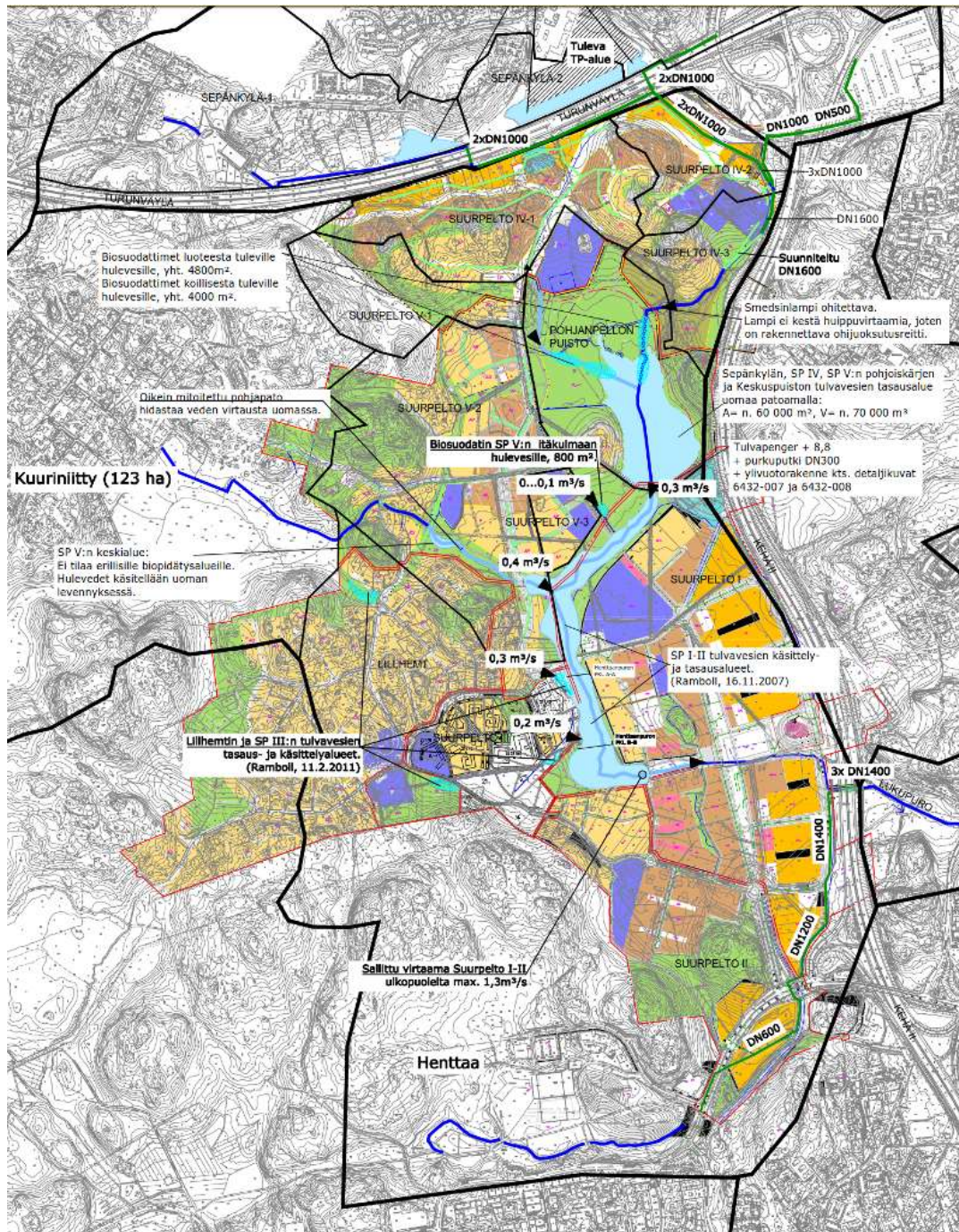
Muuttunut maisematila

- Poistunut metsää
- Poistunut peltoaukea
- Poistunut tielinja
- Poistunut puro
- Poistunut rakennus
- Poistunut pihapiiri

Maisemantilan kehitys 1930-luvulta nykytilanteeseen. Lähde Sepänkallio-Storhemt kaavarunko, LIITE E: Kulttuurimaisema-analyysi. Ainoa Landscaping 2020.

Vesiolosuhteet

Kaava-alueella ei ole vesistöjä tai pienvesiä. Alueella muodostuvat pintavedet joko imeytyvät maaperään tai ohjautuvat alueen itä- ja eteläpuolella aikanaan suoristettuihin pelto-ojiin. Gerkistä etelään virtaavan Smedsbäckenin kautta vedet ohjautuvat Suurpellon keskustan muokattuihin avouomiin ja rumpujen välityksellä edelleen Kehä II:n itäpuolelle, mistä ne laskevat Gräsanojan kautta mereen. Gräsanojan valuma-alue on kokonaisuudessaan tulvaherkkä. Valuma-alueen eteläosassa korostuu meritulvariski, kun taas Merituulentieltä pohjoiseen päin korostuu rankkasadetulvariski. Kaava-alueen eteläpuolella on tehty tulvapenkereen suunnitelma Storhemtinmäen itäpuolelle. Valuma-alueen hulevesien vedenlaadun turvaaminen on tärkeää, sillä Gräsanojassa esiintyy erittäin uhanalaista taimenta, joka on herkkä vedenlaadun muutoksille.

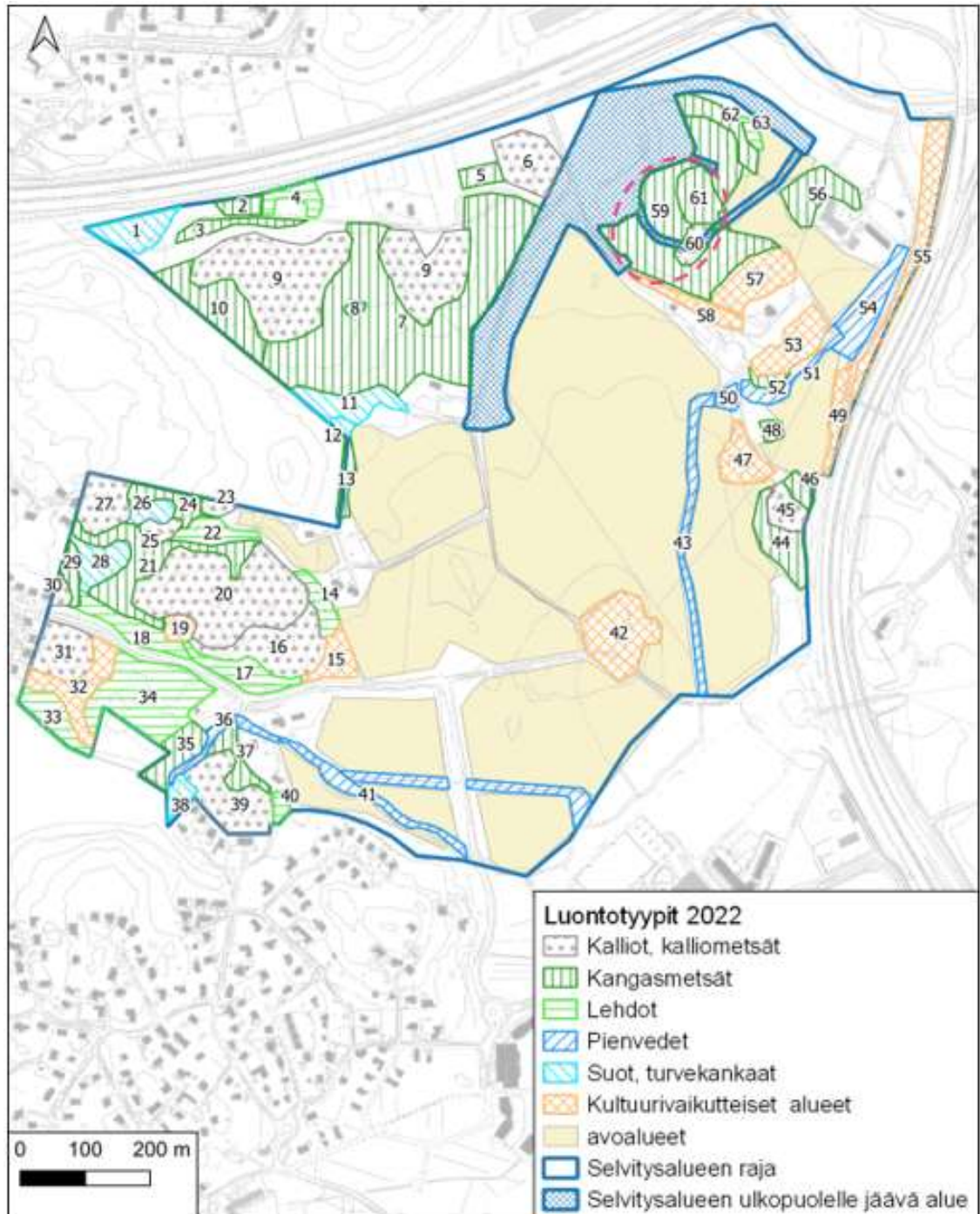


Kuva: Suurpelto IV ja V-alueiden alueellinen hulevesien hallinta yleisillä alueilla. Lähde: Ramboll Finland, WSP Finland. 21.4.2011.

Kasvillisuus

Kaava-alue on pääosin voimakkaasti harvennettua kuusivaltaista tuoretta kangasmetsää, joka on pitkään ollut yksityistä talousmetsää. Kaava-alueen itäreunassa on nuori havupuuvaltainen tuoreen kangasmetsän kuvio. Korkeimmissa maastonkohdissa on paikoin avokallioita ja kalliometsää. Kallioperän karuus näkyy myös kalliokasvillisuudessa ja avokallioiden lajisto muodostuu pääosin kalliosammalista ja –jäkälistä, heinistä ja kangasmaiden varvuista. Avokallioilla puusto on mäntyvaltaista. Alueelta ei

ole luontoselvitysten (2018 ja 2022) perusteella tunnistettu erityisesti suojeltavia lajeja tai luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä luontotyypejä.

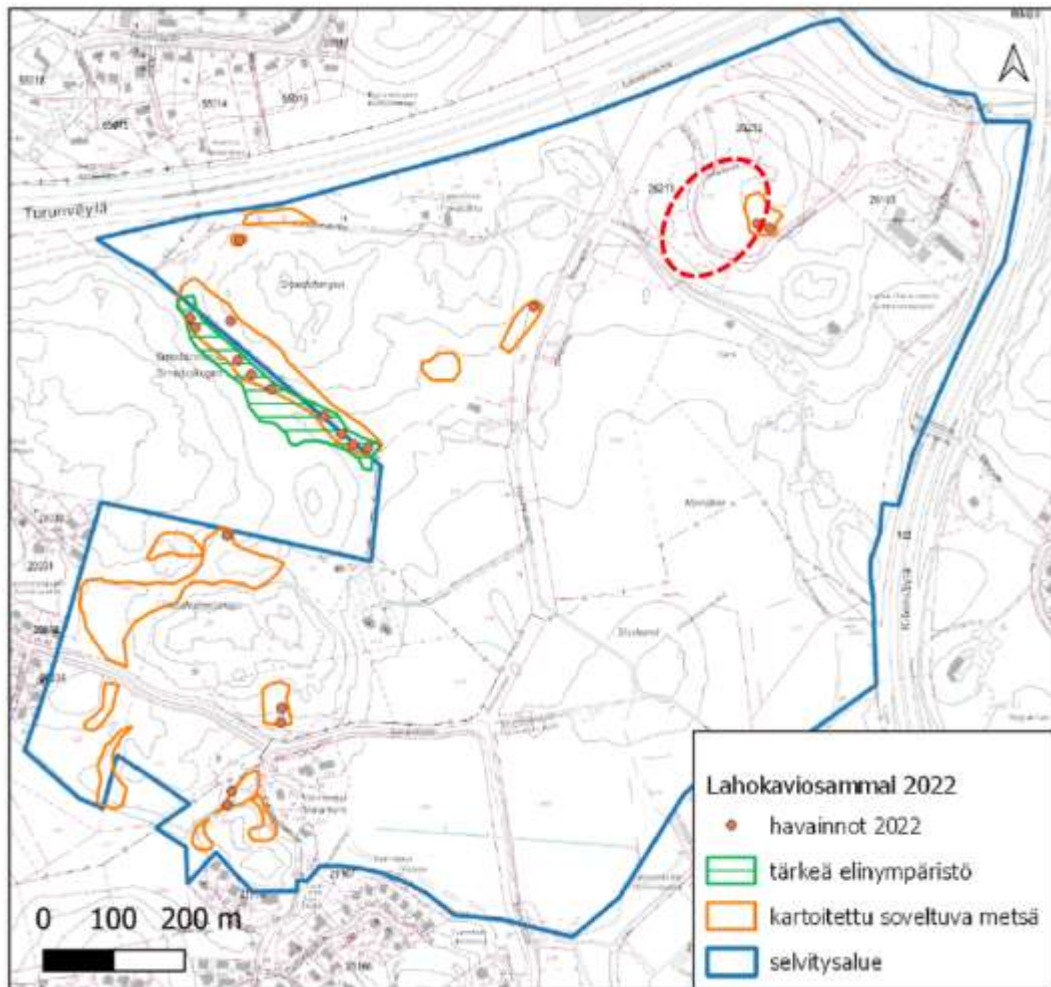


Kuva: 2022 luontoselvityksen tulokset luontotyyppien ja kasvillisuuden osalta. Kaava-alueella sijaitsevat selvityksessä kuvatut luontotyyppikuviot 60 (kalliometsä) ja 61 (nuori havupuuvaltainen tuore kangas) sekä osa kuviosta 59 (tuore kangas), jonka lounaisosasta oli kaadettu virheellisesti puustoa viereistä kerrostalokorttelia rakennettaessa kesällä 2023. (Luontotieto Keiron Oy)

Syyskuussa 2023 havaittiin, että kaava-alueen lounaisosasta ja sen eteläpuolelta alueelta oli kaadettu tuoreen kangasmetsän puustoa viereisen rakennustyömaan

yhteydessä kesällä 2023. Tapahtuman käytyä ilmi asiaa selvitettiin maastokatselmuksin maanomistajan, ELY-keskuksen ja kaupungin ympäristönsuojelun, rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen edustajien kanssa. Alueelle on laadittu syksyn 2023 aikana ennallistamissuunnitelma, jossa on määritelty luotettavimmat tavat varmistaa uuden puuston kasvuun lähtö.

Nuoren tuoreen kangasmetsän kuviolta etsittiin vuoden 2022 kartoituksen yhteydessä lahokaviosammalia. Kartoituksen yhteydessä kaava-alueen itäpuolelta ja kaava-alueen rajalta löydettiin kaksi kasvualustaa, joissa sammalen itujyväryhmiä kasvoi pienellä pinta-alalla. Aluetta ei todettu lajille tärkeäksi elinympäristöksi.



Kuva: Lahokaviosammalen havaintopisteet vuodelta 2022 ja niiden perusteella arvioitu lajille tärkeä elinympäristö. Koillisin kartoitetuista metsäkuvioista sijoittuu kaava-alueen välittömään läheisyyteen sen itäpuolella. (Luontotieto Keiron Oy)

Eläimistö

Alueelta ei ole luontoselvitysten (2018 ja 2022) perusteella tunnistettu erityisesti suojeltavia lajeja. Kaava-alueen koillis- ja itäpuolelta on tunnistettu liito-oravan elinpiirin ydinalueita ja liito-oravan elinpiiriksi soveltuvia metsäkuviota. Kaava-alueen itäisimmällä reunalla on osittain metsäkuviota, joka on liito-oravien elinaluetta ja joilta vuodesta 2020 alkaen on tehty joitakin papanahavaintoja. Etenkin kaava-alueen itäpuolella sijaitsevan järeämmän puuston säilyminen on liito-oravien kulkuyhteyksien ja elinalueiden säilymisen kannalta tärkeää. Myös kaava-alueen eteläpuolella on liito-oravien ekologisena kulkuyhteytenä toimivia ja kehitettäviä alueita.



Kuva: Ote liito-oravien ekologisen verkoston kartalta luontoselvityksen selvitysalueella vuonna 2022. (Luontotieto Keiron Oy)

2.15 Suojelukohteet

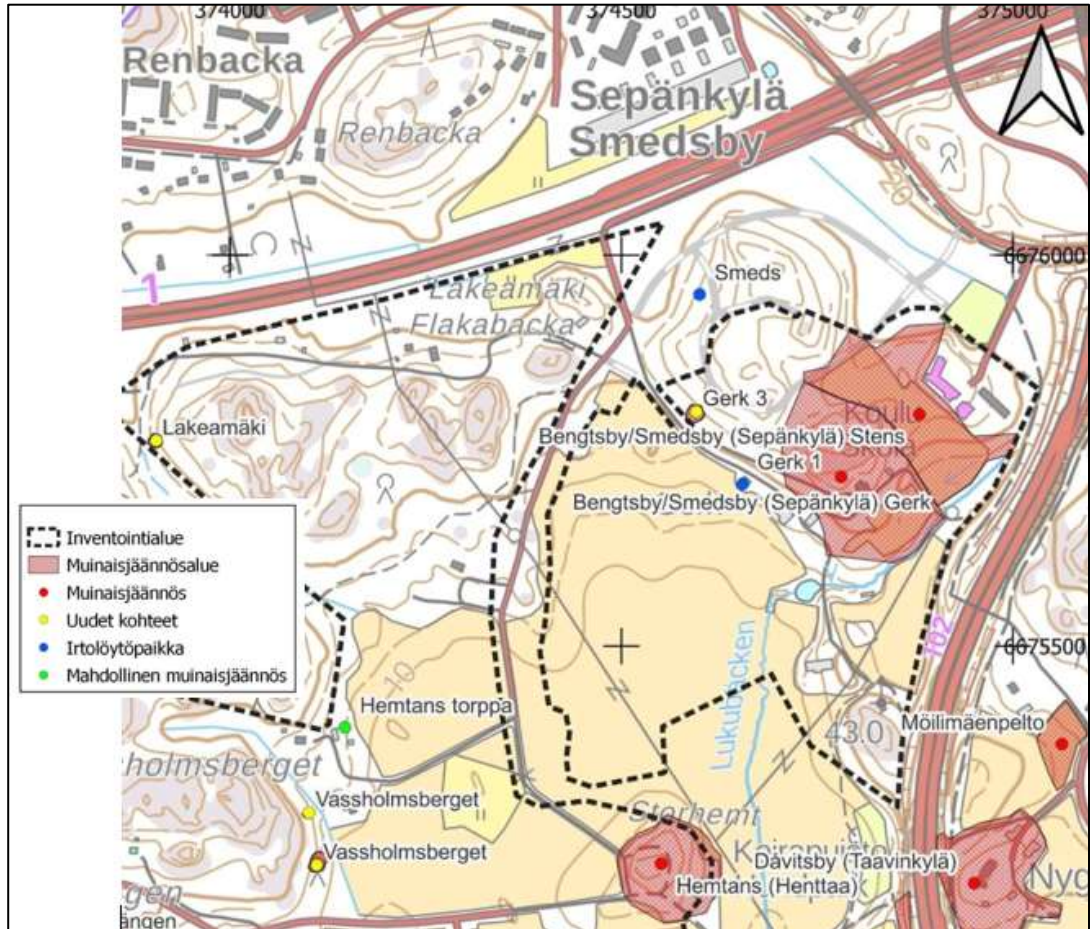
Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelukohteita.

Kaava-alueen eteläpuolella sijaitseva kolmen kylänmäen (Smedsby-Hemtans-Dåvitsby) ja niitä yhdistävien laaksojen muodostama viljelymaisema on paikallisesti merkittävä kulttuurimaisemakokonaisuus.



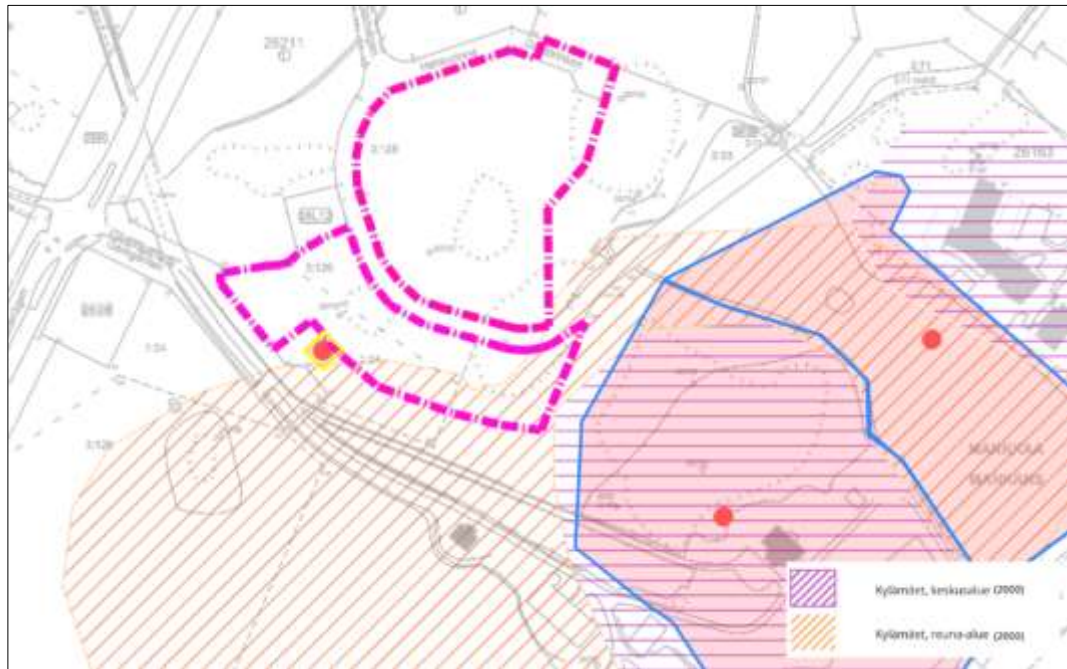
Sepänkallio-Storhemt kaavarunkotyössä säilytettäväksi arvetut kulttuurimaiseman ydinalue sekä siihen liittyvät peltosaarekkeet ja reunavyöhykkeet. Lähde Sepänkallio-Storhemt-kaavarunkoraportti (2020).

Kaava-alueen itäpuolella Gerkin maatilan alueella sijaitsee Bengtsby/Smedsby (Sepänkylä) Gerk historiallinen kylätontti (1000001817). Museovirasto teki vuonna 2022 Kyläseppä-Storhemt-alueella arkeologisen inventoinnin. Inventoinnin yhteydessä koekuopittiin välittömästi Sepänkallionrinteen kaava-alueen itäpuolella oleva rinne. Tarkkuusinventoinnin pohjalta arvioitiin, että rinteessä ei ole muinaisjäännöksiä ja Gerkin muinaisjäännösalueen rajaa tarkistettiin vastaavasti.



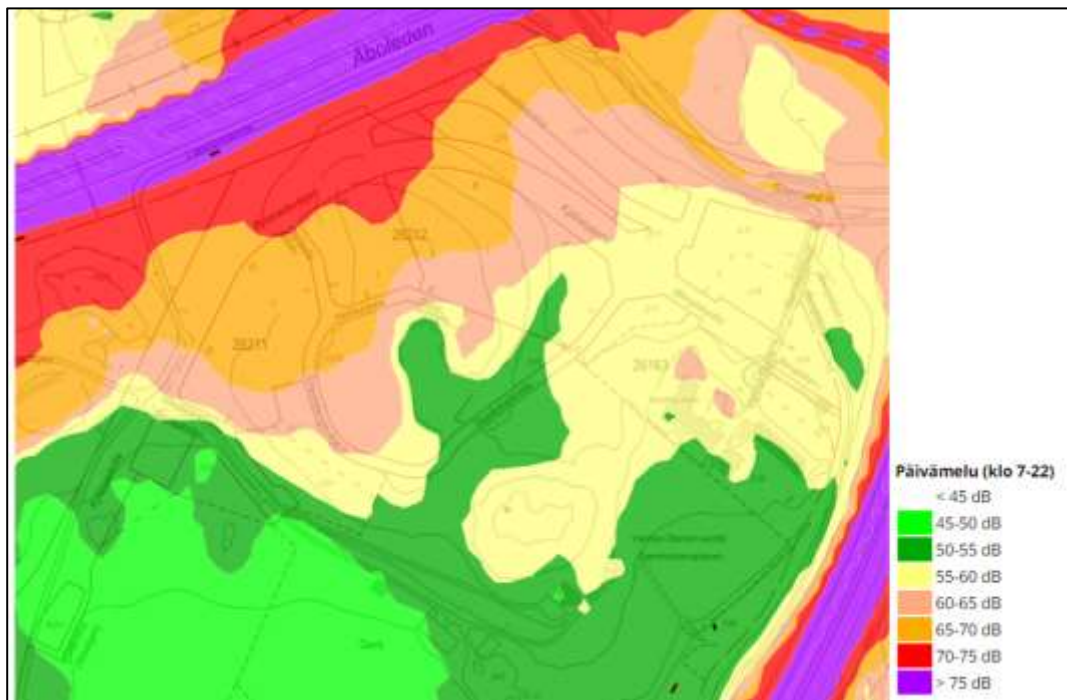
Ote Kyläseppä-Storhemt arkeologinen inventointi. Aluerajaukset ja uudet kohteet. Museovirasto 2022.

Inventoinnissa löydettiin Sepänkallion etelärinteestä kaava-alueen eteläpuolelta uusi muinaisjäännöskohde, todennäköisesti 1900-luvulta peräisin oleva kellarikuoppa (Gerk 3, mjtunnus 1000049320. luonti 15.11.2023). Museoviraston muinaisjäännösrekisterin kuvauksen mukaan ”kohde sijaitsee Gerkin kartanoon johtavan tien pohjoispuolella rinteessä. Kyseessä on ilmeisesti kellarin tai muun säilytyskuopan jäännös. Kuoppa on kooltaan noin 4 x 5 metriä, sitä ympäröi matala valli muualta paitsi rinteeseen yläosan kohdalta, jossa sen reuna on rinteeseen tasalla. Lännestä, alarinteeseen ja tien suunnasta kuoppaan johtaa noin puoli metriä leveä ja kolme metriä pitkä käytävä. Kuoppa on osin kuusien katveessa. Kuoppa saattaa liittyä Bengtsby/Smedsby (Sepänkylän) Gerkin ja Stensin kylätontteihin.” Kohteen varoalue ulottuu muutamia metrejä Sepänkallionrinteen asemakaavan alueelle. Kesällä 2023 kuopan ympäristön puusto on hakattu.



Kuvassa lähialueen muinaisjäännösmerkinnät (Espoo Trimble Locus Cloud 1/2024). Kohteen Gerk3 muinaisjäännösalueen rajaus on osoitettu keltaisella rajauksella. Aiempien yleiskaava-vaiheen inventointien rajauksia on osoitettu viivoituksella. Bengtsby/Smedsby (Sepänkylän) Gerkin ja Stensin kylätonttien vuoden 2022 inventoinnin pohjalta tarkistetut rajat on osoitettu sinisellä rajauksella ja punaisella täytöllä.

2.16 Ympäristön häiriötekijät



Kuva: Tieliikenteen päivämelu nykytilanteessa ilman rakennusmassoja (Espoon ja Kauniais-ten kaupunkien ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2022).

Turunväylän ja Kehä II:n liikenne aiheuttaa alueelle melua. Nykytilanteessa päiväajan melutaso ylittää 65 desibeliä kaava-alueen pohjoisosassa. Alhaisin melutaso on itään laskevassa rinteessä, jossa melutaso on alle 55 dB. Kaava-alueen länsi- ja pohjoispuolelle on asemakaavoitettu kerrostalokortteleita, jotka tulevat suojaamaan kaava-alueita liikennemelulta, mutta kyseisten kortteleiden rakennukset eivät ole vielä toteutuneet.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Yleisenä asemakaavoituksen tavoitteena Espoossa on edistää asuntotuotantoa ja ylläpitää riittävää tonttivarantoa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti maakuntakaavan pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeellä ja Helsingin seudun maankäytön-, asumisen ja liikenteen (MAL) yhteistyösopimuksen ensisijaisesti kehitettävällä vyöhykkeellä. Kokonaisuuteen kytkeytyvät investoinnit kestäviin kulkumuo-toihin. Alueita suunnitellaan kokonaisuuksiksi, joiden asukasmäärät mahdollistavat tehokkaan joukkoliikenteen ja lähipalvelut.

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta asetti tavoitteet Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavoille vuonna 2007. Tavoitteet on listattu kohdassa 7.1. Näitä laajemmalle alueelle päätettyjä tavoitteita konkretisoivat näiden tavoitteiden pohjalta laaditut, Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavaehdotukset, jotka kaupunkisuunnittelulautakunta vuonna 2012 lähetti hyväksymiskäsittelyyn. Kaupunginhallitus (KH) päätti 25.3.2019 (§ 105). Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavojen palauttamisesta valmisteluun. Päätöksen mukaan:

- *alue kaavoitetaan vaiheittain ja Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n ensimmäisenä vaiheena hyväksytään kokoojakadut ja keskeisimmät virkistysalueet käsittävä Ky-läsepäntien asemakaava. Katuverkon toteuttaminen mahdollistaa asemakaavoituksen vaiheittain maankäytösopimusten syntyä edistävissä osissa.*
- *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.*

3.2 Ympäristön laatuun liittyvät tavoitteet

Tulevan pikaraitiotievarauksen varteen toteutetaan tiivistä ja laadukasta kerrostalo- ja pientaloasumista.

Suunnittelussa varmistetaan, että ratkaisu sopii ympäröivään ja suunniteltuun kaupunkikuvaan ja maisemaan. Huomiota kiinnitetään pihojen laatuun, liikennejärjestelyiden ja pysäköinnin toimivuuteen sekä hulevesien hallintaan. Liikenteen suunnittelun tavoitteena on eri liikkumismuotojen ja eri-ikäisiä käyttäjiä palveleva selkeä ja

turvallinen, esteettömyyden vaatimukset huomioiva kaupunkiympäristö. Suunnittelussa huomioidaan myös ympäristön häiriötekijät kuten liikennemelu ja liikenteen päästöt.

Kulttuurimaisemaan liittämisen vuoksi koko Kyläseppä-Storhemtin alueella tavoitellaan laadukasta ja yhtenäistä kaupunkikuvaa. Hankkeiden kanssa yhteisesti on linjattu seuraavat kaupunkikuvalliset tavoitteet (Eriksson 2021):

- *Yhtenäinen ilme*
- *Luonnonmukaiset materiaalit ja värit*
- *Katutason arkkitehtuuri eläväksi*
- *Viihtyisät pihat, myös asuntokohtaiset*
- *Parvekkeet viihtyisiksi lisäolohuoneiksi*
- *Pienimittakaavaisuus, vaihtelevuus, rauhallisuus ja vertikaalisuus*
- *Harjakatto, joka näkyy*
- *Pysäköintilaitokset sopusuhtaisesti korttelirakenteeseen*

3.3 Maanomistajan / hakijan tavoitteet kaavoitukselle

Joukko Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaava-alueiden maanomistajia lähestyi kaupunginhallitusta 22.10.2018 ja esitti mm., että pääkadut ja hulevesien hallintaa varten varattavat alueet erotetaan omaksi asemakaavaksi, jotta asuinkortteleita voidaan alkaa asemakaavoittaa vaiheittain. Tässä yhteydessä he toivat yleisesti Suurpellon pohjoisosan kaavoitusta koskien esille, että kaavataloutta tulisi merkittävästi parantaa. Pysäköinti tulisi siirtää talojen alta maanpäällisiin pysäköintilaitoksiin ja mm. imujätejärjestelmästä luopua.

4 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kuvaus



Havainnekuva asemakaavan mukaisesta rakentamisesta. Lähde Sepänkallionrinne, korttelisuunnitelma 1/2024.

4.1 Yleisperustelut ja -kuvaus

Kaavanmuutoksen mukainen asuntotonttivarannon lisääminen pääkaupunkiseudun ensisijaisella asumisen vyöhykkeellä ja raideliikenteen varausten läheisyydessä on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan sekä Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen toteutusohjelman (MAL) mukaista. Pieneltä osaltaan asukasmäärän kasvu parantaa lähialueen palveluiden säilymis- ja kehittämis-edellytyksiä.

Sepänkallionrinteen asemakaava täydentää aiemmin osana Suurpelto IV-aseமாகাava suunniteltua Sepänkallion asuinalueetta. Suunnitelma koostuu pohjoispuoliseen kerrostalorakentamiseen kytkeytyvästä kerrostalokorttelista ja jo asemakaavoitetun Sepänkalliontien eteläpuolella kulttuurimaisemaan sovitetusta pientalokorttelista. Asemakaava on suunniteltu pohjoispuolisia Sepänkallion aloituskortteleita välttämiseksi ja monipuolistamaan alueen talotyyppejä. Alueen asuinrakentaminen voi jatkua aikataulullisesti yhteensovitettuna kokoojakatujen ja kunnallistekniikan toteutuksen kanssa.

Asuinrakentamisen määrää määriteltäessä on huomioitu pysäköinnin mahtuminen, metsäalueiden säilyttäminen sekä pihatilan riittävyys leikki- ja oleskelutoimintoihin. Pihalle on suunniteltu yhteistila. Piha on maanvarainen ja sen ilme sovitetaan kalliomaastoon. Hulevesien käsittelyyn kiinnitetään huomiota tulvaherkän valuma-alueen takia. Suunnitelmassa on huomioitu eteläpuoliselta kulttuurimaisema-alueelta kaava-alueelle ja kaava-alueelta kulttuurimaisema-alueelle kohdistuvat näkymät. Kulttuurimaiseman reunavyöhykkeet säilytetään ja muutokset maisemakuvaan ovat hallittuja. Samoin suunnittelussa on otettu huomioon liito-oravan kulkuyhteyksien säilyminen kaava-alueen ulkopuolisten elinpiirien ydinalueiden välillä.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 1,7 hehtaaria, josta noin 1,3 hehtaaria on asuinkortteleita ja 0,2 hehtaaria virkistysaluetta.

Kokonaiskerrosala on 10 100 k-m². Asuinrakennusoikeutta on erillispientalojen korttelissa (AO-1) noin 1 600 k-m² ja kerrostalokorttelissa (AK) 8 500 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 0,60$.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 10 100 k-m².

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 200 asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m²). Kaava-alueelle ei ole osoitettu työpaikkatoimintoja eikä niiden määrä muutu.

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet



Perspektiivikuva Sepänkalliontien katutilasta. Lähde Sepänkallionrinne, korttelisuunnitelma 2023.

Sepänkalliontien sisäkaarteeseen muodostuvaan kortteliin 26213 on suunniteltu kerrostaloja ja niiden pysäköintiä palveleva LPA-alue. Tien eteläpuolelle sijoittuvaan kulttuurimaisemaan ja Gerkin tilan alueeseen rajautuvaan rinteeseen on suunniteltu tiivis erillispientalojen kortteli 26214.

Asuinkerrostalojen korttelialue 26213 (AK)

Korttelissa on viisi asuinkerrostaloa, jotka sijoittuvat viuhkamaiseen sommitelmaan Sepänkalliontien varteen. Selkeämuotoiset rakennukset huomioivat vaihtelevat maastonmuodot. Korttelin keskelle jää metsäisenä säilyvä rakentamaton alue. Leikkipihat ja oleskelualueet sijoittuvat asuinrakennusten väleihin melukatveeseen.



Kerrostalokorttelin pihaluonnos. Lähde Sepänkallionrinne, korttelisuunnitelma 1/2024.

Suurin sallittu kerros-luku on korttelin kaakkoiskulmassa neljä, valtaosassa korttelia viisi ja pohjoisimmassa rakennuksessa kuusi. Eteläpuolisen kulttuurimaisema-alueen suuntaan avautuvat rakennusten päädyt ja muutenkin korttelin läpi säilyy näkymiä ympäröiville alueille.

Korttelialueen kerrosala on noin 8 500 k-m² ja korttelitehokkuus LPA-alueen pinta-ala mukaan lukien noin $e=0.80$. Kaavassa on 2§:n mukainen lisärakentamisoikeus asu-misen aputiloille.

Koska alue on osa laajempaa vaiheittain kaavoitettavaa kokonaisuutta ja koska ra-kentaminen sijoittuu kulttuurimaisema-alueita rajaaville mäki-alueille, on alueella erityi-nen tarve ohjata kaavamääräyksillä syntyvää kaupunkikuvaa yhtenäiseksi ja ympäris-töön sovitetuksi. Kyläseppä-Storhemt-kaavarungon yhteydessä nähtiin alueen veto-voimatekijäksi kaupunkikuvan lisäksi myös asuntojen laadukkaat ulko-oleskelutilat. Korttelin rakennusten tulee muodostaa arkkitehtuuriltaan ja piha-alueiltaan

yhtenäinen kokonaisuus. Asuinrakennuksen runkosyvyys saa olla korkeintaan 15 metriä. Ensimmäisen kerroksen asuntojen yhteyteen tulee rakentaa maantasopiha tai -terassi ja ylempien kerrosten asunnoissa tulee olla oleskeluparveke. Asuinrakennusten kattokaltevuuksien tulee olla yhtenäiset ja pääasiallisen kattomuodon jyrkkä harjakatto. Maantasokerroksen julkisivuissa ei saa olla pitkiä ikkunattomia pintoja. Sisäänkäyntejä ja niiden ympäristöä tulee korostaa. Talousrakennusten julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää puuta tai tiiltä. Talousrakennuksiin ja erillisiin pihakatoksiin tulee kattokaltevuuden sen mahdollistaessa toteuttaa viherkatto. Asuinrakennusten julkisivuissa tulee käyttää vaihdellen paikallisen luonnonkiven sävyjä tai lämpimiä murrettuja maavärejä siten, että korttelin värimaailma muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden. Katon värin tulee tumma tai harmaa.

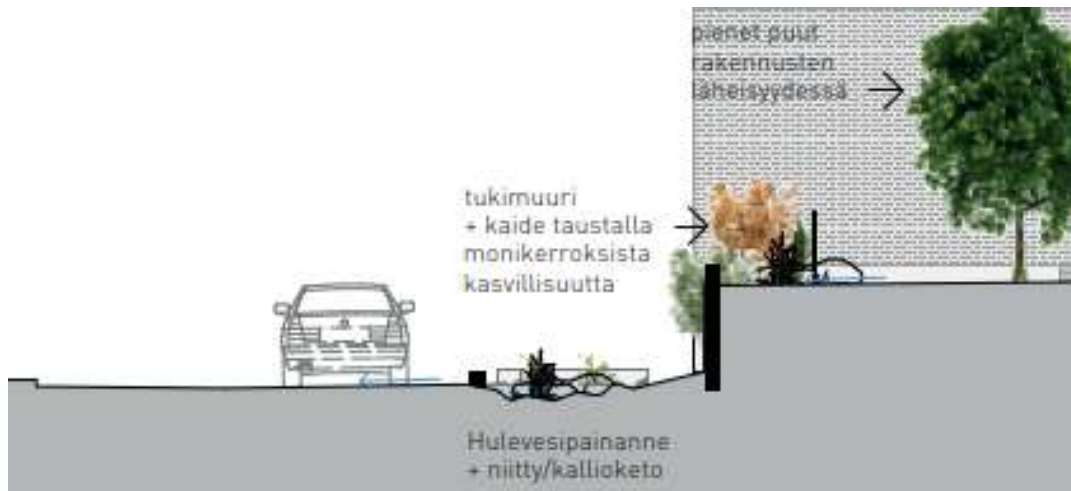
Korttelin keskelle ja itäreunaan on osoitettu merkinnällä s-1, maisemakuvallisesti, pihaympäristön ja liito-oravien elinalueverkoston tukemisen kannalta tärkeä alueen osa, jota tulee ylläpitää runsaspuustoisena. Alueella sallitaan luonnon- ja maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka heikentävät korttelialueeseen idässä rajautuvaa liito-oravan elinaluetta. Alueen s-1 länsireunaan on osoitettu talousrakennusten rakennusala, jolle tulee toteuttaa korttelin yhteistiloja vähintään 50 k-m². Korttelisuunnitelmassa paikalle toteutettavaksi yhteistilaksi on esitetty korttelisaunaa.



Havainnekuva sisäpihan metsästä ja saunasta.

Perspektiivikuva korttelipihaan yhteistilarakennuksesta. Lähde Sepänkallionrinne, korttelisuunnitelma 1/2024.

Korttelin kadunpuoleinen reuna toteutetaan yhtenäisenä kapeana istutusvyöhykkeenä, i-1, joka tulee toteuttaa yhtenäisen suunnitelman mukaisesti ja laadukkaasti hyödyntäen kallioluontoon soveltuvia istutuksia, luonnonmukaisia hulevesiaiheita ja paikallisia kalliopintoja tai louhekiveä.



Periaatekuva korttelialueen liittämistä Sepänkalliontiehen Lähde Sepänkallionrinne, korttelisuunnitelma 1/2024.

Rakennukset ja piha-alueet tulee sovittaa olemassa oleviin maastonmuotoihin. Rakentamisen ulkopuolelle jäävät suuret hyväkuntoiset puut tulee säilyttää ja tarpeen mukaan uudistaa. Korttelin leikki- ja oleskelualueet, pysäköintipaikat sekä tarvittavat huolto- ja pelustusreitit tulee toteuttaa yhteisjärjestelysopimuksin kortteleittain yhteisinä siten, että ne muodostavat toiminnallisen kokonaisuuden.

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä leikki- tai oleskelualueina, kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee säilyttää luonnonmukaisina, osoittaa asukkaiden viljelyalueiksi tai istuttaa. Rakennettaessa syntyvää paikallista louhekiveä tulee käyttää tontin kivimureissa, maastonmuotoilussa ja /tai kiveyksissä.

Maantasossa olevat pysäköintipaikat tulee jäsentää puu- ja pensasistutuksin siten, että muodostuu korkeintaan 8 autopaikan yhtäjaksoisia kokonaisuuksia.

Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään yksi autopaikka 85 kerrosneliometriä kohden, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa asuntoa kohden. Autopaikoista vähintään viisi prosenttia tulee toteuttaa vieraspaikkoina. Polkupyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään yksi pyöräpaikka 40 kerrosneliometriä kohden ja niistä vähintään 80 prosenttia tulee sijoittaa katettuun, lukittavissa olevaan ja säältä suojattuun tilaan. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Autopaikkojen korttelialueenosa LPA

Autopaikkojen korttelialue palvelee AK-korttelin 26213 pysäköintiä ja lisäksi sen kautta osoitetaan ajoyhteys viereisiin asuinkortteleihin. Pysäköinnin viemää pinta-ala on pyritty vähentämään mahdollistamalla LPA-korttelin itäreunan toteuttaminen kaksikerroksisena pysäköintilaitoksena. Länsireunaan pysäköinti toteutetaan maantasoisena. Pysäköintilaitos on pyritty sijoittamaan maastoon siten, että se säilyy matalana ja sen yli säilyy näkymät asunnoista.

Hehkurinne-katu lyhenee hieman, kun osa sen toteuttamattomasta kääntöpaikasta muutetaan LPA-alueen osaksi ja kääntöpaikkavaraus siirtyy hieman luoteeseen.

Erillispientalojen korttelialue 26214 (AO-1)

Kortteli on suunniteltu uudeksi erillispientalojen korttelialueeksi. Alueelle voidaan muodostaa seitsemän Sepänkalliontien kaarta myötäilevää omakotitalontonttia, joille on osoitettu rakennusaloittain 200 tai 250 k-m²:n rakennusoikeus. Tonteille ajetaan ylärinteen puolelta Sepänkalliontieltä. Etupihalle on osoitettu talousrakennukset, autopaikat ja istutuksia. Talousrakennusten rakennusoikeus on 50 k-m²/tontti. Korttelialueen asuinkerrosala on yhteensä 1 600 k-m² ja korttelitehokkuus on noin $e = 0.40$.



Pientalotalokorttelin havainnekuva. Lähde Sepänkallionrinne, korttelisuunnitelma 1/2024.

Asuinrakennukset ovat yksiasuntoisia ja alarinteen puolelta kolmikerroksisia rinneratkaisuja. Rakennusten päädyt on suunnattu etelään maisema-alueen suuntaan ja rakennusten väleistä säilyy näkymiä ympäristöön. Katot ovat harjakattoja ja pääasiallinen julkisivumateriaali puu. Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä leikki- tai oleskelualueina, kulkuteinä tai pysäköintiin, on istutettava. Istutuksissa tulee käyttää joko alueelle luontaista kasvillisuutta tai hedelmäpuita ja hyötykasveja. Etupihalle tulee istuttaa vähintään yksi runkopuu. Erityisesti on varmistettava, että eteläpuoliseen reunaan muodostetaan suojaava kasvullinen vaihettumisvyöhyke (i-2), niin, että tonttikorot sovitetaan luontevasti maastoon eikä rakentaminen muutenkaan heikennä korttelialueen etelä- ja itäpuolisen puuston elinolosuhteita.

Autopaikkoja tulee toteuttaa kaksi autopaikkaa asuntoa kohden. Pyöräpysäköinnistä ei ole annettu erillistä määräystä.

4.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Sepänkallion asemakaavan korttelin 26211 ja Sepänkallionrinteen pientalokorttelin 26214 väliin on osoitettu pieni Gerkinrinteen puistoalue (VP). Puistoalueelle on tavoitteena toteuttaa esteetön raitti, joka yhdistää Sepänkallion laen rakentamisen Sepänkalliontien lounaispuolelle Kyläsepäntien ja Gerkin kartano-kadun risteykseen suunniteltuun Kyläsepän alueen keskukseen. Keskukseen on suunnitteilla koulu, päiväkot, kaupallisia palveluita, liikuntatoimintoja, pikaraitiotien pysäkki ja kaupunkipuistikko.

Sepänkallionrinteen itä- ja eteläpuolisille alueille on tavoitteena asemakaavoittaa lisää virkistysalueita, suojaviheralueita ja/tai maa- ja metsätalousalueita, kun Kyläsepän keskuksen suunnittelu on riittävässä määrin tarkentunut.

Alueen eteläpuolella Kyläsepäntien asemakaavan yhteydessä on asemakaavoitettu noin kymmenen hehtaaria uusia lähivirkistysalueita. Nämä virkistysalueet mahdollistavat Sepänkallion alueelta yhteyden Suurpellon keskustan jo rakennetuille lähivirkistys- ja puistoalueille sekä pohjoisen Suurpellon alueellisen hulevesien viivytyksen. AO-1-korttelin etelä- ja itäpuolella on sekä maisemallisesti että liito-oravien kulkuyhteyden kannalta merkittävää puustoa, joten korttelin eteläpuolinen alue on jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Puiden kaatoa säätelee myös yleiskaavan toimenpiderajoitus.

Gerkinrinteen VP-alueen eteläreunalle on osoitettu eko-1-merkintä liito-oravien kulkuyhteyksien säilymisen ja kehittymisen varmistamiseksi. Alueelle tulee istuttaa yhteyttä vahvistavaa puustoa ja olevaa puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys.

4.3.3 Palvelut

Palvelut haetaan kaava-alueen ulkopuolelta. Kaava-alueen vieressä on ruotsinkielinen Smedsby skola. Viereisessä Sepänkallion kaavassa on liiketilavaraus ja seuraavissa kaavavaiheissa on tavoitteena kaavoittaa eteläpuolelle Kyläsepän /Lakeamäen alueelle koulu, päiväkotija ja kaupallisia lähipalveluita. Kerrostalokortteliin toteutetaan palvelueteiset.

4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Asemakaava-alue liitetään alueelle laaditun kunnallistekniikan yleissuunnitelman mukaisesti vesi- ja viemäri- sekä sähkö- ja tietoliikenneverkostoihin Suurpelto IV -alueelle kokonaisuutena laaditun kunnallistekniikan yleissuunnitelman periaatteiden mukaisesti. Kortteleiden sähköhuoltoon liittyville muuntamoille varataan tilaa korttelialueilla. Hulevesiä käsitellään ja viivytetään korttelialueilla, minkä lisäksi yleisille alueille kokonaisuutena toteutetaan alueellinen viivytyjärjestelmä.

4.4 Liikenne

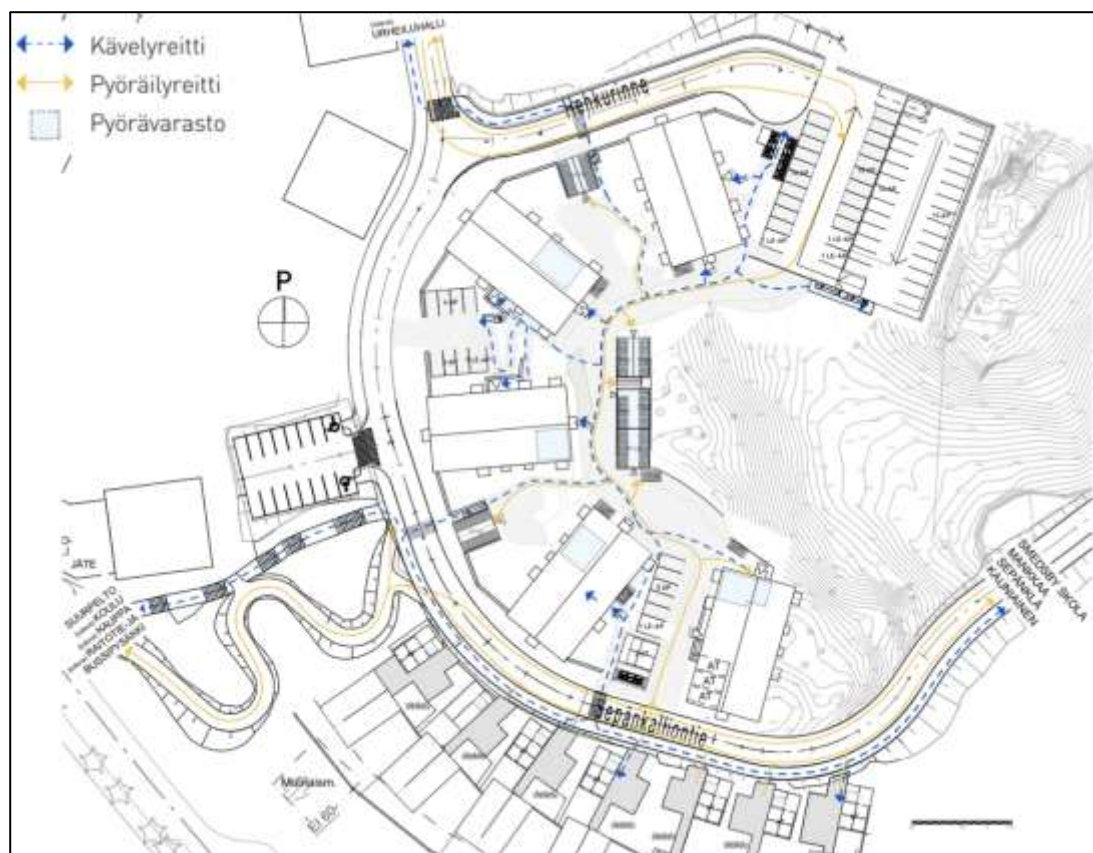
4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Asemakaava perustuu aiemmin kaavoitettuun katuverkkoon, jota ei ole kaikin osin vielä toteutettu. Kyläsepäntiehen liittyvät tonttikadut Hehcutie ja Sepänkalliontie, jotka muodostavat lenkkimäisen yhteyden kaava-alueen läpi. Kaava-alueen pohjoisreunalla Hehcutiehen liittyy päättävä tonttikatu Hehkurinne. Sepänkallionrinteen asemakaavassa Hehkurinteen katualuetta muutetaan niin että katu lyhenee noin 35 metriä ja aiemmin asemakaavoitetun katualueen kohdalle osoitetaan autopaikkojen korttelialue (LPA). Muilta osin tonttikatujen katualueet säilyvät ennallaan.

Kaikki alueen tonttikadut on suunniteltu niin, että ajorata on 5,5 metriä leveä ja katujen väliset liittymät ovat valo-ohjaamattomia. Katualueiden leveys on 10 metriä. Katujen ohjeelliset ratkaisut on esitetty katukartassa liitteessä 2.

Asemakaava-alueen laskennallinen liikennetuotos on noin 200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kyläsepäntien liikennemäärän on ennustettu olevan noin 7 000 ajon./vrk, mutta sen toteutuminen riippuu laajemman alueen maankäytön kehittymisestä.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily



Keskeiset kävelyn ja pyöräilyn reitit ja niiden liittyminen katualueisiin. Lähde Sepänkallionrinne, korttelisuunnitelma 1/2024.

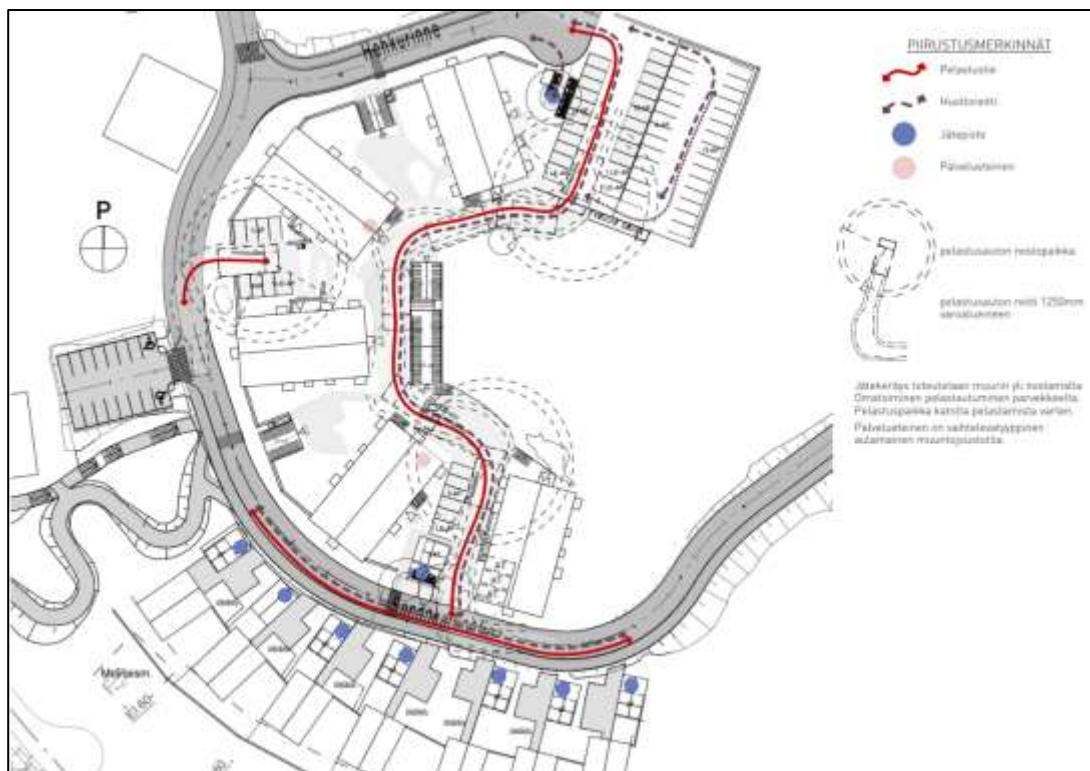
Hehkutien, Hehkurinteen ja Sepänkalliontien katualueille on suunniteltu jalkakäytävät katujen toiselle reunalle. Tonttikaduilla pyöräily kulkee ajoradalla. Sepänkalliontiehen liittyy Gerkinrinne-puistoalueen poikki kulkeva ohjeellinen ulkoilureitti Hehkupolku, joka muodostaa jalankulku- ja pyöräily-yhteyden kaava-alueelta Gerkinranta-kadulle sekä tulevaisuudessa kaavoitettavien julkisten palveluiden suuntaan. Puistoalueella korkeuserot ovat kuitenkin suuret ja sen seurauksena esteettömän reitin muodostaminen edellyttää mutkittelevaa linjausta. Suuremman reitin muodostaminen on mahdollista porrasyhteyksin.

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Uusiin asuinkortteleihin on ajoyhteys Sepänkalliontieltä ja Hehkurinteeltä. Hehkurinne-kadun päästä on ajoyhteys autopaikkojen korttelialueelle (LPA), joka palvelee kerrostalokorttelin (AK) pysäköintiä. LPA-korttelin kautta on ajoyhteys AK-kortteliin. Lisäksi kerrostalokortteliin on yhteyksiä Sepänkalliontieltä.

AK-korttelin sisäiset ajoyhteydet palvelevat huolto- ja pelastusajoa. Korttelisuunnitelmassa on esitetty AK-korttelin jäteasteiden sijoittuminen korttelin pohjois- ja eteläreunoille tonttiliittymien yhteyteen. Pelastusreitit perustuvat omatoimiseen pelastautumiseen tikasluukkujen kautta. Kortteliin on lisäksi osoitettu pelastusauton nostopaikkoja rakennusten katoille pääsyä varten.

Erillispientalokorttelin (AO) tonteille on kullekin omat liittymät Sepänkalliontieltä. Ne palvelevat sekä huolto- että pelastusliikennettä.



Huolto- ja pelastusajon järjestelyt korttelialueilla. Lähde Sepänkallionrinne, korttelisuunnitelma 1/2024.

AK-korttelissa vaaditaan asemakaavamääräyksen mukaan vähintään yksi autopaikka 85 kerrosneliometriä kohden, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto. Tämä tarkoittaa noin 100 autopaikkaa. LPA-kortteliin suunnitellut autopaikat sijoittuvat osittain kaksikerroksiseen pysäköintilaitokseen ja osin maantasoisesti. Lisäksi pysäköintiä on suunniteltu AK-kortteliin asuinrakennusten väliin sijoitettaville pienemmille pysäköintialueille, jotka on merkitty asemakaavakartassa p-kirjaimella.

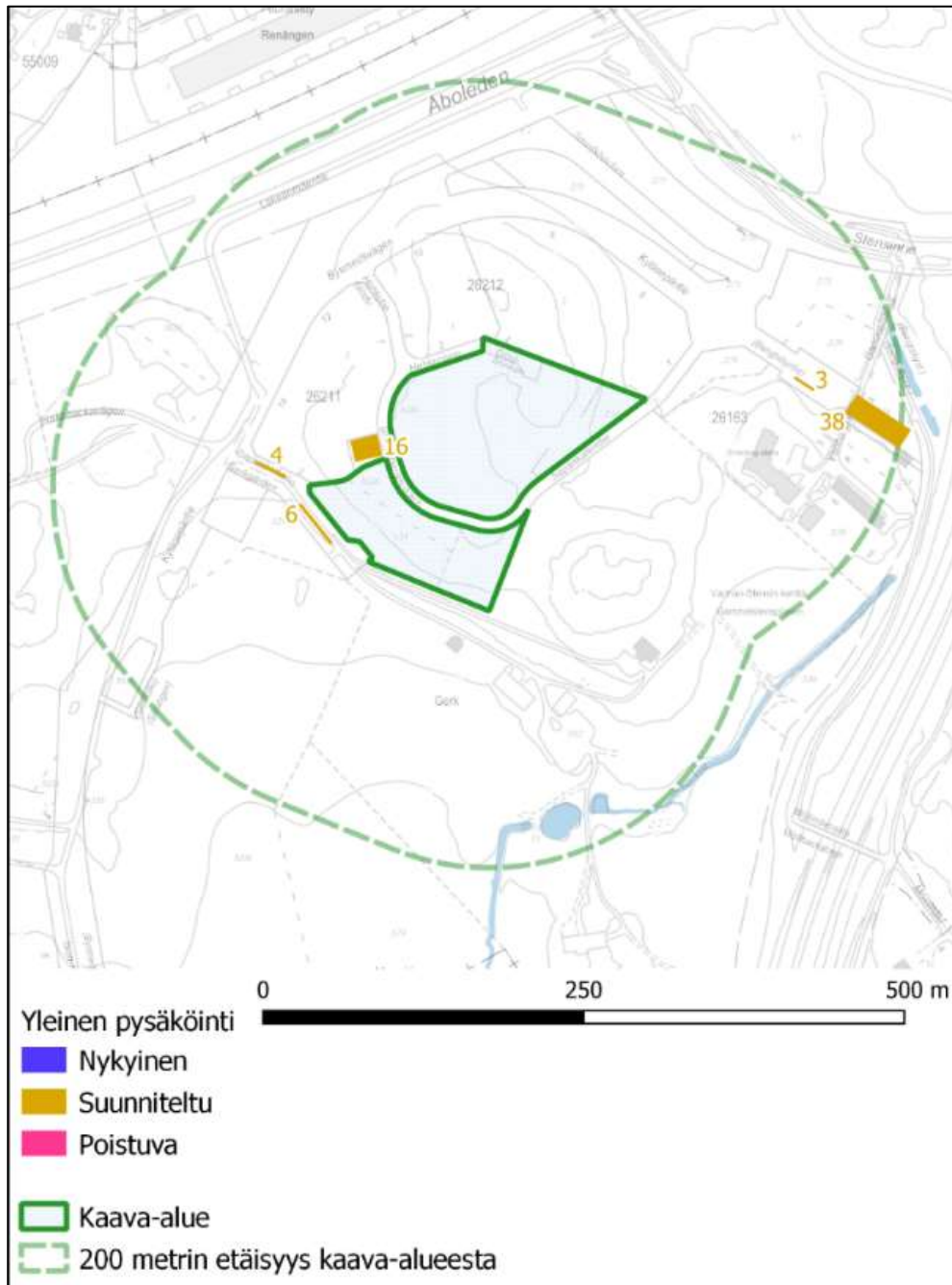
AO-korttelissa autopaikkoja vaaditaan kaksi autopaikkaa asuntoa kohden. Autopaikat sijoitetaan kunkin tontin pohjoisreunaan autotalleihin tai -katoksiin.



Kaavio auto- ja pyöräpaikkojen mahdollisista sijainneista. Lähde Sepänkallionrinne, korttelisuunnitelma 1/2024.

Pyöräpaikkoja vaaditaan toteutettavaksi AK-korttelissa vähintään yksi pyöräpaikka 40 kerrosneliometriä kohden. Vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista vähintään 80 prosenttia on sijoitettava katettuun, lukittavissa olevaan ja säältä suojattuun tilaan, jonne on esteetön kulku kadulta tai pihalta. Loput pyöräpaikoista saa sijoittaa ulkotilaan lähelle keskeisiä kulkureittejä ja tällöin vähintään puolet niistä tulee olla katettuja. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Kaavamääräyksen mukainen pyöräpaikkojen vähimmäismäärä on AK-korttelissa noin 213 pyöräpaikkaa, joista vähintään 170 pyöräpaikkaa on sijoitettava katettuun, lukittavissa olevaan ja säältä suojattuun tilaan. Korttelisuunnitelmassa osoitettu pyöräpaikkojen sijoittuminen asuinrakennusten pohjakerrokseen sekä erillisiin talousrakennuksiin pihalle. Lisäksi sisäänkäyntien läheisyyteen on esitetty lyhytaikaisia pyöräpaikkoja ulkotiloihin. AO-korttelissa pyöräpaikat sijoitetaan tonttikohtaisiin varastoihin.



Kuva: Suunnittelualueen ympäristöön suunnitellut yleisen pysäköinnin alueet. Lähde Espoon kaupunkisuunnittelukeskus.

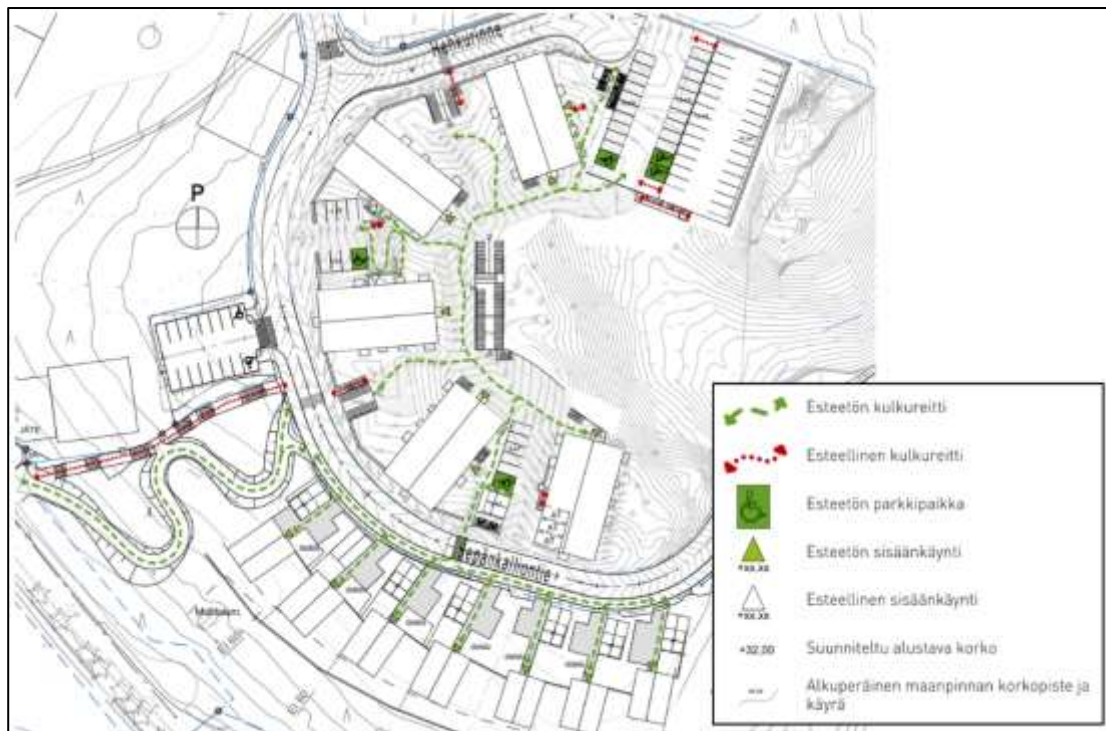
Kaava-alueelle ei esitetä yleistä pysäköintiä. Sepänkalliontien länsipuolella sijaitsee asemakaavan mukainen yleinen pysäköintialue (LP), joka toteutetaan alueen tonttakaavojen toteutuksen yhteydessä. LP-alueelle on suunniteltu 16 autopaikkaa, joista kaksi on varattu liikkumisesteisille. Lisäksi Gerkinkartano-kadulle on suunniteltu kadunvarsipysäköintiä, jotka toteutetaan myöhemmin. Koska alueella ei toteudu yleisen pysäköinnin laskentaohje 1 ap/1 000 k-m², vaaditaan asemakaavamääräyksessä, että AK-kortteliin toteutettavista autopaikoista viisi prosenttia tulee toteuttaa vieraspaikkoina.

4.4.4 Joukkoliikenne

Suunnittelualueetta palvelevat Kyläsepäntielle suunnitellut bussipysäkit. Lisäksi alueen suunnittelussa varaudutaan mahdolliseen pikaraitiotieyhteyteen Matinkylä–Suurpelto–Kera–Leppävaara, jonka toteutuksesta ei kuitenkaan ole päätöstä.

4.4.5 Esteettömyys

Asuinkortteleihin on suunniteltu esteettömät kulkureitit kaikkiin rakennuksiin. AK-korttelissa esteetön kulkureitti toteutuu Hehkurinteeltä ja Sepänkalliontieltä korttelin itäosassa kulkevaa yhteyttä pitkin. Lisäksi korttelin länsiosaan on esitetty suoraan kadulta kortteliin kulkevia jalankulkyhteyksiä, jotka eivät kuitenkaan maastonmuotojen vuoksi ole esteettömiä. Liikkumisesteisten autopaikkoja on esitetty sekä LPA-kortteliin sekä AK-korttelin eteläosaan mahdollisimman lähelle rakennusten sisäänkäyntejä. AO-korttelissa kullekin pientalotontille on esteetön kulkuyhteys Sepänkalliontieltä.



Alustavat esteettömät reitit Lähde Sepänkallionrinne, korttelisuunnitelma 1/2024.

Gerkinrinteen puistoalueella kulkeva Hehkipolku on katukartassa esitetty ohjeellisella linjauksella, joka mahdollistaa esteettömän kulkuyhteyden muodostamisen Sepänkalliontien ja Gerkinranta-kadun välillä. Alueen korkeuserojen takia esteettömästä reitistä muodostuu kuitenkin mutkitteleva. Suurempi reitti on mahdollista toteuttaa esimerkiksi portailla. Tarkemmin reitin ratkaisut suunnitellaan myöhemmin puistosuunnitelmassa.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Alue on maaperältään pääosin normaalisti perustettavaa aluetta. Kallio on monessa kohtaa lähellä maanpintaa ja toteutus edellyttää louhintoja. Paikallista louhekiveä kannustetaan käyttämään piharakenteissa. Korttelissa 26214 maaston vaihtelevuus ja jyrkkyys vaikeuttaa toteutusta varsinkin, kun työmaa tulee hoitaa kadun suunnasta.

Alueen käyttöhistorian perusteella alueella ei ole arvioitu olevan pilaantuneita maita.

4.6 Luonnonympäristö

Kaavaratkaisussa on huomioitu alueen ja sen ympäristön tunnetut luontoarvot ja säästetty puustoa ja metsäistä aluetta osana korttelirakennetta ja korttelien ulkopuolella. AK-korttelin keskeinen yhteinen piha-alue on osoitettu säilytettäväksi runsaspuustoisena. AO-korttelin eteläinen vyöhyke toimii välittävänä vyöhykkeenä ja tavoitteena on säilyttää kaava-alueen etelä- ja itäpuolisen metsän puuston kasvuolosuhteet mahdollisimman laadukkaina ja muuttumattomina. Samoin Gerkinrinteen VP-alueen eteläreunan eko-1-merkintä on osoitettu liito-oravien kulkuyhteyksien säilymisen ja kehittymisen varmistamiseksi. Kokonaisuutena kaavaratkaisulla tavoitellaan kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevien liito-oravien elinympäristöjen ja kulkuyhteyksien sekä niiden kehittämispotentiaalin säilymistä. Lisäksi säilytetään maisemallisesti eheää reunavyöhykettä ja lakimetsää kulttuurimaisema-alueen suuntaan.

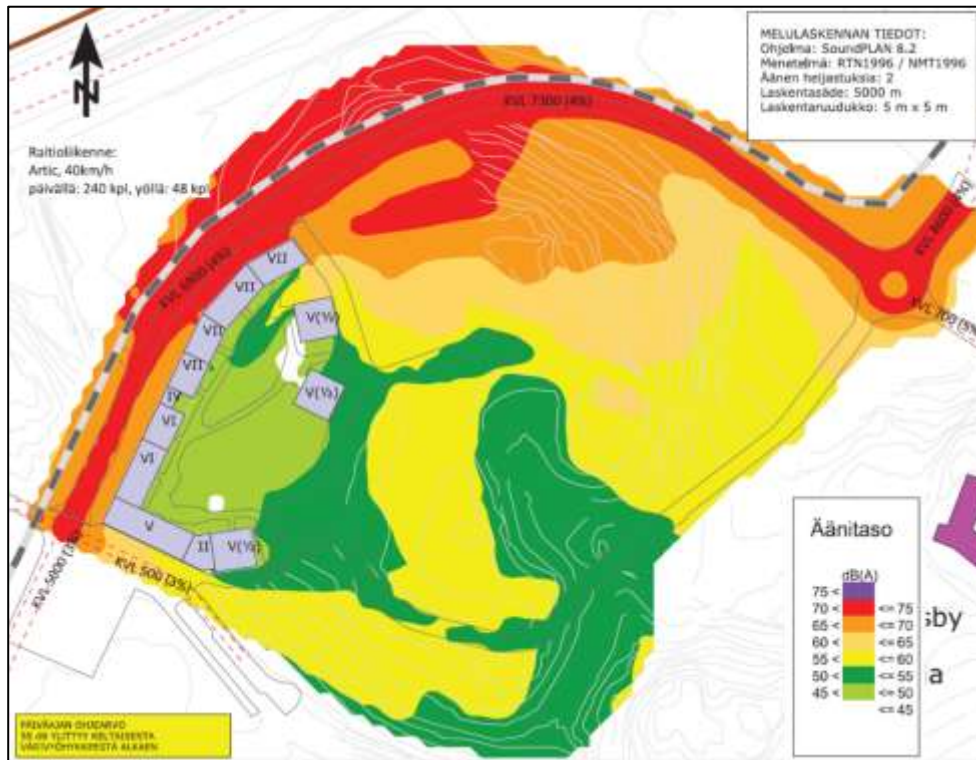
Pihat on suunniteltu maanvaraisiksi. Kaikki rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä leikki- tai oleskelualueina, kulkuteinä tai pysäköintiin on istutettava. Korttelialueilla tulee säilyttää ja ylläpitää olevaa puustoa. Kaavaratkaisulla kannustetaan hulevesien hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuihin ohjaamalla vesiä istutuksille ja biosuodatusalueille ja hulevesiä viivytäville viherkatoille. Hulevesien viivytystä ja laadullista käsittelyä koskevilla määräyksillä suojellaan myös Gräsanojan puroympäristöjen vedenlaatua ja ehkäistään tulvimista.

4.7 Suojelukohteet

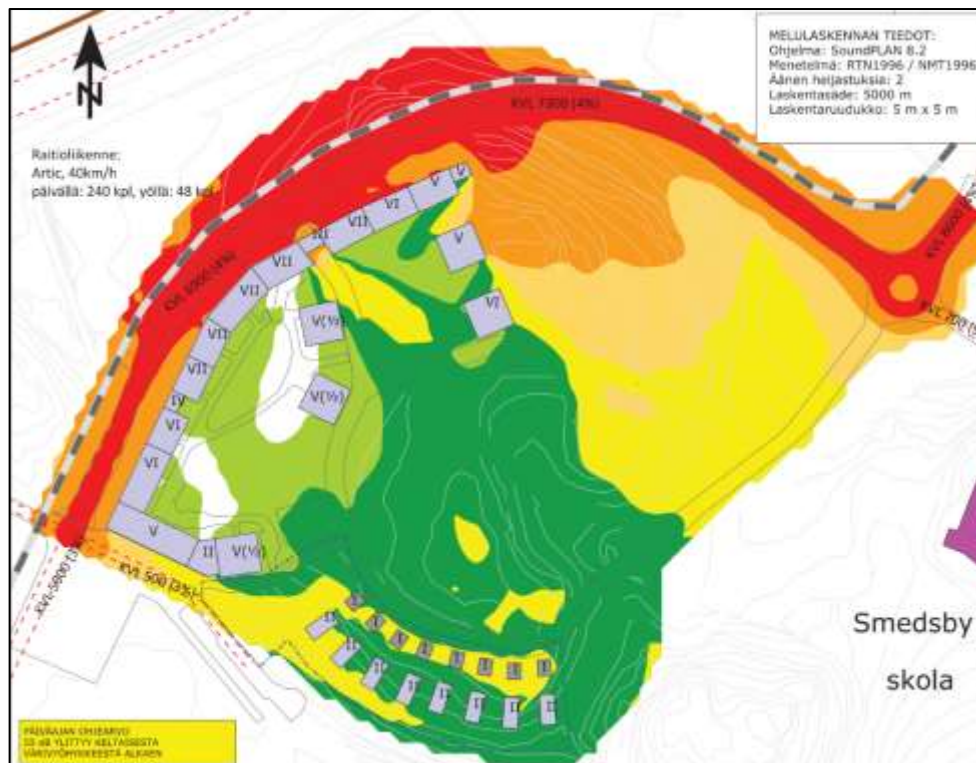
Eteläpuolinen kulttuurimaisema-alue, muinaisjäännösalueet ja liito-oravien ekologinen verkosto on huomioitu asemakaavaratkaisussa. Muinaisjäännösalueen varoalueen raja on merkitty kortteliin 26214 sm-merkinnällä.

4.8 Ympäristön häiriötekijät

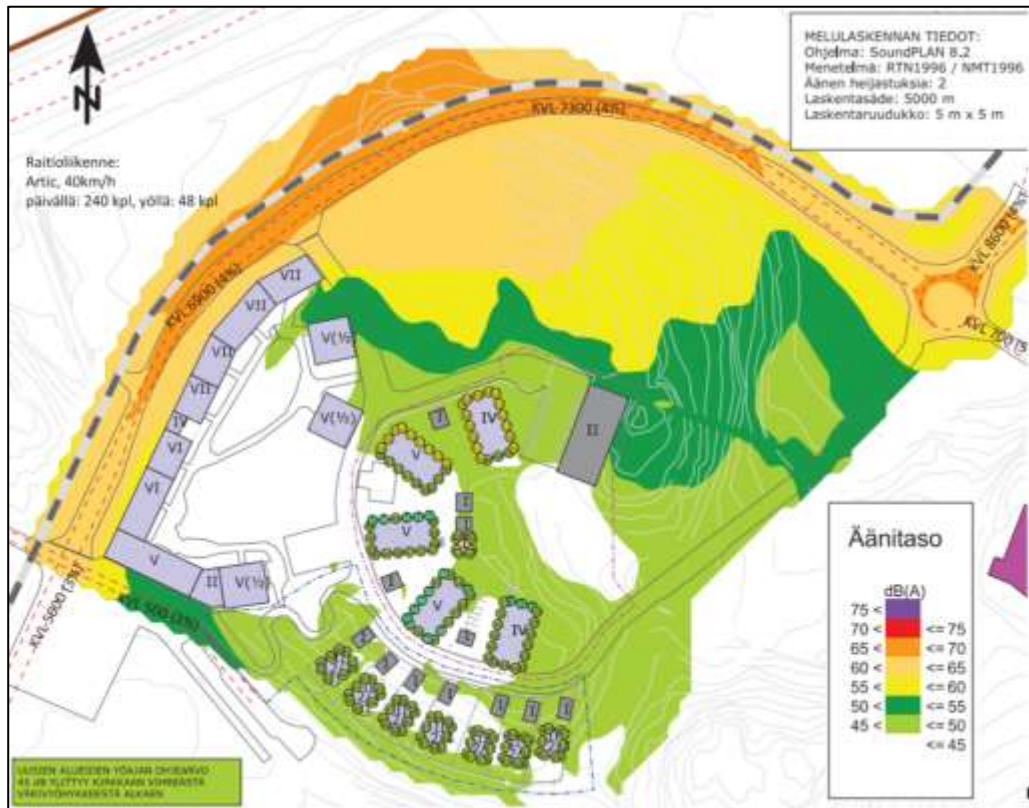
Alueen pääväylien sekä lähimpien kokoojakatujen liikenne aiheuttaa alueelle tulevaisuudessa kasvavaa liikennemelua. Lisäksi kaavoituksessa varaudutaan Kyläsepäntielle mahdollisesti toteutettavan raitiotien meluun. Kaavoituksen yhteydessä on laadittu meluselvitys (Ramboll Finland Oy 12.6.2023, päivitetty 22.12.2023), jossa on mallinnettu melun kulkeutumista suunnittelualueelle ennustetilanteessa vuonna 2050.



Kuva: Päiväajan keskimelutaso ennustetilanteessa 2050, kun kaava-alueen pohjoispuoleisesta asuinrakentamisesta on toteutunut vain kortteli 26211. (Ramboll, 22.12.2023)



Kuva: Päiväajan keskimelutaso ennustetilanteessa 2050, kun kaava-alueen pohjoispuoleisesta asuinrakentamisesta on toteutunut kortteli 26211 ja korttelin 26212 länsiosa. (Ramboll, 22.12.2023)



Yllä: Yöajan keskimelutaso ennustetilanteessa 2050, pohjoispuoleinen kortteli 26211, kaava-alueen asuinrakentaminen toteutunut kokonaan (Ramboll 22.12.2023).



Päiväajan melutaso ja suurimmat keskiäänitasot suunniteltujen rakennusten julkisivuilla, ennustetilanne 2050, kortteli 26212 rakentumatta (Ramboll, 22.12.2023).

Meluselvityksen mukaan suunnittelualueelle suunnitellut rakennukset sekä alueen luoteispuolelle aiemmin asemakaavoitetut asuinrakennukset muodostavat piha-alueille melukatveja, joilla alittuu päiväajan ohjearvo 55 dB sekä yöajan ohjearvo 45 dB uusille alueille. Asemakaavassa on annettu määräys, jonka mukaan leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa alueille, joilla ulkoalueiden melutason ohjearvot eivät ylitä. AK-korttelin itäosassa sekä AO-korttelin eteläosassa melutaso ylittää paikoin ohjearvot, joten niille ei tule sijoittaa leikki- ja oleskelualueita, jollei rakentein voida melukatvetta laajentaa. Lisäksi asemakaavassa annetaan määräys, että parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti niin, että ulko-oleskelualueiden ohjearvot eivät niillä ylitä.

Meluselvityksen mukaan pohjoisimman rakennuksen pohjoisjulkisivun osalta 65 dB keskimääräinen melutaso ylittyy ylimmissä kerroksissa. Kyseisellä julkisivulla rakenteiden ääneneristävyysvaatimus tulee olla vähintään 32 dB. Muilla rakennusten julkisivuilla jäädytään alle 65 dB:n, vaikka joillakin julkisivun osilla mallinnuskartassa lukuarvo pyöristyy ylöspäin lukuun 65dB. Muille julkisivuille ei ole tarpeen määrittää erityistä julkisivun ääneneristävyysvaatimusta, koska tavanomaisella julkisivurakenteella saavutetaan tarvittava noin 30 dB:n ääneneristävyys. Mikäli asuinhuoneiston julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, tulee asuinhuoneiston avautua myös sellaiseen suuntaan, jolla asuinhuoneiston julkisivuun kohdistuva ulko-oleskelualueiden päiväaikainen melutason ohjearvo ei ylitä.

4.9 Nimistö

Sepänkallionrinteen kaava-alue sijaitsee mäkimaa-alueella Suurpellon pohjoispuolella Sepänkallion alueella. Nimistösuunnitelman mukaan **Sepänkallio – Smedsberget** annetaan nimeksi myös tämän kaavan rajauksen itäpuolelle jäävälle viheralueelle. Nimi tulee vanhasta kallionnimestä *Smedsberget*.

Pääosa mäki-alueesta kuului aikoinaan tilaan nimeltä *Smeds*, jonka isäntä harjoitti nimen syntyä aikana keskiajan lopulla ilmeisesti sepän ammattia. Smedsin tilan mukaan kylää alettiin kutsua nimellä *Smedsby*.

Kylän kantatiloihin kuului myös Gerk. Smedsin taloa ei enää ole, sillä sen vanha paikka kuuluu nykyisin Gerkin tilaan. Sepänkallionrinteen kaava-alueen lounaisosaan ulottuva mäenrinteen puistoalue saa nimen **Gerkinrinne – Gerkrinken**. Nimi *Gerkr* äännetään nykyruotsissa ”järk”, murteessa hieman toisin. Suomenkielisen puistonimen alkuosan ensisijainen ääntämys on ”Järkin-”, mutta mahdollisia ovat myös ”Jerkin-” tai ”Gerkin-”.

Kaava-alue rajautuu kolmeen katuun: **Sepänkalliontie – Smedsbergsvägen**, **Gerkinrinne – Gerkgården** ja **Hehkiä – Glödvägen**, mutta katualueista rajaukseen sisältyy vain Hehkiän itäpää. Sama hehkiä näkyy Gerkinrinteen puistoalueen polunimessä **Hehkipolku – Glödstigen**. Myös muun muassa läheisen **Kyläsepäntien** nimenäihe on saatu sepäntien aihepiiristä.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaava mahdollistaa asunnot noin 200 uudelle asukkaalle, joten kyse on kohtalaisen pienestä kaavakokonaisuudesta. Asunnot ovat sekä pientaloasuntoja että kerrostaloasuntoja. Kerrostaloasuntojen koko- ja hallintamuotojakaumaan osana Suurpellon kokonaisuutta tulee jatkossa kiinnittää huomiota. Laajemmalle Kyläseppä-Storhemtin alueelle tavoitellaan monipuolisesti eriryhmille suunnattuja kerrostaloasuntoja ja myös pieni määrä omakotiasumista. Vaihteellinen toteutus voi edellyttää tilapäisjärjestelyjä ja aiheuttaa keskeneräisyyden vaikutelmaa.

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta suunnittelualueen ulkopuolisten ihmisten asuinoloihin. Koska alue sijoittuu suhteellisen etäälle olemassa olevasta asutuksesta, rakentamisella ei juuri ole vaikutusta nykyisistä asunnoista avautuviin näkymiin eikä se aiheuta varjostusvaikutusta kaava-alueen ulkopuolella nykyisille asukkaille. Korttelialueiden itä- ja eteläpuolelle jää puustoisia alueita, joiden on seuraavissakin kaavavaiheissa tavoitteena säilyä puustoisina ja vehreinä. Lähellä on laajoja virkistysalueita ja sellaisia tulevaisuudessa edelleen voimakkaasti kehitetään.

Alue sijoittuu ruotsinkielisen koulun viereen, mutta lisää tarvetta varata Kyläseppä-alueelle tilaa uudelle koululle ja varhaiskasvatuspalveluille. Muut palvelut on haettava ympäröiviltä alueilta. Palvelueteiset mahdollistavat arkea helpottavat uudet palveluiden konseptit kuten pop-up-palvelut kerrostaloihin.

Asukasmäärään nähden pihat ovat riittävän laajoja, ja niille voidaan sijoittaa suotuisiin ilmansuuntiin avautuvia oleskelualueita. Myös kerrostaloihin suunnitellaan huoneistokohtainen ulko-oleskelutila. Keskeisimmät piha-alueet on mahdollista suunnitella esteettömäksi, mutta erityisesti pientalokorttelissa voi olla jyrkkiäkin piha-alueen osia. Katualueet on mitoitettu liittymiset niihin suunniteltu siten, että liikenneturvallisuus voidaan huomioida esimerkiksi näkemäalueiden ja suojatiejärjestelyiden näkökulmasta.

Työpaikat ja palvelut ovat saavutettavissa eri liikennemuodoilla, mutta ennen suunnitteilla olevan Kyläseppäntien joukkoliikenteen runkoyhteyden toteutusta joukkoliikenteen palvelutaso ei ole korkea, koska etäisyydet pysäkeille ovat suhteellisen pitkiä. Suurpellosta on suorat bussiyhteydet kaikkiin Espoon kaupunkikeskuksiin, mutta yhteydet Helsingin keskustaan ovat vaihdollisia. Ennen tehokkaan joukkoliikennejärjestelmän täydentymistä Kyläseppäntien varausten mukaiseksi alue tukeutuu merkittävässä määrin yksityisautoiluun. Opinmäen koulu ja Suurpellon päiväkodit ovat tavoitellanteessa saavutettavissa pääasiassa virkistysalueiden halki kulkevien turvallisten ja autoreitteihin nähden suorien kävely- ja pyöräilyreittien kautta. Taavinkylän kouluun on olemassa oleva kevyen liikenteen silta Kehä II:n yli.

Kaavaratkaisu ja sen meluntorjunta- ja ilmanlaatumääräykset on laadittu siten, että kaavan korttelialueille syntyy ohjearvot täyttävää terveellistä asuin ympäristöä.

Ennustetilanteen liikennemäärillä alue on osittain melualueetta, mutta liikennemelutasot ovat kohtuulliset ja ilmanlaatu hyvä.

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

Kaava-alueen toteuttamisen vaikutukset kallioperään ja maaperään ovat tavanomaisia rakentamisen vaikutuksia. Maanpintaa muokataan paikallisesti molempien korttelien alueilla. Myös korttelien välinen Sepänkalliontie edellyttää jossain määrin louhimista, tasaamista ja täyttöjä.

Rakennettavilla alueilla nykyinen kasvillisuus ja puut menetetään suurelta osin. Piha-alueille ja pohjoisosan lähivirkistysalueelle istutetaan kaavamääräysten mukaisesti uutta puustoa. Uuden puuston määrä tulee olemaan pienempi kuin ennen rakentamista ja puuston kasvaminen täyteen mittaansa vie pitkään, joten istutukset eivät korvaa poistuvia hiilinieluja ja -varastoja kuin pieneltä osin. Pihojen maanvaraisuus mahdollistaa kuitenkin puuston kasvamisen suureksi. Kerrostalokortteliin jää laaja puustoinen alue, jonka puusto järeytyessään sitoo hiiltä. Pientalokorttelin rakennuksissa käytetään rakennusmateriaalina puuta, johon sitoutuu hiiltä. Rakentaminen ei sijoitu savialueille, joilla rakennusten perustaminen aiheuttaisi tavanomaista enemmän kasvihuonepäästöjä.

Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä sekä rakennusmateriaalien valmistuksen että työmaiden kautta. Rakennusten elinkaaren aikana päästöjä aiheutuu mm. lämmityksestä ja liikenteestä. Laajemman suunnittelualueen ilmastovaikutuksia on pyritty pienentämään kaavarunkovaiheen ratkaisulla, joita on käsitelty kohdassa 7.2. Rakentaminen sijoittuu yhdyskuntarakenteellisesti paikkaan, jossa kestävien liikennemuotojen osuutta voidaan kasvattaa. Hiilivarastojen ja -nielujen määrä alueella vähentyy, tavanomaisen kaupunkilajiston elinympäristöä sekä kallioaluetta häviää. Asemakaavamääräysten perusteella rakentaminen tulee kuitenkin toteuttaa siten, että alueella tehdään vain rakentamisen kannalta välttämättömät puunkaadot ja louhinnat sekä täytöt, jolloin alueen luontoa säilyy mahdollisimman paljon. Kaavassa määrätään istuttamaan uutta korvaavaa puustoa.

Läpäisemättömän pinnan osuus lisääntyy, jolloin hulevesien määrä lisääntyy. Kaavassa määrätään viivyttämään hulevesiä niiden synty paikalla korttelialueilla, mikä lieventää läpäisemättömän pinnan lisääntymisestä aiheutuvaa hetkellisten hulevesimäärien lisääntymistä. Ilmastonmuutoksesta aiheutuva äärevöityminen ja valuma-alueen ominaisuudet on otettu huomioon aluevarauksissa ja viivytystilavuuksissa. Hulevesien laatuun kiinnitetään huomiota velvoittamalla käsittelemään liikennöityjen alueiden hulevedet niiden laatua parantavalla menetelmällä. Kaavamääräyksen avulla pyritään neutralisoimaan rakentamisen aiheuttaman lisävalunnan vaikutukset alapuoliseen, tulvaherkkään Gräsanojan valuma-alueeseen. Alueelliset ennustetut tulvatasot on tutkittu eivätkä mallinnetut tulvariskialueet sijoitu kaava-alueelle.

Alueelle ei sijoitu erityisesti ilmanlaatua heikentäviä toimintoja.

Rakentaminen ei merkittävästi muuta kokonaisuutena alueen tuulisuutta tai pienilmastoa. Rakennukset ovat kohtalaisen matalia ja niitä rajataan yksikerroksisin katoksin ja kasvillisuudella.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

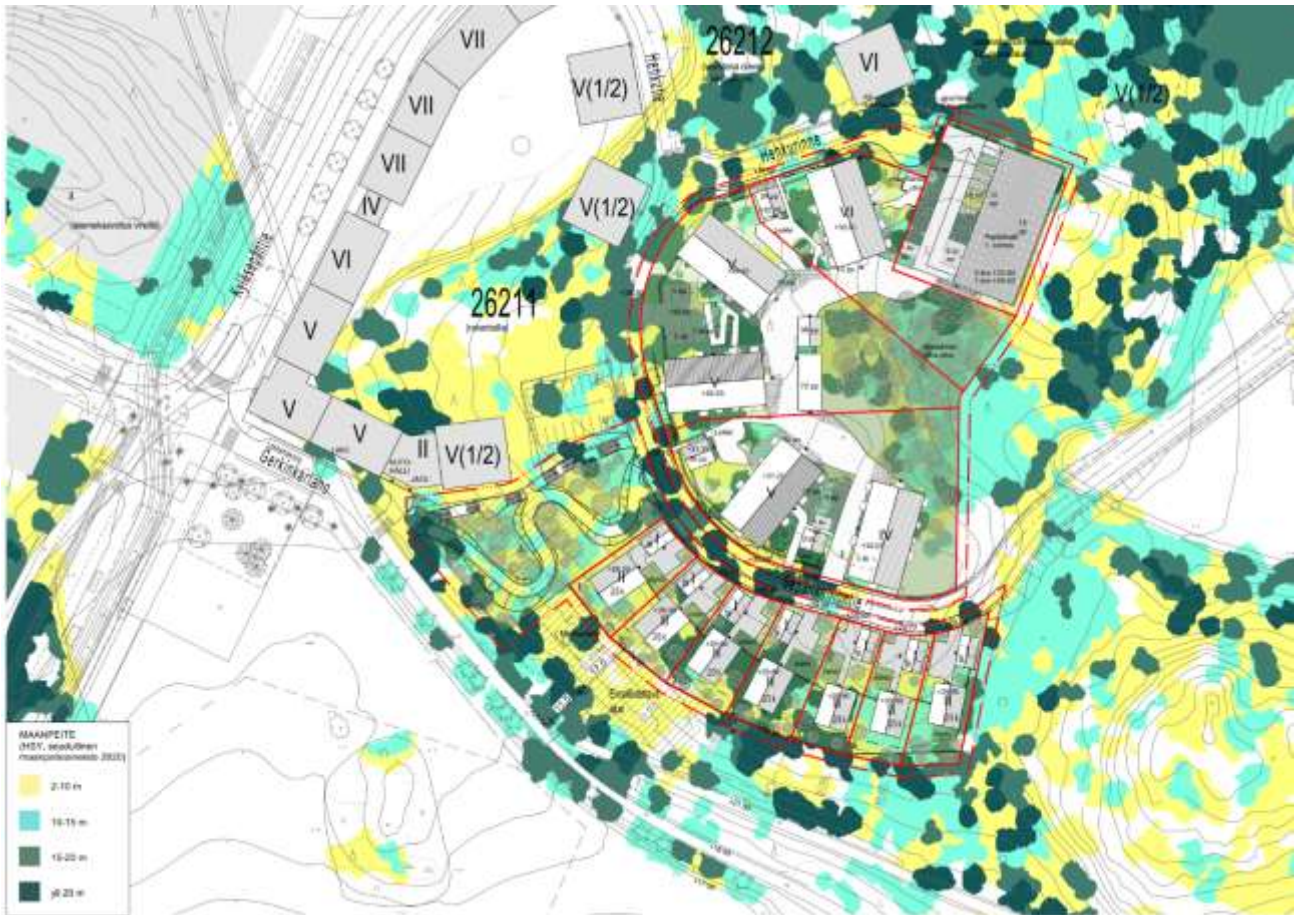
Kaava-alueelta ei ole tunnistettu luonnonsuojelulla turvattuja luontotyyppisiä tai suojeltavia eläinten elinympäristöjä. Rakennettavat alueet eivät kuulu maakunnallisesti merkittävään ekologiseen verkostoon.

Asemakaava-alueella ei sijaitse liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Korttelin 26213 runsaspuustoisena ylläpidettävä piha-alueen osa (s-1) liittyy Sepänkallion pohjois- ja itäreunalla sijaitsevaan liito-oravien elinympäristökokonaisuuteen. Alueen säilyttäminen metsäisenä tukee liito-oravien kulkuyhteyksien säilymistä.

Korttelin 26214 etelä- ja itäraja on sovitettu olevaan maastoon ja puustoon siten, että liito-oravien kulkuyhteydeksi soveltuvaa yli 10 m korkeaa puustoa ja kulkuyhteytenä kehitettävää vyöhykettä säilyy noin 25–45 m leveydeltä. Sepänkallion, Gerkin seudun ja Smedsby skolan sekä Keskuspuiston liito-oravien elinpiirin ydinalueiden väliset kulkuyhteydet ovat kapeimmillaan kaava-alueen länsipuolella, Gerkin kartano-kadun ja Kyläsepäntorin kohdalla, missä yhteyttä on vuonna 2022 tuettu sijoittamalla alueelle liito-oravien hyppytolppia ja suurikokoisia puiden taimia. Kaava-alueella Gerkinrinteen VP-alueen eko-1 merkinnällä liitytään tähän pullonkaulakohtaan. Alueelle tulee istuttaa yhteyttä vahvistavaa puustoa ja hoitaa ja uudistaa olevaa puustoa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Asemakaavaratkaisulla ei arvioida olevan liito-oravien ekologista verkostoa ja suotuisaa suojelutasoa heikentävää vaikutusta.



Periaateleikkaus kaavan mukaisista korttelialueista ja olevan puuston korkeudet kaava-alueen eteläpuolisella puustoisella reunavyöhykkeellä. Lähde: Sepänkallionrinne korttelisuunnitelma. 2023.



Asemakaavan rakentamisen sijoittuminen suhteessa korkeusluokiteltuun puustoon (HSY, seudullinen maanpeiteaineisto 2020) Lähde: Sepänkallionrinne korttelisuunnitelma. Kantia2/Tengbom arkkitehdit (1/2024).

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia yksittäisiin kasvi- ja eläinlajeihin. Luontoselvityksen yhteydessä tunnistetuilla lahokaviosammaleesiintymillä on edellytykset säilyä, sillä ne sijoittuvat kaavan s-1 -alueelle. Esiintymät eivät ole lajin kannalta merkittäviä esiintymiä.

Kaavalla on paikallista luontoarvoja ja metsäpinta-alaa vähentävää vaikutusta. Rakennettavilla alueilla talousmetsäkäytössä ollutta kangasmetsää menetetään. Kasvillisuus ja puusto joudutaan osittain raivaamaan rakentamisen tieltä. Korttelipihat ovat maanvaraisia ja niille istutetaan täydentävää puustoa ja muuta kasvillisuutta. Istutettavan puuston kasvaminen täyteen mittaansa kestää pitkään. Pientalokorttelin istutuksissa on määrätty käytettävän joko alueelle luontaista metsä ja kalliokasvillisuutta tai hedelmäpuita ja hyötykasveja, jotka lisäävät monimuotoisuutta.

Laajemmassa mittakaavassa kaavalla ei arvioida olevan heikentävää vaikutusta luonnon monimuotoisuuteen, sillä alueelle ei sijoitu suojeltavia tai luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä luontoarvoja.

Rakentaminen voi muuttaa reunapuustoon kohdistuvaa tuulivaikutusta ja herkistää puustoa esimerkiksi hyönteistuhoilille. Kulttuurimaisema-alueen reunan ja

etelärinteiden puuston resilienssiä lisää se, että reunavyöhykkeen puusto on harvako ja sopeutunut avoimeen maisematilaan ja siinä vallitsevaan tuulensuuntaan. Säilyvä puusto sijoittuu kuitenkin rakentamisen suhteen alarinteeseen ja vesiolosuhteissa saattaa tapahtua muutoksia.

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

Kaavaratkaisu toteuttaa maakuntakaavatason tavoitteita yhdyskuntarakenteen tiivistämisestä. Sijainti osana merkittävää Suurpelto- Kera kehityskäytävää perustelee maankäytön muutosta. Kaava-alue on osa laajaa Suurpellon aluekokonaisuutta, jolle on tavoitteena mahdollistaa omat kaupalliset ja julkiset lähipalvelut. Asuinrakentamisen ja ylipäättään rakentumisen edistäminen tukee tätä tavoitetta. Asukasmäärän kasvu parantaa pieneltä osaltaan lähialueen kaupallisten palveluiden toimintaedellytyksiä.

Alue sijoittuu yleiskaavassa tehokkaan työpaikkarakentamisen ja tiivismatala-asuinrakentamisen välimaastoon. Laajemman alueen kokonaisratkaisua on käsitelty useissa eri kaavaprosesseissa 2000-luvulla. Esitetty aluerajaus ja vaiheistus sopii myöhemmin yleiskaava- ja kaavarunkotasoilla päivittyneisiin tavoitteisiin. Mitoitusta kokonaisuutena on tarkasteltu mm. joukkoliikenteen runkoyhteyden Matinkylä–Suurpelto–Kera–Leppävaara maankäyttöpotentiaalitarkastelujen (MaaLi) ja yleiskaavan palveluverkko- ja työpaikkaselvitysten yhteydessä.

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

Kaavan toteutus aiheuttaa kaupungille investointitarvetta katuihin ja kunnallistekniikkaan, mutta on laajemman alueen maankäytön potentiaali huomioiden kokonaistaloudellisesti perusteltua. Alueen merkittävimmät katu- kunnallistekniikkainvestoinnit on ohjelmoitu jo aiempien kaavojen yhteydessä. Alueella ei ole tarpeen tehdä putkien siirtoa tai muita erityisiä kustannuksia aiheuttavia toimenpiteitä. Kaupunki sitoutuu ylläpitokustannuksiin normaaliin tapaan.

Suurpellon ympäristöstrategian mukaan on tavoitteena edistää energiatehokkuutta, hiilineutraaliutta ja uusiutuvien energiamuotojen hyödyntämistä, mitä pyritään edistämään kaavan jälkeisessä kehittämissuunnitelmamenettelyssä. Alueellinen kaukolämpöoperaattori Fortum Power and Heat tarjoaa alueelle kaukolämpöä. Alueellisen kaukolämpöverkon tavoitteena olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä ja valmistelut tätä varten etenevät aikataulussa. Maalämmön hyödyntäminen lämmitysmuotona on mahdollista ja todennäköistä, mutta kaavavaiheen tarkasteluiden perusteella käytävissä oleva ala ei mahdollista sen käyttämistä ainoana lämmitysmuotona.

Yhdyskuntarakenteen täydentyminen suunnitellun laiseksi kokonaisuudeksi edellyttää lähialueiden asemakaavoituksen jatkamista samoin periaattein.

Asemakaava lisää liikennettä alueella. Sepänkallionrinteen asemakaava-alueen tuotama liikenne on huomioitu katuverkon suunnittelussa, joka on tehty aiempien asemakaavahankkeiden yhteydessä. Uuden maankäytön toteutuminen tukee alueelle suunniteltujen joukkoliikenneyhteyksien toteuttamista. Uusien katujärjestelyiden toteuduttua alue on hyvin saavutettavissa henkilöautolla. Voimassa olevat asemakaavat mahdollistavat myös julkisen liikenteen ja pyöräilyn verkostojen kehittämisen. Suurpellosta on nykyisellään suorat bussiyhteydet kaikkiin viiteen Espoon kaupunkikeskukseen ja sitä kautta metro- ja rantarata-vyöhykkeille. Tavoitetta kytkeä alue rai-deyhteydellä rantarataan ja metrovyöhykkeeseen pyritään edistämään Helsingin seudun MAL-suunnittelun yhteydessä.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Alueen rakentaminen muuttaa alueen luonnetta lähimaisemassa merkittävästi ja osin myös suurmaisemassa. Kaavamuutosalue sijoittuu paikallisesti arvokkaan Smedsbyn-Hemtansin-Dåvitsbyn kulttuurimaisema-alueen pohjoisosaan. Kulttuuriympäristö on aikaisemmin ollut valtakunnallisesti merkittävä ympäristö, jonka luonne on kuitenkin Kehä II:n rakentamisen jälkeen muuttunut paljon. Väylä on halkaissut maisema-alueen ja Suurpellon eteläisimpiin osiin aiemmin rakentuneet korttelialueet ovat muuttaneet alueen ominaispiirteitä selvästi kaupunkimaisemmaksi.

Espoon kaupungin tavoitteena on säilyttää Suurpellon pohjoisosassa osa avoimesta kulttuurimaisemasta, mutta samalla tiivistää voimakkaasti myös Suurpellon pohjoisosan kaupunkirakennetta. Sepänkallion ja Sepänkallionrinteen asemakaavat käynnistävät alueen kehityksen tiiviimmäksi kaupunkialueeksi.



Perspektiivikuva Storhemtistä Smedsby-Hemtansin kulttuurimaisema-alueen yli johti Gerkiä ja Sepänkallionrinnettä. Lähde: Sepänkallionrinne korttelisuunnitelma (1/2024).

Sepänkallionrinteen kaava-alueen tiivein rakentaminen sijoittuu päämaisematilasta tarkastellen Sepänkallion lakialueelle. Korttelit tulevat hahmottumaan kaukomaisemassa puuston latvusten välistä avoimen maisema-alueen reunalla. Kaavassa on annettu kaupunkikuvallisia määräyksiä rakennusten kattomuodoista,

julkisivumateriaaleista sekä korkeudesta. Tavoitteena on ollut eheän reunavyöhykkeen säilyttäminen kulttuurimaisema-alueen suunnalta tarkasteltuna. Lakialueella AK-korttelialueen keskellä ja kaavamuutosalueen eteläreunassa pyritään säilyttämään puustoa osana pihoja ja siten sovittamaan uutta rakentamista kulttuurimaisemaan. Avoimen kulttuurimaiseman välitön reuna-alue sekä liittyminen Gerkin kartanomiljööseen tullaan ratkaisemaan myöhemmin laadittavissa asemakaavoissa.

Nykytilassaan kaava-alue on metsäinen ja rakentamaton. Rakentamisen alta joudutaan kaatamaan metsää ja louhimaan kalliota. Paikallisesti kaupunkikuva muuttuu merkittävästi rakennetummaksi. Työpaikkavarausten ollessa toteutumatta pohjoispuoleisen Sepänkallion kaarimainen suhteellisen pitkät ja pohjoispuolelta korkeat rakennusmassat ovat hallitsevia Nihtisillan suunnasta saavuttaessa. Sepänkallionrinteen kaavan mahdollistama rakentaminen täydentää aloituskortteleita niitä välttämällä ja pienimittakaavaisemmalla rakentamisella. Etelästä tonttikatujen suunnasta Sepänkallionrinteen kaupunkikuva on rakennustavaltaan avoimempi ja rakennusmassat hahmottuvat matalampina. Säteittäin kaarevan kadun muotoa seuraavat rakennukset luovat mielenkiintoisia näkymiä ja vaihtelevaa katutilaa.



5.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Alueelle ei sijoitu elinkeinotoimintoja. Metsätalouden jatkaminen alueella ei ole enää mahdollista. Maanviljelyn toimintaedellytyksiin tällä osa-aluekaavalla ei ole suoraa vaikutusta.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

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

Kaava-alueen asuinrakentamisen toteutus edellyttää Sepänkallion voimassa olevassa asemakaavassa osoitettujen Sepänkalliontien katu- ja kunnallistekniikkavaurusten toteuttamista.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Rakennuslupavaiheessa korttelialueilla käytetään toteutuksen ohjeena kaavaa havainnollistamaan laadittua korttelisuunnitelmaa (Sepänkallionrinne, korttelisuunnitelma. Kanttia 2 /Tengbom Arkkitehdit Oy. 24.1.2024). Rakentaminen Suurpellossa perustuu kaupungin ja maanomistajien edustajien yhteistyösopimuksissa määriteltyyn visioon. Projektialueella hankkeeseen ryhtyvä esittää ennen rakennusluvan myöntämistä kehittämissuunnitelman, jossa havainnollistetaan, miten kyseinen hanke toteuttaa Suurpellon vision teemoja. Vision pääkohdat ovat:

- asuminen ja rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista,
- yhteisöllisyys / perhekeskeisyys näkyy asumisessa ja palveluissa,
- uudet, innovatiiviset palvelukonseptit helpottavat arkea,
- elinikäinen oppiminen on kivaa,
- kansainvälisyys on arkipäivää.

Alueen kunnallisteknisiä järjestelyjä on suunniteltu yleissuunnitelma-, katusuunnitelma- ja rakennussuunnitelmatasolla. Korttelin toteutus tulee sovittaa yhteen mm. Sepänkalliontien katusuunnitelmien, kunnallisteknisten verkostojen ja alueellisten huilvesijärjestelyjen kanssa. Puistoalueen järjestelyt suunnitellaan tarkemmin puistosuunnitelmassa ja Hehkurinteen kääntöpaikan järjestelyt katusuunnitelmassa. Kaava-alueen toteutuksessa tulee edistää Klovinpellontien hallinnollista muutosta kaduksi.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutusta seurataan Suurpellon kehittämissuunnitelmamenettelyssä. Tässä yhteydessä arvioidaan myös asuntotuotantotavoitteiden toteutumista asuntojakauman ja toteutusmuodon osalta. Lisäksi toteutusta seurataan normaalin rakennuslupaprosessin yhteydessä.

6.4 Sopimukset

Asemakaavaan liittyy maankäytösopimus, jonka hoitaa tonttiyksikkö.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaava-alueen suunnitteluratkaisuihin liittyviä muita suunnitelmia on käsitelty kohdassa 2.11.

7.1 Valmistelu osana Suurpelto V -asemakaavaa

Sepänkallionrinteen 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. Kaavavuorovaikutusta käsittelevä osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin osana Suurpelto V:n aluetta (alue 330700, 15.11.2005, tarkistettu 26.4.2010).

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta asetti tavoitteet Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavoille 11.4.2007 seuraavat tavoitteet:

- 1) Alueesta luodaan Suurpelto - suunnittelutavoitteiden mukaisesti korkeatasoinen ja laadukas puistokaupunki, jossa asuin- ja työpaikka- alueet korostavat alueen kulttuurihistoriallista maisemaa.
- 2) Asuinkorttelialueet suunnitellaan maisemalliset ja kulttuurihistorialliset lähtökohdat huomioiden tiivis-matala-periaatteen mukaisesti siten, että monenlaiset asumisvaihtoehdot ovat mahdollisia. Toimistokorttelialueet suunnitellaan Turunväylä varteen kaukaa erottuvaksi maamerkiksi ja porttiaiheeksi.
- 3) Suurpellon keskeisestä peltoaukeasta kehitetään koko Suurpellon alueen lähivirkistysalue, jota hoidetaan avoimena erilaisiin vapaa-ajan harrastuksiin soveltuvana puistoalueena.
- 4) Turunväylän ja Kehä II aiheuttaman melun suojaus hoidetaan rakennuksilla, rakenteellisella melusuojuksella sekä pysyvin ja väliaikaisin meluidoin.
- 5) Alueelle suunnitellaan tarpeelliset julkiset ja kaupalliset lähipalvelut.
- 6) Asemakaavaan ja sopimukseen merkitään velvoittavana yhteisöllisyyttä edistävät toimintakeskukset ja toimintatilat kunkin alueen luonteeseen ja suunniteltavaan rakennuskantaan soveltuvalla tavalla.
- 7) Alueelle mahdollistetaan joukkoliikenteen järjestäminen sekä pikaraitiotieyhteytenä että linja-autoliikenteenä.
- 8) Asemakaava-alueille suunnitellun hevosurheilukeskuksen ja siihen kuuluvien rakennelmien, pysäköintipaikkojen, kenttien, ratsastusreittien ja muiden toimintojen vaikutukset selvitetään huolellisesti siten, että näistä saadaan Suurpellon alueen toimintoihin hyvin soveltuva kokonaisuus.

9) Suunnittelussa otetaan huomioon Suurpellon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvataan merkittävien maisema ja kulttuuriarvojen säilyminen. 10) Espoon kaupungin ja maanomistajien kesken laaditaan maankäyttö-, yhteistyö- ja kehittämissopimus.

Asemakaavojen valmisteluaineistot olivat nähtävillä 30.4.–31.5.2007. Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavojen valmisteluaineiston ollessa nähtävillä järjestettiin alueen asukkaille keskustelutilaisuus.

Asemakaavaehdotukset olivat nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 26.5.–24.6.2008 ja uudelleen nähtävillä MRA 32 § mukaisesti 24.5.–22.6.2010. Nähtävillä olojen yhteydessä saatiin asukasmielipiteitä ja muistutuksia. Erityisesti nyt esillä olevaa Sepänkallionrinteen aluetta koskevia aiempia mielipiteitä tai muistutuksia ei ole tiedossa. Laajemmalla alueella palaute painottui ratkaisuihin rakennettujen pienkiinteistöjen ympäristöissä. Ympäristöyhdistykset ovat korostaneet kaava-alueiden sijaintia lähellä Keskuspuistoa ja esiin tuomiensa luontokohteiden (soiden, metsien, purojen) huomioimista. Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavaehdotusten hyväksymistä kaupunginhallitukselle 17.1.2012.



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.



Ote Suurpelto IV asemakaavaehdotuksesta 17.1.2012.

Suurpelto IV - asemakaavan kaavaehdotuksessa 17.1.2012 osapuilleen Sepänkallionrinteen asemakaava-alueella vastaavalle alueelle oli osoitettu rakentamista yhteensä n. 10300 k-m². Esitetyt erillispientalojen korttelialue (AO) e=0.5 kerros-luku (1/2)IIIu1/2 ja asuin-pientalojen korttelialueet (AP) e= 0.4–0.6, kerros-luku III-(1/2)III).

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

Vuoden 2012 asemakaavaehdotuksessa Suurpelto IV -alueen keskeisin osa sijoittuu Sepänkallion lounaispuolelle Kyläsepäntorin ympäristöön. Keskuspuiston suuntaan oli osoitettu virkistysalueyhteydet. Suurpelto IV:n asemakaavaehdotuksen (17.1.2012) laskennallinen asukasmäärä oli noin 2 900 asukasta. Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n yhteenlaskettu laskennallinen mitoitus oli 5 300 asukasta ja 2 400 työpaikkaa.

Asemakaavoituksen yhteydessä laadittiin Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n kaava-alueiden kunnallistekniset yleissuunnitelmat. Katu- ja puistosuunnitelmien valmistelu aloitettiin kaupunkitekniikan keskuksessa sen jälkeen, kun kaupunkisuunnittelulautakunta oli ehdottanut asemakaavaehdotuksia hyväksyttäväksi vuonna 2012. Katu- ja puistosuunnitelmien laadinta on käynnistynyt uudelleen Kyläsepäntien asemakaavan voimaan tulon myötä ja osa ratkaisuista on jo toteutettu.

Laajempaa aluetta koskevia Sepänkallionrinteen kaavan valmistelussa käytettyjä suunnitelmia ja selvityksiä ovat mm.:

- Suurpelto IV ja V -asemakaava-alueiden lähiympäristösuunnitelma. Eriksson Arkkitehdit Oy, Ramboll Finland, WSP Finland. 20.10.2011
- Suurpelto IV ja V - Hulevesien hallintasuunnitelma, yleiset alueet. Ramboll Finland Oy. 21.4.2011 (tulvakorot päivitetty 2018)
- Suurpelto IV-asemakaava-alueen kunnallistekniikan alustava yleissuunnitelma. WSP Finland Oy, 2011
- Suurpelto V-asemakaava-alueen kunnallistekniikan alustava yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy. 2011 (päivitetty 15.8.2018)
- Suurpelto IV korttelisuunnitelma. Eriksson Arkkitehdit Oy, 2011
- Suurpelto IV, Hulevesien hallinta korttelialueilla, Ramboll Finland Oy 2011.
- Lukupuro-Henttaanpuro-Hulevesiselvitys. Ramboll Finland Oy. 31.12.2010.
- Suurpellon Ilmanlaatuselvitys 2006. Enwin elokuu 2007
- Suurpelto- liikenne-ennusteen päivitys. Ramboll Finland Oy. 2012.
- Suurpellon alueen ympäristöstrategia (23.4.2010)
- Espoon ulkoilureittien yleissuunnitelma
- Maankäytön ja joukkoliikenteen kehittämissuunnitelma välillä Matinkylä–Leppävaara. 31.3.2021

7.2 Sepänkallio-Storhemt kaavarunko

Laajalle alueelle kokonaisuutena ei kuitenkaan syntynyt maanomistajien ja kaupungin välillä maankäyttösopimuksia, jotka puolestaan olivat edellytys kaavojen hyväksymiselle. Kaupunginhallitus (KH) päätti Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavojen palauttamisesta valmisteluun 25.3.2019 (§ 105).

Kaupunginhallituksen palautuspäätöksen jälkeen Suurpellon keskustan ja Lillhemtin pientaloalueen pohjoispuoliselle asemakaavoittamattomalle alueelle laadittiin kaupungin ohjaamana konsulttityönä asemakaavarunko. Kaavarunkoprosessin tavoitteena oli *Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavojen toteutettavuuden parantaminen alueen vetovoimatekijät ja arvot tunnistaen*. Kaavarunkoraportissa oli tarkoitus esittää päivitetty, teemoittain yhteensovitettu laadulliset ja määrälliset tavoitteet koko alueelle sekä maankäytön potentiaali aluevarauksina, kerrosalana ja kaupunkikuvallisena tarkasteluna. Kaavarunko tarkoitus oli myös tehdä kytkeytyminen viereisiin alueisiin näkyväksi ja esittää perustelu suunnitelmalle ja yleiskaavan tarkentumiselle.

Alkuperäisten Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavojen tavoitteiden hyväksymisen jälkeen suunnittelussa oli tapahtunut painopistemutoksia. Yleisiä alueidenkäytön suunnittelussa tunnistettuja muutostrendejä olivat:

- Ilmastonäkökulma, mm. yhdyskuntarakenteen eheyttämisen painottuminen tarkistetuissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa v. 2008 lähtien
- tarve kytkeä seudullisella tasolla maankäytön suunnittelu ja liikenneinvestoinnit (MAL-sopimukset)
- julkisen ja yksityisen palvelutarjonnan keskittymistrendit ja siitä johtuvat muutokset palveluverkossa.
- työn murros ja sen vaikutukset toimitilatarpeeseen

- yhä kustannusohjatumpi asuinrakentaminen sekä rakennustyyppien että pysäköinti- ja perustamiskustannusten näkökulmasta
- Espoon kaupunkirakenteen kehityksestä Sepänkallio-Storhemtiin kohdistuen muutos-paineita olivat esimerkiksi:
- Etelä-Espoossa metrolinjauksen ja rantaradan varren korostuminen, asukasmäärätavoitteet kasvavat, erilainen profiili
 - Linjaukset vaihemaakuntakaavoissa, määrittely tiivistettäväksi/ pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi, seudullisen kulttuurimaisemaluokituksen ja viheryhteyden poistuminen
 - MAL2019-suunnitelma (2030) ja sen pikaraitiotielinja Matinkylä- Suurpelto- Kera – Leppävaara, korostuu asuntotuotannon ja liikennehankkeiden alueena
 - toimistorakentamisen keskittyminen muualle Etelä-Espoossa/ pääkaupunkiseudulla (kaavavarannon ylimitoituksen konkretisoituminen).
 - päivittynyt tieto alueen luontoarvoista ja ekologisista yhteyksistä
 - kaavatalous, rakennettavuuden parempi huomioiminen, katujen ja kunnallistekniikan syöttötehokkuuden tehostaminen, pysäköinnin kustannus (pihakansien alaisesta pysäköinnistä luopuminen siellä missä pohjavesi lähellä pintaa)
 - Asuintypologiat (vaikeasti toteutuvien osuuden vähentäminen)
 - Aikataulutettavuus
 - Suurpellon uusien asukkaiden arvostukset: lähipalvelut, lähiruoka, lähiliikunta.

Yleiskaavallisten tarkasteluiden pohjalta kaavarungossa nostettiin asukasmäärätavoitetta verrattuna vuoden 2012 suunnitelmaan. Asemakaavarungon tehtävänä oli päivittää suunnitelmakokonaisuus siten, jota sitä voidaan pienempinä osina alkaa suunnittelemaan asemakaavatasolla. Kaavarunkovaiheessa järjestettiin työpajoja ja maanomistajavuorovaikutus sähköisellä karttakyselyllä (2020 poikkeusolot). Rakentamisen sijoittelussa huomioitiin entistä paremmin rakennettavuusolot ja saavutettavuus joukkoliikenteen runkoyhteyden pysäkeiltä. Kaavarunkosuunnitelmassa osa-alueiden asemakaavoituksen sisällöllisiksi tavoitteiksi asetettiin:

- Lähtökohtana on sijainti kulttuurimaisema-alueen ympärillä Keskuspuiston välittömässä läheisyydessä.
- Alueelle sijoitetaan monipuolisesti eri asumismuotoja ja rakennustyyppijä. Kerrostaloasumisen osuus kasvaa aiemmasta. Rakennustyyppien vaihtelevuuteen, asuntojakauman monipuolisuuteen ja tilojen yhteiskäyttöisyyteen kiinnitetään huomiota. Alueelle osoitetaan edelleen myös tiivistä matalampaa rakentamista.
- Turunväylän varteen varataan tilaa työpaikoille ja mahdollistetaan työpaikka-alueiden vaihteittainen kehittyminen. Yleiskaavataso työpaikkatavoitteet toteutuvat vaihteittain alueita tiivistämällä.
- Palvelujen määrä ja sijainti tarkistetaan saavutettavuuden ja väestömäärän näkökulmasta tarkoituksenmukaiseksi. Mahdolliset kaupalliset toiminnot tarkastellaan osana Suurpellon ja Nihtisillan kokonaisuutta maakuntakaavan puitteissa.
- Pysäköintiratkaisut päivitetään viimeisimpien pysäköinnin periaatteiden mukaiseksi. Yleisen pysäköinnin tarve huomioidaan. Pysäköinti on edelleen pääosin rakenteellista. Huonojen perustamisolosuhteiden alueilla tarkastellaan

pihakansien alaisten ratkaisujen sijaan maanpäällisiä pysäköintitaloja. Pysäköintitalojen tulee olla maastoon sovitettuja korkeatasoisia monitoimirakennuksia.

- Alueella pyritään yhtenäiseen ja laadukkaaseen ilmeeseen. Tiiviillä alueilla katu-tila rajataan rakennuksin ja maantasokerroksen elävyyteen kiinnitetään erityistä huomiota. Alueelle ei sijoiteta Espoon korkean rakentamisen periaatteiden mukaista korkeaa rakentamista. Keskeiset yleiset alueet suunnitellaan laadukkaiksi.
- Kunkin asemakaavavaiheen tulee muodostaa riittävän suuri kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen kokonaisuus. Vaiheistuksessa varmistetaan riittävät varaukset lähipalveluille ja toiminnallisille virkistysalueille.

Alueen rakentamisen ilmastovaikutuksia pyrittiin lieventämään tavoittelemalla asukasmäärää, joka mahdollistaa lähipalvelut ja tehokkaan joukkoliikenteen, painottamalla rakentamista massoitteeltaan energiatehokkaisiin ja kustannustehokkaisiin rakennustyyppeihin, jättämällä perustettavuudeltaan huonoimmat alueet ja monimuotoisuuden kannalta parhaat metsä-alueet rakentamisen ulkopuolelle, priorisoimalla kävelyn ja pyöräilyn reittejä, suunnittelemalla kaupunkirakenne kaukolämmön (hiilineutraalisuustavoite 2030) ja paikallisen uusiutuvan energian mahdollistavaksi sekä korvaamalla kansien alaista pysäköintiä pysäköintitaloilla, joiden volyymi mahdollistaa pysäköintipaikkojen käyttöasteen tehostamisen.

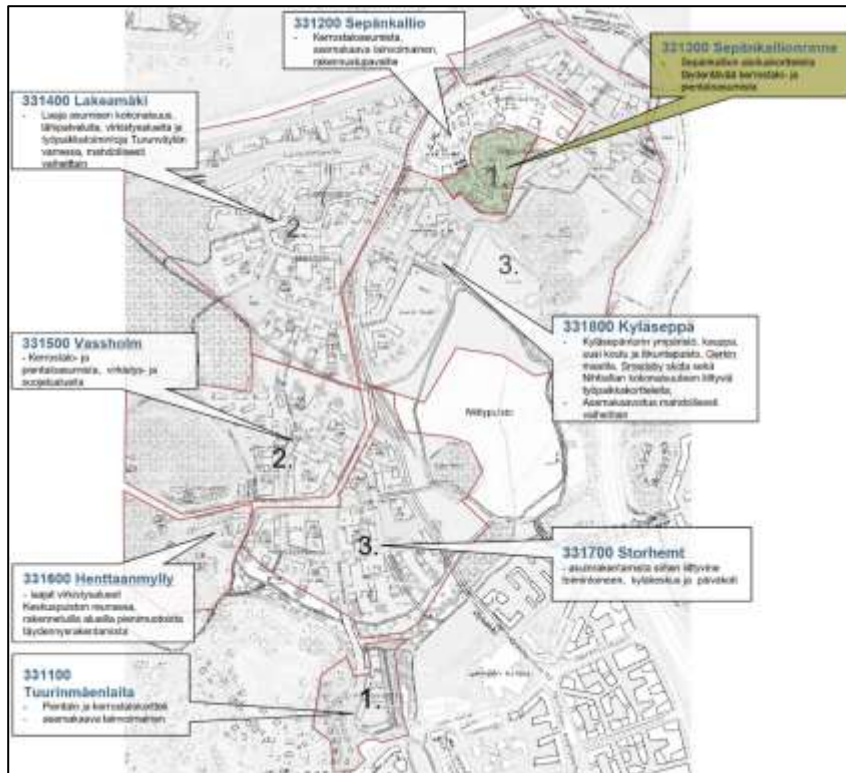
Lähtökohdat, suunnitelman ja vaikutusarvioinnin sisältävän Sepänkallio- Storhemt -kaavarunkoraportin (TREA oy, Aino Landscaping, Ramboll Oy) lisäksi kaavarunko sisälsi seuraavat liiteaineistot:

- Liikenne-ennuste
- Melukartat
- Ilmanlaatutarkastelu
- Tilannekuva ja markkina-analyysi
- Kulttuurimaisema-analyysi
- Luontoarvot
- Kaupungin sisäinen työpaja - yhteenveto
- Vaihtoehtotarkastelu
- Maanomistajavuorovaikutus
- Pysäköintilaitosten laatutavoitteet

Kaavarungossa Sepänkallionrinteen suunnitteluratkaisu oli samantyyppinen kuin myöhemmässä asemakaavaehdotuksessa. Kaavarunko toimii asemakaavoituksen ohjeena, mutta sen laatimisen jälkeen on tunnistettu joitakin muutospaineita. Liito-oravatilanteen muuttumisen vuoksi myös luontoselvitykset kokonaisuutena on ollut tarpeen päivittää. Kaavarungon laatimisen jälkeen koko kaavarunkoalueella on tehty myös arkeologinen inventointi. (Sepänkallio Storhemt. Arkeologinen inventointi. Museovirasto 2022)

Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n alueen osa-alueasema-kaavoista Kyläsepäntie (alue 330800), Sepänkallio (331200) Tuurinmäenlaita (alue 331100) ovat lainvoimaisia. Espoon kaupunkisuunnittelun työohjelmassa 2023 esitettiin muidenkin osa-alueiden

uudet kaavanimet ja alustavat rajaukset. Osa-aluekaavoista laaditaan maanomistajien kanssa yhteistyössä toteutusta ohjaavat korttelisuunnitelmat, laaditaan riittävät selvitykset ja tehdään kunnallisteknistä yleissuunnittelua. Osa-aluekaavat tulevat KSL:n käsittelyyn ja asetetaan uudelleen nähtäville (MRA 32§).



Aiemmin Suurpelto IV-V -nimellä asemakaavoitetun alueen alustava kaava-aluejako (tilanne kaupunkisuunnittelun työohjelma 1/2023).



Ote Sepänkallio-Storhemt-kaavarungosta Sepänkallionrinteen alueella (TREA Oy/Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, 18.1.2021). Suunnitelmassa ei ole tutkittu asemakaavatarkkuudella esimerkiksi pysäköinnin tai talousrakennusten sijoitusta.

7.3 Sepänkallionrinteen asemakaavaehdotuksen valmistelu

Sepänkallion alueen valmistelu käynnistyi, kun kaupunginhallitus oli palauttanut asemakaavan kaupunkisuunnittelukeskukseen valmisteluun ja alueelle oli laadittu kaavarunko. Lähialueelta heti kaavarungon valmistumisen jälkeen vuonna 2021 tehdyt liito-oravahavainnot kuitenkin edellyttivät alueen liito-oravatilanteen selvittämistä tarkemmin ja kaava-alueen meluntorjunnan ratkaisemista ilman viereisten kortteleiden rakennusmassojen suojaavaa vaikutusta. Laajemmalla alueella laadittiin myös arkeologinen inventointi (Museovirasto. 2022). Liito-oravien yhteystarpeiden vuoksi kortteli-alueiden pinta-alaa on asemakaavaehdotuksessa (16.8.2023) pienennetty. Rakennusoikeus on suunnilleen sama kuin aikaisemmin (-200 k-m²). Pohjoisempaa korttelia 26213 (AK) on laajennettu ja tehostettu, eteläisempää 26214 (AO) on pienennetty ja väljennetty. Sepänkallionrinteen kaava-alueen itäpuolinen metsä ja eteläpuolinen maisematilan puustoinen reunavyöhyke säilyvät. Ne saatetaan asemakaavan piiriin seuraavissa kaavavaiheissa, missä yhteydessä virkistysalueet, lähipalveluiden aluevaraukset sekä maatilain osa-alueet täydentyvät.

Kaavaa havainnollistavaksi viitesuunnitelmaksi ja toteutuksen ohjeeksi laadittiin korttelisuunnitelma ja siihen liittyvä selvitys hulevesistä. Kaava-alueesta laadittiin meluselvitys. Tehdyt muutokset aiemmin nähtävillä olleeseen suunnitelmaan olivat olennaisia, joten kaavaehdotus asetettiin uudelleen nähtäville.

Kaavaehdotus oli MRA 32 §:n mukaisesti nähtävillä 4.9.-3.10.2023. Nähtävilläoloihana jätettiin kolme muistutusta. Yhdessä muistutuksessa kaavaehdotusta kuvailtiin pääosin myönteisesti, mutta haluttiin kiinnittää lisää huomiota mm. puuston ja kallioiden säilyttämistä koskevien kaavamääräysten sitovuuteen, energiatehokkuuteen ja tasapainoiseen asuntojakaumaan. Kahdessa keskenään saman luonteisessa muistutuksessa kritisoitiin yleisesti Espoon kaavoitusta ja vaikutusmahdollisuuksia päätöksenteossa sekä kaikkea uutta rakentamista luonnolle ja ilmastotavoitteille haitallisina. Sepänkallion alue rinnastettiin Keskuspuistoon ja sen reunametsiin. Sepänkallionrinteen lähialueen asutus on vähäistä eikä välittömästi naapurustosta tullut muistutuksia.

Nähtävilläoloihana saatiin kahdeksan lausuntoa tai kannanottoa. Fortum kertoi tarjoavansa kaukolämpöä lämmitysmuodoksi alueelle. Caruna Oy kehotti tarkistamaan muuntamon sijaintia siten, että voidaan käyttää tyyppimuuntamoita. HSL:llä, HSY:llä ja LUP:lla ja kaupunginmuseolla ei ollut erityistä huomauttamista kaavaan. Ympäristönsuojelun palvelualue ja Uudenmaan ELY-keskus kiinnittivät huomiota meluntorjuntaan myös siinä tilanteessa, että viereinen voimassa olevan asemakaavan rakentaminen ei ole toteutunut sekä liito-oravan suotuisan suojelutason varmistamiseen kaava-alueen ympäristössä. ELY-keskus edellytti myös alueelle johtavien Klovinpellontien ja Stensintien katujen hallinnollista muutosta tulee edistää asemakaavan toteuttamisen yhteydessä.

Nähtävilläolopalautteen pohjalta täydennettiin asemakaavan meluselvitystä ja tarkasteltiin tarkemmin puuston säilyttämistä ja ennallistamista erityisesti Gerkinrinteen

kävelyn ja pyöräilyn reitin toteutuksen yhteydessä ja kaava-alueen eteläpuolella. Kaavan perusratkaisua ei muutettu nähtävilläolon jälkeen. Asemakaavaehdotukseen tehtiin saadun nähtävilläoloaikana saadun palautteen, ELY-keskuksen kanssa käydyn työneuvottelun ja suunnittelun yleisen tarkentumisen pohjalta seuraavia tarkistuksia:

- rakenteellinen ääneneristävyysvaatimus yhdelle julkisivulle korttelissa 26213 siten, että ohjearvojen saavuttaminen ei ole sidoksissa korttelin 26212 toteutusaikatauluun, myös muita melua koskevia määräyksiä tarkistettu (10§)
- mahdollisuus yhteiskäyttöautopilottiin (12§)
- muinaisjäännösalueen Gerk 3 merkintä kortteliin 26214 etelärajan tuntumaan
- täsmennys s-1 alueen määräystekstiin siten, että kaava-alueen itälaidalla liito-oravan elinalueen säilyminen ja kehittyminen korostuu
- täsmennys i-2 alueen merkintään ja määräystekstiin siten, että idässä ja etelässä kaava-alueen ulkopuolella kasvavan maisemakuvallisesti ja liito-oravien kulkuyhteyksien kannalta tärkeän puuston kasvuedellytykset säilyminen ja kehittyminen korostuu
- muuntamon ohjeellisen rakennusalan siirto siten, että osastoimattoman muuntamon käyttö on mahdollista.
- pieniä teknisiä korjauksia.

Tarkistettu kaavaehdotus saatetaan hyväksymiskäsittelyyn.

7.4 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

7.5 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaava ja asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä maanomistajien ja suunnittelijoiden kanssa. Korttelisuunnitelman laatimiseen ja siihen liittyviin selvityksiin osallistuivat konsultteina maanomistajien tilauksesta:

- Patrick Eriksson, Eriksson Arkkitehdit Oy
- Pajala-Yhtiöt: Kalle Uotinen, Timo Husso, Ari Rekonen
- AK-alueen viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Kanttia2 Oy: Sauli Kosonen, Anu Säilynoja, Aatu Jämsä
- AK-alueen piha- ja maisemasuunnittelu: Arkkitehtipalvelu Oy, Minna Pulkkinen
- AO-alueen viitesuunnitelma, Tengbom Oy: Petrus Laaksonen, Hanna Vikberg, Laura Poutamo, Galina Berezina
- AO-alueen maisema-arkkitehtisuunnittelu ja hulevesisuunnittelu: Kaisa Baiardi
- Meluselvitys: Ramboll Oy, Jenni Saarelainen
- Hulevesi- ja geosuunnittelu: Geounion Oy, Markku Savolainen

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa kaavan valmistelusta ovat vuodesta 2022 lähtien vastanneet:

- Aila Vallden, kaavoitusarkkitehti
- Salla Mäkelä, liikenneinsinööri 31.5.2023 asti, Ulla Saari 1.6.2023 lähtien
- Mari Soini, maisema-arkkitehti
- Sami Suviranta, suunnittelija (nimistö)
- Ari Toivanen, suunnitteluavustaja 31.12.2023 asti, Maisa Tamminen 1.1.2024 lähtien.


7.6 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

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

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
15.11.2005		Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (tarkistettu 2.4.2007 ja 28.4.2008, 330900 Suurpelto IV)
15.2.2007		Alkuvaiheen viranomaisneuvottelu
11.4.2007	ksl	Kaavalliset tavoitteet (330900 Suurpelto IV)
11.4.2007	ksl	Valmisteluaineisto nähtäville (MRA 30 §, 330900 Suurpelto IV)
30.4.-31.5.2007		Valmisteluaineisto nähtävillä
7.5.2008	ksl	Kaavaehdotus nähtäville (MRA 27§, 330900 Suurpelto IV)
26.5. - 24.6.2008		Kaavaehdotus nähtävillä
5.5.2010	ksl	Kaavaehdotus uudelleen nähtäville (MRA 32§, 330900 Suurpelto IV))
24.5. - 22.6.2010		Kaavaehdotus nähtävillä
17.2.2012	ksl	Ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi
25.3.2019	kh	Päätös Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaava-alueiden jatkokehittämisestä ja palautus valmisteluun
16.8.2023	ksl	Kaavaehdotus uudelleen nähtäville (MRA 32§)
4.9.-3.10.2023		Kaavaehdotus nähtävillä
22.11.2023		Työneuvottelu Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa.

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
31.1.2024	ksl kh kv	Ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi

	/b	Ksl, muutettu Nähtävillä MRA 32§	<i>Aila Valldén</i> 4.9.-3.10.2023
1079/2023	/a	Ksl, muutettu	<i>Aila Valldén</i> 16.8.2023
4852/2018		Kh, palautti (Suurpelto IV 330900)	25.3.2019
3968/2011	/d	Ksl, muutettu Nähtävillä MRA 32§	<i>Marjut Huvinen</i> 17.1.2012 24.5.-22.6.2010
	/c	Ksl, rajausta muutettu Nähtävillä MRA 27§	<i>Marjut Huvinen</i> 5.5.2010 26.5.-24.6.2008
	/b	Ksl, rajausta muutettu	<i>Marjut Huvinen</i> 7.5.2008
3968/2011	/d	Nähtävillä MRA 30§	<i>Marjut Huvinen</i> 30.4.-31.5.2007
6937/2005	/a	Kp	<i>Kari Moilanen</i> 2.4.2007
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral		Alue 331300
	Asemakaavayksikkö Detailplaneenheten		Piir.nro 7460
Sepänkallionrinne		Mittakaava 1:1000	Asianumero 1079/10.02.03/2023
Asemakaava ja asemakaavan muutos		Pirttäjä ATo	Päiväys 2.4.2007
		Suunnittelija AV	Arkistotunnus 10 02
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Aila Vallden

Aila Vallden

Kaavoitusarkkitehti

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja