



# VIHERLAAKSON KEHITTÄMISEN PERIAATTEET

päivämäärä 13.9.2023

Laatijat Tiina Piironen, Kati Kivelä, Jenni Mikkola, Veera Kivelä, Sari Metsälä,  
Ina Westerlund, Tarja Pennanen, Mika Rantala, Mervi Romppanen

## Sisällys

Viherlaakson kehittämisen periaatteet .....	2
Yleistä 2	
Kehittämisperiaatteet .....	5
Viherympäristö.....	5
Energia 5	
Liikkuminen.....	6
Rakennettu ympäristö.....	7
Kehittämisperiaatteiden vuorovaikutus.....	7

## **Viherlaakson kehittämisen periaatteet**

Viherlaakson kehittämisen periaatteet nojaavat Espoo-tarinan arvoihin ja periaatteisiin. Espoo-tarina on Espoon strategia. Se suuntaa kaupungin toimintaa entistä paremmin ja selkeämmin yhteisten tavoitteiden mukaisesti. Espoon tarinaa noudattamalla varmistamme Viherlaaksoon monipuoliset ja omaleimaiset alueet, joilla on myös pientaloja, viihtyisää kerrostaloasumista ja riittävästi työpaikkatontteja. Viherlaaksolaisille tärkeä kaikkien saavutettavissa ole lähiluonto on myös Espoon tarinan mukainen

Viherlaaksosta tavoitellaan yhdessä asukkaisen kanssa entistä parempaa paikkaa asua, opiskella, tehdä töitä. Viherlaakso on myös tulevaisuudessa yrittäjälle hyvä paikka toimia. Tavoitteena on edistää kaupunginosan elinvoimaa ja tarjota monipuolisia asumismuotoja eri-ikäisille ja eri elämänvaiheessa oleville ihmisille. Ikääntyvät asukkaat tarvitsevat esteettömiä ja pienempiä asuntoja, joita ei alueella ole tarjolla. Vastaavasti alueella ei vapaudu riittävästi perheasumiseen soveltuvia asuntoja. Tulevaisuuden tavoite on, ettei alueelta tarvitsisi muuttaa muualle elämäntilanteen muuttuessa.

Viherlaakson kehittämisen periaatteet perustuvat ilmastokestävään yhdyskuntarakenteeseen ja niissä vastataan ilmastomuutoksen hillintään ja siihen sopeutumiseen. Viherlaakson kehittäminen tukee kestävä elämäntapaa, joka säästää energiaa ja luonnonvaroja.

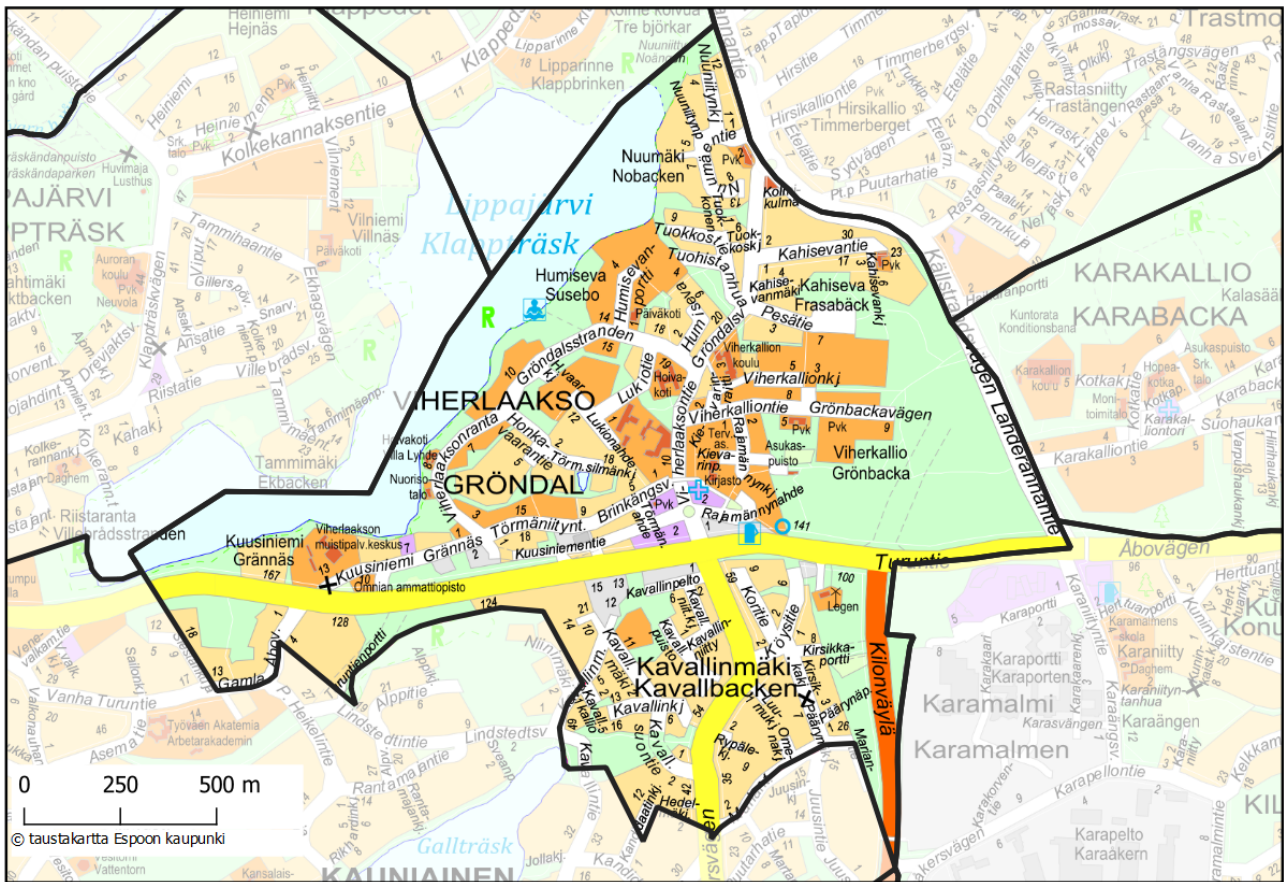
Viherlaakson pitkäntähtäimen kehittämisperiaatteet–Viherlaakso 2040 on luotu Espoon tarinan mukaisesti yhteistyössä asukkaiden, yritysten edustajien ja muiden alueen toimijoiden kanssa. Asukkaat ja alueella toimijat ovat olleet aktiivisesti mukana muodostamassa käsitystä tulevaisuuden Viherlaaksosta. Tulevaisuuden Viherlaaksossa on tärkeää, että arki sujuu.

Viherlaakson kehittämisen periaatteet on yleisluontoinen esitys alueen kehittämisen tulevista suuntaviivoista. Kehittämistavoitteita voidaan vuosien varrella tarvittaessa myös tarkentaa. Periaatteiden muodostumisessa keskiössä on ollut toisten näkemyksiä kuuntelemalla ja kaikkien näkemyksiä tutkimalla löytää yhteinen ymmärrys ja hyväksyntä periaatteista.

### **Yleistä**

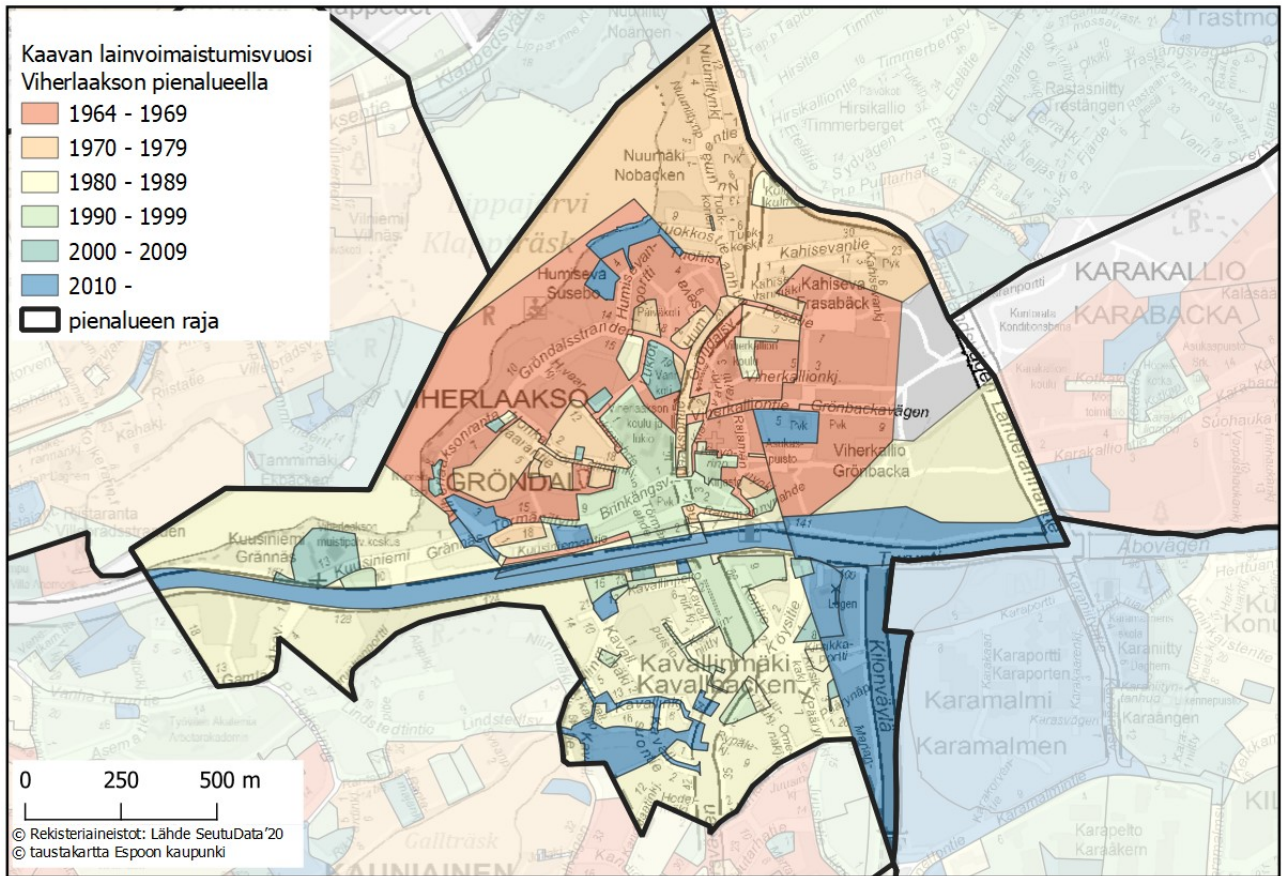
Viherlaakson kaupunginosa sijaitsee Turuntien varrella rajautuen lännestä Lippajärveen, etelästä Kauniaisiin ja idästä Karakallioon. Viherlaakso – Gröndal nimi on 1970-luvulta lähtien ollut virallisena kaupunginosanimenä, mutta alueennimeä sitä on käytetty jo paljon aiemminkin. Gröndal oli tietojen mukaan alkujaan torpan nimi, joka sijaitsi Helsinkiin vievän maantien ja Träskändaan vievän tien risteyksessä, suunnilleen Gröndalin ostoskeskuksen kohdalla. Nykyinen ostoskeskus jatkaa siis torpan paikalla alkanutta kaupankäyntiä.

Vuonna 1906 alkoi huvilapalstojen markkinointi nimellä Viherlaakson huvilasiirtola – Gröndal villakoloni ja Suomenkielinen käännösnimi Viherlaakso tuli ilmeisesti tuolloin ensi kertaa käyttöön.



Viherlaakson maisemarakenne vaihtelee alavista laaksoista korkeisiin kalliolakisiin selänteisiin. Maisemarakenteen ”sydän” on Lippajärven rajautuva rinne, jossa näkyy kymmeniä kilometrejä pitkän kallioperän ruhjevyöhykkeen reuna. Lippajärven metsäinen rinne on pääosin säilynyt hyvin puustoisena ja eheänä. Lippajärvi on tärkeä osa Viherlaakson maisemaa, mutta rantaviivan saavutettavuus on haastava, eikä kovin esteetön. Alueena Viherlaakso mielletään vehreäksi ja rauhalliseksi asuinalueeksi.

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



Pientalojen rakennusoikeutta Viherlaakson alueella on noin 130 000 k-m<sup>2</sup> verran. Tästä hieman yli 60 % sijoittuu tonteille, joiden tehokkuusluku on enintään  $e=0,25$ . Vanhenevan rakennuskannan ja rakentamatta jääneiden tontinosuuksien myötä on viimevuosien aikana noussut tarve kehittää aluetta vastaamaan tulevaisuuden tarpeita.

Asukkaita Viherlaakson ja Lippajärven alueella on hieman yli 9 000 henkilöä. Asukasmäärän kasvun on lähivuosina ennustettu jatkuvan muusta Espoosta poiketen niukkana. Alueella on tarve pienille esteettömille asunnoille, mutta myös isoille perheasunnoille. Myös alueen liiketilakantaan on toivottu uudistusta alueen elinvoimaisuuden turvaamiseksi.

## **Kehittämisperiaatteet**

### **Viherympäristö**

Viherlaaksoa kehitetään nimensä mukaisesti vehreänä asuinalueena. Pihojen kasvillisuus luo yhdessä puistojen ja lähimetsien kanssa rungon vehreydelle. Tonteilla varataan tilaa puustolle ja kasvillisuudelle. Rakennukset ja pihatilat sovitetaan maastoon olevaa puustoa sekä maastonmuotoja huomioiden.

Viheralueverkostoa kehitetään virkistykseen tarpeisiin luontoarvot huomioiden. Lippajärvi tuodaan vahvemmin osaksi aluetta. Parannetaan ranta-alueelle ja veden äärelle pääsyä sekä kehitetään sujuvat jalankulku- ja pyöräily-yhteydet Lippajärven ja keskustan välille.

Viherlaakson kehittämisessä varaudutaan ilmastomuutoksen aiheuttamien ääri-ilmiöiden muutoksiin ja riskeihin erityisesti viherrakentamisen keinoin. Olemassa olevaa puustoa pyritään säilyttämään ja puustoa lisäämään täydennysrakentamisen yhteydessä. Aukioiden ja katualueiden ympäristöön varataan riittävästi tilaa suureksi kasvaville puille sekä luonnonmukaisille hulevesien hallinnan ratkaisuille miellyttävän pienilmaston ja viihtyisän kävely- ja oleskeluympäristön aikaansaamiseksi. Piha- ja puistoalueilla suositaan ensisijaisesti vettä läpäiseviä pintoja.

### **Energia**

Viherlaakson energiaratkaisuista kehitetään energiatehokkaita ja vähäpäästöisiä. Lämmitysenergian osalta kaukolämpö on luonteva ratkaisu Turuntien pohjoispuolella johtuen kattavasta kaukolämpöverkosta. Kaukolämmön on tarkoitus olla hiilineutraalia vuoteen 2030 mennessä, joten sen voidaan katsoa olevan ympäristömyönteinen ratkaisu. Kaukolämpöverkostoa käytetään myös alueella mahdollisesti syntyvän hukkalämmön hyödyntämiseen siirtämällä lämpöä verkostoon.

Alueen muita luontevia lämmitysratkaisuita ovat erilaiset lämpöpumppu- ja maalämpöratkaisut. Näiden avulla voidaan tuottaa rakennusten kesäaikaista viilennystä kustannus- ja energiatehokkaasti.

Joidenkin Viherlaakson rakennusten lämmöntarve voidaan kattaa ympäristömyönteisesti erilaisia tekniikoita yhdistävällä hybridijärjestelmällä. Tällöin yhdistetään esimerkiksi kaukolämpöä, maalämpöä ja muita lämpöpumppuja sekä aurinkoenergiaa hyödyntäviä ratkaisuja. Tämä mahdollistaa tapauskohtaisen ja tilannekohtaisen energiaoptimoinnin sekä sen, ettei tarvitse sitoutua vain yhteen teknologiaan.

Aktiivista ja passiivista aurinkoenergiaa käytetään tukemaan pääenergiamuotoja. Aktiivinen aurinkoenergia tarkoittaa sähkön tai lämmön tuotantoa laitteistojen avulla. Suuri osa esimerkiksi alueen kattopinnoista soveltuu aurinkosähkön tuotantoon. Passiivinen eli ilman koneita tapahtuva auringon lämpöenergian hyödyntäminen rakennusten lämmityksessä huomioidaan yhtenä suunnittelussa yhteensovitettavana tekijänä. Rakennusten massoittelussa ja aukotuksessa suuntautuminen etelään ja länteen vähentää lämmitysenergian tarvetta. Tällöin on kuitenkin varauduttava yllämmöltä suojautumiseen kesällä. Yllämmöltä suojaudutaan tehokkaasti varjostuksilla ja koneellisella viilennyksellä.

Alueen rakennusten energiatehokkuuteen panostetaan energiaa säästäväillä ratkaisulla, joita ohjataan tarvittaessa älykästä teknologiaa hyödyntäen. Älykkyys tarkoittaa tässä esimerkiksi kulutusjoustopäätösten käyttöä, eli energian kulutus mukautetaan energian tuotantolosuhteisiin. Alueen kehittämisessä huomioidaan myös olemassa olevien rakennusten energiatehokkuuden parantaminen energiaremonttien avulla.

## **Liikkuminen**

Keskustaa kehitetään jalankulkupainotteiseksi alueeksi, jossa huomioidaan esteettömyyden erikoistaso. Koko alueen jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä selkeytetään ja sujuvoitetaan. Keskustan alueella edellytetään laadukasta pyöräpysäköintiä.

Joukkoliikenteen käytön edellytyksiä parannetaan. Viherlaakson läpi (Viherlaaksontiellä) varaudutaan joukkoliikenteen runkoyhteyteen, joka voi olla runkobussi tai pikaraitiotie.

Keskustan alueelle tutkitaan keskitetyn pysäköintiratkaisun mahdollisuutta. Koko alueella varmistetaan riittävä yleinen pysäköinti vierailijoiden ja alueella asioivien käyttöön. Tutkitaan keskustan katujärjestelyitä siten, että ne tukevat jalankulkukeskustan kehittämistä.

Turuntien katualueen mitoitusta tarkistetaan. Tavoitteena on kehittää Turuntiestä puistokatu, joka palvelee kaikkia liikkumismuotoja. Puiden ja istutusten reunustama katu erottaa jalankulun ja pyöräilyn ajoradasta. Puistokadun puurivit tuovat vehreyttä ja varjostusta katuympäristöön.

## **Rakennettu ympäristö**

Alueen identiteetti koostuu erilaisista aluekokonaisuuksista: alueella on pientaloja, huviloita kuin kerrostalojakin. Viherlaakson monipuolinen asuntotarjonta mahdollistaa tulevaisuudessakin alueen sisäisen muuton, jolloin eri elämäntilanteissa oleva voi pysyä tutussa ja mieluisaksi kokemassaan asuinympäristössä. Mahdollistamalla lisää asuinrakentamista tuetaan palveluiden ja liiketoiminnan toimintamahdollisuuksia.

### **Pientaloalueet**

Pientaloalueiden täydennysrakentamista toteutetaan nykyisten asemakaavojen pohjalta. Tavoitteena on edelleen säilyttää alueen vihreä ympäristö ja monipuolinen pientalorakennuskanta. Alueet, jotka rajoittuvat pientalorakentamiseen tutkitaan tiiviinä ja matalana asuinrakentamisena tai Kehä II:n varrella pienkerrostaloina.

### **Kerrostaloalueet**

Kerrostaloalueiden vihreät ja puustoiset pihat säilytetään. Mahdollistetaan harkitusti täydennysrakentamista olevaa korttelirakennetta ja ympäristön lähtökohtia kunnioittaen. Täydennysrakentaminen voi edellyttää rakenteellisen pysäköinnin toteuttamista.

### **Keskusta-alue**

Tavoitellaan toiminnallisesti sekoittunutta tiivistä paikalliskeskusta, jossa palvelut, asuminen ja työpaikat muodostavat uutta kaupunkirakennetta. Keskusta-alue rajautuu Turuntien pohjoispuolelle ja keskusta hahmottuu tunnistettavana Turuntielle. Torialueen merkitystä alueen kokoontumispaikkana vahvistetaan. Keskusta-alueen liikkumisessa painopiste on jalankululla ja pyöräilyllä. Turuntien varren rakennetta työpaikka-alueena vahvistetaan niin että se hahmottuu osaksi Viherlaakson keskusta aluetta.

### **Työpaikka-alueet**

Tuetaan olemassa olevien toimitilojen ja työpaikkojen säilymistä nykyisillä sijainneillaan. Keskustan kehittämisen tavoitteena on lisätä Viherlaakson työpaikkaomavaraisuutta.

## **Kehittämisperiaatteiden vuorovaikutus**

- Vuorovaikutteisen kehittämistyön aloitus järjestettiin 23.9.2020 etätilaisuutena. Osallisia pyydettiin lähettämään talven 2020-2021 aikana ajatuksia Viherlaakson tulevaisuudesta. Näitä saatiin yli 20 henkilöltä. Viesteissä korostui:
  - alueen vehreyden arvostus.
  - ulkoilu- ja erityisesti uintimahdollisuuksien parantaminen
  - lisää palveluita ja päivittäistavarankauppoja
  - kehittämisen painopiste tulisi olla Turuntien pohjoispuolella



- Pientaloalueiden tiivistämistä rivi-, pari- ja erillistaloloilla pidettiin mahdollisena.
- Artikkelit Lepuski-lehdessä lokakuussa 2020 ”Viherlaakso nyt ja vuonna 2040”.
- Mun Espoo kartalla -kysely syksyllä 2020.
- Asukkaille suunnattu työpaja 14.6.2021 etätilaisuutena soveltaen erätaukokonseptia. Käytyjen keskusteluiden yhteenveto voidaan tiivistää kolmeen asiaan:
  - identiteetti koostuu erilaisista aluekokonaisuuksista
  - palvelutason lasku huolestuttaa asukkaita ja sen takia keskustan kehittäminen lähitulevaisuudessa koetaan tärkeänä
  - Viherlaakson luonnonläheisyys tulee näkyä tulevaisuudessakin.
- Alueen yrittäjille ja yritys- ja liiketonttien omistajille työpajat järjestettiin 16.6.2021 ja 28.1.2022. aiheet käsittelivät yrittämisen tulevaisuudesta Viherlaaksossa ja keskusta-alueen tulevaisuudennäkymät kiinteistöjen näkökulmasta.
- Viherlaakson asukaskävely 31.3.2022. Osallistujia yli 50 eri puolilta Viherlaaksoa. Keskusteluissa nousi esille pientaloalueiden yleisilme, keskusta-alueen kehittäminen sekä viherympäristö. Osallistujat toivoivat:
  - Viherlaakson keskustan ilmettä kohennettaisiin ja jäsenneltäisiin
  - keskusta voisi myös laajentua ja rakentaminen voisi olla nykyistä korkeampaa ja rakennusten alakerroissa voisi olla palvelu- ja liiketiloja ja ylemmissä kerroksissa asuntoja.
  - Pientaloalueilla koetaan alueiden olemassa olevaa monipuolista miljöötä hyvänä ja säilyttämisen arvoisena.
  - 60- ja 70-luvuilla rakennettuja alueita tulisi modernisoida ja piristää.
- Kehittämisperiaatteet esiteltiin Kaupunkisuunnittelulautakunnalle 13.9.2023
- Viherlaakson kehittämisen periaatteet olivat esillä Leppävaaran alueellisessa asukastilaisuudessa Sellon kirjaston aulassa 3.10.2023.