



Asianumero 4139/2025
4852/2018, 3969/2011, 6937/2005
Aluenumero 331600

HENTTAANMYLLY

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Kaupunginosan rajan muutos

21. kaupunginosa, Henttaa

Kortteli-, katu- ja virkistysalueet

Muodostuu uudet korttelit 21061–21063

Muutetaan asemakaavaa:

aluenro 330800

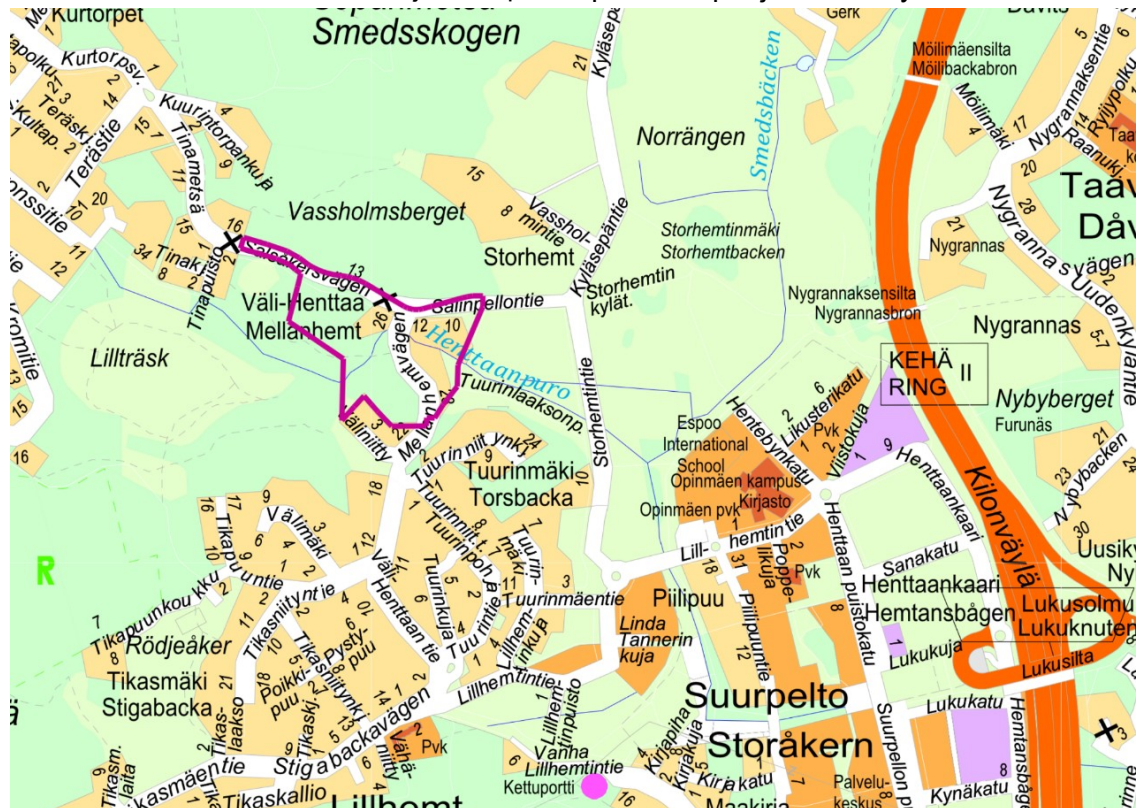
Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7557.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Suur-Matinkylän Suurpellon pienalueella Henttaan ja Kuurinniityn kaupunginosien rajalla. Kaava rajautuu pohjoisessa Salinpellontiehen, idässä Tuurinlaaksoon, etelässä Lillhemin pientaloalueeseen ja lännessä Keskuspuistoon.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

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

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelijat:

Aila Vallden (asemakaavoitus), puh. 043 825 1919

Mari Soini (maisemasuunnittelu)

Salla Mäkelä (liikennesuunnittelu)

sähköpostit muotoa etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä.....	6
1.1	Alueen nykytila	6
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	6
1.3	Suunnittelun vaiheet	8
2	Lähtökohdat	9
2.1	Maakuntakaava	9
2.2	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	10
2.3	Yleiskaava	11
2.4	Asemakaava.....	13
2.5	Rakennusjärjestys	14
2.6	Tonttijako	14
2.7	Rakennuskiellot	14
2.8	Pohjakartta	14
2.9	Maanomistus	14
2.10	Maaperä	15
2.11	Rakennettu ympäristö.....	16
2.11.1	Yhdyskuntarakenne	16
2.11.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva.....	17
2.11.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	22
2.11.4	Palvelut.....	22
2.11.5	Yhdyskuntatekninen huolto	23
2.11.6	Eriyistoiminnot	23
2.12	Liikenne	24
2.12.1	Ajoneuvoliikenne.....	24
2.12.2	Jalankulku ja pyöräily.....	25
2.12.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	26
2.12.4	Joukkoliikenne	26
2.12.5	Liikenneturvallisuus	27
2.13	Muut suunnitelmat ja päätökset	27
2.14	Luonnonolosuhteet	28
2.14.1	Maisemarakenne ja maisemakuva.....	28
2.14.2	Vesiolosuhteet	30
2.14.3	Luontoarvot.....	31
2.15	Suojelukohteet.....	37
2.16	Ympäristön häiriötekijät	39
3	Asemakaavan tavoitteet	39
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	39
3.2	Ympäristön laatuun liittyvät tavoitteet.....	41
3.3	Maanomistajien ja muiden osallisten tavoitteet	41
4	Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kuvaus	42
4.1	Yleisperustelut ja kuvaus	42
4.2	Mitoitus	44
4.3	Maankäyttö.....	44
4.3.1	Korttelialueet.....	44
4.3.2	Virkistys- ja suojaviheralueet.....	45

4.3.3	Muut alueet.....	46
4.3.4	Palvelut.....	46
4.3.5	Yhdyskuntatekninen huolto.....	46
4.4	Liikenne.....	47
4.4.1	Ajoneuvoliikenne.....	47
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily.....	48
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti.....	48
4.4.4	Joukkoliikenne.....	49
4.4.5	Esteettömyys.....	50
4.5	Maaperä ja rakennettavuus.....	50
4.6	Luonnonympäristö.....	52
4.7	Suojelukohteet.....	52
4.8	Ympäristön häiriötekijät.....	52
4.9	Nimistö.....	52
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset.....	53
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	53
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	54
5.2.1	Ilmastovaikutukset.....	54
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	56
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.....	57
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	57
5.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.....	58
6	Asemakaavan toteutus.....	58
6.1	Rakentamisaikataulu.....	58
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	58
6.3	Toteutuksen seuranta.....	59
6.4	Sopimukset.....	59
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus.....	59
7.1	Valmistelu osana Suurpelto V -asemakaavaa.....	59
7.1.1	Alkuvaiheen viranomaisneuvottelu.....	59
7.1.2	Valmisteluaineisto.....	59
7.1.3	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon.....	60
7.1.4	Kaavaehdotus.....	61
7.1.5	Kaavaehdotusten nähtävilläolot ja tarkistukset hyväksymiskäsittelyyn.....	61
7.2	Palautus valmisteluun.....	64
7.3	Sepänkallio-Storhemt asemakaavarunko.....	64
7.3.1	Kaavarunkotyö.....	64
7.4	Henttaanmyllyn asemakaavaehdotuksen valmistelu.....	66
7.5	Kaavan hyväksyminen.....	66
7.6	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana.....	66
7.7	Käsittelyvaiheet.....	66

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Liite 2, Viherkerroin-tuloskortit

Liite 3, Katukartta ja ohjeelliset poikkileikkaukset

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

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

Selvitykset

- Kyläseppä ja Storhemt. Luontoselvitys 2022. Luontotieto Keiron Oy. 24.11.2022.

Asemakaavan laadinnassa hyödynnetty myös laajempaa Kyläseppä-Storhemtin aluetta koskevia ja aiemmissa vaiheissa tehtyjä suunnitelmia, jotka on listattu tämän kaavaselostuksen kohdissa 2.11 ja 7.

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Henttaanmyllyn asemakaava-alue sijaitsee Kuurinniityn ja Lillhemtin pientaloalueiden välissä noin kilometri Suurpellon keskustasta luoteeseen. Kaava-alueen pinta-ala on noin kuusi hehtaaria. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Salinpellontiehen, idässä Tuurinlaakson puistoalueeseen, etelässä Lillhemtiin ja Lillträskiin sekä lännessä Keskuspuiston osayleiskaava-alueeseen.

Kaava-alue sijaitsee noin kahden kilometrin ajomatkan päässä Kehä II:n Lukusolmun eritasoliittymästä. Kaava-alueelle on nykytilanteessa ajoyhteys Suurpellon suunnasta Salinpellontietä pitkin. Alueen nykyistä maankäyttöä palvelee myös Väli-Henttaan tie, joka on suunnittelualan kohdalla asemakaavoittamaton kapea tie. Salinpellontien länsiosa Väli-Henttaan tien liittymästä Kuurinniityyn on toteutettu joukkoliikennekatuna, jolla sallitaan myös jalankulku ja pyöräily. Autoliikenteen läpiajo Väli-Henttaan tien kautta etelään Lillhemtin pientaloalueelle on katkaistu suunnittelualan eteläpuolella huoltoajoa lukuun ottamatta.

Opinmäen koulu ja päiväkoti sekä Suurpellon päiväkoti sijaitsevat noin 700 metrin päässä lounaassa ja niihin on olemassa olevat puistoreitit. Aluetta palvelee myös Lillhemtin Tikasmäen päiväkoti. Lähin päivittäistavarakauppa on Suurpellon keskustassa.

Kaava-alueen itäosassa Salinpellontien ja Väli-Henttaantien varressa on joitakin 1940-luvulta lähtien avoimen viljelyalueen reunoille väljästi rakentuneita omakotikiinteistöjä. Asukkaita on nykyisellään alle kymmenen. 2020-luvulla rakennetun Salinpellontien varren miljöö on avoimempaa, kun taas Väli-Henttaan tien varsi ilmeeltään metsäinen. Kaava-alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Espoon kaupunki omistaa Salinpellontien katualueen ja Henttaanmyllynkallion alueen lounaisosassa.

Keskuspuiston osayleiskaava-alueeseen rajautuva länsiosa on paikoin kallioista metsää, jonka pintavedet ohjautuvat etelään Lillträskin luonnonsuojelualueen suuntaan. Kaava-alueen halki länsi-itäsuuntaisesti kohti Suurpellon keskustaa virtaa Henttaanpuro, jonka suoritettu uoma on alueen kunnallistekniikan ja ulkoilureittien rakentamisen yhteydessä muokattu mutkittlevammaksi Tuurinlaakson puistoalueelle.

Alueesta itään sijaitsee Smedsby-Hemtans-Dåvitsbyn viljelymaisema, joka on paikallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaava täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntämällä nykyistä kunnallistekniikkaa, virkistysalueverkostoa ja joukkoliikenneyhteyttä sekä lisää pientalotonttivarantoa hyvän liikenteellisen saavutettavuuden alueella.

Nykyisellään rakennetut pienkiinteistöt Salinpellontien ja Väli-Henttaantien varressa osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi. Niiden länsipuolinen metsä- ja kallioalue osoitetaan Keskuspuistoa täydentäväksi virkistysalueeksi ja säilyy pitkälti nykytilaansa. Kortteleiden itäpuolelle asemakaavoitetaan Tuurinlaakson jatkeeksi Henttaanmyllyn virkistysaluetta. Kaavassa on mm. pysäköintiä, rakentamisen tapaa ja hulevesien käsittelyä ohjaavia määräyksiä.

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 6,4 hehtaaria, josta noin 3,9 hehtaaria on virkistysaluetta. Rakennusoikeus nousee yhteensä noin 2680 k-m². Rakennusoikeutta erillispientaloille on yhteensä noin 3270 k-m². Tämä vastaa laskennallisesti noin 60–70 asukasta (1 asukas / 50 k-m²).

Kaavassa osoitetaan kolme korttelialuetta erillispientaloille (AO). Ne mahdollistavat nykyisellään rakennettujen kiinteistöjen täydennysrakentamisen tehokkuudella $e=0.25$. Suurin sallittu kerrosluku on II. Kortteleiden reunoille on osoitettu istutusvyöhykkeet. Kaavassa annetaan määräyksiä hulevesien käsittelystä, rakennusten väriyksestä ja kattomuodosta ja katuun sovittamisesta. Rakentamistapaa ohjavia määräyksillä pyritään hallitsemaan rakennusten ja rakennelmien peittoalaa, mikä tukee alueen kaupunkikuvallisen ilmeen ja olemassa olevan kasvillisuuden säilymistä sekä hulevesien hallintaa. Alueella tulee soveltaa Espoon viherkerrointyökalua.

Kaava-alueen länsiosassa Salinpellontien ja Lillträskin (Henttaansuo) suojelualueen välinen metsäalue asemakaavoitetaan lähivirkistysalueeksi, jolla ympäristö säilytetään VL/s-1). Alueella on todettu useammassa peräkkäisessä luontoselvityksessä liito-oravaa, jonka ydinalueet on osoitettu merkinnällä osa-aluemerkinnällä s-1. Alueelle mahdollisesti osoitettavat ulkoilureitit on toteutettava luontoarvot ja alueen vesitasapaino huomioiden. Kaava-alueen itäosassa on Tuurinlaakson jo aiemmin asemakaavoitettua puistoaluetta täydentävä Henttaanmyllyn virkistysalue (VL-1). Sen pohjoisosassa Henttaanpuron uoma ja paikoin jyrkät reunat on osoitettu säilytettäväksi osa-alueeksi (s-2). Henttaanpuro on merkitty kaavakarttaan ohjeellisen avoimen vesiuoman merkinnällä. Virkistysalueen eteläosaan on esitetty liito-oravan kehittävää puustoinen kulkuyhteys (eko-2). Kaava-alueen itäpuolella on jo toteutettu pohjoiseteläsuuntainen ulkoilureitti ja Henttaanpuron siirto vesiä viivyttäväksi luonnonmukaiseksi vesiaiheeksi.

Asemakaavassa ei esitetä muutoksia nykyiseen katuverkkoon. Väli-Henttaan tie kaavoitetaan päättyväksi tonttikaduksi nimeltä Salintie. Sen jatke etelään Lillhemtin suuntaan osoitetaan jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi. Salinpellontien länsiosa säilyy joukkoliikennekatuna ja itäosa paikallisena kokoojakatuna, mutta katualueen merkintöjä tarkistetaan.

Asemakaavassa määrätään, että AO-kortteleissa tulee toteuttaa kaksi autopaikkaa asuntoa kohden, jos tontille toteutetaan alle viisi asuntoa. Jos asuntoja toteutetaan samalle tontille viisi tai enemmän, vaaditaan autopaikkoja vähintään yksi autopaikka 70 kerrosneliömetriä kohden, kuitenkin vähintään 0,8 autopaikkaa asuntoa kohden. Kaava-alueelle ei osoiteta yleistä pysäköintiä.

1.3 Suunnittelun vaiheet

Henttaanmyllyä on aiemmin suunniteltu osana Suurpelto V:n asemakaavaa, joka käsitti noin 64 hehtaarin alueen Suurpellon keskustan ja Lillhemtin pientaloalueen pohjoispuolella. Kaupunkisuunnittelulautakunta linjasi Suurpelto V:n ja sen pohjoispuolisen Suurpelto IV:n asemakaavojen tavoitteet 11.4.2007. Nähtävilläolojen jälkeen kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 17.1. 2012 asemakaavaehdotukset lähetettäväksi hyväksymiskäsittelyyn kaupunginhallitukseen. Suunnitelmissa esitettiin laaja tiivis puutarhakaupunkimainen asuinaluekokonaisuus lähipalveluineen ja työpaikka-alueineen.

Laajuuden ja toteutuksen kustannustekijöiden vuoksi alueelle kokonaisuutena ei saatu neuvoteltua maankäyttösopimuksia, jotka olisivat olleet kaavojen hyväksymisen edellytyksenä. Kaupunginhallitus päätti 25.3.2019 (§ 105) alueiden jatkekehittämisen lähtökohdaksi, että alue asemakaavoitetaan vaiheittain ja että ensimmäisenä vaiheena asemakaavoitetaan alueen keskeisimmät kokoojakadut ja muut alueen asuinrakentamisen, vaiheistamisen ja kunnallistekniikan toteutuksen kannalta tärkeät yleiset alueet. Kaupunginhallitus palautti Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavaehdotukset muilta osin uudelleen valmisteluun ja kehotti kaupunkisuunnittelulautakuntaa kehittämään alueita yhteistyössä maanomistajien kanssa ottaen huomioon kaupunkirakenteen painopisteissä tapahtuneet muutokset ja joukkoliikennejärjestelmän kehittämismahdollisuudet. Kaupunki on pääosin hankkinut omistukseensa ja toteuttanut ensimmäisen hyväksytyn Kyläsepäntien asemakaavan yleiset alueet.

Kaupunkisuunnittelukeskus laati vuosina 2020–21 alueiden suunnittelutavoitteita kokonaisuutena päivittämään ja havainnollistamaan Sepänkallio-Storhemtin kaavarungon. Keskeisiä tarkasteltuja näkökulmia olivat Keskuspuiston läheisyys, asuntotutnantotavoitteet, palveluiden, joukkoliikenteen ja liikenneverkon kytkeytyminen osaksi kestävästä kaupunkirakennetusta, kaupunkikuva sekä rakentamisen sovittaminen kulttuurimaisemaan. Alueen luontoselvitys päivitettiin ja vuonna 2022 tehtiin myös arkeologinen inventointi. Osa-aluekaavat nimettiin perinteisten paikannimien pohjalta uudelleen. Eteläisemmällä Storhemtin alueella käynnistyi Vassholmin ja Henttaanmyllyn asemakaavojen laadinta. Kaupunkisuunnittelulautakunta kiirehti Henttaanmyllyn asemakaavan laadintaa kaupunkisuunnittelun työohjelman 2024 käsittelyn yhteydessä ja sen kunnallistekninen yleissuunnittelu aloitettiin yhdessä Vassholmin asemakaavan kanssa.

Henttaanmyllyn asemakaavaehdotukseen edellä kuvatun perusteella vuoden 2012 asemakaavaehdotuksiin verrattuna tehty mm. seuraavia muutoksia:

- Lillhemtin asemakaavassa luotujen tavoiteverkkoperiaatteiden mukaisesti ja Henttaanmyllynkallion säästämiseksi Salintie (entinen Väli-Henttaan tie) osoitetaan Henttaanmyllynkallion kohdalla aiempaa kapeammaksi jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi.
- Salintien kääntöpaikka sijoittuu aiempaa pohjoisemmaksi Henttaanmyllynkallion pohjoispuolelle ja korttelin 21062 laajentamisesta nykyisiltä pienkiinteistöiltä itään Tuurinlaakson suuntaan luovutaan.

- Henttaanpuron ylittävän sillan lounaispuolinen metsäinen kiinteistö osoitetaan luontoselvityksessä tunnistetun liito-oravan ydinalueen takia lähivirkistysalueeksi aiemman erillispientalokorttelialueen sijaan.
- Salinpellontien joukkoliikennekatu merkitään kaavaan toteutuneessa laajuudessaan ja sen varresta Salinpellonmetsästä poistetaan yleisen pysäköinnin varaus. Salinpellontiellä luovutaan raidevarauksesta, joka on sittemmin todettu tarpeettomaksi.
- Kortteleiden ja virkistysalueiden rajoihin, kasvillisuusvyöhykkeisiin ja rakennusaloihin tehdään tarkistuksia. Kaavan esitystapa ja kaavamääräykset päivitetään nykykäytäntöjen mukaisiksi.

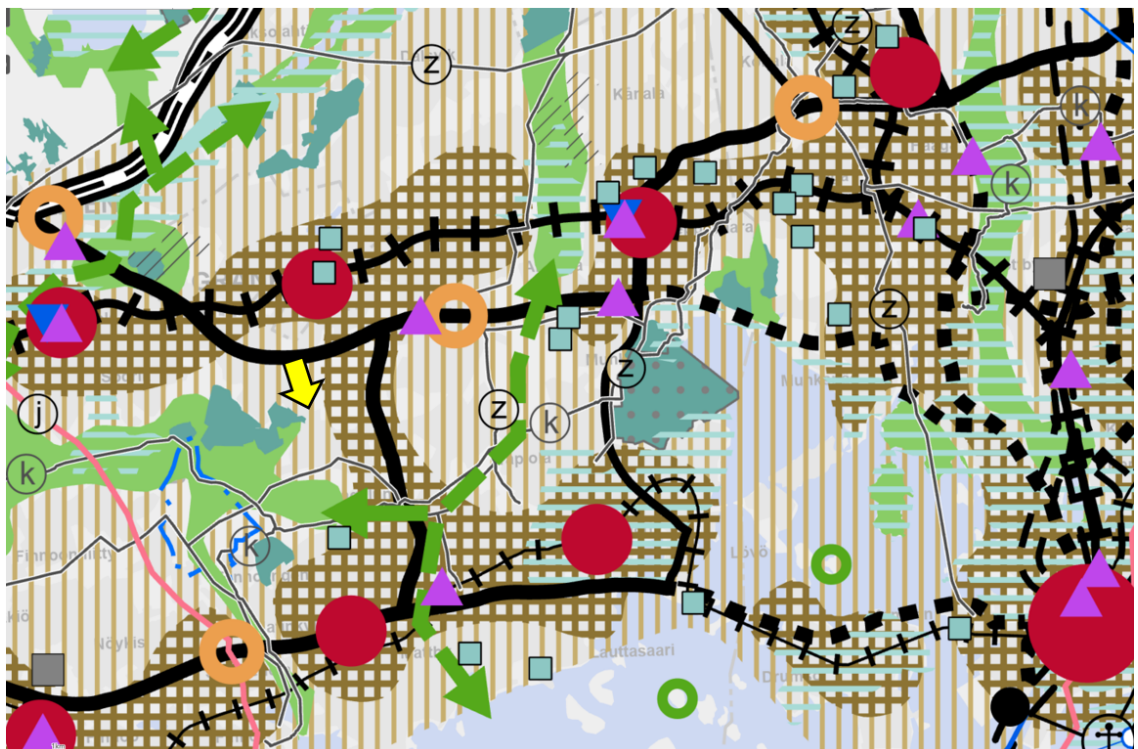
Tehtyjen muutosten takia asemakaavaehdotus on tarpeen asettaa uudelleen julkisesti nähtäville.

Nähtävilläolon jälkeen kaavaehdotus etenee kaupunkisuunnittelulautakunnan, kaupunginhallituksen ja valtuuston hyväksymiskäsittelyyn.

2 Lähtökohdat

2.1 Maakuntakaava

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



Kuva: Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä (13.3.2023). Lähde kartta.uudenmaanliitto.fi. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisella nuolella.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä ja rajautuu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen, jolla on osoitettu pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestävään liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä. Lähin maakuntakaavassa osoitettu kaupunkikeskus on Kauniainen. Kehä II ja Turunväylä (valtatie 1) on osoitettu maakunnallisesti merkittävänä väylinä. Kaava-alueen lounaispuolella Keskuspuisto on osoitettu osin virkistysalueeksi ja osin suojelualueeksi. Lähialueelle ei ole osoitettu maakunnallisen tason kulttuurimaisema-alueita tai viheryhteyksiä. Lähin maakuntakaavassa osoitettu viheryhteys Keskuspuistosta itään on etelämpänä Olarin ja Suurpellon välissä Ylismäentien ympäristössä.

Uudellamaalla on vireillä 5. maakuntakaava (VISIO-kaava), jossa käsitellään vihreän ja puhtaan siirtymän teemoja.

2.2

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päättöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Seuraavassa on lueteltu joitakin alueen kaavoitukseen liittyviä ohjelmakohtia:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Edistetään vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.
- Edistetään vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä. Merkittävät uudet asuinalueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Huomioidaan rakennetun ympäristön ajallinen kerroksellisuus, omaleimaisuus ja ihmisläheisyys.
- Luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

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 hallintaa varmistetaan muutoin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

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

Uusiutumiskykyinen energiahuolto

- Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Lähialueelle on toteutumassa kaukolämpöverkko, joka on Espoon ja Fortumin asettamien tavoitteiden mukaisesti hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Myös uusiutuvien energiamuotojen hyödyntäminen on toteutuksessa mahdollista (maalämpö, aurinkoenergia).

Alueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviksi luokiteltuja kulttuurimaisema- tai luonto-kohteita. Kaavalla ei ole valtakunnallista merkitystä.

2.3

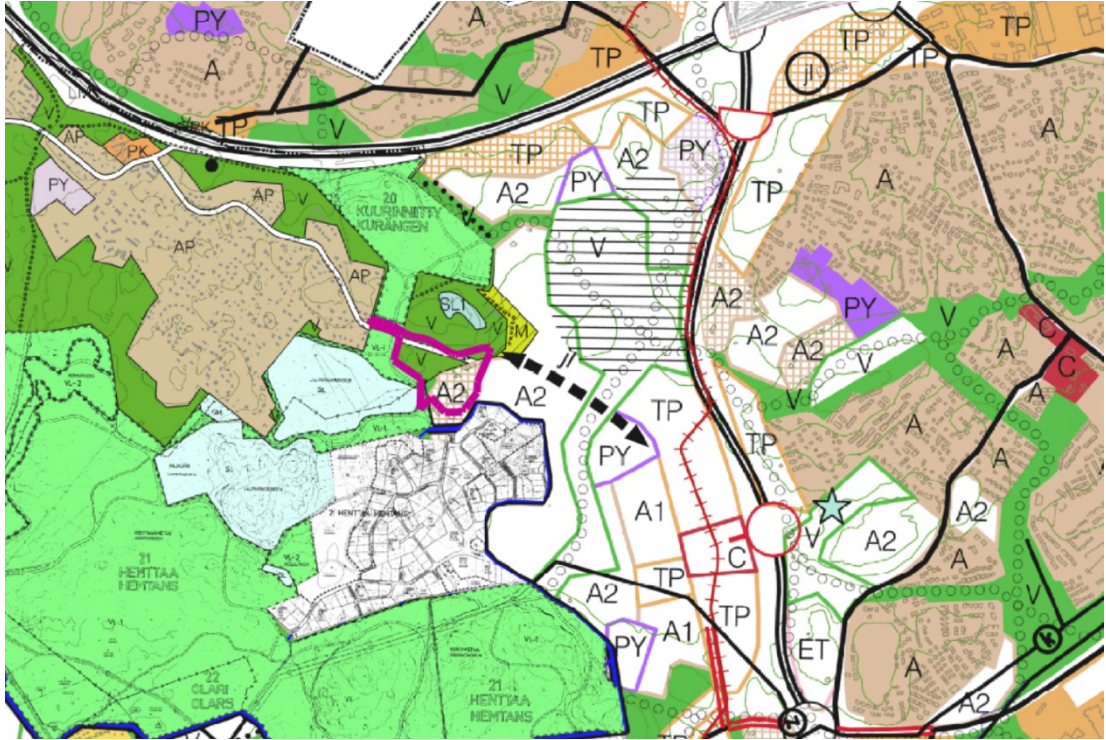
Yleiskaava

Asemakaava-alueen länsiosassa on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I (1997) ja itäosassa Espoon eteläosien yleiskaava (2010). Kaava-alue rajautuu lännessä Keskuspuisto I:n osayleiskaavaan (1999) ja etelässä Henttaan osayleiskaavaan (1989).

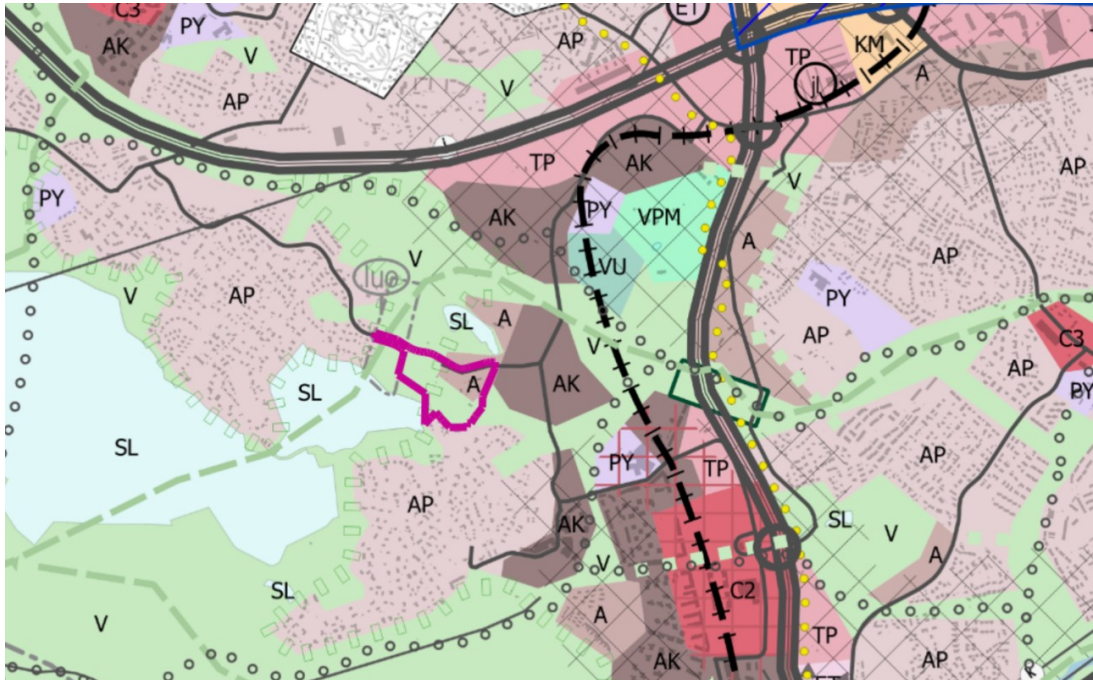
Asemakaava-alueen itäosassa Espoon eteläosien yleiskaavan pääkäyttömerkintä on kehitettävä asuntoalue (A2 tiivismatala). Alueelle sijoitetaan ensisijaisesti tiivistä ja matalaa asuntorakentamista. Kehitettävällä alueella asemakaavoituksella pyritään alueen toimivuuden (mm. palvelujen säilyminen) varmistamiseen lisärakentamisella sekä joukkoliikenteen toimintaedellytysten parantamiseen. Espoon eteläosien yleiskaavassa on osoitettu joukkoliikenteen yhteystarve Suurpellon ja Kuurinniityn välillä. Länsiosassa Espoon pohjoisosien yleiskaavan pääkäyttötarkoituksmerkintä on virkistysalue (V). Yleiskaavamääräyksen mukaan virkistysalueella sallitaan 1. yleisen virkistys-, ulkoilu ja urheilutoiminnan edellyttämien tilojen, laitteiden, kenttien sekä ulkoiluteiden ja -polkujen rakentaminen, 2. maa- ja metsätalouden harjoittaminen sekä maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen M-alueiden määräysten mukaisesti ja 3. ympärivuotis- tai lomakäyttöön tarkoitettuja asuntoja vain niillä rakennuspaikoilla, jotka ovat yleiskaavan hyväksymisajankohtana jo mainitussa käytössä. Asuntojen lukumäärää ei saa lisätä eikä loma-asuntoja muuttaa ympärivuotisiksi asunnoiksi.

Keskuspuisto I osayleiskaavassa on osoitettu Salinpellontie ja Henttaanmyllyn asemakaava-alueen länsipuolinen alue lähivirkistysalueeksi (VL-1). Eteläpuolinen Lillhemin pientaloalue on Henttaan osayleiskaavassa erillispientalojen aluetta (AO) ja virkistysaluetta (VL).

Yleiskaavan päivittäminen oli vireillä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan (2024) valmistelun yhteydessä, mutta yleiskaavan hyväksymisen yhteydessä Henttaanmyllyn lähialueet rajattiin yleiskaavasta pois. Tällä hetkellä alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja se koskee koko Espoota. Vuonna 2024 nähtävillä olleessa yleiskaavaluonnoksessa asemakaava-alueen länsiosa oli Keskuspuiston laajentamisalueena virkistysaluetta (V) ja itäosa monipuolisen asumisen sekä tiiviin ja matalan rakentamisen aluetta (A). Yleiskaavaluonnoksessa on esitetty myös Keskuspuiston uusi raja ja asemakaava-alueen länsipuolinen ekologinen yhteys sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue (luo).



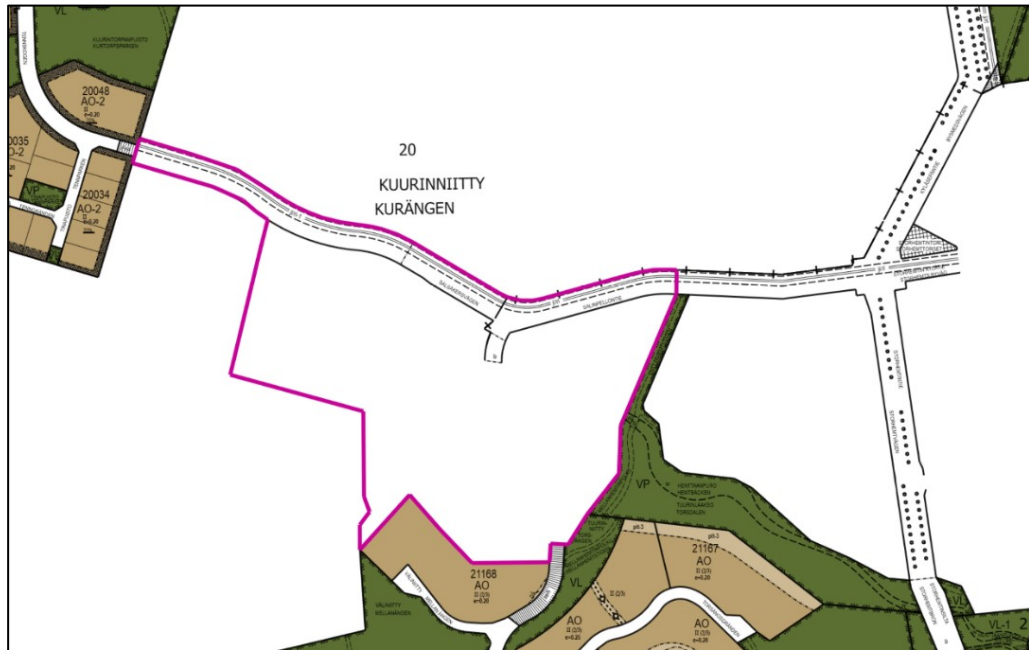
Kuva: Ote Espoon eteläosien yleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu aniliinilla viivalla. Lähde: Espoon kaupunki Trimble Locus Cloud, luettu 10/2025.



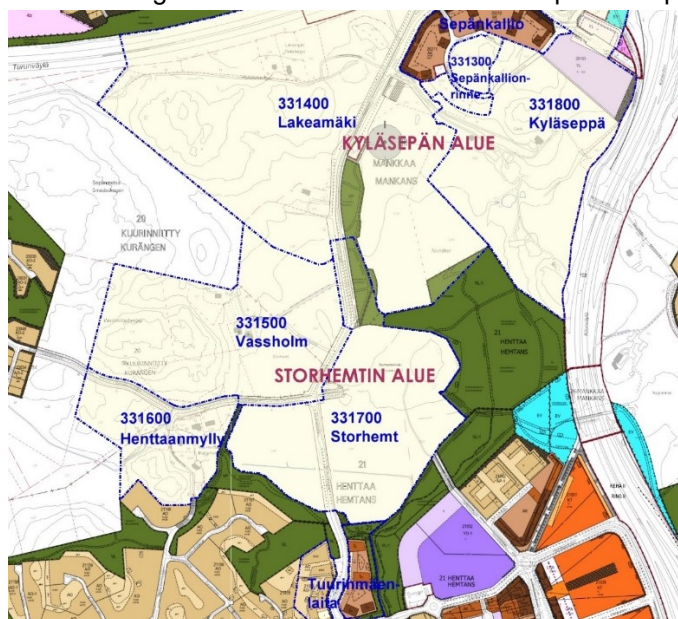
Kuva: Ote Espoon 2060- yleiskaavan 3.6.-3.9.2024 nähtävillä olleesta luonnoksesta. Asema-kaava-alueen raja esitetty magentanväriseellä ääri viivalla

2.4 Asemakaava

Kaava-alue on pääosin asemakaavoittamaton. Henttaanmyllyn kaava-alueeseen kuuluu Kyläsepäntien asemakaavassa (lainv. 22.5.2019) asemakaavoitettua Salinpellontien katualuetta. Salinpellontien asemakaavassa on varaus raideliikenteelle ja Salinpellontien länsipää on joukkoliikennekatu. Asemakaava liittyy laajemman Kyläseppä-Storhemin alueen asemakaavoitukseen. Myös pohjoispuolisilla Vassholmin ja Lakeamäen sekä itäpuolisella Storhemin osa-alueilla laaditaan ensimmäistä asemakaavaa. Henttaanmyllyn asemakaavan laadinta on käynnistynyt vuonna 2007 kaavanimellä Suurpelto V.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta. **Henttaanmyllyn** asemakaavan likimääräinen raja on osoitettu magentanvärisellä viivalla. Lähde: Espoon kaupunki Trimble Locus Cloud 8/2025.



Kuva: Asemakaavoitustilanne ja vireillä olevien kaavojen nimistö. Voimassa olevien kaavojen kortteli- ja virkistysalueet on osoitettu väritäytöin. Vireillä olevien asemakaavojen rajaukset on osoitettu sinisellä pistekatkoviivalla ja vaaleankeltaisella täytöllä. Lähde: Espoon kaupunkisuunnittelukeskus tilanne 6/2025.

2.5 Rakennusjärjestys

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

2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle ei ole laadittu tonttijakoa.

2.7 Rakennuskiellot

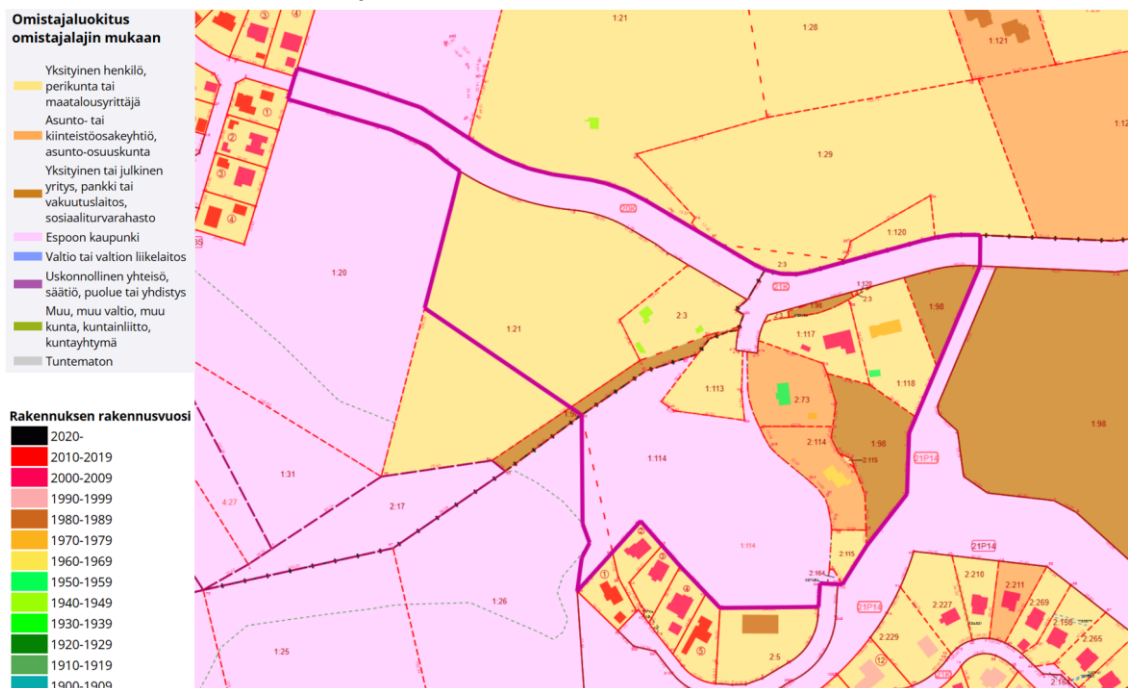
Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa. Voimassa olevan yleiskaavan maa- ja metsätalousalueisiin sekä suojelualueisiin liittyy rakentamislain 53 pykälän mukainen toimenpiderajoitus (maisematyöluja).

2.8 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon kaupunkitekniikkakeskuksen laatima ja se täyttää alueidenkäyttölain 54a pykälän vaatimukset.

2.9 Maanomistus

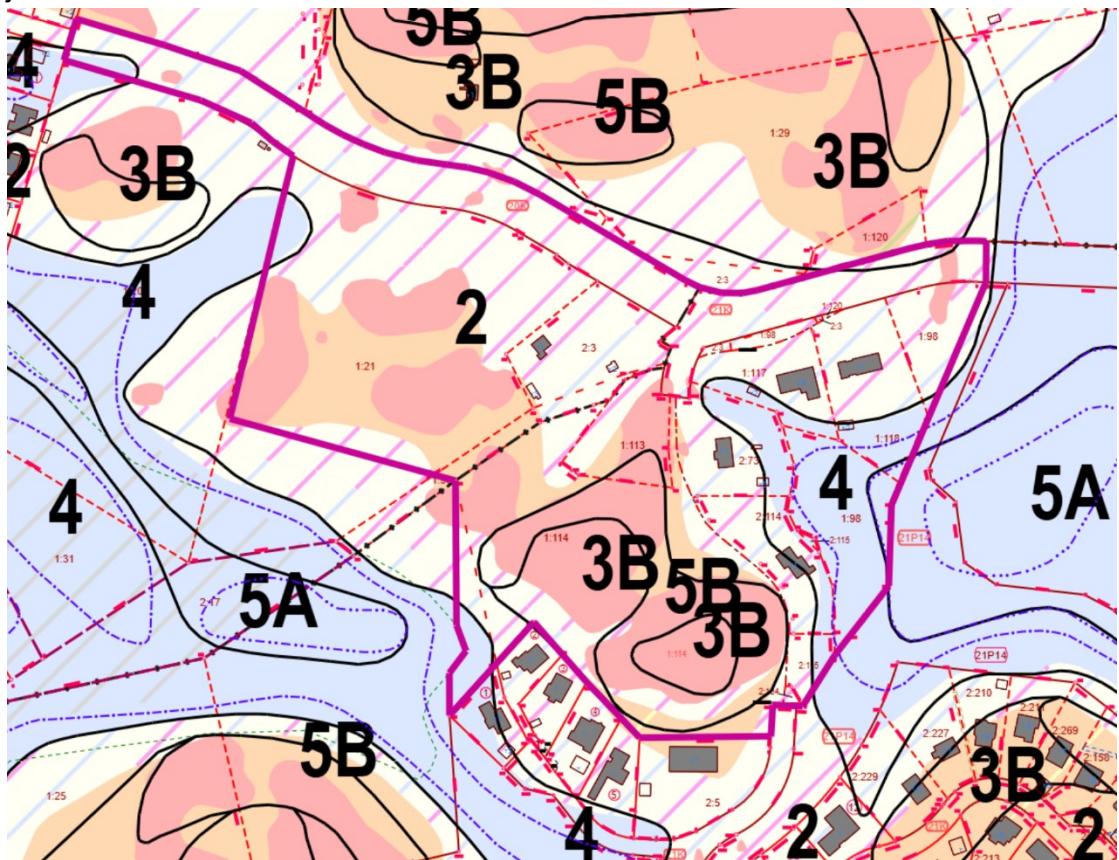
Kaava-alue on lähes kokonaan yksityisessä omistuksessa. Espoon kaupunki omistaa eteläosan kiinteistön 1:114 ja Salinpellontien katualueen.



Kuva: Maanomistus, kiinteistörakenne ja rakennusten valmistumisvuosi. Espoon kaupungin maanomistus osoitettu vaaleanpunaisella. Kaava-alue on rajattu magentanvärisellä viivalla. Lähde: Espoon kaupunki Trimble Locus Cloud, luettu 8/2025.

2.10 Maaperä

Kaava-alue on maaperältään ja rakennettavuudeltaan vaihteleva. Pohjoisosa on pääosin moreenia, jonka päällä on ohuita kerroksia silttiä ja savea. Esitetyillä korttelialueilla rakennettavuus on pääosin normaali ja näillä rakennettavuusluokan 2 alueilla pientalot voidaan perustaa maanvaraisilla anturoilla. Eteläosassa on avokallioita ja kallioreunat ovat paikoitellen jyrkkiä. Kallioalueet reunoineen ovat vaikeasti (3B) tai erittäin vaikeasti rakennettavaa jyrkkää rinnettä (5B). Kaava-alueen itäosassa Tuurinlaaksossa on pintamaat ovat savea. Saven syvyys on karkeiden syvyyskäyrien pohjalta noin 5–12 metriä.



Kuva: Ote maaperäkartasta, jossa esitetty myös rakennettavuusluokitus ja saven syvyyskäyrät. Kaava-alueen likimääräinen raja on esitetty magentanvärillä. Lähde: Espoon kaupunki Trimble Locus Cloud, luettu 8/2025.

Happamien sulfaattimaiden esiintyminen on erittäin todennäköistä (luokka1) likimäärin alavimmilla alueilla, joilla luonnollisen maanpinnan korkeusasema on noin +10 mmpy tai sen alle.

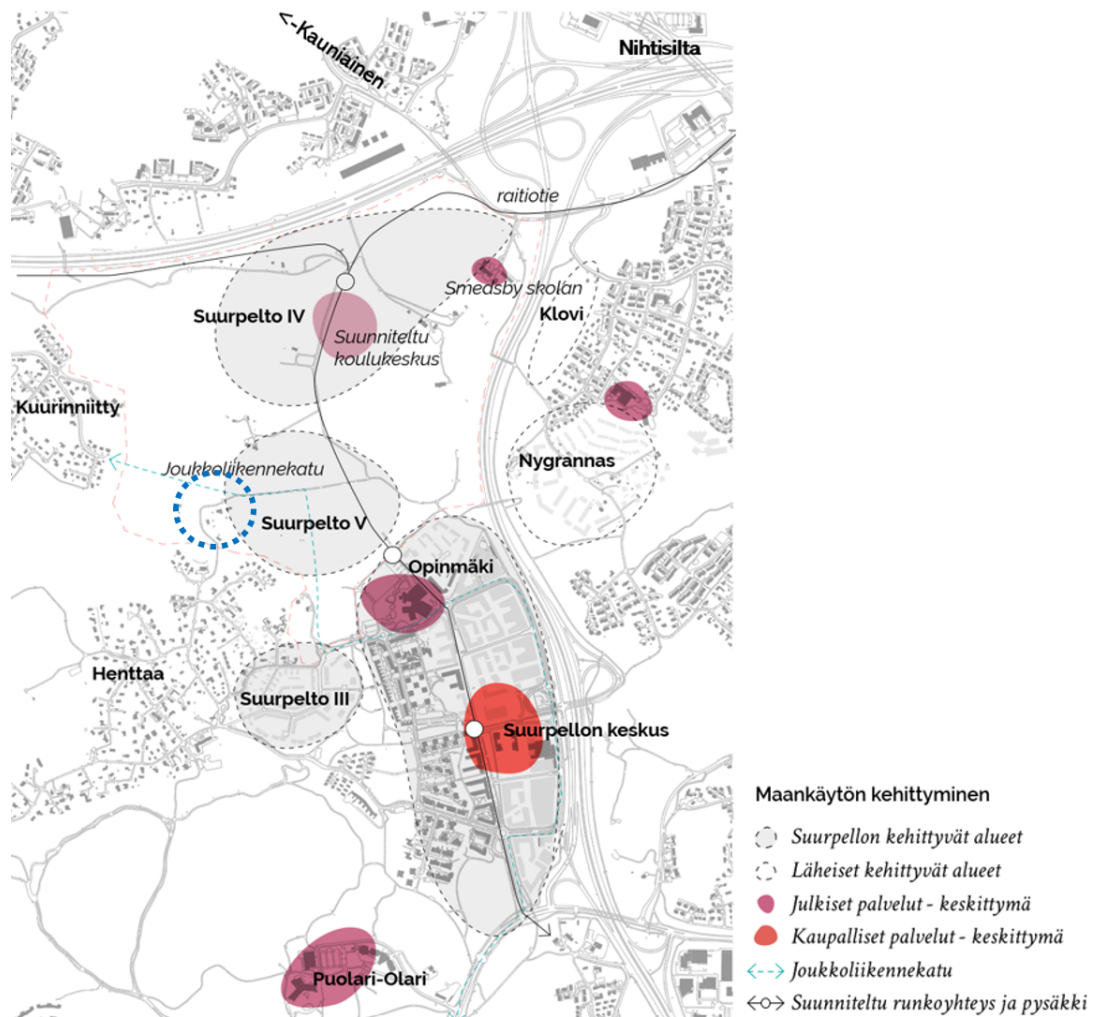
Kiinteistöllä 2:73 on mahdollisesti pilaantuneiden maiden valvontakohde 49-2014-553. Kohteen luokitus on 3 eli selvitystarve: alueella on tai on ollut maaperää mahdollisesti pilaavaa toimintaa (kasvihuone, 20 m²).

2.11 Rakennettu ympäristö

2.11.1 Yhdyskuntarakenne

Henttaanmyllyn asemakaava-alue sijaitsee Espoon Matinkylän suuralueen pohjoisosassa, Kuurinniityn ja Lillhemtin pientaloalueiden välissä, noin kilometri Suurpellon keskustasta luoteeseen. Etäisyys Matinkylän aluekeskukseen on linnuntietä n. 3,5 km ja ajoneuvoliikenteellä noin 7 km. Pohjoisen suunnassa lähimmät Rantaradan asemat ovat Kauniainen ja Kera, lähimmät metroasemat puolestaan kaakon suunnalla Niittykumpu ja Urheilupuisto.

Henttaanmyllyn liittyy eteläpuoliseen asemakaavoitettuun Lillhemtin pientaloalueeseen. Lännessä kaava-alue rajoittuu Keskuspuiston koillisosaan, joka ulottuu eteläpuoliselta Lillträskin suojelualueelta kapeahkona vyöhykkeenä Salinpellontien joukkoliikennekadun yli pohjoiseen Sepänmetsään. Kaava-alueen länsipuolella on vanhaa kulttuurimaisema-aluetta.



Suunnittelualueen kaupunkirakennekaavio. Lähde Sepänkallio-Storhemt-kaavarunkoraportti 2020. Henttaanmyllyn likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä katkoviivalla.

Alueen asemakaavoittaminen liittyy Suurpellon projektialueeseen, jota on 1990-luvun lopulta kehitetty tavoitteena luoda alueelle iso alakeskus ja modernia puutarhakaupunkia. Suurpelto - Kehä II:n ja Keran osayleiskaava-alueet muodostavat merkittävän kasvukäytävän, jonka liikenteellinen saavutettavuus pääkaupunkiseudun kokonaisuudessa on hyvä. Suurpellon alueella kokonaisuutena on nykyiselle asukasmäärälle hyvät julkiset palvelut ja joukkoliikennelinjat Espoon kaupunkikeskuksiin.



Sepänkallio-Storhemt kaavarungon kaupunkirakenteen periaatteet ja kaupunkikuva. Lähde Sepänkallio-Storhemt-kaavarunkoraportti (2020). Henttaanmyllyn asemakaavan likimääräinen rajaus punaisella pistekatkoviivalla.

2.11.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva

Salinpellontien ja Väli-Henttaan tien varressa sijaitsee reilut kymmenen kiinteistöä, joista viisi on rakennettu. Alueella on neljä omakotitaloa ja yksi vapaa-ajan asunto. Nykyiset rakennukset on rakennettu vuosina 1945–2004. Alue edustaakin alun perin 1940–60-luvun loma-asutuskauden kerrostumaa. Pihapiireissä on lisäksi talous- ja saunarakennuksia. Rekisteritietojen mukaan nykyisten asuntojen yhteenlaskettu kerrosala on 768 k-m² ja talousrakennusten 100 k-m². Kiinteistöt ovat vaihtelevan muotoisia ja useampi kiinteistö on useassa osassa katujen rakentamisen jäljiltä.

Idästä Salinpellontietä saavuttaessa puustoiset reunavyöhykkeet ja pieni kalliomuodostelma estävät suoran näkyvyyden rakennetuille kiinteistöille. Kaava-alueen länsiossa ja Väli-Henttaan tien varsi ilmeeltään metsäisempi. Salinpellontien joukkoliikennekatu halkoo Keskuspuiston aluetta. Hiljan toteutetun kadun ajoradat, reuna-alueiden luiskat ja kallioleikkaukset erottuvat selkeänä muutoksena maisemassa.

Kaava-alueen nykyiset rakennukset ovat harjakattoisia, mutta muuten rakennuskanta ei muodosta yhtenäistä kokonaisuutta. Rakennusten koko ja värit vaihtelee. Ne ovat yhtä lukuun ottamatta puurakenteisia. Salinpellontien ja Väli-Henttaantien risteyksessä katu on piha-aluetta korkeammalla ja rakennukset sijoittuvat sitä alemmaksi keskelle kiinteistöä.

Etelässä Lillhemin ja lännessä Kuurinniityn asuinalueen rakennuskanta on keskimäärin uudempaa, mutta arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan vaihtelevaa sekin. Eteläpuolinen Lillhemin pientaloalue on tiivistynyt merkittävästi ensin Henttaan osayleiskaavan (80-luku) ja sittemmin 2012 voimaan tulleen asemakaavan myötä. Alueella on kuitenkin säilynyt myös ajallista kerroksellisuutta.



Kuva: Ortoilmakuva alueesta 2024. © Espoon kaupunki.



Kuva: Näkymä Salinpellontien ja Väli-Henttaan tien risteyksestä itään kohti Suurpellon keskusta (2024) © Espoon kaupunki.



Kuva: Näkymä Salinpellontien ja Väli-Henttaan tien risteyksestä länteen kohti Kuurinniittyä. Kuvassa näkyy kaava-alueen läntisin rakennettu kiinteistö. © Espoon kaupunki 2024.



Kuva: Näkymä nykyisen Väli-Henttaantien varresta Henttaanpuron sillalta etelään. © Espoon kaupunki 2024.



Kuva: Näkymä Väli-Henttaantien Mellanhemtinpolun risteyksestä pohjoiseen. © Espoon kaupunki 2024.



Kuva: Väli-Henttaantien mutka Henttaanmyllynkallion kohdalla. © Espoon kaupunki 2024.



Kuva: Näkymä Mellanhemtinpolulta pohjoiseen kohti Smedsby-Hemtansin kulttuurimaisema-aluetta. © Espoon kaupunki 2024.



Näkymä Mellanhentinpolutta etelään kohti kaava-aluetta © Espoon kaupunki 2024.



Kuva: Henttaanpuron varren polku ja Väli-Henttaantien silta länsipuoleltatarkasteltuna. © Espoon kaupunki 2024.



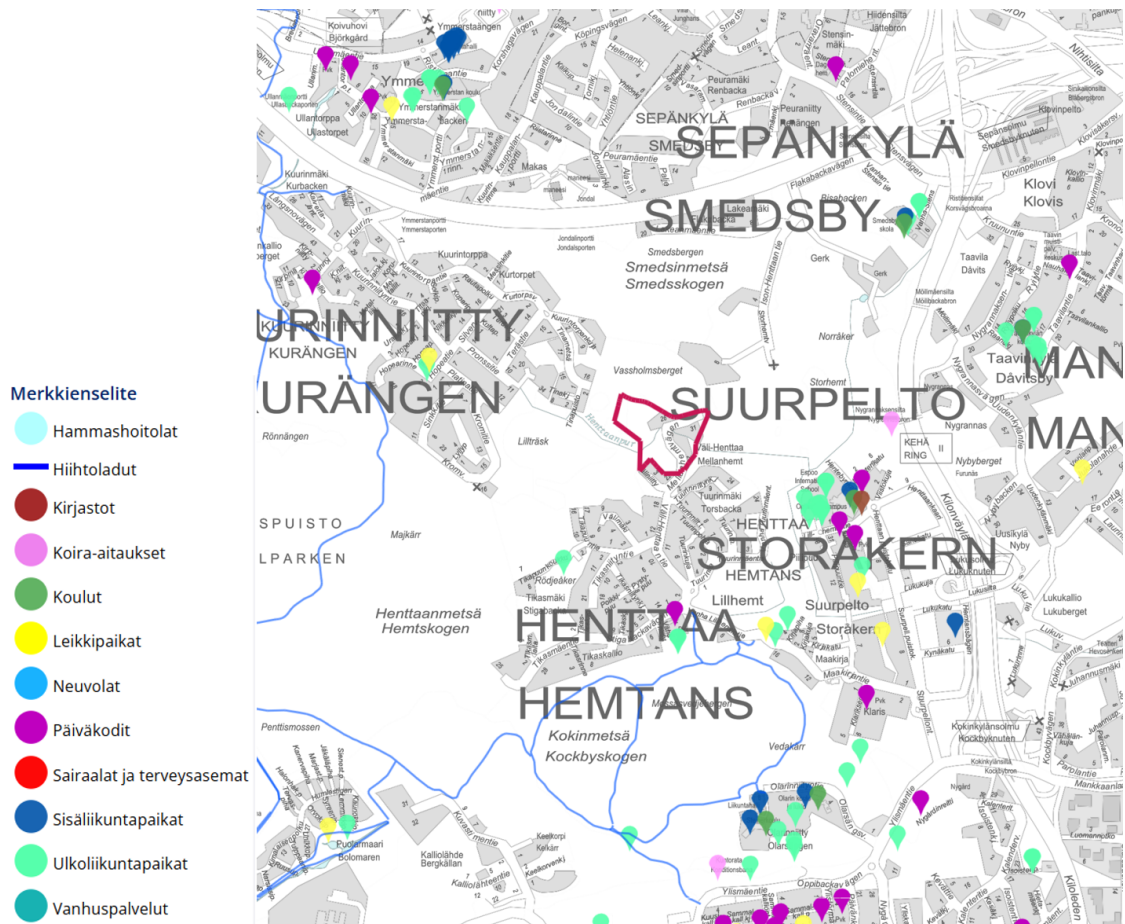
Kuva: Henttaanpuron vartta Väli-Henttaan tien sillalta länteen kohti Lillträskiä. © Espoon kaupunki, kevät 2024.

2.11.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaava-alueella on alle 10 asukasta ja joitakin yksityisen sektorin (osa-aikaisia) työpaikkoja (lähde SeutuDATA-aineisto, väestö 31.12.2024, työpaikat 2023).

2.11.4 Palvelut

Lähin suomenkielinen koulu on Suurpellon Opinmäki noin 700 metrin päässä Henttaanmyllyn kaava-alueen itä puolella ja lähin ruotsinkielinen koulu Smedsby skola noin vajaan 1,5 km:n päässä kaava-alueesta koilliseen. Suhteellisen lähellä ovat myös Taavinkylän koulu Kehä II:n itäpuolella Mankkaalla, Olarin koulu sekä Espoon Steinerkoulu. Maantieteellisesti lähimmät päiväkodit ovat Opinmäen, Suurpellon ja Tikasmäen päiväkodit, jotka kaikki sijaitsevat vajaan kilometrin päässä. Uutta Kyläsepan koulukeskusta, päiväkotia ja muita lähipalveluita suunnitellaan noin 800 m kaava-alueesta koilliseen ja uutta päiväkotia Storhemtin asemakaava-alueelle noin 500 m kaava-alueesta itään.



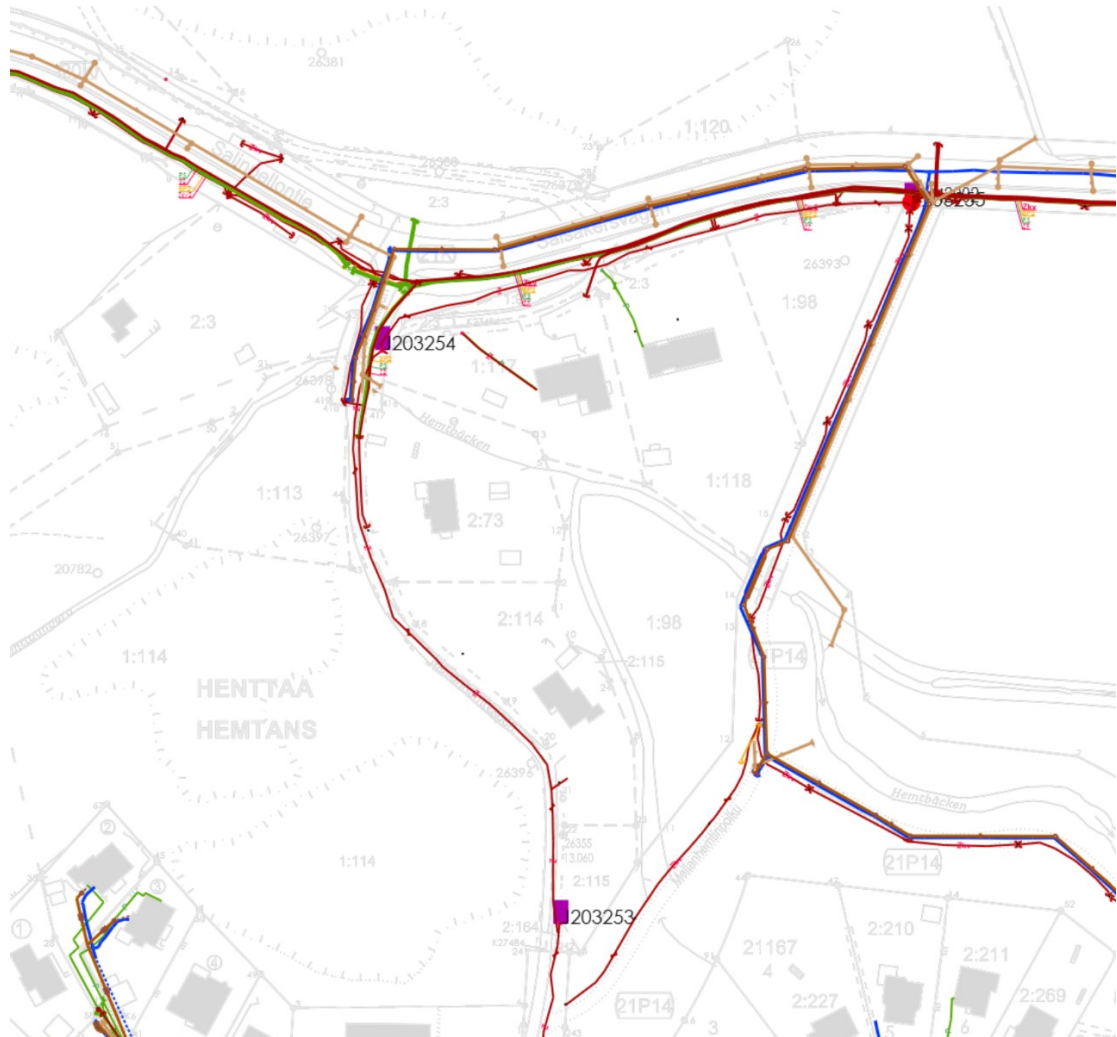
Kuva: **Lähialueen julkiset palvelut.** © Espoon kaupunki WebMap (10/2025). Kaava-alue osoitettu punaisella rajauksella.

Lähin päivittäistavarakauppa on ns. laajan valikoiman supermarket Suurpellossa. Lähialueella kauppoja on myös Sinimäessä Kuitinmäessä, Nihtisillassa ja Kauniaisissa, jotka kaikki sijaitsevat noin 1.5 km päässä linnuntietä. Lähin kauppakeskus on Kauniainen Grani. Alueelta on lähes yhtä pitkät matkat Matinkylän, Tapiolan ja Leppävaaran kaupunkikeskuksiin, joissa kaikissa on monipuoliset palvelut 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.

2.11.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Salinpellontien rakentamisen yhteydessä 2021 on sen itäosaan toteutettu vesijohtolinjat sekä jätevesi- ja hulevesiviemäröinti. Joukkoliikennekadun osalla on vain hulevesiviemäröinti. Väli-Henttaan tiellä vesijohto- ja viemäriputket on ulotettu Henttaanpuron sillan eteläpuolelle. Kaukolämpöputket sijaitsevat idempänä Storhemtintiellä/ Kyläsepäntiellä. Eteläpuolisen Lillhemin vesijohto- ja viemäriverkosto on noin 100 metrin etäisyydellä Henttaanmyllyn kaava-alueen eteläisimmistä tonteista.



Kuva: Ote johtokartasta (vesijohto= sininen, jätevesiviemäri= tummanpunainen, sadevesiviemäri= ruskea, kaukolämpö=vaaleanpunainen). © Espoon kaupunki Trimble Locus Cloud (luettu 10/2025).

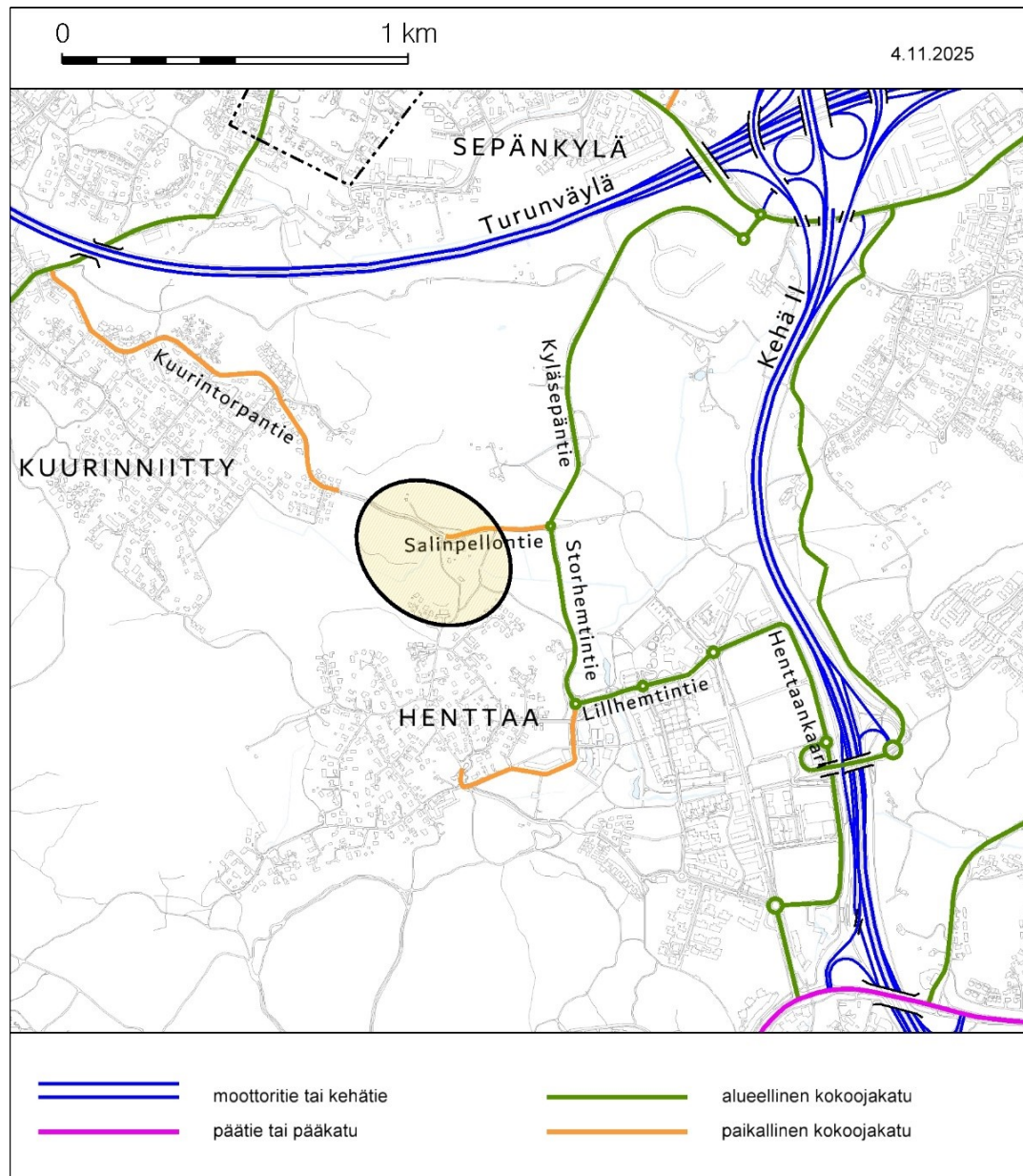
2.11.6 Erityistoiminnot

Alueella ei ole erityistoimintoja.

2.12 Liikenne

2.12.1 Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualue sijaitsee noin kahden kilometrin ajomatkan päässä Kehä II:n Lukusolmun eritasoliittymästä. Kaava-alueella kulkee Salinpellontie, joka on itä-länsi-suuntainen paikallinen kokoojaku. Suunnittelualueen itäpuolella se liittyy Kyläsepäntiehen ja Storhementintiehen, jotka alueellisina kokoojakatuina muodostavat ajoyhteydet muuhun liikenneverkkoon. Salinpellontien länsiosa Kuurinniityn suuntaan on varattu vain joukkoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn käyttöön. Salinpellontiellä on voimassa 40 km/h nopeusrajoitus ja sen liittymät ovat valo-ohjaamattomia.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti ajoneuvoliikenteen tavoiteverkossa.

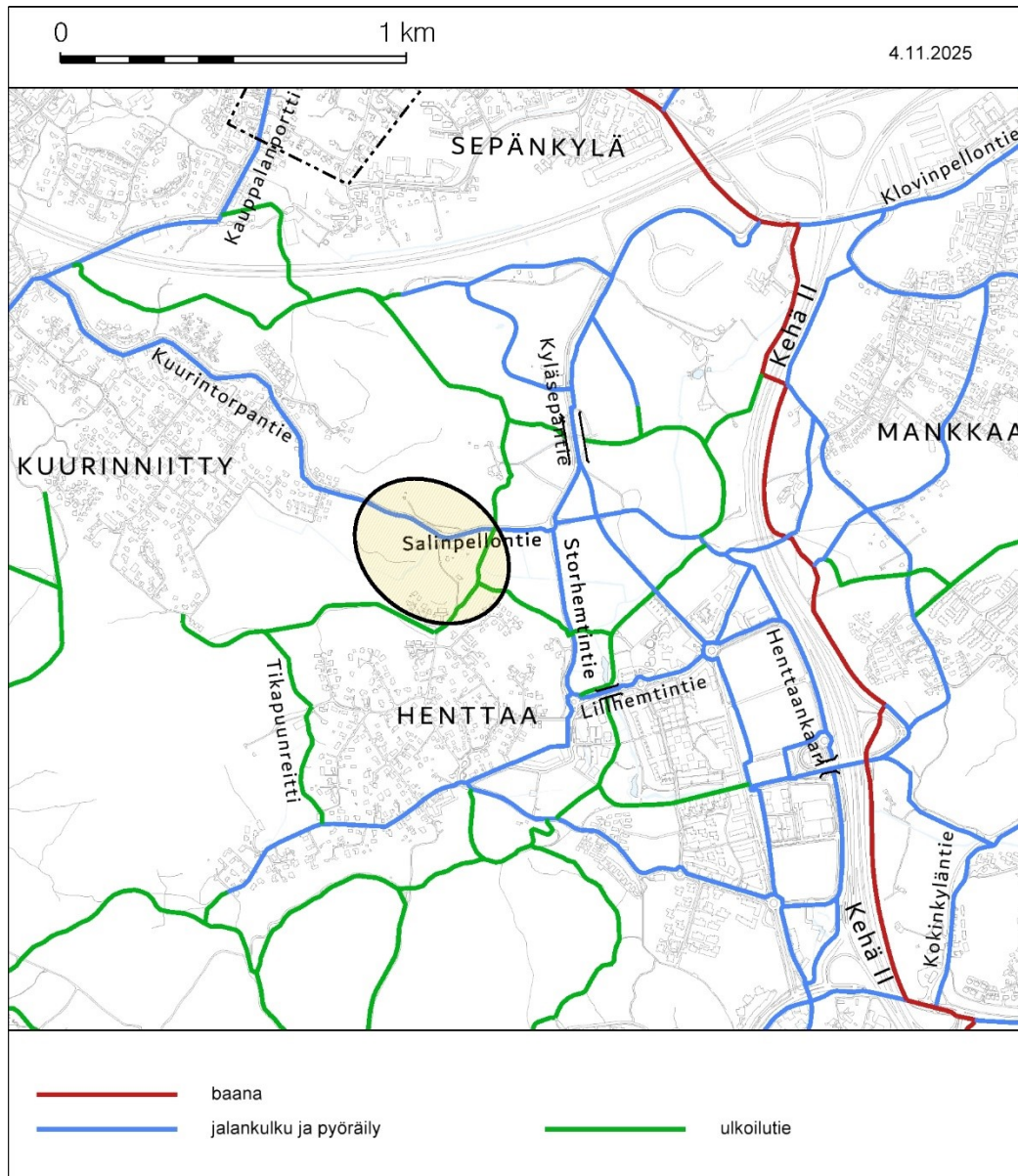
Salinpellontiehen liittyy Väli-Henttaan tie, joka on suunnittelualueen kohdalla asemakaavoittamaton tie. Suunnittelualueen eteläpuolella Lillhemtin pientaloalueella Väli-Henttaan tie jatkuu asemakaavan mukaisena tonttikatuna. Nykyisessä asemakaavassa Väli-Henttaan tie on katkaistu läpiajoliikenteeltä asemakaavoitetun alueen pohjoisosassa merkinnällä pp/h: jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu. Väli-Henttaan tien kaavoittamaton osa on hyvin kapea ja sorapintainen. Henttaanpuron ylittävän sillan ja Salinpellontien liittymän kohdalla ajorata on päälyllystetty. Väli-Henttaan tien nopeusrajoitus on nykytilanteessa 30 km/h.

Salinpellontien keskimääräinen arkivuorokauden liikennemäärä oli syksyllä 2024 tehdyssä laskennassa 186 ajoneuvoa vuorokaudessa. Raskaan liikenteen osuus oli 98 prosenttia, mikä johtuu siitä, että Salinpellontien liikennemäärä koostuu lähes täysin Suurpellon ja Kuurinniityn välisestä joukkoliikenteestä. Väli-Henttaan tien liikennemäärä on hyvin vähäinen. Alueen maankäyttö on nykytilanteessa vähäistä, joten sen liikennetuotoskin on pieni.

2.12.2 Jalankulku ja pyöräily

Salinpellontien eteläreunaan on toteutettu eroteltu jalankulku- ja pyörätie, joka on osa pyöräilyn tavoiteverkon mukaista pyöräilyn pääreittiä Kuurinniitystä Suurpeltoon ja edelleen Kehä II:n ylittävälle sillalle, josta on yhteys pohjois-etelä-suuntaiselle baanalle. Pääreittiyhteys liittyy myös Kyläsepäntien ja Storhemtintien varren jalankulku- ja pyöräteihin, jotka eivät ole nykytilanteessa vielä toteutuneet täysin suunnitelmien mukaisina.

Väli-Henttaan tiellä pyöräily ja jalankulku kulkevat ajoradalla. Suunnittelualueen itäpuolelle puistoalueille on toteutettu ulkoilureitit Mellanhemtinpolku ja Tuurinlaaksonpolku, jotka täydentävät alueen jalankulun ja pyöräilyn reitistöä.



Kuva: Suunnittelualan sijainti jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkossa.

2.12.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Suunnittelualan nykyisille rakennetuille kiinteistöille on toteutettu tonttiliittymät Salinpellontieltä ja Väli-Henttaan tieltä. Pysäköinti on sijoitettu kiinteistöille. Alueelle ei ole toteutettu yleistä pysäköintiä. Lähimmät yleiset pysäköintipaikat on toteutettu suunnittelualan eteläpuolelle Väliniitty-kadulle.

2.12.4 Joukkoliikenne

Salinpellontien ja Väli-Henttaan tien liittymän länsipuolelle on toteutettu bussipysäkki-pari, jolla liikennöi syksyllä 2025 linja 118 Tapiola–Urheilupuisto–Suurpelto–Espoon keskus arkipäivisin kymmenen minuutin vuorovälein. Linja hyödyntää Salinpellontien joukkoliikennekatua, joka avattiin liikenteelle vuonna 2022. Joukkoliikennekatu

lyhensi Suurpellon ja Espoon keskuksen välisen bussilinjan reittiä ja paransi linjan täsmällisyyttä.

Nykyisessä asemakaavassa Salinpellontiellä on merkintä jl/rl, joka mahdollistaa myös raideliikenteen toteuttamisen. Alueelle ei ole kuitenkaan toteutettu raideliikennettä.

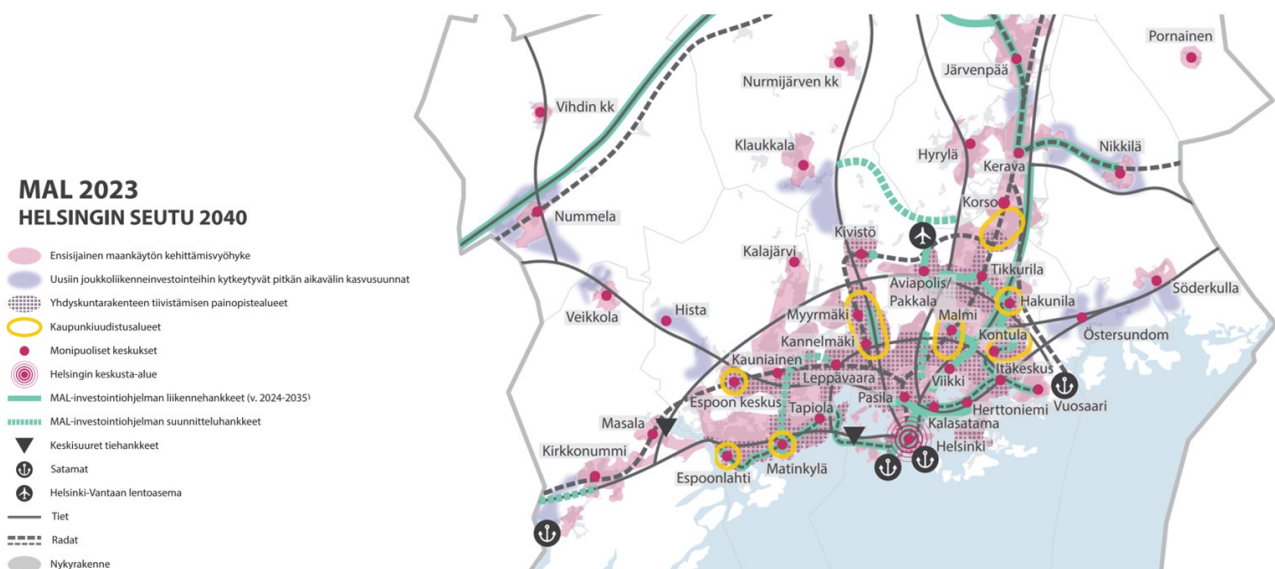
2.12.5 Liikenneturvallisuus

Suunnittelualueella ei ole tapahtunut poliisin tietoon päätyneitä liikenneonnettomuuksia vuosien 2015–2024 välisenä aikana.

2.13 Muut suunnitelmat ja päätökset

Espoon kaupunginhallitus hyväksyi Suurpelto - Kehä II osayleiskaava-alueelle tavoiteohjelman vuonna 2000 ja tavoitteiden pohjalta laaditun Suurpelto - Kehä II - osayleiskaavan maankäyttöratkaisun vuonna 2005. Suurpelto - Kehä II -osayleiskaavaa laadittaessa vuosituhannen vaihteessa Suurpelto mitoitettiin n. 7 000 asukkaan ja 8 000 työpaikan kokonaisuudeksi, jolla on omat lähipalvelut. Yleiskaavaratkaisu sai lainvoiman osana Espoon eteläosien yleiskaavaa 2010. Osayleiskaavan pohjalta alue jaettiin asemakaava-alueisiin Suurpelto I-VII.

Henttaanmylly on osa entisestä Suurpelto V:n asemakaava-alueesta. Kaupunginhallitus palautti vuonna 2019 valmisteluun kaupunkisuunnittelulautakunnan vuonna 2012 hyväksymiskäsittelyyn lähettämän asemakaavaehdotuksen. Asemakaavoituksen vaiheita on tarkemmin kuvattu kaavaselostuksen kappaleessa 7.



Kuva: MAL 2023 -suunnitelma ja Helsingin seudun kehityskuva 2040. Maankäytön ensisijaiset vyöhykkeet on esitetty vaaleanpunaisella aluetäytöllä. Investointiohjelman liikenne- ja suunnitteluhankkeet on esitetty turkoosilla viivalla. Lähde: www.hsl.fi, luettu 8/2025.

Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen strategisessa MAL-suunnittelussa linjataan kestäviä ratkaisuja pitkällä aikavälillä ja priorisoidaan tärkeimpiä toimenpiteitä lyhyellä aikavälillä. Edellinen MAL-suunnitelma, MAL 2019, loi pohjan

nykyiselle MAL 2023 -työlle. MAL 2023 sisältää suunnitelman seudun maankäytön kehityksestä, asuntotuotantotavoitteista ja muista asuntopoliittisista toimenpiteistä sekä kaikki liikennemuodot sisältävän lakisääteisen liikennejärjestelmäsuunnitelman.

Henttaanmylly kuuluu MAL-suunnitelmien maankäytön ensisijaiseen kehittämisyöhykkeeseen. Pikaraitiotie Matinkylä–Suurpelto–Kera–Leppävaara sisältyi MAL 2019 -suunnitelmaan ennen 2030 toteutettavana hankkeena. MAL 2023 -suunnitelmassa raitiotie on investointiohjelman suunnitteluhanke. Sitä ei ole listattu investointiohjelman 2024–2035 liikennehankkeena, eikä sen rahoituksesta tai toteutusaikataulusta ole päätöksiä. Pikaraitioiteita kehitetään verkostomaisesti MAL 2023-investointiohjelman pohjalta. MAL2023-suunnitelman mukaan pikaraitiotien Matinkylä–Suurpelto–Kera–Leppävaara suunnittelua edistetään ja niiden toteutukseen valmistaudutaan ennen vuotta 2040.

Asemakaavan laadinnassa on hyödynnetty muun muassa seuraavia laajempaa aluetta koskevia selvityksiä:

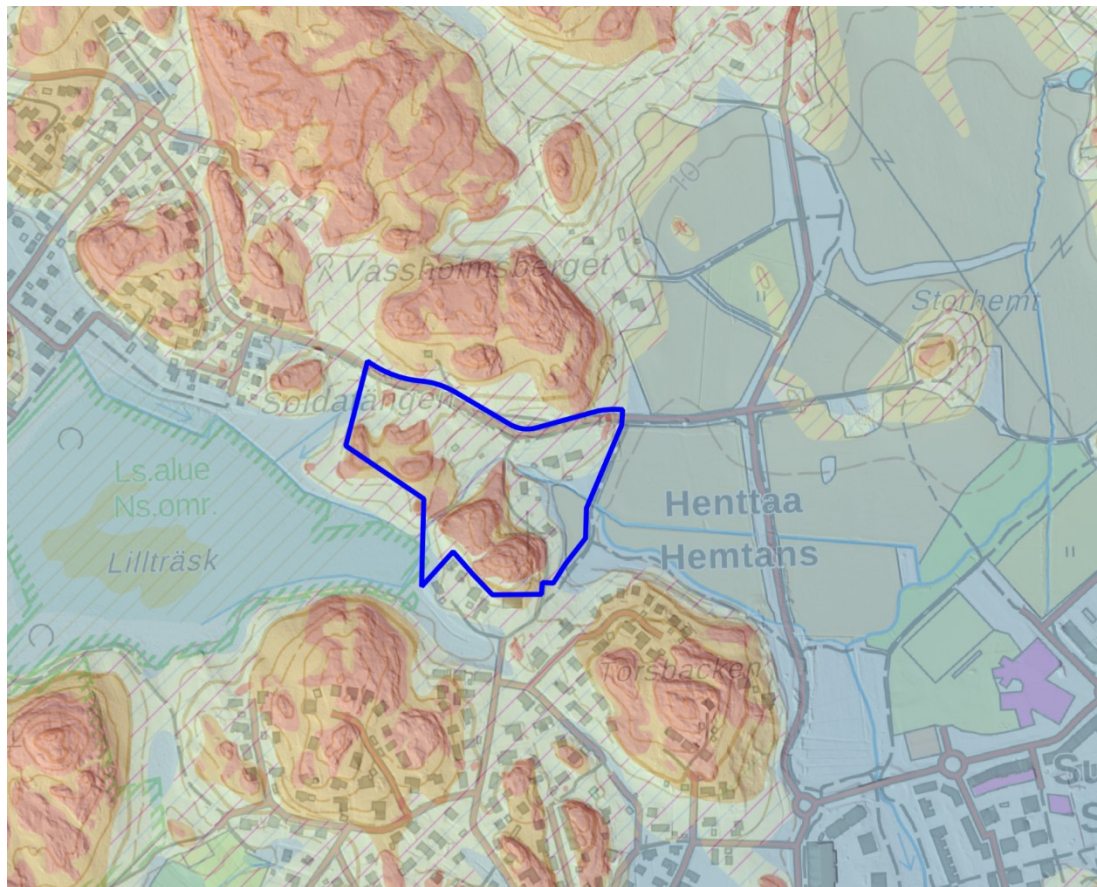
- Sepänkallio-Storhemt – pohjoisen Suurpellon kaavarunko. TREA Team for Resilient Architecture Oy, Aino Landscaping Oy, Ramboll Finland Oy, Realidea Oy. 18.12.2020/ 18.1.2021. Raportin liitteet: A Liikenne-ennuste.
- Kyläseppä-Storhemt asemakaava-alueiden arkeologinen inventointi v. 2022. Inventointiraportti. Museovirasto. 2022.
- Espoon yleiskaava 2060, luonnosvaiheen selvitykset, Keskuspuiston maankäyttötarkastelu 2024.
- Kyläseppä-Storhemt, lähiympäristösuunnitelma. Nomaji Oy. 06/2025.
- Lukupuro-Henttaanpuro hulevesiselvitys, Ramboll Finland Oy, 2010
- Vassholmin ja Henttaanmyllyn alustava kunnallistekninen yleissuunnitelma (luonnos 5/2025, katupiirustukset, vesihuoltosuunnitelma, hulevesisuunnitelma). Ramboll Finland Oy. 2025

2.14 Luonnonolosuhteet

2.14.1 Maisemarakenne ja maisemakuva

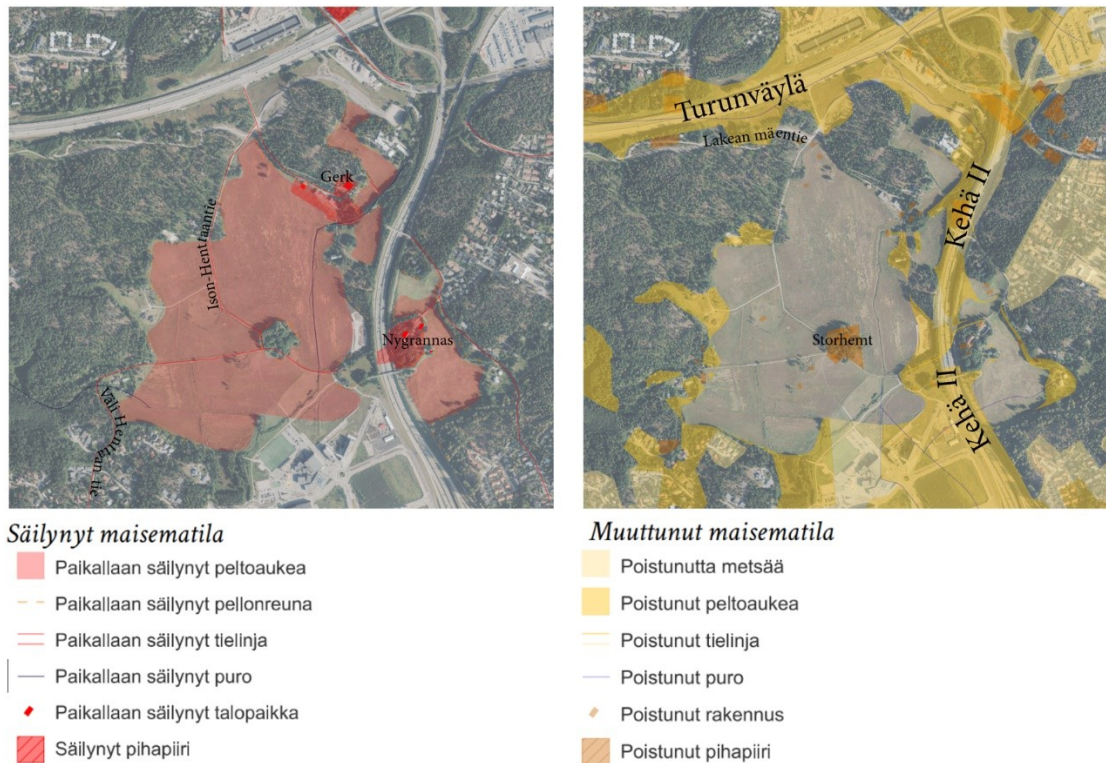
Kaava-alue sijoittuu kumpuilevalle moreeni- ja kallioselänteelle ja sen reunavyöhykkeille, jotka liittyvät idässä laajoihin savipohjaisiin vanhoihin viljelylaaksoihin ja lännessä Lillträskin laajaan suoalueeseen. Kuurinnitystä ja Lillträsketiltä laskeva Henttaanpuro virtaa kaava-alueen kautta itään. Lakialueilla on pienialaisia avokalliopaljastumia.

Kaava-alueen korkein kohta on alueen eteläosassa sijaitsevalla kalliomäellä, jonka korkein lakialue on +29,1 m mpy. Mäki on varsin jyrkkäpiirteinen. Maasto laskee itään kohti savipohjaista alavaa peltolaaksoa, joka on kulttuurihistorian kannalta paikallisesti arvokas, vuosisatoja vanha maisemakokonaisuus. Alimmat maastonkohdat sijoittuvat itäosan laaksoon noin tasolle +8,4 m mpy.



Kuva: Maaperäkartta, varjostettu korkeusmallirasteri ja Maanmittauslaitoksen peruskartta (2024) havainnollistavat alueen maisemarakennetta. Kartalla on esitetty punertavalla kallio- ja keltaisella moreenimaat, sinisellä savikot ja vinoviivoituksella siltin ja saven peittämät kitka- maa-alueet laaksojen ja selänteiden vaihtumisvyöhykkeillä. Selänteet ovat pääosin metsäisiä ja laaksot entisiä tai nykyisiä viljelymaita, lukuun ottamatta Lillträskin suota, jolla aikanaan sijainnut lampi on kasvanut umpeen 1900-luvun aikana. Henttaanpuro laskee kaava-alueen lakialueiden välisen notkelman kautta idän peltomaisemiin ja Opinmäen kohdalta etelään Suurpellon keskustan suuntaan. Kaava-alueen sijainti on esitetty sinisellä rajauksella.

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. Henttaanmyllyn asemakaava- ja kaavamuutosalue sijoittuu kulttuurimaisema-alueen pohjoispuolelle.



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

2.14.2 Vesiolosuhteet

Kaava-alueen merkittävin pienvesi on Kuurinnitystä ja Lillträsketiltä alkunsa saava Henttaanpuro, joka virtaa itään ja laskee Lukupuron ja Gräsanojan kautta mereen. Puron uomaa on aikojen kuluessa käsitelty, ja se on kaava-alueella luonnontilaisen kaltainen. Yläjuoksu virtaa jyrkkäpiirteisessä kanjonissa, josta ilmeisesti kalliota on aikoinaan louhittu.

Kaava-alueen länsipuolella sijaitseva Lillträskin suojeltu suoalue on syntyperältään muinainen merenlahti, joka on kuroutunut järvaltaaksi noin 3 000 vuotta sitten, minkä jälkeen se on alkanut soistua. Suolla sijainnut lampi on kasvanut umpeen 1900-luvun aikana.

Kaava-alueella muodostuvat pintavedet joko imeytyvät maaperään tai ohjautuvat Henttaanpuron kautta Lukupuroon. Länsiosassa valuntaa on lakialueiden ja rinteiden osalta vähäisessä määrin myös Lillträskin luonnonsuojelualueen suuntaan. Pihamaiden laidoilla on pienempiä ojapainanteita, jotka ohjaavat hulevesiä.

Alue sijoittuu Gräsanojan valuma-alueelle, joka on kokonaisuudessaan tulvaherkkä. Valuma-alueen latvaosissa, kuten Henttaanmyllyn alueella korostuvat lähinnä rankkasadetulvariskit, joiden ehkäiseminen paikallisesti suojelee myös alajuoksun alueita tulvariskeiltä.

Gräsanojan valuma-alueen hulevesien vedenlaadun turvaaminen on tärkeää, sillä Gräsanojassa esiintyy erittäin uhanalaista taimenta, joka on herkkä vedenlaadun muutoksille. Kaava-alueen itäpuolella Tuurinlaaksossa Henttaanpuron uomaa on lähi-vuosina siirretty ja muotoiltu aiempia pelto-ojia luonnonmukaisemmaksi.

2.14.3 Luontoarvot

Henttaanmyllyn asemakaava-alue oli mukana laajempaa Kyläseppä-Storhemtin aluetta koskeneessa luontoselvityksessä vuonna 2022 (Kyläseppä ja Storhemt (Suurpelto) luontoselvitys 2022, Luontotieto Keiron Oy, 24.11.2022). Selvitys tarkasti ja päivitti vuonna 2018 laaditun luontoselvityksen tietoja (Suurpelto IV ja V asemakaavoitus, luontoselvitys 2018, Luontotieto Keiron Oy, 24.9.2018).



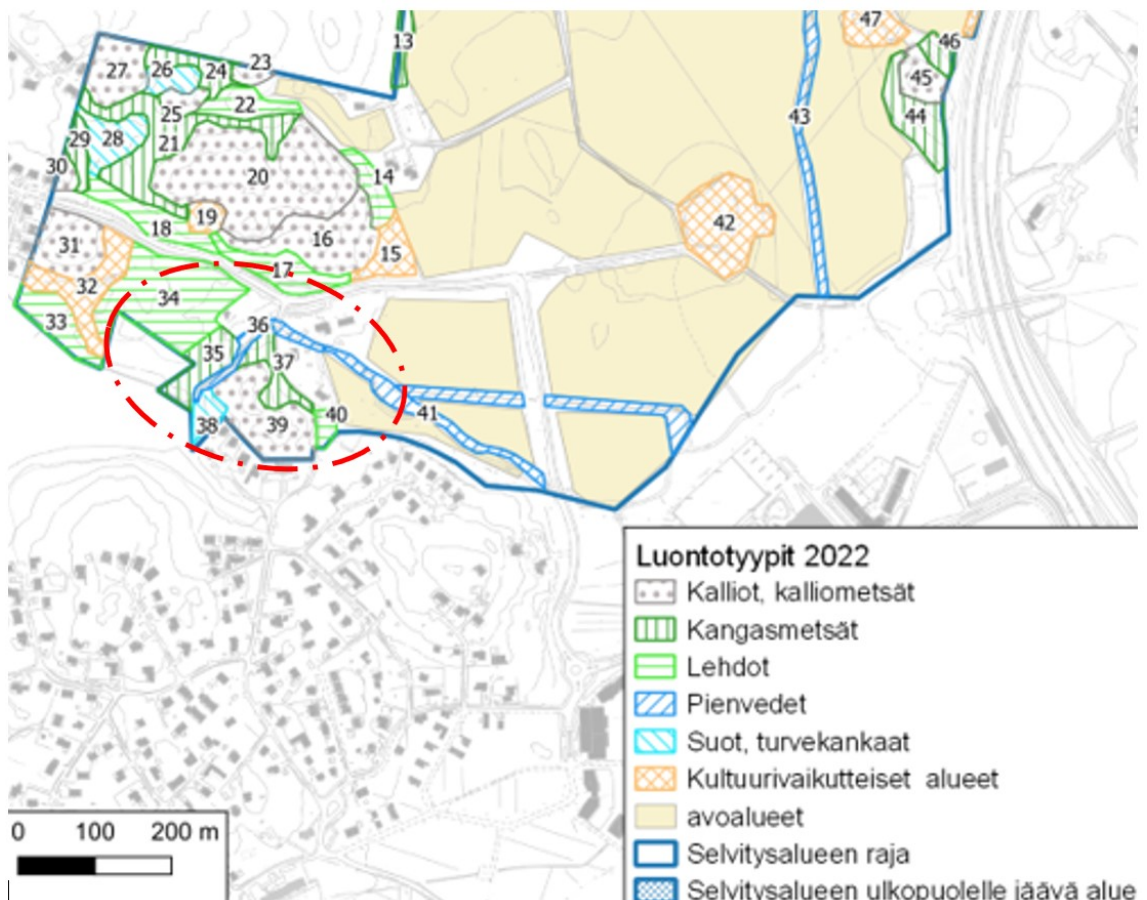
Kuva: Haapavaltaista kuivaa lehtoa Henttaanmyllyn kaava-alueen länsiosassa. (Kuvaaja Susanna Pimenoff, Luontotieto Keiron Oy, 2022)

Kasvillisuus

Kaava-alueen länsiosassa on kuivahkoa lehtoa, jonka alueella on myös pienalaisia avokallioita. Lehtoalueen ylispuuston muodostavat kookkaat koivut ja haavat. Suurten lehtipuiden alla kasvaa paikoin tiheääkin lehtipuuvesaikkoo, joka muodostuu pääosin haavan ja pihlajan nuorista rungoista. Aluskasvillisuudessa sananjalka ja kielo ovat valitsevia, heinistä esiintyy koiranheinää sekä metsäkastikkaa. Paikoitellen kasvaa myös mustikkaa. Kuviolla on jonkin verran lehtilahopuuta.

Henttaanpuron notkelmassa ja kaava-alueen korkeimman kukkulan alarinteillä on kangasmetsiä, jotka ovat kuusivaltaisia. Alueilla on varttunutta kuusikkoa, puusto on kerroksellista ja lahopuuta esiintyy paikoin runsaastikin.

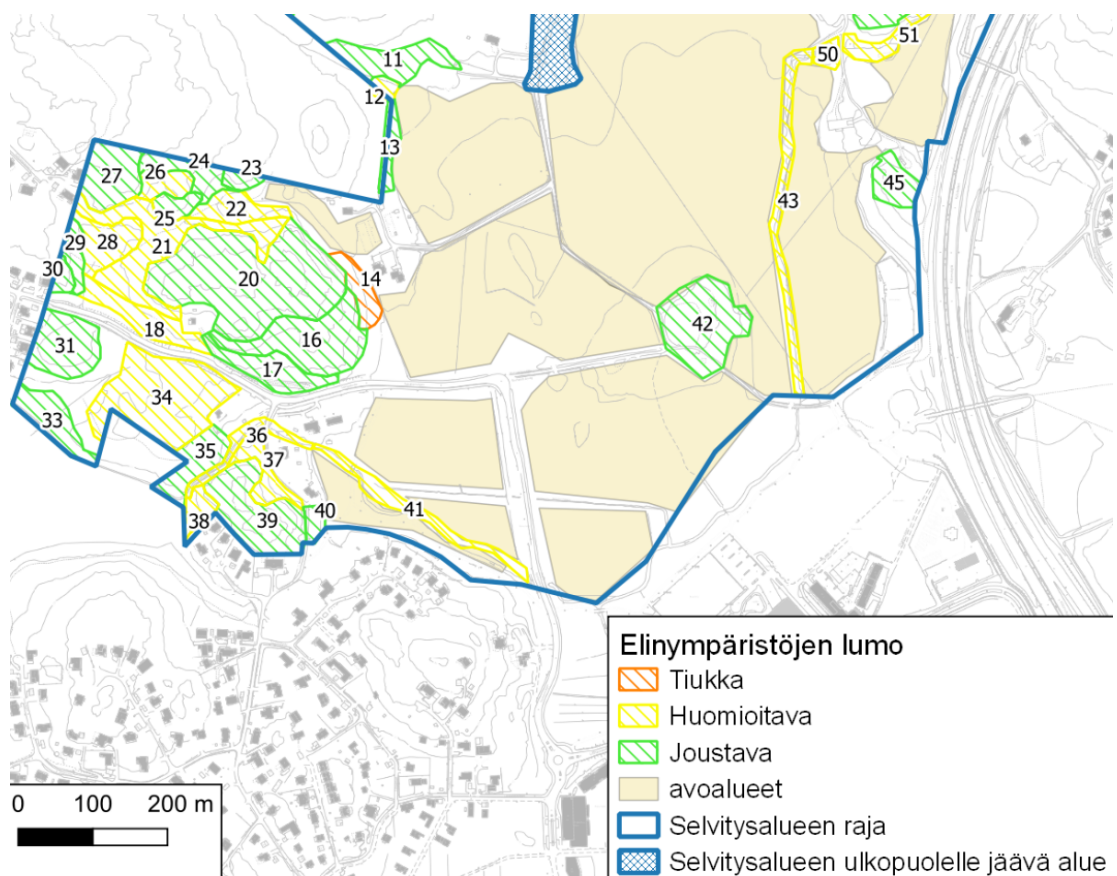
Kaava-alueen eteläosassa oleva kalliomäki muodostuu kahdesta erillisestä avokalliosta ja niiden välisestä puustoisesta painanteesta. Rinnemetsät ovat varttunutta kuusikkoa ja kallion päällä kasvaa mäntyä. Kenttäkerroksen kasvillisuus on karua, eikä sitä ole luontoselvityksessä arvioitu erityisen edustavaksi. Kuviolla havaittiin runsaasti tuoretta lahopuuta vuonna 2022.



Kuva: Karttaote luontoselvityksen tuloksista luontotyyppien ja kasvillisuuden osalta. Kokonaan tai osittain kaava-alueella sijaitsevat selvityksessä kuvatut lehtokuviot 34 ja 40, kangasmetsäkuviot 35 ja 37, ruohoturvekangaskuvio 38, kalliometsäkuvio 39 ja Henttaanpuron pienvesikuvio 36 ja 41. (Luontotieto Keiron Oy, 2022)

Selvitysalueelta ei havaittu uhanalaisia putkilokasvilajeja.

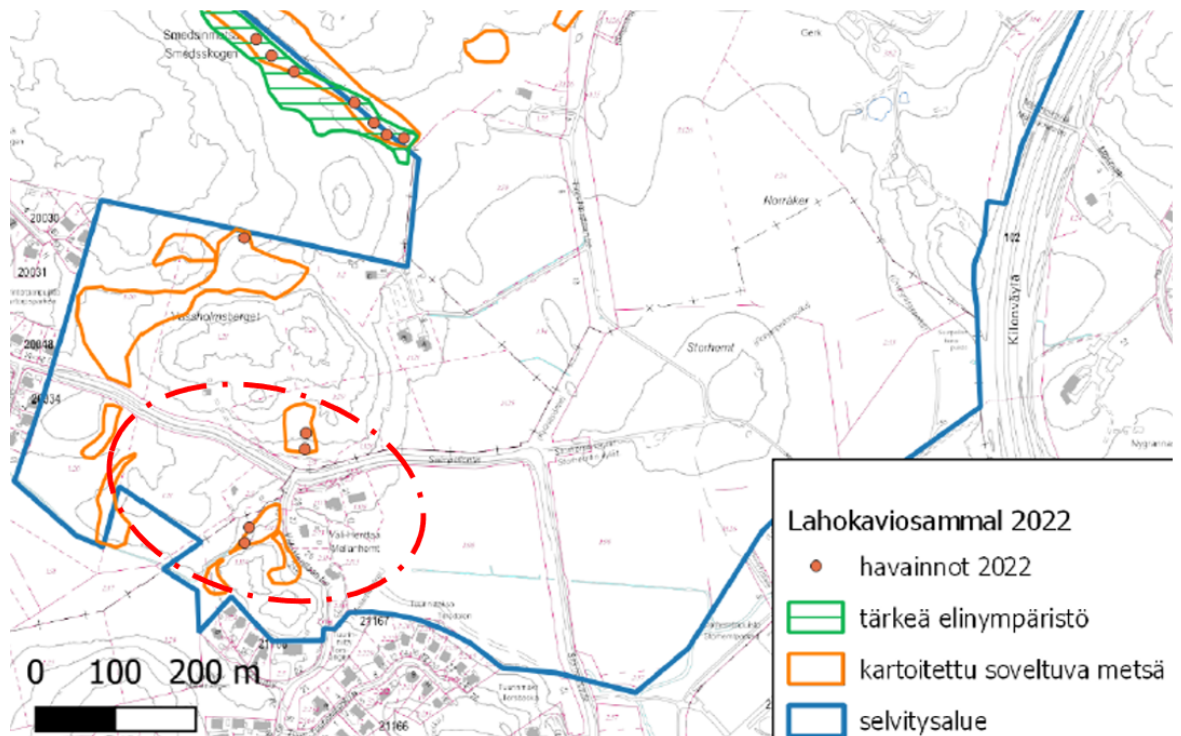
Selvitysalueen elinympäristöjä arvioitiin luontoselvityksen 2022 yhteydessä Espoon kaupungin kehittämän LUMO-luokituksen 07/2021 mukaisesti. Kaava-alueen luontotyypeistä länsiosan lehtokuvio (34), Väli-Henttaan tien länsipuoleinen kangasmetsäkuvio (37) sekä Henttaanpuron pienvesi (36) arvioitiin Espoon käyttämän luonnon monimuotoisuuden arvioinnin luokittelukriteerein LUMO-luokkaan 3 (huomioitava) ja kalliometsä (39), puronotkelman länsireunan kangasmetsäkuvio (35) ja pieni lehtokuvio eteläisimmän asuinkorttelin eteläpuolella (40) LUMO-luokkaan 4 (joustava).



Kuva: Karttaote luontoselvityksen luontotyyppien LUMO-luokituksen osalta. Henttaanmyllyn kaava-alueella elinympäristöt arvioitiin LUMO-luokkiin 3 (huomioitava) ja 4 (joustava). (Luontotieto Keiron Oy, 2022)

Lahokaviosammal

Lahokaviosammalta kartoitettiin vuonna 2022 sille soveltuvista elinympäristöistä yleisellä tarkkuudella. Yhteensä koko laajalta selvitysalueella havaittiin 20 kasvualustaa, joissa sammalen itujyväryhmiä kasvoi pienellä tai vähän suuremmalla pinta-alalla. Henttaanmyllyn kaava-alueelta ja löydettiin kaksi kasvualustaa, joissa sammalen itu-
jyväryhmiä kasvoi pienellä pinta-alalla. Havainnot tehtiin Henttaanpuron notkelmasta Vähä-Henttaan tien länsipuolelta. Aluetta ei todettu lajille tärkeäksi elinympäristöksi.



Kuva: Ote lahokaviosammalselvityksen kartalta 2022. Lahokaviosammalten kasvualustoja havaittiin Henttaanpuron notkelmasta. (Luontotieto Keiron Oy, 2022)

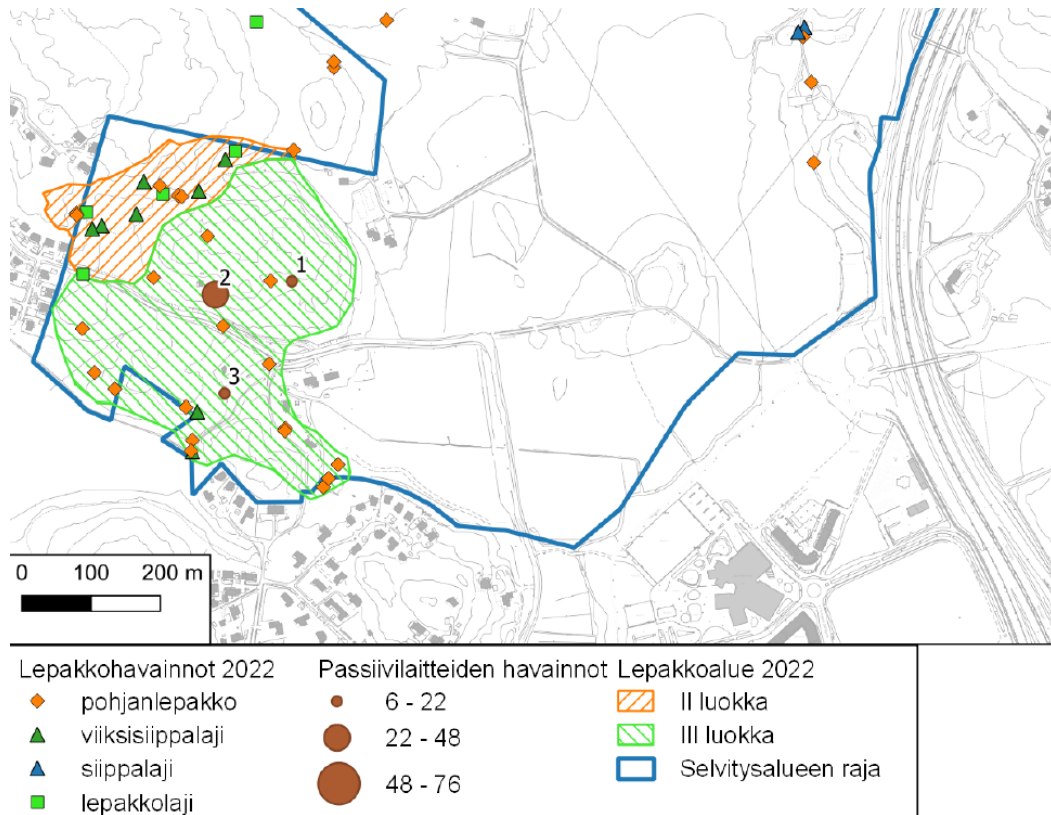
Eläimistö

Suunnittelualueella esiintyy vakiintuneesti liito-oravia. Liito-oravan esiintyminen on kuvattu tarkemmin selostuksen kohdassa 2.15 Suojelukohteet.

Laajemman selvitysalueen linnustossa havaittiin vuonna 2022 sekä metsää että avomaata suosivia lajeja. Selvitysalueen linnustolliset arvot liittyvät avomaiden lajistoon ja laajat peltoalueet arvioitiin linnustollisesti arvokkaiksi ainakin Espoon mittakavassa. Henttaanmyllyn kaava-alueelta uhanalaisista lintulajeista havaittiin viherpeippo (EN) ja metsäympäristöjen ilmentäjälinnuista mustapääkerttu, sirittäjä, kuusitiainen. Linnuston osalta Henttaanmyllyn kaava-alue arvioitiin arvoluokkaan 4 (joustava).

Vuonna 2022 selvitettiin lepakkoja ja tehtyjen lepakkohavaintojen perusteella laajalta selvitysalueelta rajattiin kaksi lepakolle tärkeää aluetta, jotka ovat selvitysalueen metsäisimpiä ja myös pimeimpiä osia - erityisesti viiksisiipat välttelevät valaistuja alueita.

Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevan Vassholmsbergetin pohjoispuolinen rehevä metsä arvioitiin 2. luokan saalistusalueeksi, lähinnä useiden viiksisiippalaji havaintojen perusteella. Viiksisiippojen lisäksi myös pohjanlepakoita todettiin saalistavan alueella. Vassholmsbergetin alueelta rajattiin 3. luokan lepakkoalue eli muu lepakoiden käyttämä alue, joka ulottuu etelässä myös Henttaanmyllyn kaava-alueen länsi- ja eteläosiin. Kyseiseltä rajaukselta havaittiin aktiivikartoituksessa lähinnä pohjanlepakoita, mutta passiivilaitteisiin oli tallentunut myös joitain havaintoja siippalajeista.



Kuva: Ote lepakkoselvityksen kartalta 2022 (Luontotieto Keiron Oy).

Ekologiset yhteydet

Espoon keskuspuisto on tunnistettu tärkeäksi Etelä-Espoon ekologiseksi yhteydeksi tai ekologisen verkoston keskeiseksi metsäalueeksi useissa eri aikoina ja eri menetelmin tehdyissä Espoon ja Uudenmaan selvityksissä.

Vuonna 2021 kaupunki laati Espoon ekologisen verkoston nykytila -selvityksen. Henttaanmyllyn kaava-alue rajautuu Keskuspuiston itäisimpään haaraan, joka on merkitty selvityksessä maakunnallisesti tärkeäksi yhteysalueeksi. Keskuspuiston ja Mankkaan Taavinkylän ja Lukukallion välille on vuoden 2021 selvityksessä merkitty paikallisesti tärkeä ekologinen yhteys. Nykytilanteessa yhteys katkeaa Kehä II tieväylän kohdalla, mutta asemakaavoituksessa on tavoitteena ollut yhteyden tukeminen vihersillan avulla Nygrannaksen kohdalla.

Pitkän aikavälin tavoitteena on, että Keskuspuiston ja Kehä II:n itäpuolisten luonnon ydinalueiden välisiä ekologisia yhteyksiä tuetaan ja parannetaan. Sepänkallio-Storhemtin kaavarunkotyössä tarkennettiin ekologisen verkoston tavoitteita maankäytön suunnittelussa ja työtä on edelleen tarkennettu Kyläseppä-Storhemtin lähiympäristösuunnitelmassa (Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, 2025).

Lähiympäristösuunnitelmassa tunnistettiin alueella olevia ja sen kautta kulkevia eri luonteisia ekologisen verkoston osia ja laadittiin niille tavoitteellinen kehityskuva.

Yhden itä-länsisuuntaisen ekologisen yhteyden sijaan tunnistettiin tarve kehittää alueen kautta kulkevia yhteyksiä verkostomaisena kokonaisuutena.



Kuva: Ekologisen verkoston kehityskuva Kyläseppä-Storhemt-lähiympäristösuunnitelmasta (Nomaji maisema-arkkitehdit, 2025). Kartalla on vaaleanvihreällä esitetty puustoiset yhteydet, sinivihreällä puronvarsien puustoiset yhteydet ja punaisella ääriiviä korostuksella kohdat, jotka ovat jatkosuunnittelussa erityisen tarkasti huomioitavia ekoloogisen verkoston kriittisiä kohtia. Jatkuvalle viivamerkinnällä on esitetty yhtenäisemmät yhteydet, ja pisteviivalla ekologiin askelkiviin perustuvat yhteydet.

Lukupuron latvahaarat Henttaanpuro ja Smedsbäcken ovat Suurpellon kulttuurimaisemien alueella kaksi virtavesistöä, joita vesieliöt voivat käyttää hyväkseen. Nämä purot eivät toistaiseksi ole meriyhteydessä alavirrassa olevien vaellusesteiden vuoksi, joten vaelluskalat eivät nykytilanteessa pääse nousemaan alueelle. Sekä Smedsbäckeniin että Henttaanpuroon on kuitenkin istutettu taimenta.

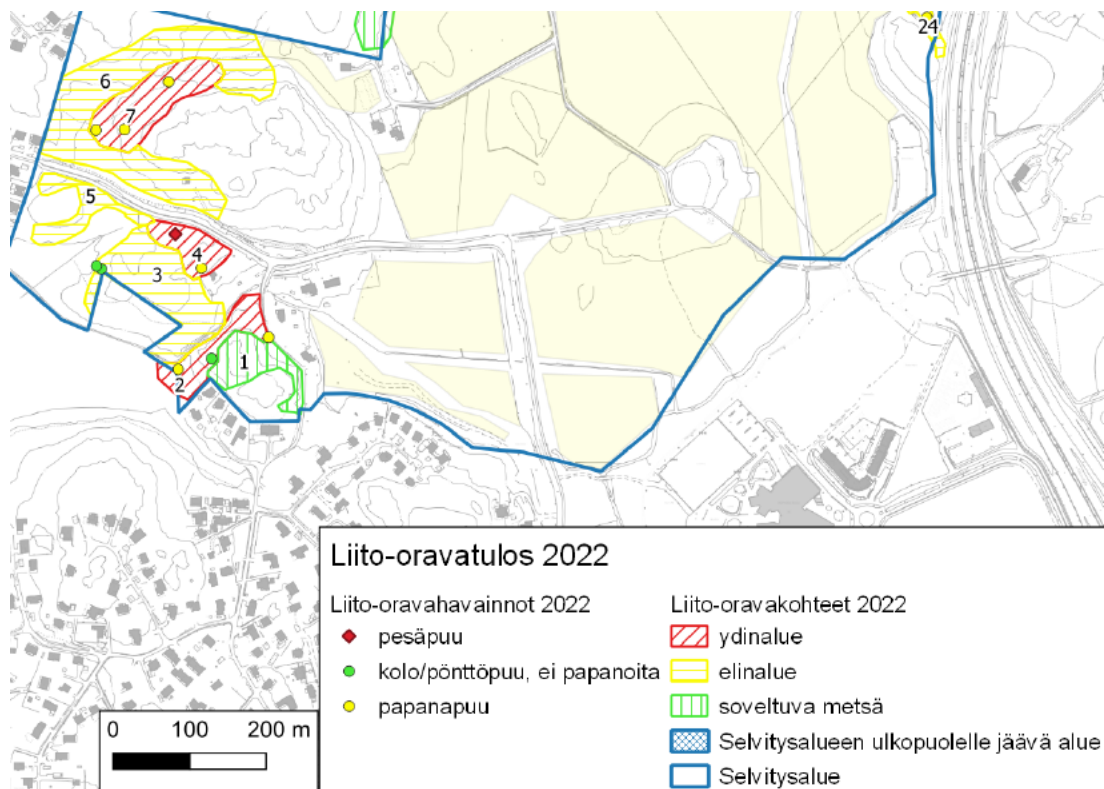
Kaava-alueen itäpuolella aikoinaan pelto-ojaksi suoristettua Henttaanpuroa on lähi-vuosina muokattu uomaltaan luonnonmukaisemmaksi ja virtaukseltaan aikaisempaa hitaammaksi.

Henttaanpuron osalta lähiympäristösuunnitelmassa (2025) esitettiin puronvarsilehdon kehittämistä nykyiselle avoimelle laaksoalueelle biotooppipohjaisen suunnittelun kei-noin. Tavoitetilaksi esitettiin luonnonmukaiseksi palautuvaa purouomaa ja vesieliös-töä sekä puron varrelle kehittyvää runsasta ja varjoisaa lehtomaista vyöhykettä.

2.15 Suojelukohteet

Liito-oravat

Kaava-alueella sekä sen lähiympäristössä esiintyy vakiintuneesti uhanalainen liito-orava, joka on tiukasti suojeltu EU:n luontodirektiivin ja Suomen luonnonsuojelulain perusteella liito-orava, joka on luontodirektiivin IV liitteen laji. Havaintoja on ainakin vuosilta 2014, 2018 ja 2022. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ovat luonnon-suojelulain 78 § nojalla suojeltua, eli niitä ei saa hävittää eikä niiden ekologista toi-minnallisuutta saa heikentää. Lisääntymis- ja levähdyspaikat sijaitsevat rajatuilla ydin-alueilla. Luontoselvitysten (2018 ja 2022) yhteydessä tunnistettiin liito-oravien elinpiir-in ydinalueita ja liito-oravan elinpiirejä ja elinpiiriksi soveltuvia metsäkuvioita.



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

Liito-oravien elinpiirin ydinalueet ja elinalueet ja sellaiseksi rakennepiirteiltään sovel-tuvat metsäkuviot sijoittuvat Henttaamylyn kaava-alueen länsi- ja pohjoispuolelle ja

kaava-alueella Väli-Henttaan tien länsipuolisen kalliomäen rinteille, Henttaanpuron notkelmaan ja Salinpellontien eteläpuolen lehtoon. Liito-oravien elinalueiden säilymisen kannalta merkitykselliset liito-oraville soveltuvat kulkuyhteydet on tärkeää säilyttää alueen sisällä ja sieltä muille liito-oravien elinpiiriin alueille. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kulkuyhteyksiin alueelta pohjoiseen Salinpellontien yli ja itään Tuurinlaakson reunavyöhykkeelle.

Luonnonsuojelu

Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelukohteita, mutta alue rajoittuu lounaassa ja etelässä Lillträskin luonnonsuojelualueeseen. Noin 13 hehtaarin kokoinen Lillträskin luonnonsuojelualue on menneisyydessä ollut merenlahti, joka on kuroutunut järvioltaaksi noin 3 000 vuotta sitten. Tämän jälkeen se on alkanut soistua. Yli puolet suosta on luonnontilaista. Lillträskissä on useita suotyypppejä. Reunoilla ovat monenlaiset korvet tyypillisiä, mm. ruoho- ja heinäkorpi sekä nevakorpi, suon keskellä on avointa saranevaa. Lillträskin nevan ja läheisten Lillträskbergetin, Majkärrin yhdessä muodostama alue on luonnonsuojelullisesti Keskuspuiston arvokkain luontokokonaisuus. Vastaavanlaisia suhteellisen luonnontilaisia alueita on Etelä-Espoossa hyvin vähän.

Kulttuuriympäristö

Kaava-alueen itäreuna rajoittuu Smedsby-Hemtans-Dåvitsby viljelymaisema on paikallisesti merkittävä kulttuurimaisemakokonaisuus.

Arkeologiset kohteet

Alueella 2022 tehdyssä arkeologisessa inventoinnissa löydettiin kaava-alueen länsireunasta kahdesta erillisestä sijainnista kiviröykkiöitä. Pohjoisempi röykkiöistä sijoittuu kaava-alueelle. Kohde ei ole muinaismuistolain tarkoittama kiinteä muinaisjäänös, mutta sen säilyttäminen on perusteltua historiallisen merkityksen ja kulttuuriperintöarvojen takia.

Kohteen tiedot <https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000053212>:

Soldatängen 1000053212. Muu kulttuuriperintökohde / historiallisen ajan työ- ja valmistuspaikat /viljelyröykkiöt

Henttaan peltoaukean ja Lillträskin välissä on Soldatängen niminen alue, joka liittyy nee historiallisissa kartoissa olevaan Soldats torp-nimiseen torppaan. Alue on ollut niittyä tai peltoa 1700-luvulta aina 1960-luvulle asti. Nykyisin alue kasvaa tiheähkö lehtipuuvaltaista sekametsää, maaperä on multaista ja muhevaa hiesua. Inventoinnissa havaittiin yksi kiviröykkiö vanhalla peltoalueella. Kyseessä on viljelyröykkiö, johon on raivattu kiviä pellolta. Röykkiön halkaisija on pari metriä ja korkeus puolisen metriä. Kivet ovat sammaleen peitossa. Röykkiöstä noin 50 metriä pohjoiseen on kasattu kiviä kalliopalastuman laidalle vanhan pellon viereen parinkymmen metrin matkalle. Kivet muodostavat kapean ja matalan rivin, niitä on vain parissa kerroksessa. Kivet on raivattu pellolta.



Kuva: Eteläisempi Soldatängenin viljelyröykkiö. Lähde: Museovirasto / Vesa Laulumaa.

Rakennussuojelu

Alueella ei ole tunnistettu rakennussuojelukohteita

2.16 Ympäristön häiriötekijät

Salinpellontien bussiliikenne aiheuttaa suunnittelualueelle melua ja päästöjä. Liikennemäärät ovat kuitenkin nykytilanteessa niin vähäiset, ettei liikenteen aiheuttamien häiriötekijöiden katsota olevan merkittäviä.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

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

Valtuusto on hyväksynyt 6.10.2025 alkaneen valtuustokauden strategian, Espoo Tarinan. Tiekartan kohta 2.2. korostaa mm. pientalotonttitarjonnan lisäämistä.

Rakentaminen Suurpellon projektialueella perustuu määriteltyyn visioon, jonka viisi pääkohtaa ovat kestävä kehitys, yhteisöllisyys/perhekeskeisyys, uudet innovatiiviset palvelukonseptit, elinikäinen oppiminen ja kansainvälisyys.

Kaupunkisuunnittelulautakunta linjasi tavoitteet Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n (nykyisin nimillä Kyläseppä ja Storhemt) muodostamalle asemakaavoituskokonaisuudelle 11.4.2007. Suurpelto V-alueen tavoitteiksi linjattiin:

- 1) Alueesta luodaan Suurpelto-suunnittelu- tavoitteiden mukaisesti korkeatasoinen ja laadukas puistokaupunki, jossa asuin- ja työpaikka-alueet sekä virkistysalueet yhdistyvät kokonaisuudeksi huomioiden kulttuurihistoriallisen maiseman.

- 2) Asuinkorttelialueet suunnitellaan maisemalliset ja kulttuurihistorialliset lähtökohdat huomioiden tiivismatala-periaatteen mukaisesti siten, että monenlaiset asumisvaihto- ehdot ovat mahdollisia.
- 3) Suurpellon keskeisestä peltoaukeasta kehitetään koko Suurpellon alueen lähivirkistysalue, jota hoidetaan avoimena erilaisiin vapaa-ajan harrastuksiin soveltuvana puistoalueena.
- 4) Alueelle suunnitellaan tarpeelliset julkiset ja kaupalliset lähipalvelut.
- 5) Asemakaavaan ja sopimukseen merkitään velvoittavana yhteisöllisyyttä edistävät toimintakeskukset ja toimintatilat kunkin alueen luonteeseen ja suunniteltavaan rakennuskantaa soveltuvalla tavalla.
- 6) Alueelle mahdollistetaan joukkoliikenteen järjestäminen alueen sisällä sekä Kuumrinniityn suuntaan linja-autoliikenteenä.
- 7) Alueen vesitalouteen, tulvien hallintaan ja vesiaiheiden käyttöön kaupunkikuvassa kiinnitetään erityistä huomiota.
- 8) Suunnittelussa otetaan huomioon Suurpellon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvataan merkittävien maisema ja kulttuuriarvojen säilyminen.
- 9) Espoon kaupungin ja maanomistajien kesken laaditaan maankäyttö-, yhteistyö- ja kehittämissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan linjaamissa tavoitteissa ei ollut Henttaanmyllyn aluetta erikseen koskevia osia.

Kaupunginhallitus päätti 25.3.2019 (§ 105) Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavojen jatkokehittämisen lähtökohdaksi, että alue asemakaavoitetaan vaiheittain ja että ensimmäisenä vaiheena asemakaavoitetaan alueen keskeisimmät kokoojakadut ja muut kunnallistekniikan toteutuksen mahdollistavat yleiset alueet.

Muilta osin kaupunginhallitus palautti 25.3.2019 Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavaehdotukset uudelleen valmisteluun ja kehotti kaupunkisuunnittelulautakuntaa kehittämään alueita yhteistyössä maanomistajien kanssa ottaen huomioon kaupunkirakenteen painopisteissä tapahtuneet muutokset ja joukkoliikennejärjestelmän kehittämismahdollisuudet. Keskeisenä tavoitteena oli suunnitelmien toteutettavuuden ja investointien kannattavuuden parantaminen verrattuna vuoden 2012 suunnitelmiin.

Kaupunginhallituksen päätöksen pohjalta laaditun Sepänkallio-Storhemt – kaavarungon yhteydessä laajemmalle alueelle asetettiin seuraavia tavoitteita (Henttaanmyllyyn soveltuvat kohdat lihavoitu):

1. Kaiken suunnittelun lähtökohtana on **sijainti kulttuurimaisema-alueen ympärillä Keskuspuiston välittömässä läheisyydessä. Alueelle kaavoitetaan laajat uudet virkistysalueet, jotka täydentävät Keskuspuistoa. Keskeiset ekologiset yhteydet varmistetaan. Entisillä peltoalueilla lisätään luonnon monimuotoisuutta.**

Suunnitteluratkaisut perustuvat maisemavaikutusten arviointiin.

2. Kaavarunkoalueella varmistetaan keskeisimpien lähipalveluiden ja tehokkaan joukkoliikenteen sijoittumisedellytysten näkökulmasta riittävä asukasmäärä. Julkisten palveluiden laajuus ja sijainti tarkistetaan saavutettavuuden ja väestömäärän näkökulmasta tarkoituksenmukaiseksi. Alue monipuolistaa Suurpellon lähiliikuntamahdollisuuksia. Mahdolliset kaupalliset toiminnot tarkastellaan osana

Suurpellon ja Nihtisillan kokonaisuutta. Turunväylän varteen varataan tilaa työpaikoille/palveluille.

3. Alueelle muodostetaan tunnistettavat keskuksat. Kerrostaloasumisen osuus kasvaa aiemmasta. Alueelle ei sijoiteta Espoon korkean rakentamisen periaatteiden mukaista korkeaa rakentamista. **Rakennustyyppien toteutettavuuteen, vaihtelevuuteen, asuntojakauman monipuolisuuteen** ja tilojen yhteiskäyttöisyyteen kiinnitetään erityistä huomiota. **Alueelle osoitetaan edelleen jonkin verran myös pientalorakentamista. Kaava-alueittain pyritään yhtenäiseen kaupunkikuvaan.** Tiiviillä alueilla katutila rajataan rakennuksin ja maantasokerroksen elävyyteen kiinnitetään erityistä huomiota. Korttelirakenne avautuu virkistysalueiden suuntaan.

4. Kaupunkirakenne perustuu jo toteutettuun kokoojakatuverkkoon. Keskeiset yleiset alueet suunnitellaan laadukkaiksi. Erityisesti jalankulku ja pyöräily huomioidaan. Tilavarauksin varaudutaan myös pikaraitiotiehen. Pysäköintiratkaisut päivitetään viimeimpien pysäköinnin periaatteiden mukaiseksi ja yleisen pysäköinnin tarve huomioidaan. Pysäköinti on edelleen pääosin rakenteellista, mutta erityisesti huonon perustettavuuden alueella pihakansien alaisten ratkaisujen sijaan tarkastellaan pohjavedenpinnan yläpuolisia pysäköintitaloja. Pysäköintitalojen tulee olla maastoon ja kaupunkikuvaan sovitettuja korkeatasoisia monitoimirakennuksia.

5. **Mahdollistetaan vaihteellinen rakentuminen.** Yleiskaavatason työpaikkatavoitteet toteutuvat pitkällä tähtäimellä. **Jokainen asemakaavavaihe muodostaa riittävän suuren kaupunkikuvallisen ja toiminnallisen kokonaisuuden.** Vaiheistuksessa varmistetaan riittävät varaukset lähipalveluille ja toiminnallisille virkistysalueille.

3.2 Ympäristön laatuun liittyvät tavoitteet

Keskuspuiston suojelupainotteiseen osaan rajoittuva alue rakennetaan väljästi Lillhemtin jo asemakaavoitettua pientaloaluetta täydentäen. Toteutuneen joukkoliikennelinjan varressa hyödynnetään parantunutta saavutettavuutta ja mahdollistetaan täydennysrakentaminen. Suunnittelussa varmistetaan, että ratkaisu sopii ympäröivään ja suunniteltuun kaupunkikuvaan ja maisemaan. Täydennysrakentamisessa huomioidaan Henttaanpuron varren ekologinen yhteys sekä vahvistetaan liito-oravalle soveltuvaa puustoista- ja metsäverkostoa heikoimmissa jatkuvuuskohdissa Tuurinlaakson suuntaan. Rakentamisessa sovelletaan viherkerrointa ja kiinnitetään huomiota hulevesien käsittelyyn. Liikennesuunnittelussa suunnitellaan eri liikkumismuotoja ja erikäisiä käyttäjiä palvelevaa selkeää ja turvallista, esteettömyyden vaatimukset huomioivaa kaupunkiympäristöä.

3.3 Maanomistajien ja muiden osallisten tavoitteet

Kaavan valmistelun aikana useat maanomistajat ovat ilmaisseet tavoitteensa rakentaa lisää nykyisille kiinteistöille ja korvata nykyistä rakennuskantaa uudisrakennuksilla. Maanomistajat ovat toivoneet rakentamismahdollisuuksia myös Salinpellonmetsän ja Henttaanmyllynkallion alueella, jotka ovat luontoarvojen vuoksi jäämässä virkistysalueeksi. Laadullisista tavoitteista kaavan aiempien käsittelyvaiheiden mielipiteissä on noussut esille toive toteuttaa nykyisen Väli-

Henttaan tien uudet liikennejärjestelyt siten, että Henttaanmyllynkallion kalliot säilyvät.

Koko Espoota koskeneissa Mun Espoo – karttakyselyissä (2020, 2024) on alueella joitakin merkintöjä:

- omia arjen paikkoja kartoitettaessa monissa vastauksissa korostui vapaa-ajan liikkuminen kävellen ja pyörällä. Lillträskin pohjoispuolelle toivottiin kevyenliikenteen polkua, joka mahdollistaisi lenkit suon ympäri.
- useat vastaajat kokivat Salinpellontien varren joukkoliikennekadun kohdalla kaava-alueen länsiosassa sopivaksi rakentamisalueeksi väljälle tai tiiviille pientaloalueelle, rivitaloille tai townhouserakentamiselle. Laajentamista koskevia mielipiteitä ei tässä kohdassa kyselyssä tullut esille.
- joissakin vastauksissa valitettiin Salinpellontien joukkoliikennekadulla olevan liian vilkasta läpiajoliikennettä henkilöautoilla, toisaalta myös valitettiin liian pitkistä kiertomatkoista ja vaadittiin kadun avaamista autoilijoille. Asemakaavoituksen yhteydessä ei ole otettu tavoitteeksi muuttaa joukkoliikennekadun ratkaisua.

Kyläseppä-Storhemtin maanomistajat ja hankkeet ovat laatineet yhdessä laajemmalle alueelle tavoitteet visuaalisesta ilmeestä (Eriksson 2021 /2024). Ne painottuvat kerrostalorakentamisen kaupunkikuvan ohjaamiseen. Henttaanmyllyn pientaloalueelle sovellettavia kyseisistä tavoitteista ovat:

- Luonnonmukaiset materiaalit ja värit
- Viihtyisät pihat
- Harjakatot

4 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut ja kuvaus

Henttaanmyllyn asemakaava on osa yleiskaava- ja kaavarunkotasolla pitkään suunniteltua Suurpellon keskustan ja Sepänkallion välistä vaiheittain täydentyvää uutta kaupunkirakennetta. Pieneltä osaltaan se täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, hyödyntäen nykyistä virkistysalueverkostoa ja joukkoliikenneyhteyttä sekä lisää pientalotonttivarantoa käyttötarkoitukselle hyvän saavutettavuuden alueella. Kynnysinvestoinnit alueen kunnallistekniikkaan ja palveluihin on jo tehty ja niitä voidaan hyödyntää. Alueen vaihteellinen rakentuminen voi jatkua ennakoidusti ja suunnitelmallisesti. Osaltaan se tukee maakuntakaavan, yleiskaavan ja pääkaupunkiseudun MAL-suunnitelman sekä myös Suurpellon vision ja Espoo Tarinan (2025) toteutusta.

Nykyisellään rakennetut pienkiinteistöt Salinpellontien ja Väli-Henttaantien varressa osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi. Niiden länsipuolinen metsä- ja kallioalue osoitetaan Keskuspuistoa täydentäväksi virkistysalueeksi ja säilyy pitkälti nykytilaansa. Kortteleiden itäpuolelle asemakaavoitetaan Tuurinlaakson jatkeeksi Henttaanmyllyn virkistysaluetta. Katualueiden ratkaisuja päivitetään uuden tonttikadun

HENTTAANMYLLY HAVAINNEKUVA

- Olemassa oleva rakennus
- Uusi rakennus tai rakennelma
- Viereisen kaava-alueen suunniteltu rakennus
- Henttaanmyllyn asemakaavan raja
- Matala kerroksellinen kasvillisuus
- Korttelialueelta tai yleisen alueen rajalla säilyvä puu
- Istutettu tai istutettava puu

0 50 100

Kaavassa on mm. pysäköintiä, rakentamisen tapaa ja viherympäristön laatua ohjaavia määräyksiä. Sekä työmaa-aikaisten että muiden hulevesien määrällinen ja laadullinen hallinta on erityisen tärkeää, sillä alue sijaitsee tulvaherkällä Gräsanojan valuma-alueella ja kaava-alueen läpi virtaava Henttaanpuro on kalastollisesti arvokkaan Gräsanojan taimenpuron latvahaara.

Kaavaratkaisu on laadittu siten, että Henttaanmyllyn alueella on edellytykset säilyä ja kehittyä Keskuspuistoon liittyvänä ja ekologista verkostoa tukevana kokonaisuutena, suojeltavat ja vaalittavat lajisto- ja luonnon monimuotoisuusarvot huomioiden. Henttaanmyllyn lähivirkistysaluetta, joka liittyy idässä Tuurinlaaksoon, on tavoitteena kehittää ekologisista lähtökohdista ekologista yhteysverkostoa tukevana virkistysalueena. Henttaanmyllynkallio ja Salinpellonmetsä säilyttävät liito-oravien elinympäristön ja muodostavat suojavyöhykkeen Lillträskin luonnonsuojelualueelle ja Henttaanpurolle.

Korttelialueiden sijoittuminen olemassa oleviin pihapiireihin ja rajaaminen kasvillisuusvyöhykkeillä viheralueiden suuntaan mahdollistaa sekä puustoisten metsäalueiden säilymisen, että Smedsby-Hemtansin kulttuurimaiseman reunavyöhykkeen säilymisen ja täydentymisen.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 6,4 hehtaaria. Tästä noin 3,9 hehtaaria on virkistys-alueita. Erillispientalojen korttelialueita on noin 1,3 hehtaaria. Loppu pinta-ala on katualueita.

Kokonaiskerrosala on noin 3280 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 0,05$.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 2680 k-m². Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 55 asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m²).

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialueet (AO)

Kaavassa osoitetaan kolme korttelialuetta erillispientaloille (AO). Korttelialueet sijoituvat nykyisten katujen ja teiden varteen. Ne mahdollistavat nykyisellään rakennettujen kiinteistöjen täydennysrakentamisen tehokkuudella $e = 0.25$. Suurin sallittu kerros-luku on II.

- **Kortteli 21061** sijoittuu kaava-alueen koilliskulmaan Salinpellontien eteläpuolelle. Se rajautuu idässä Mellanhemtinpolun ulkoilureittiin. Havainnekuvassa korttelin nykyisten rekisteritilojen sivurajat ja nykyiset omakotitalot säilyttäen on hahmoteltu kiinteistön koosta riippuen 1–2 uudisrakennusta per tila. Salinpellontien koojakatuluonteeseen vuoksi ajoneuvoliittymien määrää korttelissa on rajoitettu, mutta niitä voidaan järjestää tarvittaessa useamman tulevan tontin yhteisinä. Kaupunkikuvallisena tavoitteena on, että korttelin ulkoreunat säilyvät vehreinä ja erityisesti Mellanhemtinpolun ja Henttaanpuron suuntaan lisätään puustoa.
- **Kortteli 21062** sijoittuu Salintien itäpuolelle Henttaanpuron eteläpuolelle. Kummallekin nykyiselle tilalle voidaan järjestää Salintieltä ajoliittymät. Kiinteistöt on mahdollista jakaa useammaksi tontiksi, mutta pyörätieosuudelta ei saa järjestää ajoliittymää. Havainnekuvassa rakennukset on sijoitettu pohjois-eteläsuuntaiseksi itäpuolen puustoreunan muotoa myötäileväksi riviksi.
- **Kortteli 21063** sijaitsee Salinpellontien ja Salintien risteyksen ja Henttaanpuron sillan lounaispuolella. Keskeisimmät puustoreunat on osoitettu luoteeseen Salinpellonmetsän liito-oravan ydinaluetta ja kaakkoon Henttaanpuroa vasten. Ajoneuvoliittymä tulee järjestää itäkulmasta Salintieltä koko korttelialueen yhteisenä.

Havainnekuvassa kortteliin on hahmoteltu kolme omakotitaloa, jotka talousrakennuksineen muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden, jossa rakennusten päädyt avautuvat Henttaanpuron suuntaan.

Kaava-alueen pihojen vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökalulla. Viherkerroin kuvaa tontin tai korttelin vihertehokkuutta, eli sitä, kuinka paljon tontilla on erilaisia kasvillisuuspintoja ja sadevesiä viivytettäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Viherkerrointyökalun luontolaskuri kuvaa tontin viherelementtien laatua luonnon monimuotoisuuden tukemisen näkökulmasta. AO-korttelialueilla viherkertoimen tavoitetaso on 1,0. Karkea viherkerroinlaskenta on laadittu kaavan valmistelun rinnalla marraskuussa 2025 Espoon viherkerrointyökalulla versio 11/2024. Viherkerroin -tulokortit ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Kortteleiden reunoille on osoitettu erityyppisiä puustoisina säilytettäviä ja kerroksellisinä kehitettäviä kasvillisuusvyöhykkeitä. Valtaosa kiinteistöjen reunojen nykyisestä puustosta on tulevien tonttien rajalla tai jää virkistysalueiden puolelle. Korttelit on Henttaanpuroon nähden rajattu siten, että nykyiset puron varren talousrakennukset jäävät korttelialueille, mutta purolle jää virkistysalueen puolelle reuna-alueet, joilta puronvarressa on mahdollista tarvittaessa tehdä hoitotoimia.

Tonttien raja-alueiden istutettavat osat ja pensasaidat ovat keskeisessä osassa vehreän kokonaisilmeen sekä katutilan muodostumisessa. Virkistysalueisiin rajautuvien korttelin osien osoittamisella pääosin puustoisena säilytettäviksi huolehditaan myös virkistysalueen puolella kasvavan puuston kasvuedellytysten säilyttämisestä. Viereiselle Lillhemin alueelle on vuonna 2011 laadittu rakennustapaohje [Lillhemin rakennustapaohje.pdf](#), jossa on annettu ohjeita rakentamisesta kuten mm. pihalle soveltuvista läpäisevistä päällysteistä ja suositelluista aitakasveista. Ohjetta voi soveltaa myös Henttaanmyllyn alueen suunnittelussa ja ylläpidossa.

Kaavassa annetaan määräyksiä hulevesien käsittelystä, rakennusten väriyksestä ja kattomuodosta ja katuun sovittamisesta. Rakentamistapaa ohjalla määräyksillä pyritään hallitsemaan rakennusten ja rakennelmien peittoalaa, mikä tukee alueen kaupunkikuvallisen ilmeen ja olemassa olevan kasvillisuuden säilymistä sekä hulevesien hallintaa. Sekä työmaa-aikaisten että muiden hulevesien määrällinen ja laadullinen hallinta on erityisen tärkeää, sillä alue sijaitsee tulvaherkällä Gräsanojan valuma-alueella ja kaava-alueen läpi virtaava Henttaanpuro on kalastollisesti arvokkaan Gräsanojan taimenpuron latva-alue.

4.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Alueelle on osoitettu lähivirkistysalueita kahdella eri pääkäyttötarkoituksella:

Salintien länsipuolelle sijoittuvat metsäalueet on osoitettu pääkäyttötarkoituksella VL-1/s: Lähivirkistysalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alue toimii Lillträskin (Henttaansuo) luonnonsuojelualueen ja Henttaanpuron suojavyöhykkeenä sekä osana ekologiaa kulkuyhteystarpeita liito-oravan elinalueiden välillä. Alue tulee säilyttää puustoisena ja sen vesitasapaino tulee säilyttää, jotta liito-oravien elinympäristöt

säilyvät ekologisesti toimivina. Maaston kulumisen ehkäisemiseksi on alueelle osoitettu ohjeellinen reittilinjaus polkumaiselle ulkoilureitille olemassa olevaa polkuverkostoa mukaillen. Ulkoilureittien toteutuksessa ja muussa rakentamisessa tulee erityisesti huomioida luontoarvot. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

Salintien itäpuoleinen jakso Henttaanpurosta ja laaksoalue kaava-alueen itäosassa on osoitettu merkinnällä VL-1. Yhdessä VL/s-1-alueen kanssa myös tällä lähivirkistysalueella on merkitystä osana laajempaa ekologisten yhteyksien verkostoa. Aluetta tulee kehittää ja ylläpitää ekologisen yhteysverkon ekologista toiminnallisuutta parantaen, huomioiden puusto- ja niittyverkosto sekä puroympäristö. VL-1-alueella Henttaanpurolle on osoitettu minimisuojavaähyke, jota koskee päällekkäismerkintä s-2. Tällä väyhykkeellä vesiuoma tulee säilyttää avoimena ja luonnontilaisen kaltaisena ja uoman rantaväyhykkeille tulee lisätä varjostavaa korkeaksi kasvavaa puustoa ja kerroksellista kasvillisuutta.

Liito-oravien elinympäristöverkon ydinalueet on merkitty päällekkäismerkinnällä s-1. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa. Liito-oravien kulkuyhteystarpeet elinalueiden välillä on merkitty katualueiden yli päällekkäismerkinnällä eko-1 ja VL-1-alueella päällekkäismerkinnällä eko-2.

VL-1-alueelle on merkitty sijainniltaan ohjeellinen hulevesireitti olemassa olevaa oja-linjaa noudattaen. Salintien hulevedet voidaan ohjata osittain tätä kautta, mutta suunnittelussa tulee huomioida myös päällekkäismerkintä eko-2, joka ohjaa ylläpitämään ja kehittämään alueen puustoa siten, että alueen halki säilyy ja vahvistuu puustoinen liito-oravien itä-länsisuuntainen kulkuyhteys.

4.3.3 Muut alueet

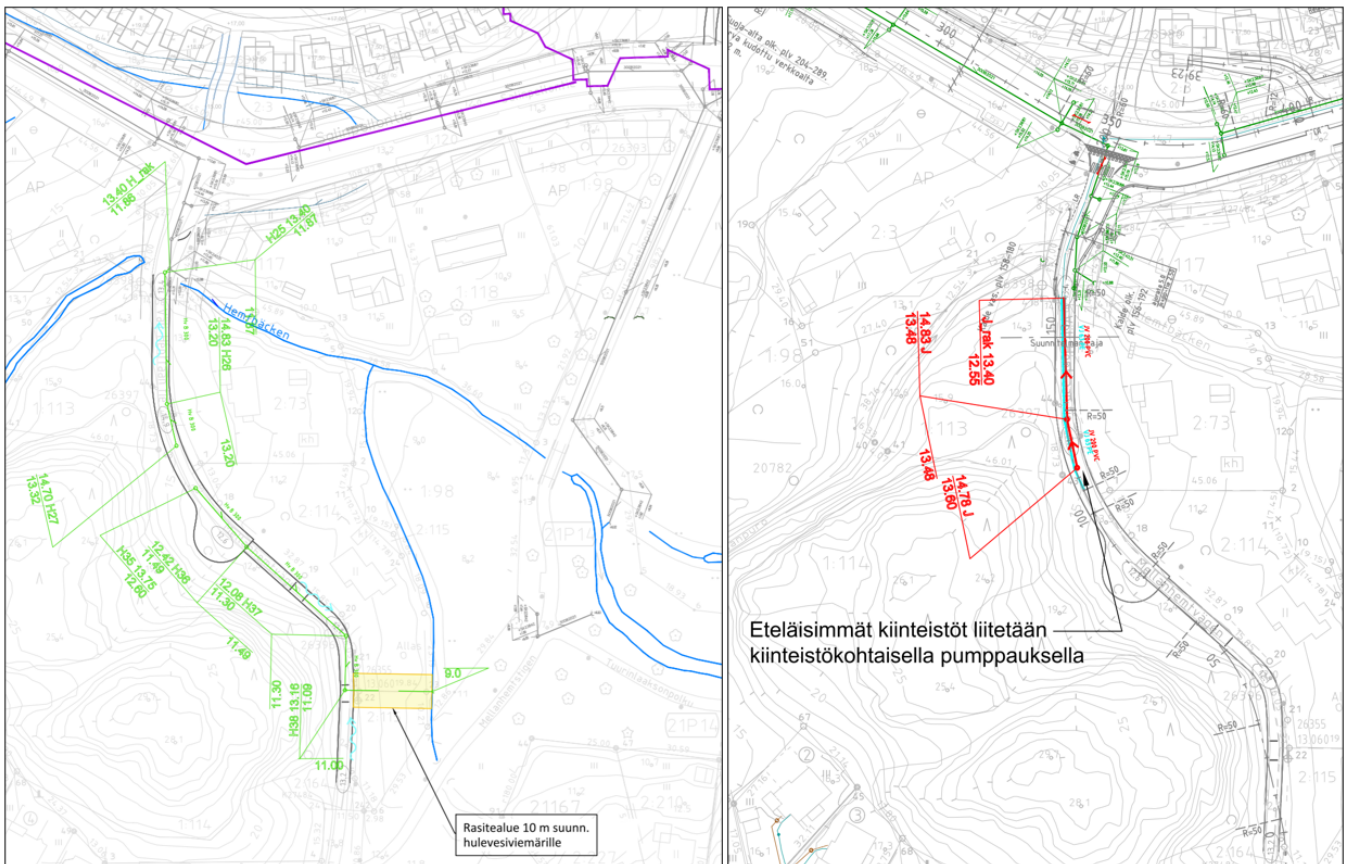
Asemakaavalla muutetaan kaupunginosien rajoja vastaamaan paremmin toiminnallisia kaupunkirakennekokonaisuuksia sekä nykyisiä tilasto- ja suuralueiden rajoja.

4.3.4 Palvelut

Kaavassa ei ole tilavarauksia palveluille. Muissa Kyläseppä-Storhemtin osa-aluekaavoissa varataan tilaa uudelle yhtenäiskoululle, urheilupuistolle ja 2–3 päiväkodille, joiden mitoituksessa huomioidaan Henttaanmyllyn asemakaavan toteutuksen aiheuttama julkisten lähipalveluiden tarpeen kasvu.

4.3.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Aluetta palveleva vesihuoltoverkko täydentyy Salintien rakentamisen yhteydessä. Asemakaava-alue liitetään alueelle laaditun kunnallistekniikan yleissuunnitelman mukaisesti vesi- ja viemäri- sekä sähkö- ja tietoliikenneverkostoihin. Alustavat periaatteet on tutkittu kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa. Hulevesiä käsitellään ja viivytetään kaavamääräysten mukaisesti niiden syntypaikalla korttelialueilla.



Kuva: Otteita kunnallisteknisen yleissuunnitelman alustavasta vesihuolto- ja hulevesisuunnitelmasta (Ramboll Finland Oy 26.5.2025 luonnos).

Kaavassa ei alueen pienen rakennusoikeusvolyymin vuoksi ole tutkittu uusien muuntamoiden sijoittamista. Ratkaisua tarkennetaan tarvittaessa kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Salinpellontie säilyy paikallisena kokoojkatuna ja lännessä joukkoliikennekatuna. Väli-Henttaan tien linjaus säilyy, mutta yhteys esitetään päättävänä tonttikatuna, jolle varataan tarvittava katualue sekä kääntöpaikka. Koska ajoyhteys Lillhemtin puolella sijaitsevalle Väli-Henttaan tielle katkeaa, annetaan Henttaanmyllyn asemakaavassa kadulle uusi nimi Salintie. Loppuosa Väli-Henttaan tiestä esitetään jalankululle ja pyöräilylle varattuna katuna, jolle ei sallita ajoneuvoliikennettä.

Asemakaavoituksen yhteydessä tarkasteltiin myös vaihtoehtoa, jossa Väli-Henttaan tie olisi kaavoitettu läpiajettavana katuna. Tonttikaduksi rakentaminen ja liikenneturvallisuuden huomioiminen olisi edellyttänyt kallion louhimista tai kadun linjauksen muuttamista katuosuuden keskivaiheilla, kiinteistön 2:114 kohdalla sijaitsevassa mutkassa. Koska mutkan länsipuolella sijaitseva näyttävä kalliomuodostelma haluttiin säilyttää ja samalla mahdollistaa maankäytön kehittäminen itäpuolisilla kiinteistöillä, päätettiin katu katkaista kokonaan autoliikenteeltä. Läpiajoliikenteelle ei ole

myöskään tarvetta, koska korvaavat yhteydet ovat toteutuneet Salinpellontien, Storhementintien ja Lillhementintien kokoojakatujen kautta.

Katujen liikenteelliset ratkaisut ja ohjeelliset poikkileikkaukset on esitetty kaavaselostuksen liitteenä 3 olevassa katukartassa. Liikenneratkaisut perustuvat kaavoituksen yhteydessä laadittuun kunnallistekniikan yleissuunnitelmaluonnokseen (Ramboll Finland Oy). Salintielle on esitetty 5,0 metriä leveä ajorata ja sen molemmin puolin 1,5 metriä leveät lumi- ja luiskatilat. Salinpellontien ajorata on nykytilanteen mukaisesti 6,5 metriä leveä.

Asuinkortteleihin osoitetun rakennusoikeuden mukainen laskennallinen autoliikenteen liikennetuotos asemakaava-alueelle on noin 60–80 ajoneuvoa vuorokaudessa. Nykyinen maankäyttö huomioiden liikennemäärän kasvu on todennäköisesti tätä pienempi. Suunnittelualueen kohdalle suuntautuu asemakaava-alueen oman liikennetuotoksen lisäksi ainoastaan Salinpellontien joukkoliikennekadun liikenne, koska muulle autoliikenteelle ei ole sallittu läpiajoa. Joukkoliikennekadulla liikennöi nykytilanteessa noin 200 ajoneuvoa vuorokaudessa, eli vuorotarjonnan säilyessä nykyisenä Salinpellontien liikenne-ennuste on suunnittelualueen kohdalla noin 260–280 ajoneuvoa vuorokaudessa. Vireillä olevassa Vassholmin asemakaavassa Salinpellontien pohjoispuolelle on suunnitteilla pientaloasutusta. Sekin huomioiden liikenne-ennuste on noin 300–320 ajoneuvoa vuorokaudessa, mikä on paikalliselle kokoojakadulle varsin vähäinen.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Salintielle ei ole esitetty erillisiä jalankulku- ja pyöräteitä, vaan jalankulku ja pyöräily sijoittuvat vähäliikenteisellä tonttikadulla ajoradalle. Salintien jatkeena oleva Väli-Henttaan tien osuus muutetaan yhdistetyksi jalankulku- ja pyörätieksi, jonka ohjeellinen leveys on 4,0 metriä. Salinpellontien eteläreunalla säilyy nykyinen eroteltu 4,5 metriä leveä jalankulku- ja pyörätie. Nykytilanteessa Salinpellontien pyörätie on toteutettu bussipysäkin ja ajoradan väliin, mutta katualueen mitoitus mahdollistaa pyörätien kiertämisen bussipysäkin takaa, mikä parantaa pyöräilyn sujuvuutta ja turvallisuutta bussipysäkin käyttäjämäärien mahdollisesti kasvaessa.

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Uudet asuinkorttelit sijoittuvat Salinpellontien ja Salintien varteen. Asuinkortteliin 21061 on ajoyhteys Salinpellontieltä ja kortteleihin 21062 ja 21063 Salintieltä. Asemakaavassa on merkitty liittymäkiellot Salinpellontien osuuksiin, joilta ajoneuvoliittymää ei saa järjestää. Lisäksi on annettu määräys, että kortteliin 21061 saa osoittaa yhteensä korkeintaan kolme tonttiliittymää. Tällä pyritään varmistamaan, etteivät tonttiliittymät heikennä Salinpellontien joukkoliikenneyhteyden ja pyöräilyn pääreitien sujuvuutta ja turvallisuutta. Tarvittaessa ajoyhteydet tonteille tulee toteuttaa useamman tontin yhteisjärjestelyinä. Tämä voi olla tarpeen myös korttelissa 21062, jonka eteläosa rajautuu Salintien jatkeena olevaan jalankululle ja pyöräilylle varattuun katuun, jonka kautta ajoyhteyden osoittaminen tontille ei ole mahdollista.

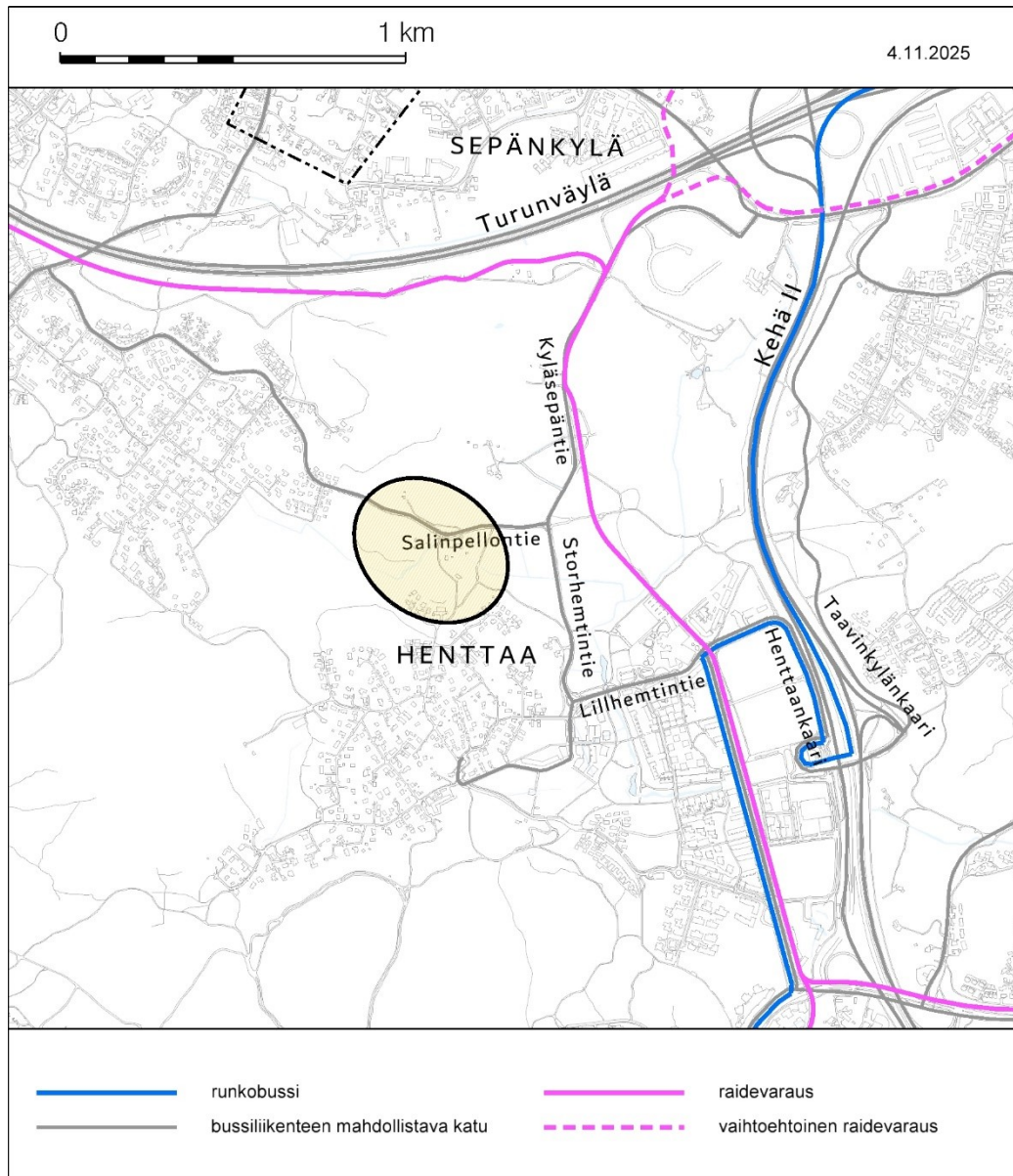
Asemakaavassa vaaditaan autopaikkoja toteutettavaksi kaksi autopaikkaa asuntoa kohden silloin, kun tontille toteutetaan alle viisi asuntoa. Jos samalle tontille toteutetaan viisi asuntoa tai enemmän, vaaditaan autopaikkoja vähintään yksi autopaikka 70 kerrosneliömetriä kohden, kuitenkin vähintään 0,8 autopaikkaa asuntoa kohden. Pientaloille ei anneta asemakaavassa pyöräpaikkavaatimusta.

Alueelle ei osoiteta yleistä pysäköintiä. Lähimmät yleiset pysäköintipaikat sijaitsevat nykytilanteessa suunnittelualueen eteläpuolella Väliniitty-kadulla. Lisäksi vireillä olevassa Vassholmin asemakaavahankkeessa on suunniteltu kadunvarsipysäköintiä uudelle Kamarikatu-nimiselle tonttikadulle.

4.4.4 Joukkoliikenne

Salinpellontien länsiosa säilyy joukkoliikennekatuna. Sen asemakaavamerkintöjä tarkennetaan vastaamaan toteutettua tilannetta: joukkoliikenteelle, jalankululle ja pyöräilylle varattu katuosuus alkaa heti Salintien liittymän länsipuolelta ja tältä osuudelta ei sallita myöskään tonttiliittymiä eteläpuoliseen asuinkortteliin. Salintien itäpuoliselta osuudelta poistetaan joukkoliikenteelle varatun alueen osan merkintä, koska katu on toteutettu yhtenä ajoratana, jota käyttää sekä joukkoliikenne että muu autoliikenne.

Salinpellontien asemakaavasta poistetaan varaukset raideliikenteelle, koska raideyhteyden ei katsota olevan toteuttamiskelpoinen Kuurinniityn katuverkolla. Mahdollista tulevaisuuden raidevarausta Suurpellon ja Espoon keskuksen välissä selvitetään jatkossa suunnittelualueen pohjoispuolella Turunväylän varressa. Raideliikenteeseen varaudutaan myös suunnittelualueen itäpuolella Kyläsepäntiellä, jonka suunnittelussa on huomioitu mahdollinen Matinkylä–Suurpelto–Kera–Leppävaara-raitiotieyhteys. Sen toteutuksesta ei ole tällä hetkellä päätöksiä, mutta alustavien suunnitelmien mukaan sen pysäkit sijoittuisivat Suurpellon keskusta- ja Lakeamäen alueelle, jotka kummatkin sijaitsevat noin 600–800 metrin etäisyydellä Henttaanmyllyn asemakaava-alueesta.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti joukkoliikenteen tavoiteverkossa.

4.4.5 Esteettömyys

Salintien pituuskaltevuus on kaavoituksen yhteydessä laaditun kunnallistekniikan yleissuunnitelman (Ramboll Finlands Oy 2025) mukaan korkeintaan kahdeksan prosenttia, mikä täyttää esteettömyyden perustason vaatimuksen. Salinpellontieellä pituuskaltevuus on korkeintaan viisi prosenttia. Muut esteettömyyteen vaikuttavat ratkaisut sekä korttelialueiden esteettömyys suunnitellaan jatkosuunnittelussa.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

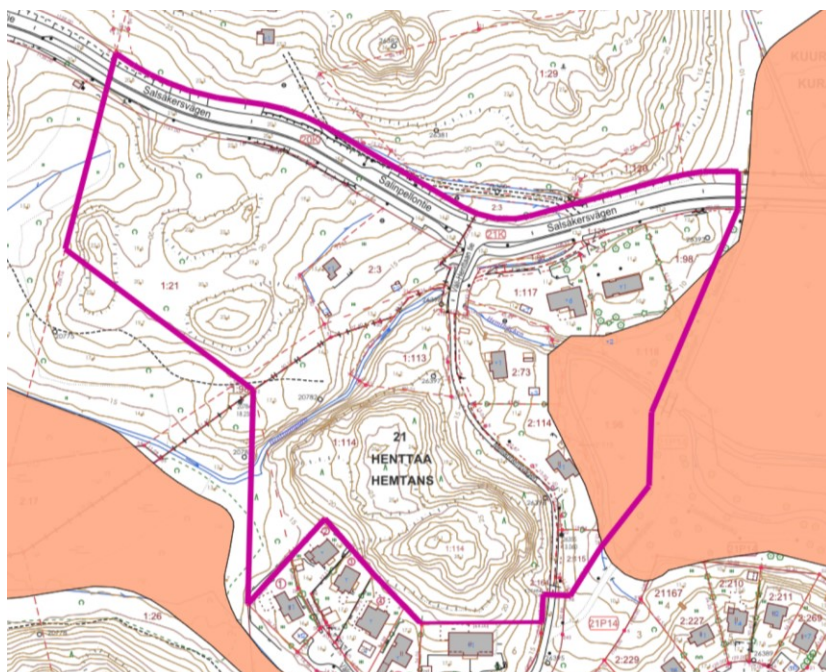
Korttelialueet sijoittuvat pääosin rakennettavuusluokan 2 alueelle. Talot voidaan perustaa maanvaraan anturoilla. Katujen ja pihojen päällysrakenteet voidaan toteuttaa maan varaan. Putket voidaan alustavan tiedon mukaan toteuttaa maanvaraan murskearinalle ja tukemattomat kaivannot ovat mahdollisia. Korttelialueiden 21061 ja

21062 Henttaanpuron/Tuurinlaaksonpuoleisilla reunoilla maaperä on savea, jonka syvyys korttelialueilla yleispiirteisen maaperäkartan mukaan on alle 5 metriä. Rakennettavuusluokka on näillä alueilla 4. Mikäli näille alueelle sijoitetaan taloja, vaativat ne todennäköisesti paaluperustusta ja kantavaa alapohjaa. Pihojen toteutus saattaa vaatia syvästabilointia.

Tontilla tapahtuva rakentaminen ei saa vaikeuttaa katujen ja kunnallistekniikan laitteiden toteuttamista, kunnossapitoa tai huoltoa. Tontin puolella toteutettavien ratkaisujen tulee huomioida kaikki katualueelta tulevat kuormat. Rakennuksen seinät ja maanalaiset rakenteet on tehtävä tarvittaessa maanpainetta ja kadun vaakavoimia kestäviksi, mikäli yleisten alueiden ja kunnallistekninen rakentaminen sitä edellyttävät. Suunnittelun lähtötiedoiksi tarkoitettujen aineistojen tilaaminen tapahtuu Espoon kaupungin asiointipalveluiden kautta.

Korttelissa 21062 sijaitseva pilaantuneiden maiden valvontakohde on varustettu rajaukseltaan ohjeellisella merkinnällä alueen osa, jolla maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava.

Happamoitumista aiheuttavat sulfaattimaat sijoittuvat Henttaanpuron varteen alavimmalla osalle kaava-alueita. Kortteleissa 21091 ja 21092 sekä Tuurinlaakson virkistysalueen rakentamisessa ne tulee huomioida. Rakennuspaikan sijaitessa mahdollisella sulfaattimaa-alueella tai enintään 50 metrin etäisyydellä sellaisesta tulee rakennushankkeeseen ryhtyvän selvittää happamien sulfaattimaiden esiintyminen tai vaihtoehtoisesti varautua sulfidimaiden esiintymiseen. Kohteessa tehty sulfidimaiden tutkimukset toimitetaan geo@espoo.fi



Kuva: Espoon happamien sulfidisavien todennäköiset esiintymisalueet 25.3. 2020, Geologian tutkimuskeskus. Lähde: Espoo Trimble Locus Cloud luettu 8/2025.

Pohjaveden pinta voi alavimmilla alueilla on lähellä maanpintaa, mikä on huomioitava suunnittelussa.

4.6 Luonnonympäristö

Kaavaratkaisu on laadittu siten, että alueella on edellytykset säilyttää tunnetut liito-oravien elinympäristöt, lepakoiden käyttämät alueet ja Henttaanpuro suojavyöhykkeeseen. Lisäksi on huomioitu luonnonmonimuotoisuuden kannalta rikkaimmat elinympäristökuviot.

Edellä mainitut alueet on osoitettu Keskuspuistoon liittyviksi lähivirkistysalueiksi pääkäyttötarkoituksmerkinnöillä VL-1/s ja VL-1. Alueet muodostavat suojavyöhykettä Lillträskin luonnonsuojelualueelle ja mahdollistavat ekologisen yhteysverkoston säilymisen ja kehittämisen erityisesti itä-länsisuunnassa Tuurinlaakson rinnepuustoon ja Henttaanpuroon tukeutuen.

Päällekkäismerkinnöillä on osoitettu liito-oravien elinpiirin ydinalueet (s-1), Henttaanpuron suojavyöhykkeenä kehitettävä virkistysalueen osa (s-2) ja liito-oravien kulkuyhteydet ja puustoisena kehitettävän ekologisen verkoston kriittiset osat (eko-1 ja eko-2). Henttaanmyllyn lähivirkistysaluetta, joka liittyy Tuurinlaaksoon, on tavoitteena kehittää ekologisista lähtökohdista. Lepakot on huomioitu määräyksellä valaistuksesta (11§).

4.7 Suojelukohteet

Alueella ei ole rakennussuojelukohteita. Kaavaratkaisu mahdollistaa Smedsby-Hemtansin kulttuurimaiseman reunavyöhykkeen säilymisen ja täydentymisen. Soldatängenin viljelyröykkiö on osoitettu merkinnällä s-3. Toinen viljelyröykkiöstä sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella.

Kaava-alue ei ulotu Lillträskin luonnonsuojelualueelle. Lähivirkistysalue VL/s-1 toimii luonnonsuojelualueen suojavyöhykkeenä.

4.8 Ympäristön häiriötekijät

Salinpellontien liikenne aiheuttaa alueelle meluja ja päästöjä. Liikenteen aiheuttamien häiriötekijöiden ei kuitenkaan katsota olevan merkittäviä. Liikennemäärät ovat ennustetilanteessa vain noin 300 ajoneuvoa vuorokaudessa ja asemakaavan mukaiset rakennusalan rajat sijaitsevat yli kymmenen metrin etäisyydellä Salinpellontien ajoradan reunasta. Tästä syystä asemakaavassa ei anneta erikseen melua tai ilmanlaatua koskevia kaavamääräyksiä.

4.9 Nimistö

Kaava-alueen nimi **Henttaanmylly – Hemtkvarnen** sekä samanasuinen viheralueen nimi viittaavat paitsi vanhan kylän ja nykyisen kaupunginosan nimeen Henttaa, myös vanhaan pellonnimeen Kvarnå kern. Alueen läpi virtaa **Henttaanpuro – Hemtbäcken**,

jossa on ollut aikoinaan mylly. Kallioinen viheralue kaava-alueen eteläosassa saa samoista syistä nimen **Henttaanmyllynkallio – Hemtkvarnsberget**.

Kaava-alueita rajaa pohjoisessa **Salinpellontie – Salsåkersvägen**, jonka nimi on ollut asemakaavassa vuodesta 2019. Viheralue Salinpellontien eteläpuolella saa nimen **Salinpellonmetsä – Salsåkersskogen**. Nimet viittaavat vanhaan viljelysnimeen Salsåkern. Viheralue on metsää ja vanha peltokin on nykyään osin metsittynyt, joten nimen metsä-loppuosa kuvastaa viheralueen luonnetta parhaiten.

Salinpellontiestä etelään haarautuva tie saa nimen **Salintie – Salsvägen**. Nimi viittaa Salinpellontiehen ja sitä kautta vanhaan viljelysnimeen, mutta myös Storhemtiin kaavailtuun nimiaihepiiriin asuinrakennusten perinteisistä tiloista ja huoneista (sali, tupa, kamari).

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaava mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen laskennallisesti noin 60 uudelle asukkaalle. Laajemmin kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta suunnittelualueen ulkopuolisten ihmisten asuinoloihin.

Melun ja ilmanlaadun näkökulmasta kaavan korttelialueille syntyy ohjeavot täyttävää terveellistä asuinympäristöä ilman erityisiä toimenpiteitä.

Asunnot ovat pientaloasuntoja, joten ison osan uusista asukkaista voi olettaa olevan lapsiperheitä. Alueen topografian vuoksi piha-alueet saadaan suhteellisen helposti suunniteltua esteettömiksi.

Asukasmäärän kasvu vahvistaa pieneltä osaltaan asukaspohjaa ja sitä kautta pieneltä osaltaan lähialueen kaupallisten palveluiden säilymisestä. Julkisten lähipalveluiden tarjontaa on kaava-alueen välittömässä läheisyydessä.

Kävelyn, pyöräilyn ja virkistysverkostot on suunniteltu siten, että yhteydet palveluihin ovat mahdollisimman suoria, viihtyisiä ja turvallisia. Joukkoliikenteen saavutettavuus on hyvä ja se edelleen paranee laajemman alueen rakentuessa, kun uusia joukkoliikenteen runkoyhteyksiä voidaan ohjata asutuksen painopisteiden kautta.

Kaava ei muuta katualueiden järjestelyperiaatteita. Katualueet on mitoitettu siten, että liikenneturvallisuus voidaan huomioida esimerkiksi näkemäalueiden ja suojatiejärjestelyiden näkökulmasta.

Kaava täydentää viheralueverkostoa ja viheryhteyksiä.

Uusien tonttien rakentuessa näkymät nykyisiltä tonteilta voivat muuttua. Kasvillisuusreunojen säilyttäminen lieventää vaikutusta. Uusi rakentaminen ei aiheuta varjostusta nykyisille asukkaille kaava-alueen ulkopuolella.

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

Kaava-alueen rakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta laajemmin kallioperään tai maaperän puhtauteen. Joissain kohden olevaa maanpintaa nostetaan nykyistä korkeammalle, jotta voidaan sovittaa rakentaminen katujen korkeusasemiin, toteuttaa rakennusten kuivatus ja ehkäistä korttelialueen tulvimista.

Kaavamääräyksellä veloitetaan rakentamisen yhteydessä huomioimaan maaperässä olevat mahdolliset happamat sulfaattimaat ja mahdollisesti pilaantuneet maat sekä suunnittelemaan työmaa-aikainen hulevesien hallinta, mikä lieventää kaavan toteutuksen vesistövaikutuksia. Vesien ohjautumissuunnat säilyvät pääosin luonnonmukaisina. Henttaanpuron varren hoitovastuu siirtyy kaupungille.

Läpäisemättömän pinnan osuus lisääntyy, jolloin hulevesien määrä lisääntyy. Kaavassa määrätään viivyttämään hulevesiä korttelialueilla, mikä lieventää hetkellisten hulevesimäärien lisääntymisestä aiheutuvaa tulvariskiä. Ilmastomuutoksesta aiheutuva äärevöityminen ja valuma-alueen tulvaherkkyys on otettu huomioon aluevarauksissa ja viivytystilavuuksissa. Kaava edellyttää sekä hulevesien määrän että laadun hallintaa. Alueelliset ennustetut tulvatasot on huomioitu.

Alueelle ei sijoitu ilmanlaatua heikentäviä toimintoja. Rakentaminen ei merkittävästi muuta kokonaisuutena alueen tuulisuutta tai pienilmastoa, koska rakentaminen on pienimuotoista, sijoittuu pääosin olemassa oleville pihamaille ja kerrokselliset kasvillisuusreunat säilyvät.

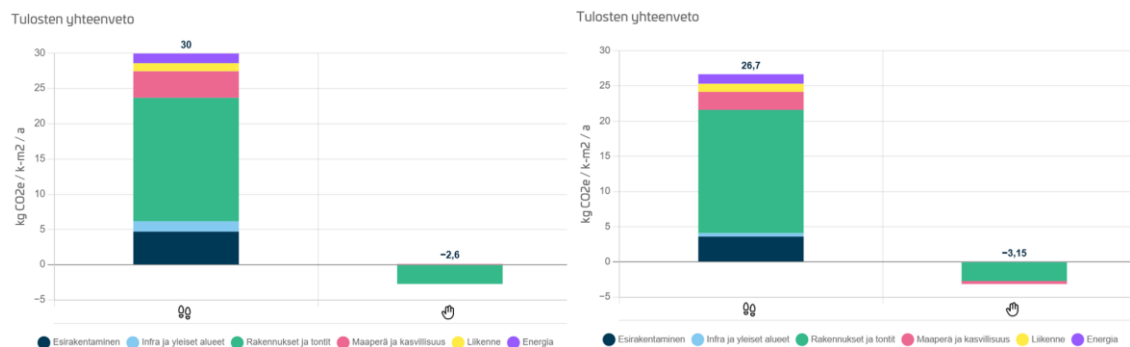
5.2.1 Ilmastovaikutukset

Asemakaava liittyy kaavakokonaisuuteen, jolla on vaikutuksia kaupunkirakenteen eheyteen ja saavutettavuuteen sekä palveluiden ja joukkoliikenteen kehittämisedellytyksiin. Sepänkallio-Storhemt-kaavarungon laadinnan yhteydessä (2020) tarkasteltiin alueen aiempia vuoden 2012 asemakaavaehdotuksia ja tehtiin laadullista ilmastovaikutusten arviointia. Kaavarunkotyössä rakentamisen ilmastovaikutuksia pyrittiin lieventämään tavoittelemalla asukasmäärää, joka mahdollistaa lähipalvelut ja tehokkaan joukkoliikenteen, keskittämällä rakentamista joukkoliikennepysäkkien ympäristöön, painottamalla rakentamista massoittelultaan energiatehokkaisiin ja kustannustehokkaisiin rakennustyyppeihin, jättämällä perustettavuudeltaan huonoimmat alueet ja monimuotoisuuden kannalta parhaat metsä-alueet rakentamisen ulkopuolelle, priorisoimalla kävelyn ja pyöräilyn reittejä, suunnitteleamalla kaupunkirakenne kaukolämmön (hiilineutraalisuustavoite 2030) ja paikallisen uusiutuvan energian mahdollistavaksi sekä korvaamalla kansiensa alaista pysäköintiä pysäköintitaloilla, jotka mahdollistavat alueelle maanvaraiset pihat ja joiden volyymi mahdollistaa pysäköintipaikkojen käyttöasteen tehostamisen ja sitä kautta määrän vähentämisen.

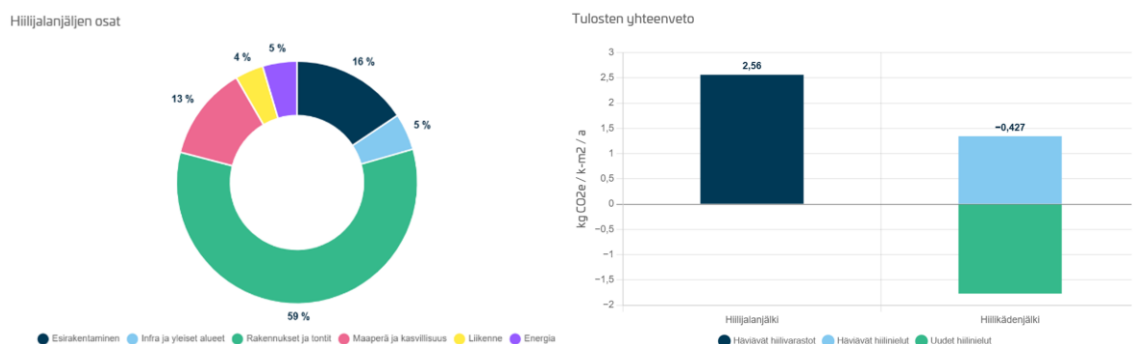
Henttaanmyllyn asemakaavan hiilijalanjälkeä ja hiilikädenjälkeä on arvioitu Planect-vähähiilisyystyökalulla. Laskennassa ja lähtötiedoissa on epävarmuustekijöitä, joten tulokset ovat suuntaa antavia ja verrattavissa lähinnä samoista lähtökohdista tehtyihin laskelmiin. Valtaosa kaava-alueen hiilidioksidipäästöistä eli noin 60 % syntyy

rakentamisesta (rakennukset ja tontit). Seuraavaksi suurin päästölähde on esirakentaminen. Jos Salinpellontien kokoojakadun rakentamisesta jo toteutuneita päästöjä ei huomioida, Henttaanmyllyn kerrosneliömetrikohtaiset päästöt ovat tarkastelun mukaan noin 26,7 kgCO₂e ja kokonaispäästöt noin 5000 tCO₂e.

Pienen rakentamisvolyymin vuoksi Henttaanmyllyn kaava-alueen hiilidioksidipäästöjen osuudeksi koko Kyläseppä-Storhemt-alueen päästöistä muodostuu tarkastelun pohjalta noin 1 %. Kerrosneliömetrikohtainen hiilijalanjälki ovat vain hieman korkeampi kuin kaavarunkoalueella keskimäärin (26,7 vs. 25,8). Lukuihin liittyy epävarmuustekijöitä yleisten alueiden toteutuksen päästöjen jyvittämisestä eri kaava-alueiden kesken. Asemakaava ei edellytä rakennusten purkamista. Laskelmassa on oletettu, että noin puolet nykyisistä rakennuksista korvautuu uusilla. Kokonaan uuden rakentamisen merkitys on kuitenkin hallitseva. Perustettavuuden, energian ja ylijäämämassojen kuljetusten osalta on käytetty oletusarvoja.



Kuva: Henttaanmyllyn asemakaavan hiilijalanjälki ja kädenjälki kerrosneliömetriä kohti Planet-työkalulla (11/2025) laskettuna. Oikeanpuoleisessa laskelmassa kaava-alueen päästöihin ei ole laskettu mukaan Salinpellontien jo toteutunutta rakentamista.



Kuva: Vasemmalla hiilijalanjäljen jakaantuminen osa-alueittain sekä oikealla maaperän ja kasvillisuuden hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki kerrosneliömetriä kohti.

Kaavaratkaisu ohjaa istuttamaan lähivirkistysalueiden vähäpuustoisille alueille uutta puustoa, mutta uusien hiilivarastojen syntyminen kestää pitkään. Esirakentamisen päästöjen kannalta alue on suhteellisen suotuista.

Hiilijalanjälkeä voidaan rakentamisen yhteydessä tehtävillä ratkaisulla pienentää. Keinoja ovat esimerkiksi huomion kiinnittäminen rakennusten elinkaareen, päästöttömien energiaratkaisujen suosiminen sekä ylijäämämassojen paikallinen varastointi ja hyödyntäminen. Alueella on jo käytössä maalämpöä. Kaava mahdollistaa rakentamisen toteuttamisen puurakenteisina, mutta edellyttää vain puujulkisivuja. Hiilijalanjälkeä voitaisiin hieman pienentää toteuttamalla kaikki rakennukset kokonaan puurakenteisina. Myös muita rakennusmateriaaleja kehitetään niin, että ne tulevaisuudessa voivat varastoida hiiltä.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Rakentamisella on paikallisia luontovaikutuksia.

Kaavaratkaisulla on säilytetty alueelta tunnetut liito-oravien ja lepakoiden elinympäristöt ja luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaimmat elinympäristökuviot. Säilyvät metsäiset alueet muodostavat suojavyöhykkeen Lillträskin luonnonsuojelualueelle ja Henttaanpuron uomalle ja mahdollistavat ekologisen yhteysverkon kehittäminen jatkossa puustoisien verkoston, liito-oravien kulkuyhteysverkon ja puroympäristön osalta. Puustoisuuden lisääminen myös Henttaanpuron nykyisin luonteeltaan avoimilla jaksoilla puron lähiympäristössä voivat parantaa vesiekologista verkostoa, lisätä alueen luonnonmukaisuutta ja monimuotoisuutta sekä tukea ekologista yhteysverkostoa.

Olevia pihapiirejä kehitetään tiiviimmin rakennetuiksi, minkä seurauksena pihamailla olevan puuston määrä vähenee ja hulevesiä läpäisemättömän pinnan määrä kasvaa. Kaavamääräyksillä ja muodostuvien korttelien reunavyöhykkeiden osoittamisella tavoitellaan vaikutusten lieventämistä. Korttelialueiden kaavoittaminen nykyisin jo pihamaiksi vakiintuneille alueille vähentää säilyville metsille ja puustoisille alueille kohdistuvaa reunavaikutusta. Rakennettavat osa-alueet eivät kuulu maakunnallisesti merkittävään ekologiseen verkostoon. Kaavan virkistysalueiksi kaavoitettavat alueet täydentävät ekologisia runkoyhteyksiä.

Kaavassa on määrätty viherkertoimesta ja kasvillisuuden säilyttämisestä. Määräyksillä tavoitellaan vehreämpää ympäristöä, jossa luonnon monimuotoisuus on huomioitu myös osana rakennettua kaupunkiympäristöä.

Edellä mainitut näkökulmat huomioiden heikentävää vaikutusta kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ei ole arvioitu merkittäväksi. Kaavalla ei arvioida olevan heikentäviä vaikutuksia luonnonvaroihin.

Kaava-alueesta on metsäistä 57% ja uutta rakentamista sijoitetaan vain pieneltä osin puustoiselle alueelle. Istutettavan puuston kasvaminen täyteen mittaansa kestää pitkään. Kaava ohjaa kehittämään nykyisin avointa virkistysverkostoon liittyvää viheraluetta nykyistä puustoisempana.

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

Kaavan vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen ovat pieniä. Alue on kuitenkin osa kokonaisuutta, joka vahvistaisi Suurpellon asemaa suhteessa Etelä-Espoon yhdyskuntarakenteen painopisteisiin. Alueen rakentaminen on perusteltua sen yhdyskuntarakenteellisen sijainnin ja saavutettavuuden näkökulmasta.

Asemakaava täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta yleispiirteisemmissä suunnitelmissa jo pitkään suunnitellun mukaisesti. Maakuntakaava ja Suurpelto-Keräkeityskäytävään kytkeytyminen huomioiden kaavan rakentamisvolyyymi voisi mahdollisesti olla suurempikin, mutta suunnitelmassa on painotettu luonnonsuojelun ja täydennysrakentamisen näkökulmaa. Myös virkistysalueiden ja virkistysverkoston osalta alue täydentää ympäröivää.

Vaikutus lähialueen asuntotonttitarjontaan on pieni. Kaava mahdollista kaupungille korvaukset kunnallistekniikan toteuttamisesta maankäyttöneuvottelujen perusteella vain hyvin pieneltä osin.

Kasvavalla väestömäärällä on pieni positiivinen vaikutus kunnan verotuloihin ja se parantaa alueen palveluiden ja joukkoliikenteen kannattavuutta. Alueen toteutuksen myötä lisääntyvä asukasmäärä aiheuttaa kuluja julkisten palveluiden järjestämisvelvoitteen myötä. Myös yleisten alueiden viimeistelystä ja kunnossapidosta aiheutuu kuluja.

Suurpellon ympäristöstrategian mukaan on tavoitteena edistää energiatehokkuutta, hiilineutraaliutta ja uusiutuvien energiamuotojen hyödyntämistä, mitä pyritään edistämään kaavan jälkeisessä kehittämissuunnitelmamenettelyssä. Uusiutuvien energiamuotojen kuten maalämmön tai aurinkoenergian hyödyntäminen on mahdollista.

Asemakaava lisää vähäisesti autoliikenteen määrää alueella, mutta muutos ei ole liikenteen järjestämisen kannalta merkittävä. Salintien toteuttaminen päättävänä tonttikatuna nykyisen hyvin kapean tieyhteyden sijaan parantaa liikenneturvallisuutta ja ohjaa liikenteen pientaloalueen läpiajon sijaan kokoojakatuverkolle. Lähipalvelut ovat saavutettavissa kävellen ja pyöräillen. Espoon kaupunkikeskukset ovat saavutettavissa henkilöautolla ja julkisella liikenteellä.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset kaupunkikuvaan ovat samantyyppisiä kuin viereisen Lillhemin asemakaava-alueen rakentuessa on ollut. Alueelle syntyy rakennetun ympäristön uusi ajallinen kerrostuma. Salinpellontien ja Salintien varret muuttuvat ilmeeltään rakennetummiksi. Salinpellontielle pientalorivistö voi toimia myös näkymäpäättenä, koska rakennukset rajaavat katutilaa, kun pihat on luontevaa sijoittaa korttelin eteläosiin puron puolelle.

Kaava muuttaa maisemaa rakennetummaksi lähinnä piha-alueiden puustoisuuden vähenemisen kautta. Muutosta on lievennetty säilyttämällä maisemaan avautuvat korttelireunat kerroksellisen puustoisina. Uudisrakennusten kattomuotoa ja väritystä on ohjattu maisemaan soveltuvaksi. Puu julkisivumateriaalina luo alueelle myös miellyttävää mittakaavaa.

Tunnistetut arkeologiset kohteet sijaitsevat virkistysalueilla ja säilyvät. Kaavan mitoitukset mahdollistaa nykyisten rakennusten säilyttämisen. Kaava ei kuitenkaan suojele rakennuksia, joten ainakin vanhimpien rakennusten korvautuminen uudisrakennuksilla on todennäköistä.

5.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Asemakaavalla ei ole tunnistettavissa merkittäviä vaikutuksia elinkeinoelämän kilpailun kehittymiseen.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Kaavan tultua voimaan siinä mahdollistettu pientalorakentaminen toteutuu vähitellen vaiheittain maanomistajien aikataulutuksen mukaan. Yleiset alueet toteutetaan, kun alueen rakentuminen sitä edellyttäessä kunnallistekniikan toteutusohjelman puitteissa.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Alueella sovelletaan Espoon kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen 13.11.2024 mukaisesti viherkerrointa. Kaavan yhteydessä on laadittu alustavat viherkerroinlaskelmat, jotka ovat tämän kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavan yleisten alueiden toteutus edellyttää mm. Salintien katusuunnitelma ja mahdollisesti puistosuunnitelmia. Vesihuoltolinjat toteutetaan HSY:n ohjeiden mukaan.

Kaavan toteutuksessa tulee kuulla kaavamääräyksissä edellytetyllä tavalla mainittuja viranomaisia. Rakentamislupien käsittelyssä sovelletaan rakennusvalvontojen ohjeistusta ja esimerkiksi pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

Lepakoiden huomioimisesta valaistussuunnittelussa löytyy lisätietoa Eurobats-ohjeesta numero kahdeksan.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta seuraa toteutusta normaalin rakennuslupaprosessin yhteydessä. Katu- ja virkistysalueiden osalta toteutuksesta vastaa kaupunkitekniikan keskus.

6.4 Sopimukset

Asemakaavaan liittyy todennäköisesti maankäyttösopimuksia, jotka hoitaa tonttiyksikkö.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

7.1 Valmistelu osana Suurpelto V -asemakaavaa

Koko Suurpellon projektialueen asemakaavoituksen lähtökohtana oli Suurpelto - Kehä II -osayleiskaavatyö (KH 2005). Projektialueen pohjoisosissa kaavanimillä Suurpelto IV ja Suurpelto V vireillä olleet asemakaavat liittyivät rakenteellisesti eteläpuolisiin Suurpellon keskustan asemakaavoihin (Suurpelto I, Suurpelto II), jotka olivat tulleet voimaan vuonna 2006. Henttaanmyllyn asemakaava ja asemakaavan muutos sisältyi vuodesta 2005 vireillä olleeseen Suurpelto V -asemakaavaan. Samanaikaisesti Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavojen kanssa laadittiin Suurpelto III:n ja Lillhemin asemakaavoja. Lillhemin asemakaava tuli voimaan vuonna 2013.

7.1.1 Alkuvaiheen viranomaisneuvottelu

Asemakaavasta (Suurpelto V) on järjestetty alkuvaiheen viranomaisneuvottelu 15.2.2007.

7.1.2 Valmisteluaineisto

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

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta päätti Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavojen tavoitteista 11.4.2007. Tuolloiset tavoitteet on esitelty kohdassa 3.1.



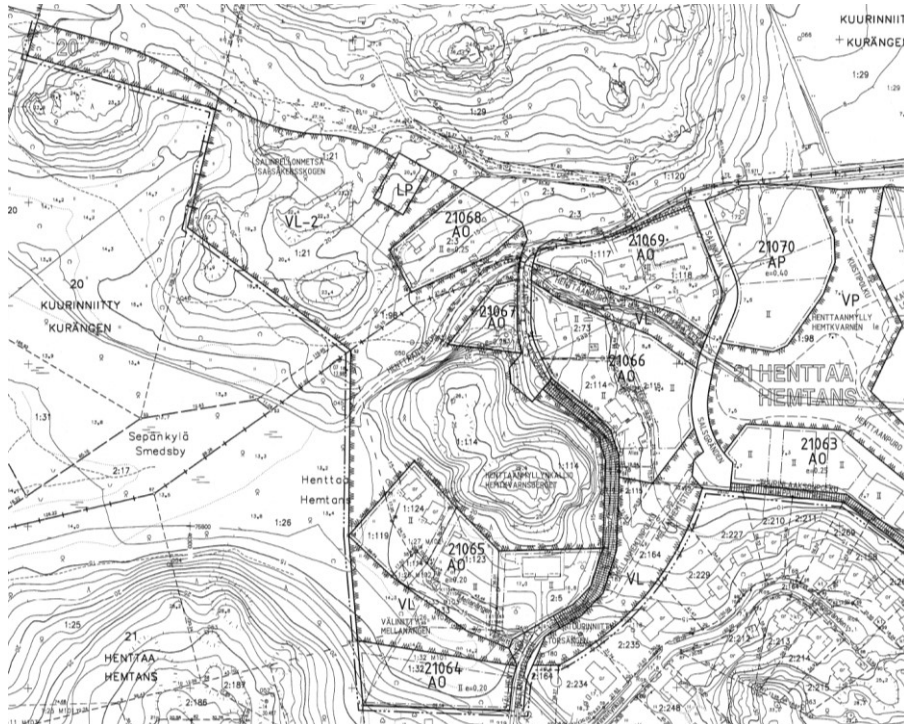
Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavojen valmisteluaineistot (kaavaluonnokset) olivat nähtävillä 30.4.–31.5.2007. Nähtävilläoloaikana järjestettiin alueen asukkaille keskustelutilaisuus.

Valmisteluaineistosta saaduissa mielipiteissä teemoja olivat mm. luonto- ja virkistysarvojen riittävä huomioiminen, purouomien huomioiminen, joukkoliikennekadun linjaus rakennettujen kiinteistöjen kohdalla, Henttaanpuron sillan toteutustapa, Henttaanpuroa ympäröivän virkistysalueen rajat, korttelitehokkuudet ja monessa kohtaa kaavarajaukset suhteessa nykyisiin kiinteistörajoihin. Mielipiteissä vastustettiin mm. Henttaan asemakaavoittamista ylipäättään, Väli-Henttaantien turhaa levennystä ja siirtoa itään päin, joukkoliikennekatua ja bussipysäkin sijaintia, kiinteistön 1:21 osoittamista virkistysalueeksi vedoten vuonna 1964 kumottuun rakennuskaavaan sekä korttelia 21067 (tulisi osoittaa virkistysalueeksi).

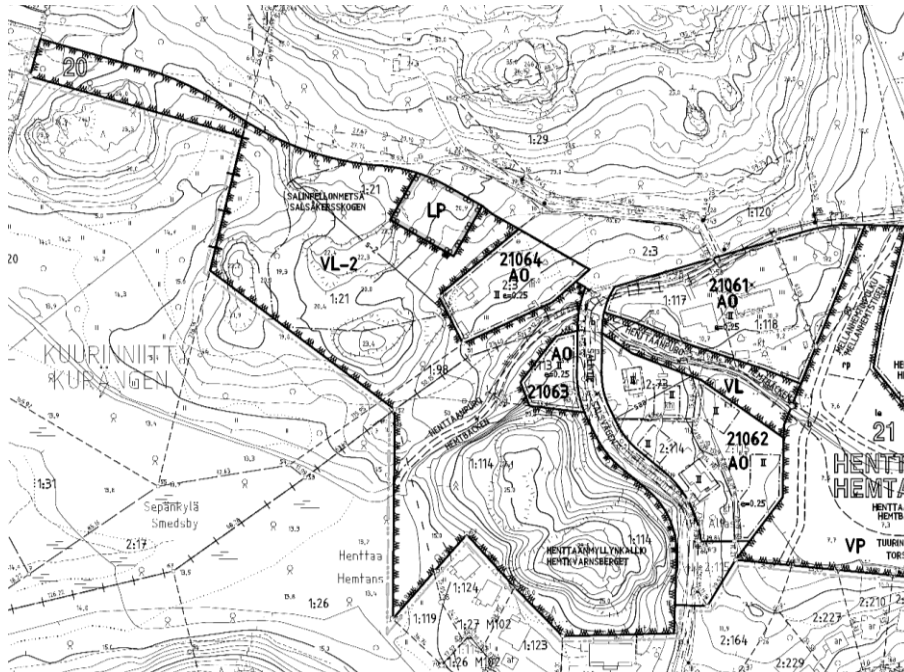
Palautteen pohjalta rajauksia mukaan lukien Henttaanpuroa ympäröivän viheralueen raja- ja joukkoliikennekadun linjaus muutettiin hieman maasto ja nykyiset rajat huomioiden.

7.1.4 Kaavaehdotus

7.1.5 Kaavaehdotusten nähtävilläolot ja tarkistukset hyväksymiskäsittelyyn



Kuva: ote vuoden 2008 asemakaavaehdotuksesta. Kuvassa Henttaanmyllyn kaava-alueita lähinnä vastaava osa 1. Salinpellontie sisältyi myös, mutta esitetty toisella karttalehdellä.



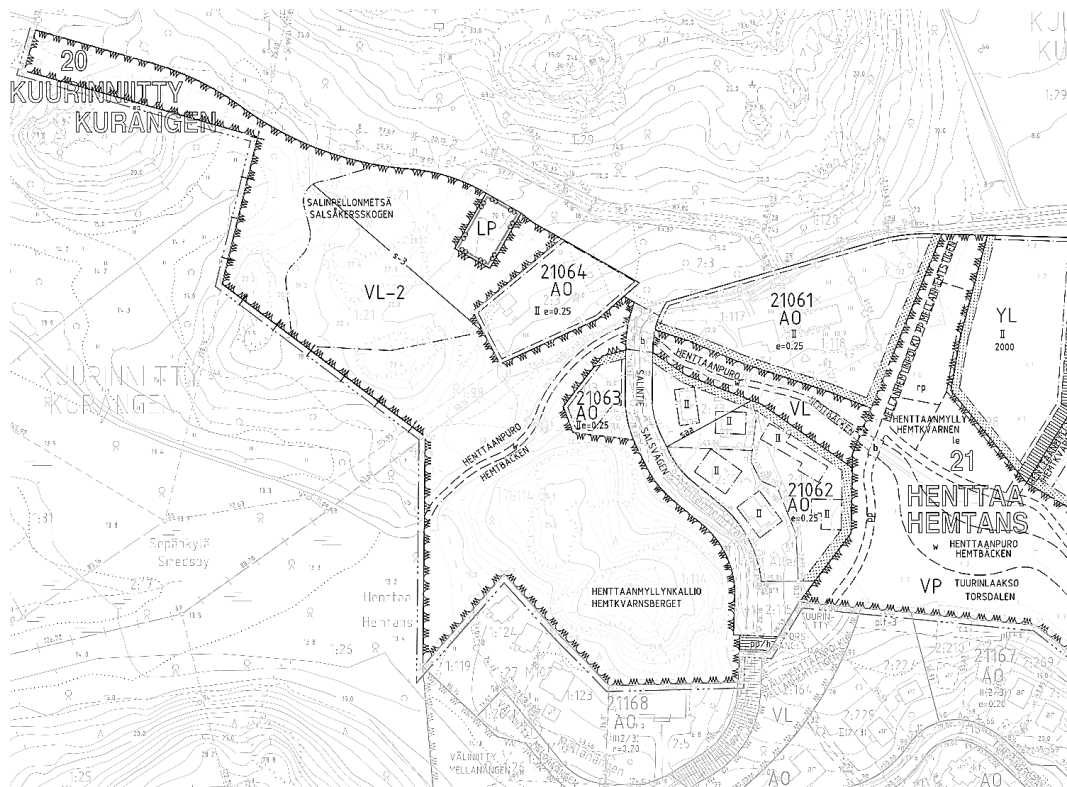
Kuva: Ote vuoden 2010 asemakaavaehdotuksesta.

Kaavaehdotusvaiheen suunnitelmat olivat nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 26.5.–24.6.2008 ja muutettuina uudelleen nähtävillä MRA 32 §:n mukaisesti 24.5.–22.6.2010.

Nähtävillä olojen yhteydessä saatiin muistutuksia, joissa esille tulivat mm. joukkoliikennekadun järjestelyt ja uusien rakennusten vaikutus olemassa olevien rakennusten näkymiin. Vastustettiin edelleen esimerkiksi korttelia 21067 ja joukkoliikennekatua. Toisaalta paikoin haluttiin enemmän rakennusoikeutta.

Lausunnoissa tuli esille mm. yleiskaavatilanne ja siihen liityen yhteisvaikutusarviointi, vaikutusarviointitarpeet liikenteen osalta, vesihuoltolinjat, Henttaanpuronkurun huomioiminen, joukkoliikenneverkosto, kulttuuriympäristömerkinnät, julkisten palveluiden mitoitusratkaisut, raidevarauksen sijainti, katuverkko ja ulkoilureitit. Lausunnoissa esille nousseet asiat koskivat pääosin lääjemmin koko Suurpelto V:n kaavaehdotusalueetta eivätkä pelkästään Henttaanmyllyä.

Nähtävilläolojen välillä Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n kaavaratkaisuja tehostettiin huomioimaan maakunta- ja yleiskaavatasolla päivittyneet kaupunkirakennetavoitteet, ja tavoite keskittää rakentaminen joukkoliikennekäytävien varteen. Tuurinlaaksoon Henttaanpuron ympärille osoitettiin selkeämpi ja leveämpi Lillhemtiä ja Suurpelto V-alueen uudisrakentamista erottava virkistysalue. Henttaanmyllyn alueella muutokset olivat pienempiä, mutta myös siellä katuverkon ja virkistysalueiden periaatteet muut-
tuivat. Vuonna 2010 Salinkujasta luovuttiin ja Salintien kääntöpaikka siirrettiin ete-
lämmäksi tilan 2:115 alueelle syöttämään korttelin 21062 itäreunan rakentamista.
Kaava-alueen eteläosa mukaan lukien korttelit 21064 ja 21065 siirrettiin valmistelta-
vaksi osana Lillhemtin asemakaavaa. Yhteys Henttaalta Salinpellontielle ratkaistiin
Lillhemtin kaavassa (pp/h).



Ote Suurpelto V asemakaavaehdotuksesta (osa 1), kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys kaupunginhallitukselle 17.1.2012.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti 17.1.2012 nähtävilläolopalauteen pohjalta tarkennettujen Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavaehdotusten hyväksymistä kaupunginhallitukselle. Vuoden 2012 asemakaavaehdotuksessa Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n yhteenlaskettu laskennallinen mitoitus oli yhteensä noin 380 000 k-m², mikä vastasi 5 300 asukasta ja 2 400 työpaikkaa.

Henttaanmyllyn asemakaava-aluetta vastaavalle alueelle oli Suurpelto V - asemakaavaehdotuksessa 17.1.2012 osoitettu rakentamista yhteensä n. 4030 k-m² neljälle erillispientalojen korttelialueelle AO. Tehokkuusluku oli $e=0.25$ ja suurin sallittu kerros-luku II. Mitoitus vastasi laskennallisesti noin 80 asukasta.



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.

7.2 Palautus valmisteluun

Laajalle alueelle kokonaisuutena ei syntynyt maanomistajien ja kaupungin välisiä maankäytösopimuksia, jotka olisivat olleet edellytys kaavojen hyväksymiskäsittelyn jatkamiselle. Alue koettiin kuitenkin edelleen merkittäväksi kehitettäväksi kaupunkirakennepokokonaisuudeksi.

Kaupunginhallitus (Kh) päätti 25.3.2019 Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavojen jatkokehittämisestä. Ensimmäisenä vaiheena asemakaavoitettiin ja myös toteutettiin kokoojakadut ja muuta alueen asuinrakentamisen kannalta tarvittavat yleiset alueet. Muilta osin Kaupunginhallitus palautti Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavaehdotukset uudelleen valmisteluun ja kehotti kaupunkisuunnittelulautakuntaa kehittämään alueita yhteistyössä maanomistajien kanssa ottaen huomioon kaupunkirakenteen painopisteissä tapahtuneet muutokset ja joukkoliikennejärjestelmän kehittämismahdollisuudet. (ks. myös 3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle).

7.3 Sepänkallio-Storhemt asemakaavarunko

7.3.1 Kaavarunkotyö

Kaupunginhallituksen palautuspäätöksen pohjalta kaupunkisuunnittelukeskus laati vuosina 2020–21 alueiden suunnittelutavoitteita kokonaisuutena päivittämään ja havainnollistamaan Sepänkallio-Storhemtin kaavarunkon. Kaavarunkoprosessin tavoitteena oli *Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavojen toteutettavuuden parantaminen alueen vetovoimatekijät ja arvot tunnistaen*. Keskeisiä tarkasteltuja näkökulmia olivat Keskuspuiston läheisyys, asuntotuotantotavoitteet, palveluiden, joukkoliikenteen ja liikenneverkon kytkeytyminen osaksi kestävästä kaupunkirakennetusta, kaupunkikuva sekä rakentamisen sovittaminen kulttuurimaisemaan. Toteutettavuutta parannettiin mm. tehostamalla talotyyppejä ja pysäköintiä sekä huomioimalla perustamisolosuhteet. Kaavarunkoraportissa esitettiin päivitetyt, teemoittain yhteensovitettua laadulliset ja määrälliset tavoitteet koko alueelle. Ks. 3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle.

Kaavarunkoalueen luontoselvitys päivitettiin kokonaisuudessaan ja tehtiin myös arkeologinen inventointi. Osa-aluekaavat nimettiin perinteisten paikannimien pohjalta uudelleen. Pohjoisemmalla Kyläsepän alueella käynnistyi Sepänkallionrinteen ja Laakeamäen, eteläisemmällä Storhemtin alueella Vassholmin ja Henttaanmyllyn asemakaavojen laadinta. Kaupunkisuunnittelulautakunta kiirehti Henttaanmyllyn asemakaavan laadintaa kaupunkisuunnittelun työohjelman 2024 käsittelyn yhteydessä ja kunnallistekninen yleissuunnittelu aloitettiin yhdessä Vassholmin asemakaavan kanssa.



Ote Sepänkallio-Storhemt-kaavarungosta (TREA Oy/Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, 18.1.2021).

Lähtökohdat, suunnitelman ja vaikutusarvioinnin sisältävän Sepänkallio- Storhemt -kaavarunkoraportin (TREA Oy, Aino Landscaping, Ramboll Oy) lisäksi kaavarunko sisälsi mm. seuraavat Henttaanmyllyn asemakaavan valmistelussa hyödynnetyt liitteet liikenne-ennuste, melukartat, ilmanlaatuarkastelu ja kulttuurimaisema-analyysi. Suunnittelu painottui muille osa-alueille, joten Henttaanmyllyn periaateratkaisu oli samantyyppinen kuin aiemmassa asemakaavoituksessa. Kaavarunko toimii asemakaavoituksen ohjeena, mutta sen laatimisen jälkeen tunnistettiin lisäselvitystarpeita. Liito-oravatilanteen muuttumisen vuoksi luontoselvitykset päivitettiin kokonaisuutena. Koko kaavarunkoalueella tehtiin myös arkeologinen inventointi.

7.4 Henttaanmyllyn asemakaavaehdotuksen valmistelu

Kaavarungon jälkeen Henttaanmyllyn asemakaavaa valmisteltiin ensin yhdessä pohjoispuoleisen Vassholmin alueen kaavoitusta. Kaavaehdotuksen aikatauluun on vaikuttanut myös Salintien ratkaisujen ja vesihuollon mitoittamiseksi tarvittavan kunnallisteknisen yleissuunnitelman eteneminen. Vuonna 2022 päivitetyn luontoselvityksen suositukset on huomioitu, mikä on johtanut korttelialueen poistamiseen Salintien länsipuolelta Henttaanpuron eteläpuolella. Kyläseppä-Storhemt – lähiympäristösuunnitelman mukaisesti on painottunut Tuurinlaakson ja Keskuspuiston kehittäminen yhtenä ekologisten yhteyksien haarana, joten pellolle sijoittuvaa rakentamista on vähennetty ja virkistysalueita on tavoitteena kehittää aiempaa puustoisempana. Tehdyn arkeologisen inventoinnin kohteet kaava-alueella on merkitty kaavaan.

Tehdyt muutokset aiemmin nähtävillä olleeseen suunnitelmaan olivat olennaisia, joten kaavaehdotus on tarpeen asettaa uudelleen nähtäville MRA 32§).

7.5 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan ja siihen liittyvän asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

7.6 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavaehdotus on laadittu yhteistyönä kaupungin eri toimialojen kesken. Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa kaavan valmistelusta ovat vuodesta 2024 lähtien vastanneet:

- Aila Vallden, kaavoitusarkkitehti
- Salla Mäkelä, liikenneinsinööri
- Mari Soini, maisema-arkkitehti
- Sami Suviranta, Aurora Salmi, suunnittelijat (nimistö)
- Artur Närvänen, suunnitteluavustaja.

Kunnallisteknisen yleissuunnitelman on laatinut Ramboll Finland Oy (mm. Simo Koi-vuniemi, Raido Karu, Katja Virtala, Kimmo Hell). Kunnallisteknistä yleissuunnittelua on vetänyt projektipäällikkö Marja Lindroos kaupunkitekniikan keskuksessa.

7.7 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

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

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
15.11.2005		Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (tarkistettu 2.4.2007 ja 28.4.2008, 330700 Suurpelto V)
15.2.2007		Alkuvaiheen viranomaisneuvottelu
11.4.2007	ksl	Kaavalliset tavoitteet (330700 Suurpelto V)
11.4.2007	ksl	Valmisteluaineisto nähtäville (MRA 30 §, 330700 Suurpelto V)
30.4.-31.5.2007		Valmisteluaineisto nähtävillä
7.5.2008	ksl	Kaavaehdotus nähtäville (MRA 27§, 330700 Suurpelto V)
26.5. - 24.6.2008		Kaavaehdotus nähtävillä
5.5.2010	ksl	Kaavaehdotus uudelleen nähtäville (MRA 32§, 330700 Suurpelto V)
24.5. - 22.6.2010		Kaavaehdotus nähtävillä
17.1.2012	ksl	Ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi
25.3.2019	kh	Päätös Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaava-alueiden jatkokehittämisestä ja kaavaehdotuksen palautus valmisteluun
	ksl	Kaavaehdotus uudelleen nähtäville (MRA 32§)

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Aila Vallden

Aila Vallden

kaavoitusarkkitehti

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja