

STORÅKERN-RING II

DELGENERALPLAN

CENTRALPARKEN I OCH HEMTANS

ÄNDRING AV DELGENERALPLAN

STADSDEL 20, KURÄNGEN

STADSDEL 21, HEMTANS

STADSDEL 22, OLARS

STADSDEL 26, MANKANS

DELGENERALPLANEBSKRIVNING

STORÅKERN-RING II

DELGENERALPLAN

CENTRALPARKEN I OCH HEMTANS

ÄNDRING AV DELGENERALPLAN

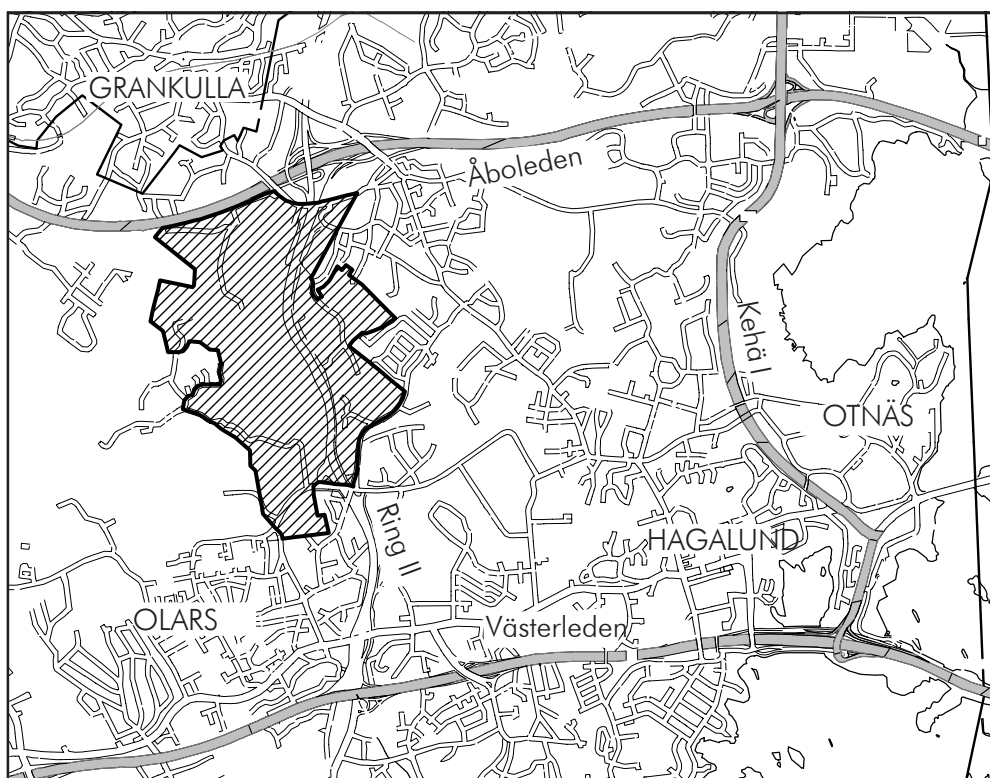
STADSDEL 20, KURÄNGEN

STADSDEL 21, HEMTANS

STADSDEL 22, OLARS

STADSDEL 26, MANKANS

Beskrivning av en 2.12.2002 daterad och 1.3.2005 ändrad delgeneralplan, ritning nr 5918 som gjorts upp av Esbo stads stadsplaneringscentral.



Läge	Planområdet är beläget mellan Åboleden och Olars på båda sidorna av Ring II. Områdets areal är ca 325 ha.
Aktualisering	Området ingår i planläggningsprogrammet som godkändes av stadsstyrelsen 9.2.1999. Aktualiseringen har meddelats i planläggningsöversikten 1999.
Författare	Esbo stads stadsplaneringscentral Generalplanenheten ifn 09-816 240 30 09-816 240 31 PB 43, 02070 Esbo stad (Kyrkträskvägen 6 B) fax 09-816 243 17
Beredare	Anu Ylitalo e-post enligt modellen fornamn.efternamn@espoo.fi

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	SAMMANDRAG	7
2	UTGÅNGSPUNKTER	9
	2.1 Planeringssituation	9
	2.1.1 De riksomfattande målen för områdesanvändningen	9
	2.1.2 Regionplan	10
	2.1.3 Generalplan	11
	2.1.4 Detaljplan	11
	2.1.5 Byggnadsordning	11
	2.1.6 Fastighetsregister och tomtindelning	11
	2.1.7 Byggförbud	11
	2.1.8 Andra planer och beslut	11
	2.2 Utredning om området	12
	2.2.1 Allmän beskrivning	12
	2.2.2 Markägoförhållanden	12
	2.2.3 Den byggda miljön	12
	2.2.4 Naturförhållanden	14
	2.2.5 Störningar i miljön	16
3	MÅLEN FÖR DELGENERAL-PLANEN OCH ÄNDRINGEN AV DELGENERALPLANEN	17
	3.1 Allmänna mål för regionen och staden	17
	3.2 Mål för verksamhet, dimensionering och miljöns kvalitet	19
4	BESKRIVNING AV DELGENERALPLANEN	20
	4.1 Allmän motivering och beskrivning	20
	4.2 Dimensionering	20
	4.3 Bebyggelse enligt planen	20
	4.3.1 Markanvändning	20
	4.3.2 Trafik	26
	4.3.3 Service	27
	4.3.4 Samhällsteknisk försörjning	28
	4.3.5 Markens byggbarhet och renhet	29
	4.4 Naturmiljön enligt planen	29
	4.5 Störande faktorer i miljön	32
	4.6 Namn	32
5	VERKNINGARNA AV DELGENERALPLANEN	33
	5.1 Verkningarna på samhällsstrukturen och den byggda miljön	33
	5.2 Verkningarna på trafiken och på ordnande av samhällsteknisk försörjning	33
	5.3 Verkningarna på naturen och landskapet	34
	5.4 Verkningarna på levnadsförhållandena (hälsa, säkerhet, olika befolkningsgruppers verksamhets betingelser i näromgivningen, de sociala förhållandena och kulturen)	34
	5.5 Verkningarna på samhällets ekonomi	35
6	GENOMFÖRANDE AV DELGENERALPLANEN	35
	6.1 Byggtidtabell	35
	6.2 Anvisningar för genomförande och tillämpning	35
7	PLANERINGSSKEDEN	35
	7.1 Aktualisering och därtill anslutna beslut	35
	7.1.1 Aktualisering	35

7.2	Avtal.....	35
7.3	Program för deltagande och bedömning	35
7.4	Planering, växelverkan och ut tryckta åsikter	35
	7.4.1 Planering	35
	7.4.2 Alternativa lösningar	36
	7.4.3 Växelverkan och uttryckta åsikter.....	37
7.5	Behandlingskedan	38

BILAGOR:

Bilaga 1	Statistik över arealer
Bilaga 2	Program för deltagande och bedömning
Bilaga 3	Utdrag ur kombinationen av fastställda regionplaner
Bilaga 4	Utdrag ur regionplanen för tätorter, trafikleder och trafikområden
Bilaga 5	Utdrag ur landskapsplanen 14.12.2004
Bilaga 6	Utdrag ur kombinationen av utkastet till generalplan för södra Esbo (27.4.2004) och generalplanen för Esbo norra delar, del I
Bilaga 7	Utdrag ur kombinationen av delgeneralplanerna Centralparken I och Hemtans
Bilaga 8	Utdrag ur den uppdaterade kombinationen av detaljplaner
Bilaga 9	Markägoförhållanden
Bilaga 10	Jordmånen
Bilaga 11	De offentliga och kommersiella tjänsterna i planområdet och dess närmaste omgivning
Bilaga 12	De gamla namnen på området
Bilaga 13	Kulturhistoriska objekt och områden
Bilaga 14	Vägnätet idag
Bilaga 15	Eftertraktat trafiknät
Bilaga 16	Trafikvolymerna idag
Bilaga 17	Trafikvolymerna, prognos för 2030
Bilaga 18	Trafikbullret
Bilaga 19	Generalplanen för södra Esbo, kommentarer av intressenter som gäller planområdet 2002
Bilaga 20	Det ekologiska nätverket i södra Esbo
Bilaga 21	Förminskning av plankartan
Bilaga 22	Förminskning av beteckningar och bestämmelser
Bilaga 23	Åskådliggörande schematisk karta

Förteckning över annat material

Målsättningsprogrammet. Stadsstyrelsen 28.3.2000

Ympäristöselvitys (miljöutredning). Stadsplaneringscentralen/generalplanering 11.10.2000

Vaiktusselvitys (utredning av verkningarna). LT-Konsulter Ab 17.9.2001

Luontoselvitys (naturutredning). Jord och Vatten Ab 29.8.2002

Suurpelto-Kehä II -työryhmän raportti, Suurpelto-Kehä II -osayleiskaavan tavoiteohjelman täydentäminen (rapport av Storåkers-Ring II-arbetsgruppen och komplettering av målsättningsprogrammet). Stadsstyrelsen 26.11.2002.

Yhteistyösopimus korkean osaamisen ja laadukkaan asumisen alueen kehittämiseksi Kehä II-väylän vaikutusalueelle (avtal med Nokia Assessment Oy och Asuntosäätö om utveckling av området). Stadsfullmäktige 20.1.2003

Suurpellon osayleiskaava-alueen kunnallistekniikan tarkastelut (kommunalteknisk undersökning). SCC Viatek Ab 16.1.2004

Se också 2.1.8

1 SAMMANDRAG

NULÄGET PÅ OMRÅDET

Planområdet är beläget söder om Åboleden på båda sidorna av Ring II. Området gränsar i söder mot Lustigkulla i Olars, i öster mot Mankans små-husområde och i väster mot Hemtans små-husområde och Centralparken.

Största delen är obebyggd åker och skog. På kullar i det gamla odlings-landskapet finns tre gamla gårdscentrum: Gerk, Vävars och Nygård. I söder löper Lukubäckens dal genom området i riktning SO-NV. Området är ca 325 hektar stort. Marken har många ägare, bl.a. Esbo stad.

PLANERING

Med delgeneralplanen Storåker-Ring II gestaltas områdets stadsstruktur som grund för detaljplaneringen. De fastställda detaljplanerna som gäller för området har beaktats som utgångspunkt för planeringen och planernas tids-enlighet har justerats. Deltagande och bedömning ordnas enligt ett separat program för ändamålet. Verkningarna på miljön har utretts i separata utredningar av generalplaneheten och en konsult.

BYGGRÄTT

Byggrätten har dimensionerats enligt målsättningsprogrammet som god-kändes av stadsstyrelsen 28.3.2000:

“1.1 Byggrättens storlek

I det ca 360 ha stora planområdet planeras huvudsakligen områden för arbetsplatser, bostäder och service samt rekreations- och grönområden. Området ingår enligt en utredning om stadsstrukturen i utvecklingszonen Otnäs-Hagalund-Kilo-Alberga för vetenskap, forskning och konst samt data-teknisk industri. För delar av planområdet gäller region-, delgeneral- och detaljplaner samt detaljplaneförslag.

Som utgångspunkt för lokaliseringen av byggrätt undersöks på basis av ut-kastet till generalplan en sammanlagd byggrätt på ca 750 000 v-m², vilket ger $ea=0,2$ i genomsnittlig exploateringsgrad. Den sammanlagda byggrätten preciseras under planeringens gång.

De grönområden som fastställts i regionplanen och delgeneralplanen ändras inte utan ersättande grönområdesreserveringar i planområdet.”

I UTKASTSKEDET har avgränsningen av planområdet i målprogrammet justerats. Bl.a. har områdena norr om Stensvägen och Klovisåkeravägen samt kvarter söder om Oppibackavägen med beteckningen AO respektive TY i den fastställda detaljplanen lämnats utanför planen. Områdets totala areal är ca 325 ha.

INNEHÅLLET I DELGENERALPLANEN

Med delgeneralplanen Storåker-Ring II gestaltas områdets stadsstruktur som grund för detaljplaneringen. I planförslaget anges t.ex. inte tomternas bygg-rätter och byggnadernas våningstal. Dessa slås fast i de detaljplaner som måste göras upp innan området kan bebyggas.

Den nya bebyggelsens tyngdpunkt kommer att vara väster om den planerade nya planskilda anslutningen till Ring II. Det arbetsplatsområde som placeras där längs Ring II skyddar de bredvidliggande bostads-områdena mot trafikbuller. Arbetsplatsområdet sträcker sig från anslutningen norrut till Nygrannasbron och söderut till Oppibackavägen.

Intentionen är att förutom företag också högskole-, forsknings- och vetenskapsinstitutioner etablerar sig i centrumets arbetsplatskvarter. Målet är en levande växelverkan mellan den offentliga och den privata sektorn och beaktande av de krav som ett livslångt lärande ställer.

Väster om arbetsplatsområdet placeras ett område för centrumfunktioner och bostäder inklusive närservice. Bebyggelsen blir tät och stadsmässig med ett centralt beläget parkområde som sträcker sig i nord-sydlig riktning. För att centrumet skall kunna bli en levande och stadsmässig plats där boende, service och arbetsplatser blandas tillåts i planbestämmelserna för kvartersområdet också andra funktioner än det huvudsakliga användnings-ändamålet.

I centrumområdet utkristalliserar sig ett nytt stads-koncept. Det traditionella stadsrummets livfullhet kombineras med lokaler som fyller informations-samhällets krav.

Vid den västra och norra utkanten av området blir bebyggelsen glesare och mot Ring II blir den tätare och massivare. En del småhusområdena kompletterar bostads-områdena öster om Ring II.

På en del av de områden som är reserverade för rekreation i delgeneral-planen Centralparken I planeras bebyggelse. Den sammanlagda arealen på områden som reserverats för rekreation i markplaner minskar inte, för ett centralt åkerområde har i motsvarande mån reserverats för idrotts- och rekreations-service.

Från detta åkerområdes södra kant sträcker sig ett 80–100 m brett grön-område söderut längs Lukubäcken. Grönområdet leder från nära en bro för gång- och cykeltrafik över Ring II i norr till fri-luftsleder som leder till Central-parken i söder. Grönområdet utgör ett enhetligt, fritt uterum, en vårdad stadspark mot vilken bostadskvarteren öppnar sig. Lukubäcken flyttas mitt in i grönområdet

och utgör ett förenande vattenmotiv. Via denna grönkorridor i nord-sydlig riktning går en i region-planen inritad friluftsled till Alberga idrotts-park och den regionala friluftsleden vid Monikobäcken.

En matargata byggs öster om det centrala områ-dets storkvarter nära Ring II i nord-sydlig riktning. Öster om Ring II byggs också en matargata mel-lan den nya anslutningen till Ring II och Klovisåker-svägen.

Kollektivtrafiken sköts i det första skedet med effek-tiv busstrafik. I anslutningen till Ring II placeras busshållplatser som betjänar bebyggelsen på båda sidorna av Ring II. I planen ingår en reservering för en snabbspår-väg mellan Kera och Mattby.

På planområdet byggs ett gott nät av gång- och cykelvägar, som har planerats så att en smidig gång- och cykelväg förbinder området med kultur-stråket i Hagalund och teknikområdet i Ot-näs.

2 UTGÅNGSPUNKTER

2.1 PLANERINGSSITUATION

2.1.1 DE RIKSOMFATTANDE MÅLEN FÖR OMRÅDESANVÄNDNINGEN

De nationella målen för markanvändningen är mycket omfattande; men delvis motstridiga. Målen består av allmänna och särskilda mål. De allmänna målen är principiella linjedragningar för markanvändningen och markplaneringen. De särskilda målen är förpliktelser som gäller alla planläggningsnivåer. För delgeneralplanen Storå kern-Ring II gäller nästan alla de särskilda nationella målen:

- Enhetlig samhällsstruktur och god livsmiljö
- Kultur- och naturarv, rekreation och naturresurser
- Fungerande förbindelser och energi försörjning
- Specialfrågor i Helsingforsregionen

ENHETLIG SAMHÄLLSSTRUKTUR OCH GOD LIVSMILJÖ

- samhällets existerande fysiska struktur utnyttjas och delas
- service och arbetsplatser placeras så att de är väl tillgängliga för de olika befolkningsgrupperna
- betingelserna för kollektivtrafik, cykelåkning och gång förbättras
- tillräckligt stora områden reserveras för näringsverksamhet
- centrumerna utvecklas till mångsidiga områden för service, boende och fritid
- grönområdena utgör obrutna helheter
- historisk skiktning, särprägel och människonärhet i den byggda miljön
- hälsovådliga olägenheter avlägsnas och förebyggs

Delgeneralplanen Storå kern-Ring II: Planområdet har ett värtillgängligt läge vid Ring II och i teknikzonen Otnäs-Västerleden-Kilo-Ring II. Med planen skapas betingelser för ca 8000 arbetsplatser och en mångsidig, stads-mässig helhet där boende, service och rekreation förenas med respekt för den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Från det planerade vidsträckt område för idrotts- och rekreationsanläggningar leder breda grönkorridorer till den närliggande Centralparken. I planen ingår vägar för kollektivtrafiken, en reservering för en spårväg och ett smidigt vägnät för gång- och cykeltrafiken. För att skydda bostäderna har arbetsplatsområden och annan buller-tålig verksamhet placerats längs trafiklederna .

KULTUR- OCH NATURARV, REKREATION OCH NATURRESURSER

- kulturmiljö och byggnadsarv skall bevaras
- värdefull natur och dess komplexitet skall bevaras

- ekologiska korridorer mellan skyddsområdena skall bevaras
- rekreation i naturen skall främjas

Delgeneralplanen Storå kern-Ring II: Kulturhistoriska värden beaktas genom att åkerlandskapet i norr planeras för ett användningsändamål som bevarar områdets öppna karaktär och genom en särskild beteckning med särskilda bestämmelser för bykullarna. Landskapet kommer emellertid att förändras när planen genomförs. Utredningarna på generalplanenivå över planområdets natur och landskap har beaktats i planeringen. De objekt som borde skyddas enligt utredningarna av planens verkningar och av områdets natur har inte reserverats för bebyggelse. Både bostadsområdena och grönområdena runt dessa får förbindelser med den närliggande centralparken och det regionala nätet av grönområden. På planområdet reserveras dessutom ett 30 ha stort rekreationsområde med goda förbindelser via grönkorridorer till Centralparken. Ekologiska korridorer har också utretts vid beredningen av generalplanen för södra Esbo, som är mera omfattande men allmänt hållen. Dessa utredningar täcker också planområdet.

FUNGERANDE FÖRBINDELSER OCH ENERGIFÖRSÖRJNING

- behovet av trafik skall minskas och trafiksäkerheten förbättras
- i första hand skall behovet tillgodoses genom att existerande huvudtrafikleder och huvudtrafiknät utvecklas
- samarbetet mellan olika trafikslag och kollektivtrafiken skall främjas

Delgeneralplanen Storå kern-Ring II: Den massivaste bebyggelsen har placerats längs huvudlederna och centrumområdet invid den nya anslutningen till Ring II. Själva centrumområdet är bilfritt. I planen beaktas existerande reserveringar för kollektivtrafik och en reservering för en snabb-spårväg ingår.

SPECIALFRÅGOR I HELSINGFORSREGIONEN

- förutsättningar för bostadsbyggande på ändamålsenliga platser skall skapas
- beredskap för en utbyggnad av spårtrafiken och för en effektivisering av den genom ändamålsenlig placering av bostäder och arbetsplatser
- splittring av samhällets fysiska struktur skall förebyggas
- tillräckligt stora och enhetliga regionala rekreationsområden och grönområdesnätverkets kontinuitet skall tryggas

Delgeneralplanen Storå kern-Ring II: Med planen skapas betingelser för ett nytt bostadsområde med ca 7000 invånare på en central plats i staden. Arbetslokalerna och den största bostadstätheten är placerade längs reserveringen för en snabbspårväg. Området får friluftsleder till den närliggande

Centralparken, Alberga idrottspark och den regionala friluftsleden vid Monikkobäcken

Utfallet av målen i delgeneralplanen Storå-kern-Ring II:

I delgeneralplanen har delvis motstridiga nationella mål jämkats i synnerhet med sikte på en lösning enligt specialfrågorna i Helsingforsregionen.

Markanvändningen skall planeras utifrån myndigheters på tillräckligt omfattande beredning baserade nationella inventeringar av kulturarvet (särskilt mål 4.4).

Det värdefulla kulturlandskapet i planområdet nämns i publikationen "Rakennettu kulttuuriympäristö, valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistorialliset ympäristöt" (1993). Museiverket har uppdaterat inventeringen och justerat den att bättre svara mot de nationella målen för markanvändningen. Denna version är för närvarande på remissrunda. Avsikten är att den skall ersätta den gamla från 1993. På den nya listan över nationellt värdefulla kulturhistoriska objekt ingår inga objekt eller områden i planområdet.

I katalogen ingår däremot området "Tarvontien maisema", ett landskap vid Tarvovägen vid planområdets norra gräns.

Av de nationella målen betonas målen om enhetlig samhällsstruktur och god livsmiljö (4.3) i delgeneralplanen. Nya stora områden med bostäder, arbetsplatser och service skall inte byggas utanför samhällets existerande fysiska struktur. Med planer förhindras att strukturen splittras, varvid bl.a. livsmiljön förbättras, kostnaderna hålls i styr, natur kan bevaras på andra områden, avstånden blir korta och en fungerande kollektivtrafik är möjlig. För att det skall vara möjligt att nå dessa mål föreslås bebyggelse också på områden som är kulturlandskap i landskapsplanen och i kulturlandskap av riksintresse enligt den av statsrådet 1993 godkända inventeringen. De nationella målen för kultur- och naturarv (4.4) nås därmed inte så väl; det gamla kulturlandskapet ändras till stadsbebyggelse med grönområden. Trots att bebyggelsen och åkerbrukets upphörande oundvikligen ändrar landskapets karaktär, försöker man med planen bevara de viktigaste gamla landskapselementen såsom bykullarna, den centrala åkern och de viktiga vyerna. I övrigt strider delgeneralplanen inte mot de nationella målen för markanvändning.

Bilaga 13: Kulturhistoriska objekt och områden.

Bilaga 20: Det ekologiska nätverket i södra Esbo.

2.1.2 REGIONPLAN

Esbo har hört till Helsingfors regionplaneförbund som 1.1.1993 blev Nylands förbund. En landskapsplan är under beredning. Regionplane-situationen är följande:

Regionplan för jord- och skogsbruksområden, rekreationsområden och skyddsområden (I)	Fastställd av ministeriet Lagakraftvunnen	12.12.1977 15.7.1980
Ändring i regionplan I	Fastställd av ministeriet Lagakraftvunnen	30.10.1987 20.1.1989
Regionplan II för skyddsområden, rekreationsområden samt jord- och skogsbruksområden	Fastställd av ministeriet med vissa undantag Lagakraftvunnen	30.10.1987 20.1.1989
Regionplan för områden för avfallshantering (III)	Fastställd av ministeriet Lagakraftvunnen	30.10.1987 20.1.1989
Regionplan för värdefulla åslandskap	Fastställd av ministeriet Lagakraftvunnen	28.11.1994 7.10.1996
Regionplan för energiförsörjning	Fastställd av ministeriet Lagakraftvunnen	21.10.1994 21.11.1994
Regionplan för tätorter, trafikleder och trafikområden	Fastställd av ministeriet med vissa undantag Lagakraftvunnen med vissa undantag	18.6.1996 8.7.1997.

I regionplanen för tätorter, trafikleder och trafikområden är planområdet bl.a. reserverat för arbetsplatser och centrumfunktioner.

I en kombination av de fastställda regionplanerna för jord- och skogsbruksområden och regionplanerna för rekreationsområden och skyddsområden I-III är området väster om Ring II till stor del område för närrecreation. Genom området leder en rekommenderad friluftsled i nord-sydlig riktning.

Delgeneralplanen avviker från regionplanen beträffande rekreationsområdena.

Bilaga 3 och 4: Utdrag ur regionplanerna.

En landskapsplan för Nyland är under beredning. Den kommer att ersätta regionplanerna, som gjordes upp enligt den gamla byggnadslagen. Landskapsfullmäktige godkände 14.12.2004 landskapsplanen. Besvär mot planen har lämnats in. I följande skede föreläggs planen miljöministeriet som fastställer den. Regionplanerna bevarar sin styrande funktion tills landskapsplanen är fastställd.

Storå-kernområdet är i landskapsplanen i sin helhet tätortsområde. Planområdets norra del betecknas som viktig vid vården av kulturmiljön eller landskapsvärden. Dessutom anger planen att det behövs en grönkorridor genom området från Centralparken till Alberga idrottspark och till kusten.

Bilaga 5: Utdrag ur Nylands landskapsplan.

2.1.3 GENERALPLAN

Tidigare skeden i beredningen av generalplanen för södra Esbo

Stadsfullmäktige hade 25.5.1998 beslutat om nya utgångspunkter för beredningen av en generalplan för södra Esbo, bl.a. att en alternativ plan för markanvändningen där en metro ingick skulle göras upp. År 2000 trädde dessutom markanvändnings- och bygglagen i kraft samt Miljöministeriets förordning om beteckningar som används i planer enligt markanvändnings- och bygglagen.

I utkastet till generalplan över Esbo södra delar år 1997 är planområdet för Storåker-Ring II område för industri och lager, område som domineras av jord- och skogsbruk samt rekreationsområde. Dessutom hade i utkastet reserverats områden för bl.a. småhus, offentlig service och samhällstekniks försörjning. Området genomskärs av huvudleder för rekreation. Från Åbo-leden söderut hade planområdet betecknats miljö av kulturhistoriskt betydelse. Den föreliggande delgeneralplanen följer i huvuddrag utkastet från 1997.

Generalplaneringen av Esbo södra delar pågår

Stadsfullmäktige godkände 16.12.2002 målsättningarna för generalplanen och stadsstyrelsen godkände 27.4.2004 ett utkast till generalplan för utställning enligt 62 § i markanvändnings- och bygglagen. utkastet var offentligt framlagt sommaren 2004. Planområdet ingår i utkastet, men i allmänna drag.

En liten del av planområdet ingår i generalplanen över norra Esbo, del I. I den fastställda generalplanen är dessa delar rekreationsområde, jord- och skogsbruksdominerat område och naturskyddsområde.

Bilaga 6: Utdrag ur kombinationskarta: Utkast till generalplan för södra Esbo (27.4.2004) och Generalplan för Esbos Norra delar del I.

Generalplaner som har godkänts av fullmäktige

I planområdet ingår också delar av planområdena för de fastställda generalplanerna Centralparken I och Hemtans. Generalplanerna för dessa delar ändras. Ifrågavarande område i delgeneralplanen Hemtans är område för fristående småhus (AO) med exploateringsstalet $e=0,15$ och högsta tillåtna antal våningar $1\frac{1}{2}$. I ifrågavarande del av generalplanen Centralparken I ingår reserveringar för närrekreation och jordbruk. Gårdscentrumet i Gerk med omgivning har beteckningen /s, område vars miljö skall bevaras. Vid Åbo-leden finns ett kvartersområde för byggnader för industri som inte stör miljön med rekommenderat exploateringsstal $e=0,30$.

Bilaga 7: Utdrag ur en kombination av delgeneralplanerna Centralparken I och Hemtans.

2.1.4 DETALJPLAN

Största delen av området saknar detaljplan. De fastställda detaljplaner som gäller för området tas till utgångspunkt i planeringen. Delgeneralplanen gäller för dessa ifall detaljplanerna ändras. Områdena med fastställd detaljplan är trafikområdet för korsningen mellan Åboleden och Ring II samt områden öster om Ring II, vid korsningen mellan Åboleden och Ring II och vid Oppibackavägen. Områdena är i huvudsak småhusområden med exploateringsstalet $e=0,25$ samt därtill hörande områden för offentliga byggnader, rekreationssområden och grönområden. Nära korsningarna och trafik-lederna finns några kvarter för samhällsteknisk försörjning, industri-byggnader, affärer och kontor.

Följande detaljplaner gäller för planområdet (situationen 17.6.2002): Klovisporten, Dävisby I, Nyby, Lustikulla, Olarsängen och Kiloleden.

Bilaga 8: Utdrag ur en karta över detaljplansituationen.

2.1.5 BYGGNADSORDNING

Stadsfullmäktige godkände Esbo stads byggnadsordning 14.10.2002 (5 §). Fullmäktige beslutade 16.12.2002 (5 §) att den med stöd av 202 § markanvändnings- och bygglagen 14.10.2002 godkända byggnadsordningen träder i kraft fr.o.m. 1.1.2003 innan beslutet har vunnit laga kraft.

2.1.6 FASTIGHETSREGISTER OCH TOMTINDELNING

Största delen av planområdet finns registerfört i statens fastighetsregister. Huvuddelen av de detaljplanerade områdena finns i stadens fastighetsregister och för dem föreligger en godkänd tomtindelning.

2.1.7 BYGGFÖRBUD

För största delen av området råder inte byggförbud. På området för detaljplanen Dävisby 1 A råder byggförbud enligt 78 § markanvändnings- och bygglagen till 31.12.2008.

2.1.8 ANDRA PLANER OCH BESLUT

Stadsfullmäktige godkände 16.12.2002 de allmänna målen för generalplanen över södra Esbo. Stadsplaneringsnämnden behandlade våren 2002 målen för delområdena i generalplanen för södra Esbo och beslutade att Storåkerområdet behandlas enligt målprogrammet för delgeneralplanen Storåker-Ring II, som stadsstyrelsen har godkänt, med beaktande av stadsfullmäktiges beslut 16.12.2002.

Denna delgeneralplan och generalplanen för södra Esbo har beretts parallellt och i utkastet till generalplan som stadsstyrelsen godkände 27.4.2004 följer markanvändningen den i delgeneralplanen om än i generaliserad form.

Stadsstyrelsen godkände 16.3.1999 en allmän plan för friluftslederna i Esbo 1998, som är riktgivande. Vid Oppibackavägen går ett avsnitt av det

s.k. stamnätet som byggts enligt planen och desutom leder enligt planen ett skidspår i öst-västlig riktning genom området.

Smedsby, Hemtans och Dävitsbys bykullar med omgivande åkerlandskap är ett kulturlandskap av riksintresse som nämns i publikationen "Rakennettu kulttuuriympäristö, valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallisesti ympäristöt", Miljöministeriet och Museiverket 1993. I den ändring av katalogen som pågår ingår inga landskap på planområdet.

Inget beslut om att bygga ett nytt avsnitt av Ring II har fattats. En be-dömning av verkningarna på miljön av ett avsnitt mellan Åbovägen och Tavastehusleden har företagits. Den var utställd 18.11.2002–16.1.2003 och godkändes av Nylands miljöcentral 14.3.2003. Enligt huvudstadsregionens plan för trafiknät (PLJ 1998) skulle byggandet av det nya avsnittet inledas 2005–2010 och enligt en avsiktsförklaring om genomförandet av planen för trafiknät efter 2007 men före 2010. I utkastet till generalplan för södra Esbo ingår det nya avsnittet av Ring II och det ingår också i landskapsplanen.

I planerna för Ring II och i detaljplanerna ingår en reservering för en parallell-anslutning söder om Klovisåkersvägen.

Stadsfullmäktige beslutade 20.1.2003 att olika trafiksystem i Esbo skall jämföras, bl.a. skall effektiv kollektivtrafik mellan Kera och Mattby samt Esbo centrum och Mattby undersökas.

2.2 UTREDNING OM OMRÅDET

2.2.1 ALLMÄN BESKRIVNING

En stor del av planområdet är nästan obebyggt jord- och skogsbruks-område. I området ingår åkerlandskapet i Smedsby, Hemtans och Dävitsby. Planområdets karaktär ändrades när Ring II byggdes. En del av åkrarna odlas fortsättningsvis, i söder sprider sig buskagen. Lukubäckens dal går genom området från nordväst till sydost. Själva Lukubäcken är på de öppna åkrarna ett rakt, rensat dike. Öster om Ring II och i Hemtans finns ett små-husområde med grönområden. Västra kanten av planområdet består huvudsakligen av skogsbackar. I planområdet finns ett objekt som är fredat enligt fornminneslagen och tre medeltida bykullar. Planområdets areal är ca 325 ha.

2.2.2 MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Marken i planområdet har flera ägare. Staden äger områden i bl.a. Hemtans, Lukuberget och Lukubäcken samt i Kockby och Lustikulla, sammanlagt ca 78 ha.

Bilaga 9: Karta över markägoförhållanden.

2.2.3 DEN BYGGDA MILJÖN

2.2.3.1 MARKANVÄNDNING

Planområdet består idag huvudsakligen av jord- och skogsbruksområden och rekreationsområden. Vid planområdets kanter finns också kvarters-områden enligt fastställda detaljplaner och gles bebyggelse som byggts med undantagslov.



Flygbild 2001

2.2.3.2 BEFOLKNING, ARBETSPLATSER OCH NÄRINGSVERKSAMHET

Planområdet har ca 80 bostadsbyggnader, ca 200 invånare och ca 60 arbets-platser. Den sammanlagda byggda våningsytan är ca 18 000 v-m². Något över hälften av bostäderna är byggda före 1970. Största delen av arbets-platserna i planområdet är kommunala, i grundskola och daghem.

Källor: Seutu-CD 2002, uppgifter om byggnadsbeståndet, KUNTI: Espoon rakennustasoinen väestö 2002.

2.2.3.3 SAMHÄLLSSTRUKTUR

Planområdets läge är centralt i regionen vid Ring II. En utbyggnad av om-rådet helar stadens struktur. Planområdet ingår i en utvecklingszon i syd-östra Esbo för vetenskap, konst och forskning samt informationsteknisk industri. Området längs Ring II är det mest betydande nya och enhetliga planeringsområdet, där utvecklingen av sydöstra Esbo kan förstärkas och erbjudas förutsättningar för en blandad stadsstruktur. Avstånden till områdes-centrumen i Alberga, Hagalund och

Mattby är 2–5 km. De närmaste lokala servicecentrumen är Olars Kvisbacka och Mankans ca 1 km från planområdet.

2.2.3.4 STADSBILD

Vyerna i området domineras idag av Ring II:s trafikområde, ett ostrukturerat landskap i skarp kontrast till det gamla kulturlandskapet. Det värdefulla kulturlandskapet i Smedsby, Hemtans och Dåvitsby i norra delen av planområdet avgränsas i väster, norr och öster av kullarna längs åkern. I landskapsområdet ingår också backarnas nedre sluttningar, d.v.s. skogsbrynen som avgränsar åkerlandskapet. Ring II ligger bakom kullarna i öster och syns knappt alls från åkrarna – åkrarna syns inte heller från vägen. På åkrarna i dalens södra ända har skogen brett ut sig de senaste årtiondena och de ingår inte i landskapsområdet.



Byggnadskultur och gamla vägar: Byggandet av Ring II påverkade det gamla byggnadsbeståndet i planområdet med omgivning. En del kultur-historiskt värdefulla byggnader revs eller hamnade i kläm bland anslutnings-vägarna. En del urgamla vägar i området har bevarats.



Väster om Ring II

Gerk:

På den gamla Bengtsby bykulle finns en huvudbyggnad från 1929 och ekonomi-byggnader, bl.a. en ladugård och en bod. Det gamla syttningshuset har rivits. Byggnadsgruppen utgör ett viktigt inslag i landskapet.

Storhemt:

Alla kvarvarande byggnader på Hemtans bykulle

revs 1985. Där före-kommer troligen skikt av medeltida bebyggelse.

Gräsaby kyrkoväg: Vägen följer en rutt som möjligen är från medeltiden. Bäst bevarade är av-snittet mellan Dåvitsby och Hemtans bykullar samt en hålväg, idag en skogsstig från Flakabacka till Jondalporten i dalen ost-nordost om Orr-berget. Hålvägen är ställvis väl bevarad trots att den delvis håller på att växa igen och har skadats av skogstraktorer. Den ännu skönjbara vägen tar slut vid Kyrbergs rån från medeltiden.

Öster om Ring II:

Nygrannas:

Den gamla huvudbyggnaden har rivits och det finns inga gårdsbyggnader kvar att skydda. Den sydligare av ekonomibyggnaderna vid Nygrannas-vägen var ursprungligen en ria och är en rest av det gamla byggnads-beståndet på Dåvitsbys bykulle.

Vävars:

Huvudbyggnaden revs när Ring II byggdes.

Möilibacka:

Möilibacka är en arbetarbyggnad från början av 1900-talet som har hört till Gerk.

Nyby:

Bostadshuset på Nybybacken 24 och Nybyvägen 5-7 är gott skick och goda exempel på den villalikhande bebyggelsen från 1900-talets början i Nyby. Vid Nybybacken mot Ring II finns ett bostadshus från 1900-talets början, som nu används som lager.

Nygrannasvägen:

Den gamla byvägen mellan södra och norra Esbo längs Lukuvägen, Nyby-vägen och Nygrannasvägen är ett värdefullt skyddsobjekt. Avsnittet längs f.d. Johannebacken, nuvarande Lukuberget, är skogsväg.

På planområdet finns ett gravfält och en boplats från tidig metallålder i Dåvitsby med den fastställda detaljplanen Nyby.

Objekt vid utkanten av området:

Lillhemt:

Huvudbyggnaden flyttades från Hemtans bykulle i slutet på 1700-talet.

Nygård:

Nygård är det sista huset som kvarstår av Kockby. Det har hamnat i skuggan av korsningen mellan Ring II och Åboleden.

2.2.3.5 TRAFIK

I norr gränsar planområdet mot motorvägen Åboleden, i söder mot huvud-gatan Oppibackavägen och i öster mot Kockbyvägen och Mankansvägen. Planområdet genomskärs av Ring II.

FORDONSTRAFIK

Dagens trafikvolym visas i bilaga 16. Trafiken på Storåkersvägen och Lillhemtvägen är liten (under 500 fordon/dygn).

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

På planområdet finns det många gång- och cykelvägar. En del är asfalterade, men de flesta är grusvägar.

Vägarna till Centralparken är viktiga. Över Ring II leder två broar. Vid Storåker saknas öst-västlig förbindelse. Vid Oppibackavägen i söder finns en gång- och cykelväg. Från sydost mot nordväst kan fotgängare och cyklister ta sig via Lillhemsvägen till Kurängen. En gång- och cykelväg följer östra sidan av Ring II.

Bilaga 14: Vagnätet idag.

KOLLEKTIVTRAFIK

Den interna linjen 16B och regionlinjen 121K går till Hemtans längs Lillhemtvägen. De interna linjerna 3 och 5 följer Ring II med hållplatser vid den planskilda korsningen i Kockby och den planskilda korsningen Smeds-knuten.

De interna linjerna 5, 16, 35 och 43 samt regionlinjerna 121N, 121K och 130N följer Oppibackavägen.

TRAFIKBULLER

Ring II är redan försedd med bullerstaket och bullervallar. En del av vallarna är ganska låga och skyddar i inte i sin nuvarande form mot trafikbuller. Bilaga 18: Karta över bullersituationen.

2.2.3.6 SAMHÄLLSTEKNISK FÖRSÖRJNING

Största delen av planområdet saknar vatten- och avloppsnät. De närmaste huvudvattenledningarna leder norr och söder om planområdet. Närmaste huvudavlopp, från Alberga till Finno, går genom Mankans.

Genom södra delen av planområdet går en 110 kV:s kraftledning. Området saknar fjärrvärmenät. Naturgasröret till Finno går genom planområdets södra del.

På Johanneberget finns en basstation för mobiltelefoner med en 100 meter hög mast. Vid Kabis har stadens kommunal teknik en depå med ett underjordiskt lager.

2.2.4 NATURFÖRHÅLLANDEN

LANDSKAP, TOPOGRAFI OCH VATTENDRAG

Storåkerns dalområde mellan Åboleden, Ring II och Lillhemtvägen består huvudsakligen av låglänt och

flack, odlad leråker. Den lägsta delen består av gytta, en icke odlad äng där skogen sprider sig. Området genomskärs av flera huvuddiken som hindrar framkomligheten. De rinner till Lukubäcken som längst ner i dalen rinner vidare under Ring II. Gerkbäckens och Hemtansbäcken har orörda övre lopp med värdefull miljö, men huvuddikena saknar landskapsmässigt eller ekologiskt värde. De flyttas och förenas när landskapsplanen görs upp. På området finns två konstgjorda dammar.

De skogsbevuxna bykullarna ger det öppna landskapet spänst och bildar i norr (Gerk, Smedsberget, Storhemt och Nygrannas) ett eget landskapsrum. I söder är den lilla, huvudsakligen aspbevuxna kullen värdefullast med tanke på landskap och växtlighet. En viktig vy öppnar sig från Gerks gård förbi Storhemt söderut över Storåkern och mot Torsbacka i Hetans och därifrån vice versa.

Åkern omgärdas i väster av moskogar och berg i Centralparken och på Smedsberget och i öster av Ring II med sina bullervallar. Gårdarna med åkrar och moskogar på andra sidan Ring II utgör ett eget landskapsrum som anknyter till småhusområdet i Mankans.

I skogarna på västra sidan av området finns många små lundar i backar och vid bergen med värdefull växtlighet och topografi. Planområdet är beläget för sig mitt bland vida skogar och åkrar och dit leder endast en väg som inte är genomfart. Detta torde ha bidragit till att landskapet har bevarats.

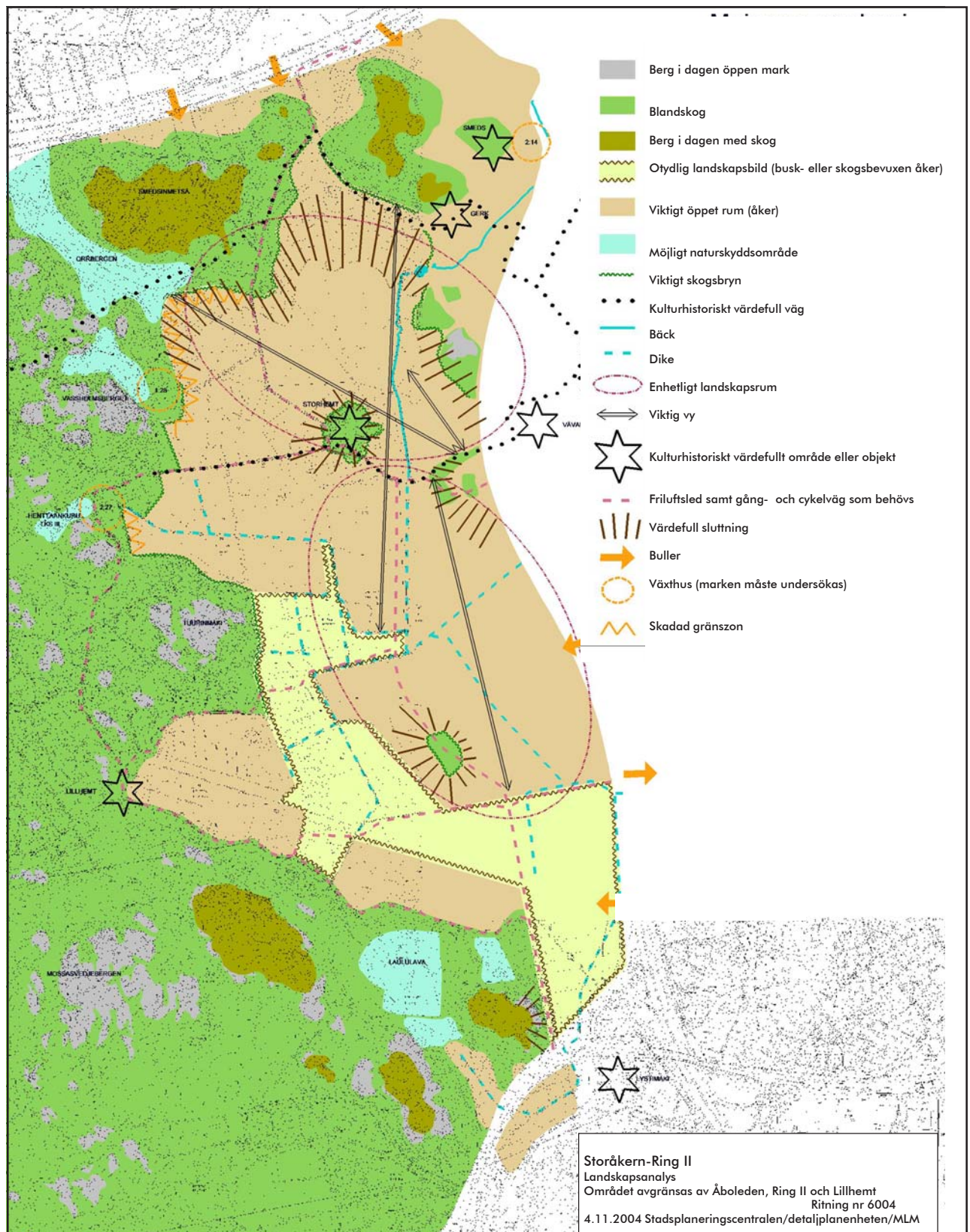
Ring II, som togs i bruk hösten 2000, leder genom området mellan bykullarna i nord-sydlig riktning och när den planerade började man också planera bebyggelse i området.

Mikroklimat. Varmast är det på de berg och moränbackar som vetter mot söder. Dalen är kallast, för kall luft är tyngre än varm. Skillnaderna utjämnas dock av vinden.

Jordarter. De låglänta områdena består av lera, sluttningarna övergår i lertäckt sand och morän. Högst upp är moränen tunnare och bergen träder fram. Ler-lagret är tjockast mellan Nyby och Torsbacka, över 20 meter. Vad lämpligheten att bygga beträffar hör största delen av området till klasserna "Pålning krävs" och "Mycket svårt att bygga". (se bilaga 10: Jordartskarta).

VÄXTLIGHET

Växtligheten domineras av åkrarna och av Lukubergets skogar öster om Ring II. Åkrarna omges av moskogar och berg. Skogarna är beroende på topografi och jordarter tallskog på berg, blandskog med gran och björk på sluttningarna samt små lundar på låglänta platser och vid bergsbranterna.



En del av åkrarna har inte odlats på länge. När odlingen upphör blir åkern först en äng och växer igen om ett tjugotal år, trädslagen är vanligen al och björk. Dessa lövdungar i sydvästra delen av Storå kern är en oskött snårskog av litet värde för landskapet.

Enligt utredningarna förekommer det inte rödlistade växtarter i området, men på norra sidan av Luku-berget finns en hassellund som är fredad enligt 29 § i naturskydds-lagen och en hasselbacke i Hemtans är en i 10 § i skogslagen avsedd livs-miljö som är särskilt viktig för skogarnas mångfald. Hasselbacken är natur-skydds-område i generalplanen för Esbo norra delar I.

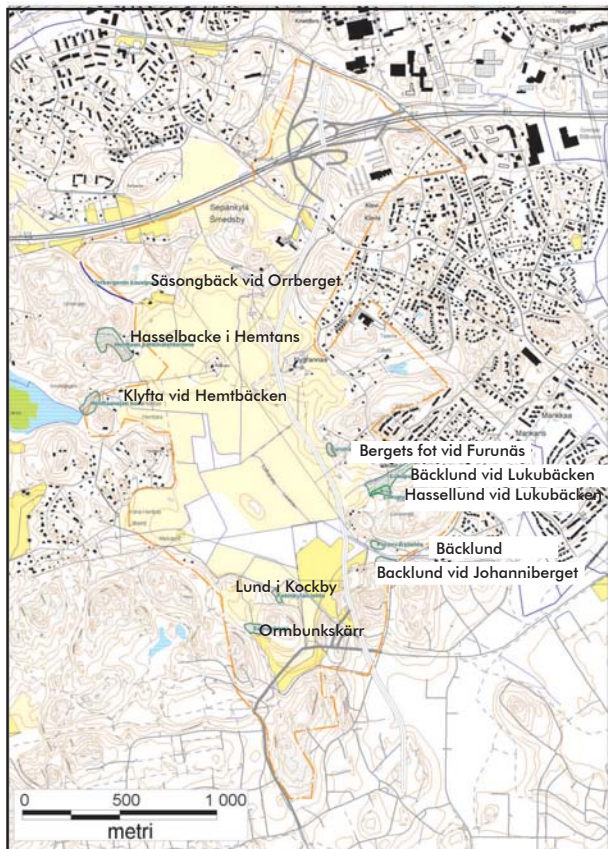
Övriga i skogslagen avsedda biotoper är enligt ovan nämnda utredning: en lund vid Lukubäcken, en backlund vid Johanniberget, en bäcklund vid Lukuberget, ett ormbunskärr i Kockby, Ett berg och bergets fot vid Furunäs, en klyfta vid Hemtbäcken och en lund i Kockby. Dessa områden är små lundar med rätt så vanlig lundvegetation och kan inte anses vara speciellt representativa.

På planområdet har det funnits en åkerholme med lundvegetation, men den förstördes när Ring II byggdes. vid planområdets västra kant finns flera små lundar. Fastän de huvudsakligen är belägna utanför det område som planläggs, bör de beaktas vid placeringen av byggnader och vägar.

En plats som har haft bebyggelse och en bykulle känns igen på ädelträdens avrundade kronor medan naturskogens silhuett är taggig.

Skogsbrynet mellan Gerk och Storhemt samt vid Storhemts bykulle bör bevaras när området bebyggs.

Hemtans åkrar är viktiga för fågellivet, i synnerhet området mellan Gerks gård och Nygrannas. På området häckar bl.a. den globalt rödlistade kornkärnan, den nationellt i kategorin sårbara (VU) rödlistade ortolansparven samt de missgynnade (NT) arterna buskqvätta, stenskvätta, törnskata och stare. Andra indikatorarter i ett representativt kulturlandskap som häckar i området är ladusvala, kaja



Fredade objekt enligt naturskyddslagen och viktiga livsmiljöer enligt skogslagen

och rosenfink. Storåkern är också populär bland vadare som villar under flyttningen eller flackar omkring. Vadare som häckar i området är tofsvipa och drillsnäppa. Rikliga fågelbestånd förekommer i skogarna på bergsslutningarna, lunden vid Soldatängen i Centralparken och i synnerhet bäckens omgivning. Där häckar bl.a. skogsduva och svart-hätta.

Vanliga somrar stiger småspiggen i Hemtbäcken nästan till vägtrumman under Mellanhemtvägen. För ett par år sedan inplanterades öringyngel i Lukubäcken av en naturventenskapsklass i skolan Olin koulu, Öringsinstitutet rf och Virtavesien Hoitoyhdistys ry. Öringarna växte bra i bäckens forsar. Öringar inplanterades också i forsen invid Gerks gård och i Mankans. Öringarna har sedermera troligen migrerat nedströms i Lukubäcken till litet djupare vatten. Största delen torde ha flyttat ända till havet, men några har troligen stannat kvar i bäcken.

2.2.5 STÖRNINGAR I MILJÖN

Stora delar av planområdet utsätts för **buller**, 55-60 dB(A). Bilaga 18: Karta över bullersituationen.

Den största olägenheten för både naturen och hälsan är trafiken på Ring II. Ring II lade under sig en bäcklund och delade kulturlandskapet itu.

När Ring II byggdes förändrades åkerlandskapet fridfulla idyll. Frilufslivet störs mest av att Ring II utgör ett hinder som man kommer över endast via två gång- och cykelbroar.

Bullret från Åboleden och Ring II stör mest invånarna i området. I norr finns det jordvallar som bullerskydd, men i söder saknas bullervallar.

Det finns inte lokala **utsläppskällor** på planområdet, så luftföroreningar härstammar från längre bort belägna källor eller trafiken.

3 MÅLEN FÖR DELGENERALPLANEN OCH ÄNDRINGEN AV DELGENERALPLANEN

3.1 ALLMÄNNA MÅL FÖR REGIONEN OCH STADEN

Målen för regionen **ingår i de riksomfattande målen för områdes-användningen (2.1.1.) och i förslaget till landskapsplan (2.1.2).**

MÅL FÖR STADEN

Målen ingår i Esbostrategin 2004 (stadsfullmäktige 14.11.2003).

Stadens verksamhetsidé lyder: Esbo stad ger sina invånare möjligheter till en god livskvalitet och erbjuder företagen en internationellt konkurrenskraftig miljö utifrån principen om hållbar utveckling.

De för planläggningen centrala målen finner man i delstrategin för stadsstruktur, miljö och boende.

De för Storåker relevanta strategiska besluten och resultatmålen i delstrategin är följande: Stadens individuella och trivsamma centra med omgivning bildar en enhetlig nätverksstad.

Trafikförbindelserna mellan stadens centra och till andra centra i huvud-stadsregionen fungerar bra och håller god kvalitet.

Invånarna i Esbo har en trivsam och sund livsmiljö.

Naturens och kulturlandskapets särdrag bevaras.

Esbo erbjuder boendekvalitet i många former. Vi planlägger nya områden för bostadsproduktion i förhållande till behovet samt bygger ut områdena med till besittningsformen olika slags bostäder som möter olika boendebehov med beaktande av ett mångsidigt utbud av service och arbetsplatser av hög kvalitet. Vi främjar småhusområden samt stadsmässiga, låga och tätbebyggda småhusområden och ser i vår tomtpolicy till att också småhusbyggande i invånarregi ges förutsättningar.

Av målen i näringslivs- och sysselsättningspolicyen är det viktigaste för Storåker att staden utvecklar teknikzonen Otnäs-Västerleden-Kilo-Ring II och gör det mycket fördelaktigt för företag att starta och placera sådan verksamhet där som baserar sig på kvalificerat kunnande. Målet är att grunda ett bolag för utveckling av området Storåker-Ring II. Staden främjar med markanvändnings- och trafiklösningar möten mellan experter på olika områden samt nätverkssamarbete mellan lärocentra.

MÅLSÄTTNINGARNA FÖR GENERALPLANEN FÖR SÖDRA ESBO (STADSFULLMÄKTIGE 16.12.2002)

För planområdet gäller ingen fastställd generalplan, så målen kan ställas utifrån målen för generalplanen över södra Esbo, i vilka bl.a. intressenters kommentarer har beaktats.

Enligt dessa mål skall Esbo utvecklas som en nätverksstad med flera centrum. Stadsstrukturen skall trygga livskvalitet, säkerhet, trivsam miljö för nuvarande och kommande invånare samt näringslivets konkurrenskraft. Stadens infrastruktur skall utvecklas med sikte på optimala bruks- och investeringsskostnader för basstrukturen i den kommunala servicen och den tekniska stadsmiljön, ty det inverkar på stadens förmåga att erbjuda välfärdstjänster.

Esbo utvecklas också mellan centrumen med stöd av den regionala spår-trafiken i en bandlik, kompletterande stadsstruktur, som erbjuder mångsidiga möjligheter för företagsamhet och boende.

Boende. Urbana bostadsområden skall planeras så att de har kontakt till naturen. Vid beslut om markanvändning skall särskilt beaktas den nya fysiska miljöns säkerhet och trivsel samt dess förutsättningar för en socialt balanserad befolkningsutveckling.

Lokalsamhällets struktur kompletteras med reserveringar för tät och låg bebyggelse, för nya boendeformer där boende och arbete kombineras och för personlig arkitektur. Tillgången till närservice och rekreationsområden samt kollektivtrafikens nivå skall beaktas.

Områden skall planeras utgående från trivsel, småskalighet, mänsklighet, social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet och områdets identitet.

Täta och låga bostadsområden planeras i trakter där en god servicenivå kan uppnås. Bebyggelse-tätheten anpassas till existerande och planerad service.

Möjligheterna att bygga småhus i egen regi främjas.

Service. När servicen tryggas och existerande struktur utnyttjas.

Arbetsplatsdistrikt. Vid utvecklingen av stadens struktur bör noder och axlar i nätverksstadens produktionsmiljöer förstärkas. Utvidgning och nätverk av företagskoncentrationer och -zoner justerades stöds med markreservering för arbetsplatser. Arbetsplatsdistrikten bör vara tillgängliga med väl fungerande kollektivtrafik samt goda gång- och cykelvägsförbindelser.

I sydöstra Esbo, i området från Ring I till Ring II och Åboleden till Väster-leden, reserveras tillräckligt med väl tillgänglig mark för utbildnings- och forskningsanstalter och för arbetsplatser.

Mera mark skall reserveras också för småföretag och produktions-verksamhet.

BEFOLKNINGSPROGNOS

Stadsfullmäktige beslutade 16.12.2002 att man vid generalplaneringen av södra Esbo i markreserveringen utgår från 300 000 invånare år 2030, d.v.s. att man bereder sig på en befolkningsökning som uppgår till ca 80 000 in-vånare. Antalet arbetsplatser skall ökas till 2030 så att arbetsplatskvoten (arbetsplatser/yrkesverksamma invånare) är 100 procent. Målet förutsätter betydande nya bebyggelse-områden i hela Esbo under de närmaste årtiondena. Befolkningsökningen borde framförallt koncentreras till områden som är centrala i regionens och Esbos struktur.

MÅLSÄTTNINGSPROGRAM

Stadsstyrelsen godkände 28.3.2000 målsättningsprogrammet för general-planen Storå kern-Ring II:

1 MÅLSÄTTNINGSPROGRAM

Målsättningen för generalplanen Storå kern-Ring II är att skapa en mång-sidig, ny stadshelhet som förenar en företagspark, arbete, boende, rekreation och en stadspark. Utgångspunkterna i den kulturhistoriskt värdefulla miljön skall respekteras, den nya infrastrukturen med Ring II skall utnyttjas och närområdets serviceutbud ökas. De grönområdes-reserveringar som fastställts i regionplanen och delgeneralplanen ändras inte utan ersättande reserveringar i planområdet.

1.1 BYGGRÄTTENS STORLEK

Det ca 360 ha stora planområdet planeras huvudsakligen för områden för arbetsplatser, bostäder och service samt rekreations- och grönområden. Området ingår enligt en utredning om stadsstrukturen i utvecklingszonen Otnäs-Hagalund-Kilo-Alberga för vetenskap, forskning och konst samt IT-industri. För delar av planområdet gäller region-, delgeneral- och detalj-planer samt detaljplaneförslag.

Som utgångspunkt för lokaliseringen av byggrätt undersöks på basis av utkastet till generalplan en sammanlagd byggrätt på ca 750 000 v-m², vilket ger $e=0,2$ i genomsnittlig exploateringsgrad. Den sammanlagda byggrätten preciseras under planeringens gång. De grönområdesreserveringar som fastställts i regionplanen och del-generalplanen ändras inte utan ersättande reserveringar i planområdet.

1.2 MÅLSÄTTNINGAR FÖR FUNKTIONERNA

P.g.a. trafikbullret bör bosättningen placeras längre bort från Ring II. Mellan bostadshusen och Ring II placeras sådan verksamhet som tål buller.

Planerna för området kräver en ny matargata väster om Ring II. Den förenas med det övriga gatunätet via Oppibackavägen. Möjligheterna att bygga matargatan ända till Stensvägen i norr undersöks.

Beroende på exploateringsgraden undersöks behovet av en planskild anslutning med Ring II.

Området skall ha goda kollektivtrafikförbindelser med stadens centra och Helsingfors centrum. Kollektivtrafiken skall tjäna såväl det planerade området som Hemtans.

Gång- och cykeltrafiken består av en huvudled i matargatans riktning ut-med Ring II och via Kurängen mot Esbo centrum. Friluftsleden från Olars-ängen går mellan planområdet och Hemtans norrut under Åboleden. Gång- och cykelvägarna skall hålla hög klass.

Behovet av basservice i området undersöks under planeringens gång så att servicen svarar mot den preciserade byggrätten.

Reserveringar för energiförsörjningsanläggningar både i områdets södra och norra delar undersöks. Det är möjligt att dra den 110 kV:s hög-spänningsledning som korsar området i en markkabel vid planområdets nya bebyggelse och möjligen också ända till transformatorstationen i Ängskulla. Vid Ring II reserveras mark för ett rör för överföring av fjärrvärme.

2 PLANERING

Planeringen utförs som ett projekt med en särskild projektorganisation. Delgeneralplanen görs upp som ett konsultarbete, till vilket stadsstyrelsen bemyndigar stadsdirektören att anslå erforderliga medel. Med beaktande av planeringens svårighetsgrad och stadsplaneringscentralens resurser är det motiverat att anlita sakkunniga i olika branscher för att få till stånd ett gott slutresultat.

3 TIDABELLEN FÖR PLANERINGEN

I planläggningsprogrammet för 2000–2004, som är under beredning, föreslås att planeringen är färdig sommaren 2002 och att fullmäktige-behandlingen äger rum i slutet av 2003. Biträdande stadsdirektören för tekniska sektorn utreder om tidtabellen kan förkortas med ett år.

4 MARKANSKAFFNING

Fastighetservicecentralen skaffar mark i planområdet så att stadens ägor i området ökar betydligt.

5 PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

I planläggningen följs det bifogade programmet för deltagande och bedömning. I projektarbetet tillämpas förfarandet för deltagande och växelverkan enligt markanvändnings- och bygglagen. I synnerhet uppmanas representanter för olika läroanstalter och utvecklingsammanslutningar att delta.

Stadsstyrelsen godkände 26.11.2002 en komplettering av målsättnings-programmet som följde ett förslag av en arbetsgrupp som leddes av stadsdirektören. Arbetsgruppen kom fram till följande teman för området och hörnstenar för verksamheten där: familjecentrering, företagsamhet, livslångt lärande och internationalism.

3.2 MÅL FÖR VERKSAMHET, DIMENSIONERING OCH MILJÖNS KVALITET

Målet är en mångsidig, stads-mässig helhet där boende, service och rekreation förenas.

Målet är att skapa en mångsidig, ny stadshelhet som förenar en företags-park, arbete, boende, rekreation och en stadspark. Utgångspunkterna i den kulturhistoriskt värdefulla miljön skall respekteras.

För att det nya området skall kunna bli en levande och stadsmässig plats måste boende, service och arbetsplatser blandas. Med delgeneralplanen struktureras verksamheten så att resultatet är ett enhetligt nytt stadsmässigt området vid Ring II.

BOENDE

Området får stadsmässiga bostadskvarter. Kontakten till naturen, de när-liggande rekreationsområdena och serviceutbudet är viktiga. Till image för området väljs en prima, mångsidig och innovativ miljö av hög standard, där det dock också finns möjlighet att bo till rimliga priser och tillfälligt. Bärande teman för området är familjecentrering, företagsamhet och ett nytt slags harmoni mellan arbete och familjeliv.

I bostadskvarteren planeras kvartersparker, kvartersdager, mötesplatser och hobbylokaler, i synnerhet för barn och ungdom. Kvarteren planeras så att det skapas förutsättningar för gemenskap, deltagande och själv-ständighet samt för tidsmässigt korta avstånd mellan hem, arbetsplatser och fritidssysselsättningar.

På stadens mark reserveras i mån av möjlighet tomter för självbyggda småhus.

I kvarter som har nära till servicen på området planeras tillgängliga och trygga bostäder där också gamla, rörelsehindrade och funktionshindrade in-vånarens särbehov beaktas.

Förutsättningarna för i synnerhet studerande att bo i området bör tryggas genom att se till att kollektivtrafiken till området är god.

I bostadskvarteren möjliggörs arbetslokaler. Bostäder planeras för olika sätt att förena boende och arbetslokaler och för flexibilitet.

SERVICE

Utbudet av basservice på och nära planområdet skall räcka till för invånarna. Serviceställena placeras så att bostäder, servicelokaler, gator samt gång- och cykelvägar kan byggas samtidigt och boendemiljön snabbt blir trivsam och färdig.

Service lokaler byggs också i bostadskvarteren, i synnerhet social- och hälsovårdssektorns lokaler. Vid planeringen av närservicen fästs särskild uppmärksamhet vid barnen. Närservicen skall vara tryggt tillgänglig.

ARBETSPLATSER

Arbetsplatsområdena planeras så att de är flexibla för företagens växlande behov. Dessutom skall utbildning, forskning och företag kunna samarbeta intimt på området.

REKREATION

På området tryggas smidiga regionala och lokala förbindelser med Central-parken och skapas så mångsidiga och tillgängliga områden som möjligt för rekreation och fritidssysselsättningar.

TRAFIK

Det viktigaste målet är att minimera biltrafiken och se till att hastigheterna är tillräckligt låga för trivselen och säkerheten. Till områdets centrala delar ordnas smidig kollektivtrafik.

INTRESSENTERNAS MÅL

Vid ett informations- och diskussionsmöte om målprogrammet 18.5.2000 kritiserade publiken dimensioneringen av bygggrätt i målprogrammet och var bekymrad över hur det går för Centralparken och planområdets kultur-värden. Kommentarer relateras i punkt 7.4.3 Växelverkan och åsikter.

4 BESKRIVNING AV DELGENERALPLANEN

4.1 ALLMÄN MOTIVERING OCH BESKRIVNING

ALLMÄN MOTIVERING

Utkastet till delgeneralplan följer de nationella markanvändningsmålen och generalplansmålen om en fungerande samhällsstruktur och en helare stadsstruktur. Delgeneralplanen har gjorts upp utifrån målen i punkt 3.

BESKRIVNING

Bilaga 21 och 22: Förminskning av plankartan med beteckningar och bestämmelser.

4.2 DIMENSIONERING

Dimensioneringen följer målsättningsprogrammet som godkändes av stadsstyrelsen 28.3.2000:

1.1 DIMENSIONERING

I det ca 360 ha stora planområdet planeras huvudsakligen områden för arbetsplatser, bostäder och service samt rekreations- och grönområden. Området ingår enligt en utredning om stadsstrukturen i utvecklingszonen Otnäs-Hagalund-Kilo-Alberga för vetenskap, forskning och konst samt data-teknisk industri. För delar av planområdet gäller region-, delgeneral- och detaljplaner samt detaljplaneförslag.

Som utgångspunkt för lokaliseringen av byggrätt undersöks på basis av utkastet till generalplan en sammanlagd byggrätt på ca 750 000 v-m², vilket ger $ea=0,2$ i genomsnittlig exploateringsgrad. Den sammanlagda byggrätten preciseras under planeringens gång.

De grönområden som fastställts i regionplanen och delgeneralplanen ändras inte utan ersättande grönområdesreserveringar i planområdet."

I utkastskedet ändrades målprogrammet avgränsning av planområdet i . Bl.a. har områdena norr om Stensvägen och Klovisåkvägen samt kvarter söder om Oppibackavägen med beteckningen AO respektive TY lämnats utanför planen.

Områdets totala areal är ca 325 ha. Ca 176 ha reserveras för bebyggelse och ca 93 ha för grönområden.

Byggrätten i våningsyta och antal våningar avgörs i detaljplaneringen. Vid beräkningen av antal invånare och arbetsplatser har använts områdes- och/eller kvartersvisa exploateringsgrader som möjligast väl svarar mot användningsändamål och önskad struktur. Reserveringarna för olika ändamål är rymliga, så att detaljplaneringens och den nog-

grannare planeringens möjligheter att få till stånd mångsidig och varierande stadsstruktur inte beskärns med allt för snäva reserveringar.

På områdena för bostäder, sammanlagt ca 102 ha, rymmer ca 7 000 invånare med en boendetäthet på mellan 44 och 50 v-m² per invånare. Boendetäthetens utveckling beror på hur området byggs, på hustyper och bo-städernas medelstorlek. En småhusdominerad, tät lösning lockar barn-familjer till området, familjerna är större och den genomsnittliga boendetätheten är ganska hög.

Väster om Ring II kan ca 5 500 invånare komma att bosätta sig och på östra sidan ca 1 500.

I delgeneralplanen föreslås ca 46 ha arbetsplatsområden och där placeras enligt beräkningarna ca 8 000 arbetsplatser.

Bilaga 1: Arealer.

4.3 BEBYGGELSE ENLIGT PLANEN

4.3.1 MARKANVÄNDNING

Reserveringarna i delgeneralplanen inkluderar huvudsakligt ändamål samt

- andra ändamål som skall preciseras i detaljplan
- interna gator och parkeringsplatser
- gång- och cykelvägar samt friluftsleder
- offentlig och privat service för områdets invånare samt rekreationsområden och parker
- områden för samhällsteknisk försörjning

Bebyggelsens tyngdpunkt kommer söder om Storhemts bykulle och gång- och cykelbron vid Nygrannas, varvid de vidsträckta enhetliga åkrarna vid Gerk förblir öppna. Ett centralt beläget grönområde som sträcker sig i nord-sydlig riktning gör det möjligt att låta möjligast många bostadskvarter gränsa mot de gemensamma rekreationsområdena. På så sätt blir förbindelserna till bl.a. Centralparken och nätet av friluftsleder samt till den centrala servicen i området goda.

Centrumet placeras väster om den kommande planskilda anslutningen till Ring II.

Arbetslokalerna byggs huvudsakligen som ett band längs Ring II och Åboleden, där de skyddar bostadskvarteren från trafikbuller. I en zon i centrumet rekommenderas dessutom blandning av olika verksamheter. Affärerna och kontoren skall öppna sig mot gatan och allmänna rekreationslokaler skall också placeras i gatuplanet. Avsikten är att centrumkärnan blir levande och mångsidigt.

Bostadsområdena har placerats mellan småhusområdet i Hemtans och kontorsområdet. I randområdena placeras glesare småhusbebyggelse och bostadshusen byggs större och tätare närmare Ring II. Några småhus-områden har också placerats som komplement till bostadsområdena öster om Ring II.

På en del områden som är reserverade för rekreation i delgeneralplanen Centralparken I föreslås bebyggelse. Dessa områden är belägna i Central-parkens randområden; i norr där de ansluter till det existerande skolområdet och ett tidigare planlagt arbetsplatsområde och i söder norr om Oppibacka-vägen så att Storåkerområdet får en anslutning till Olars. De planlagda rekreationsområdena minskar inte, för i stället blir ett centralt beläget åker-område område för idrotts- och rekreationsanläggningar.

Vid åkerns kant vidtar ett grönområde som sträcker sig i nord-sydlig riktning från nära bron för gång- och cykeltrafik till friluftsleden som leder till Centralparken. Grönområdet utgör ett enhetligt, öppet uterum mot vilken bostadskvarteren öppnar sig. Grönområdet är en 80–100 m bred vårdad stadspark längs Lukubäcken, som utgör ett förenande vattenmotiv för området. Bäckens svänger och rinner genom centrumet och vidare under Ring II. En gång- och cykelväg från söder och en från väster genom centrum till östra sidan om Ring II leder också till den planerade parken genom området.

Här presenterar Arkitektbyrån Tommila Oy och Arkitekterna Eriksson Ab redogörelserna av innehållet i de utkast till detaljplaner som de gjorde upp på uppdrag av markägare. I delgeneralplanen fastställs endast kvarterens huvudsakliga ändamål, inte byggnadernas placering, byggnadernas våningstal eller parkeringsarrangemangen. För att målet i arkitektbyråernas planer att blanda olika verksamheter inom kvarteren och byggnaderna, t.ex. boende, service och kontor, skall nås, måste detaljplanerna och/eller bindande villkor för tomtöverlåtelse vara tillräckligt styrande på den punkten.

Arkitektbyrån Tommila Oy har på avtalsparternas (Nokia Abp och Asuntosätiö) uppdrag för det första utkastet till detaljplan undersökt markanvändningen i det centrala området. Beredningen av förslaget till delgeneralplan grundar sig vad ifrågavarande område beträffar på Arkitektbyrån Tommila Oy:s plan.

Mauri Tommila vid Arkitektbyrån Tommila Oy:

MARKANVÄNDNINGEN I DET CENTRALA OMRÅDET, DET FÖRSTA DETALJPLANEOMRÅDET

Områdets stadsstruktur och stadsrum har två tyngdpunkter. Den ena består av ett över 30 ha stort, vårdat parkområde som lämpar sig för många slags fritidssysselsättningar. Det ansluter intimt till Centralparken, som får ett nytt aktivt tillskott. Parkområdet omges av bostadshus med egna gårdar, en till utseende och bostadstyp varierande palett.

Den andra tyngdpunkten är centrumet, i vars kärna arbete och forskning, service och utbildning samt boende och fritid möts. Centrumet med sin stadsmässiga karaktär och omväxlande utseende utgör hela områdets hjärta, som pulserar av liv.

Där utkristalliseras ett nytt stadskoncept. Målet är att kombinera det traditionella stadsrummets liv med kontorslösningar som fyller informationssamhällets krav.

Kontorsarbetet har förändrats av den nya mobiltekniken. Arbetet är inte längre bundet till en viss plats, arbetet kan i princip utföras var som helst och när som helst enligt arbetstagarens och arbetsgivarens önskemål. Betydelsen av växelverkan och möten har accentuerats, arbetslokalerna skall erbjuda rum för improvisation och kreativitet. Arbetstagarna nöjer sig inte längre med isolerade arbetsplatser.

I centrumområdet placeras sig arbetsplatskvarteren mellan Ring II och det centrala stadsrummets båge på andra sidan. Kvarteren består av flexibla, rationella kontorsenheter som kopplas till varandra med inomhusförbindelser. Kontorshusen får endast egentliga arbetsrum, därtill hörande servicelokaler såsom restauranger, kaféer samt hälso- och motionslokaler är belägna i gatuplanet vid det centrala stadsrummet och nås längs innepassager. Denna service kan då användas av alla som arbetar, bor, studerar i och besöker området. Runt det centrala stadsrummet placeras enligt samma princip noggrant valda, mångsidiga kommersiella och offentliga tjänster. Målet är en ny slags servicestruktur, som erbjuder alternativ och växelverkan samt stöder de nya formerna för boende och arbete.

Enligt planerna skall vid sidan av privata företag också högskole-, forsknings- och vetenskapsinstitutioner etablera sig i arbetsplatskvarteren. Siktet är inställt på en levande växelverkan mellan den offentliga och den privata sektorn och tillgodoseende av förutsättningarna för livslångt lärande. Den offentliga sektorns verksamheter placeras huvudsakligen i kvarteret söder om den nya anslutningen till Ring II.

Alldeles i centrumkärnan mitt emot anslutningen som avslutning på den gröna axeln till centrum reserveras mark för hela områdets varumärke, en imageskapande byggnad som ger uttryck för det nya centrumkonceptets egenskaper. Byggnaden skall ha ett djärvt självständigt och anslående utseende och inrymma olika offentliga och privata tjänster, t.ex. bibliotek, auditorium, och konferensrum samt möjligen motions- och nöjeslokaler samt affärer.

För att trygga det centrala stadsrummets utseende och förverkligande har bostadshus för att avgränsa centrumplatsen placerats också framför arbetsplatskvarteren med tjänsterna för arbetsplatskvarterens personal i bostadshusens gatuplan. På så sätt uppnås ett mjukare och mera varierande utseende än om kontorsbyggnaderna placerades direkt invid centrumplatsen. Bostadshusen ger också upphov till social kontroll. De kommer huvudsakligen att fyllas av specialbostäder såsom studentbostäder och bostadshotell.

Byggnadernas utseende och arkitektur kommer att vara varierande. I synnerhet gatuplanets och den översta våningens lösningarna skall bestå av ett spektrum av arkitektoniska uttryck. Själva centrumplatsen struktureras med beläggningar, planteringar och konstruktioner till en trivsamt plats med god finish.



Illustration

Arkitektbyrån Tommila Oy

Det grundläggande målet för bostadslösningarna är att erbjuda en trädgårdsstads miljö för olika bostadstyper med särskild hänsyn till barn och ungdom. Gemenskapen skall förstärkas genom att förena boende med utbildning, arbete och kvalitetsfritid.

Centrumplatsen kantas av höghus. Mot parken blir byggnaderna gradvis lägre och närmast parken finns bostäder med egen gård. I Kockbyskogen och Kockberget planeras punkthus glest utplacerade på bergen och sluttningarna. Det är fråga om till terrängen anpassade, terrasserade bostadshus. Avsikten är att områdets parkkaraktär skall bevaras och områden med god byggbarhet utnyttjas.

Mobiltekniken underlättar och mjukar upp boendet på många sätt. Vid bostäderna kan placeras en lokal med kylrum, dit en affär som säljer på Internet kan leverera baslivsmedel t.ex. tre gånger i veckan. Samma lokaler kan användas av t.ex. posten och tvättinrättningar. Man behöver inte längre bära hem tunga kassar från affären, vilket medför att hela uppköpet ändrar karaktär och bilen kan lämnas hemma. Också många andra dagliga behov kan tillgodoses med hjälp av handel på Internet. Verksamhetskonceptet för centrumet skall sporra nya, kreativa försäljare av tjänster att verka på området.

Arkitekterna Eriksson Ab har på markägares uppdrag utifrån utkastet till delgeneralplan undersökt markanvändningen för utkasten till detaljplaner.

Patrick Eriksson, arkitekt SAFA, vid Arkitekterna Eriksson Ab 22.12.2004:

PRINCIPERNA FÖR PLANLÄGGNINGEN AV NORRA DELEN AV STORÅKEROMRÅDET

GERK:

Bostadsområdet i planområdets norra del utformas på landskapets, kulturmiljön och naturens villkor. Området blir en hjärtlig, tätt och lågt byggd nordisk småstadsmiljö. Stadsplanen är traditionell, t.o.m. centraleuropeisk och byggnaderna hänvisar med sitt moderna formspråk till klassiska förebilder.

LANDSKAPET.

Den centrala, landskapsmässigt och kulturhistoriskt värdefulla åkern förblir ett obebyggt, öppet rum. Skogsbrynen bryts inte med nya byggnader, utan de sköts med landskapsvårdens medel.

De viktiga vyerna från omgivningen mot det centrala åkerrummet bevaras.

KVARTERSOMRÅDEN.

Bostadskvarteren har planerats så att de medger många olika slags bostäder och boende. Nybyggnaderna placeras huvudsakligen i varma skogssluttningar och längs existerande vägar. I norra delen av Gerksområdet uppstår längs gatorna tät bebyggelse med småstadskaraktär i den nordiska traditionens anda. I södra delen av Gerksområdet placeras småhus följsamt i terrängen.

Inne i bostadskvarteren på höjderna lämnas stora grönområden i naturtillstånd.

Längs i norr längs Åboleden placeras kvarter för arbetslokaler där de passar funktionellt och landskapsmässigt. Byggnaderna skyddar bostadsområdena och hela området mot bullret från trafiken.

GERKS GÅRD.

De värdefulla byggnaderna, gårdstunet och näromgivningen bevaras. Nära gården reserveras plats för små byggnader för odling och service. Vid Ring II kan placeras en manege och andra lokaler för ridning.

De nya byggnaderna på Ring II:s sida utgör små byalika enheter som är belägna i landskapet så att vyerna från Ring II mot den öppna åkern förblir öppna.

TRAFIK.

De existerande vägarna utnyttjas. matargatan genom området följer i övrigt den nuvarande vägen, men i norr kurvar den genom ett obebyggt skogsområde (där den följer en historisk vägsträckning) till närheten av korsningen mellan Ring II och Åboleden.

Alla vägar är kurviga, vilket bromsar hastigheterna och skapar intressanta och omväxlande gatu- och stadsrum.

I områdets västra del ansluts till matargatan en bostadsgata som bildar en länk och byggs på en existerande väg. Arbetsplatskvarteren i norra delen har en egen gatuförbindelse. På så sätt blandas inte trafiken till bostadsområdet respektive arbetsplatsområdet.

Ett nytt torgrum, "Mjölktorget", bildar en funktionell och trafikmässig knutpunkt vid en existerande vägkorsning centralt i landskapet. torget omgärdas av små byggnader med privat och offentlig service.

En vägförbindelse västerut till Esbo centrum beaktas.

MÖILIBACKA:

LANDSKAP OCH OMGIVNING

Möilibacka är en bergig, skogsbevuxen sluttning mot norr, väst och sydväst. Höjdskillnaden inom området är nästan 30 meter. På östra sidan vidtar Mankans småhusområde.

Det finns ett bostadshus i norra delen av det mittersta kvarteret och ett i AP-kvarteret. Dessa hus kan vid behov i detaljplanen ges en möjlighet att bevaras som bostadshus bland den nya bebyggelsen.

ARBETSPLATSKVARTEREN (TP-2).

De mittersta och norra delarna av Möilibacka är arbetsplatsområden i generalplanen. Terrängen är bergig med stora höjdskillnader och höga kontorshus på berget skulle skugga bostadsområdet öster om kvarteret. Därför sprängs berget på bygglatsen bort och kontorshuset placeras så lågt nere att de ur bostadsområdenas synvinkel i praktiken är under och bakom berget, endast här och där skymtar de fram över bergskammen.

Att spränga bort berg följer principerna om en hållbar utveckling, för området är hur som helst reserverat för bebyggelse i generalplanen och stenen kan placeras i närheten som utfyllnad av Storåkern, så att schaktjord inte behöver transporteras långtifrån.

Kontorshuset placeras i en kamformation med kammens rygg längs Ring II.

BOSTADSKVARTEREN (AP)

I en flack sluttning mot sydväst i södra ändan av Möilibacka byggs enligt generalplanen ett småhusområde. Det böjer sig som en amfiteater, men anpassas till de naturliga formerna och följer höjdkurvorna.

Huset är sluttningshus i två våningar, radhus eller kopplade småhus. Gårdarna skyddas mot buller av byggnaderna i följande rad eller ett tätt byggt biltak.

Bullervallen längs Ring II höjs.

TRAFIK

Till det nya området leder en ny gata från Kronovägens kurva vid Klovisåkersvägens anslutning till Nybyvägen i söder med anslutning till Ring II.

STORHEMT:

Området består av nordvästra Storåkern och Storhemts gårdstun. På detta huvudsakligen plana område byggs en småskalig, modern trädadsdel.

LANDSKAP

Den nya bebyggelsen placeras mellan skogsbrynet och Storhemts backe som är viktig för landskapet så att det gamla skogsbrynet förblir intakt. Mellan skogsbrynet och bostadskvarteren lämnas en obebyggd grönområdeszon som sköts som en äng.

Västra kanten av det särskilt viktiga, centrala öppna rummet formas så att det bildar en okonstlad och naturlig fond.

Eftersom området huvudsakligen är plant är stadsplanen viktig; helheten skall vara klar och lätt att orientera sig i med klara gränser och trafikleder.

KVARTERSOMRÅDEN

Bostadskvarteren byggs tätt och lågt. I kvarteren norr om Strohemt fördelas byggnadsvolymer så att det inte uppstår en tät rad av byggnader mot den centrala åkern, utan kvarteren "andas" mellan det öppna rummet och skogsbrynet. I södra Storhemt byggs ett trähusområde med småstadskarakter. Genom området slingrar omgiven av tät bebyggelse en bygata från norr till söder och vidare mot ost/sydost där den förenar området med detaljplaneområdet Storåker I.

I korsningen mellan de gamla ägovägarna byggs Storhemts funktionella centrum med daghem, samlingslokal och torg. Från centrumet är det kort väg att gå upp på bykullen.

I södra delen av Storhemt, på bägge sidor av den rekonstruerade vägen byggs en tät och låg trästad som består av storkvarter.

STORHEMETS BYKULLE

På bykullen skall enligt ett uppslag byggas ett "Fiskars i miniatyr", Bykullen, som består av verkstäder, ateljéer och bostäder på de rivna gårdsbyggnadernas byggplatser så att omgivningen och träden bevaras och lokalhistoria återinförs i Storåkerområdet. På huvudbyggnadens gamla plats planeras en byggnad med kafé-, butik- och utställningslokaler.

TRAFIK

De gamla, historiskt värdefulla ägovägarna genom Storhemt i nord-sydlig och öst-västlig riktning bevaras och blir gångvägar med grusbeläggning. Bredvid den nord-sydliga vägen byggs en ny gata för biltrafik.

Bygatan som går genom området ansluter vid områdets utkanter till gång- och cykelvägar som går i den obebyggda zonen mellan skogsbryn och bebyggelse. Gång- och cykelvägarna ingår i nätet av friluftsleder i Storåkerområdet.

DEN FORTSÄTTA PLANERINGEN:

Följande skede är mera detaljerade skisser över områdena och därefter utkast till detaljplaner med beteckningar och bestämmelser. I detaljplaneutkastet presenteras områdets stadsplan, de funktionella principerna, ändamålet med delområdena, byggrätten för olika verksamhet, bebyggelsens skala och läge samt utkast till beteckningar och bestämmelser i detaljplanen.

Till detaljplanen fogas en plan över närmiljön och anvisningar för byggandet.

KVARTERSOMRÅDEN

I delgeneralplanen gestaltas områdets stadsstruktur som grund för detaljplaneringen. T.ex. preciseras inte tomternas bygg-rätter och byggnadernas våningstal. Innan området bebyggs detaljplaneras området. I detaljplanerna planeras inte hus på de brantaste bergssluttningarna.

BOSTADSOMRÅDE (A)

Området reserveras huvudsakligen för bostadshus med flera våningar, men där får också byggas småhus samt affärs-, arbets- och servicelokaler. Bostadsområdena är centralt belägna vid huvudmatargatan och reserveringen för en spårväg samt intill områdena för centrumfunktioner och för offentlig service och förvaltning.

TÄTT BEBYGGT SMÅHUSDOMINERAT BOSTADSOMRÅDE (AP/T)

Området reserveras huvudsakligen för små bostadshus, t.ex. fristående småhus, kopplade småhus, radhus och flervåningshus. På området kan dessutom placeras arbets- och servicelokaler samt små affärslokaler. Vid detaljplaneringen skall särskilt gynnas tät, stadsmässig småhusbebyggelse och låga flervåningshus.

Områdena har placerats så att de gränser till de centrala närreklamations-områdena och är nära områdena för offentlig service och förvaltning. Dessutom har ett AO/t-område placerats öster om Ring II vid Lukuberget.

SMÅHUSDOMINERAT BOSTADSOMRÅDE (AP)

Området reserveras för små bostadshus, t.ex. fristående småhus, kopplade småhus och radhus. På området kan dessutom placeras arbets- och servicelokaler samt små affärslokaler.

Dess områden är belägna vid områdets kanter mot Centralparken och öster om Ring II för att komplettera det existerande bostadsområdet. En del av de föreslagna AP-områdena i Nyby öster om Ring II har redan en fastställd detaljplan och bebyggelse. Tillräckligt bullerskydd för bostadshusen och deras gårdar öster om Ring II måste införas i detaljplaneringskedet.

OMRÅDE FÖR CENTRUMFUNKTIONER (C)

Området reserveras för ett lokalcentrum: centrumfunktioner såsom affärer, offentlig och privat service och förvaltning, bostäder som passar i centrum och arbetsplatser som inte stör miljön. På området får inte byggas en stor detaljhandelenhet.

Området är mitt i planområdet strax intill den kommande anslutningen till Ring II.

OMRÅDE FÖR OFFENTLIG SERVICE OCH FÖRVALTNING (PY).

Området reserveras för offentlig närservice, skolor och undervisning samt forskning.

Sammanlagt 21 ha reserveras för detta ändamål, inklusive Stens och Smedsby skolor samt den finska skolan Taavinkylän koulu och barn-daghemmet i Dåvitsby öster om Ring II. De viktigaste reserveringarna för nybyggen är centralt belägna i förhållande till bostadsområdena och gränsar mot de centrala grönområdena norr och söder om det nya centrumet. Där kan förutom skolor och daghem också placeras annan närservice samt utbildnings- och forskningsverksamhet med anknytning till verksamhet i arbetsplatsområdena. Dessutom har ett område reserverats för en ny småbarnsskola vid norra kanten av VU-området och ett annat för en lågstadieskola bredvid Taavinkylän koulu öster om Ring II. Vid det norra åkerområdets västra kant har ett område för verksamheten på det kommande området för idrotts- och rekreationservice (VU) ritats in.

OMRÅDEN FÖR ARBETSPLATSER (TP-1 JA TP-2)

TP-1-områdena är avsedda för arbetsplatser som inte stör miljön. Där får också byggas bostäder och affärer. Byggnaderna skall skydda bostads-husens gårdsområden mot buller över 55 dBA. Huvuddelen av bilplatserna får inte vara i marknivå.

Områdena är belägna längs Ring II och vid Oppibackavägen. Den massivaste kontorsbebyggelsen kommer i dessa områden, som en mur som skyddar de centrala bostadsområdena mot buller från Ring II.

TP-2-områdena är avsedda för arbetsplatser och där får också placeras lokaler för industri som inte stör miljön. Byggnaderna skall skydda bostads-husens gårdsområden mot buller över 55 dBA.

TP-2-områdena vid Åboleden inkluderar områden med beteckningen TY i den fastställda delgeneralplanen Centralparken I. Områden öster om Ring II och vid Oppibackavägen har beteckningarna KT, EV respektive VL i fast-ställda detaljplaner. Efter att delgeneralplanen är färdig skall planerna moderniseras. Bl.a. byggande enligt detaljplanen fås tillstånd på obbyggda industriområden.

OMRÅDE FÖR IDROTTS- OCH REKREATIONSANLÄGGNINGAR (VU)

Området består av ett centralt åkerområde mellan bykullarna. På området kan byggas byggnader och konstruktioner som tjänar idrott, rekreation och friluftsliv. De skall anpassas till landskapet och de kulturhistoriska värdena. På området tillåts inte stora idrottsanläggningar, omfattande omformning av landskapet eller omfattande byggande för rekreationsändamål. Detalj-planerna skall ritas i samråd med museimyndigheter. Jordbyggnad, trädfällning och jämförbara åtgärder som ändrar landskapet kräver tillstånd enligt 128 § i markanvändnings- och bygglagen. området är avsett att detaljplaneras.

Eftersom odlingen av åkern antagligen upphör under de närmaste åren, måste den hållas öppen och vårdad på andra sätt. Dess storlek och det föreslagna användningsändamålet gör det möjligt att utveckla det till ett område för mångsidig idrott, rekreation och annan fritidsverksamhet.

SKYDDSDOMRÅDEN (S)

Vid Luku-berget finns en hassellund i stadens ägo som är skyddad enligt 29 § naturskyddslagen. Den får inte ändras så att detta äventyrar naturtypens karakteristiska drag. Hassellunden är en skyddad naturtyp enligt 29 § natur-skyddslagen enligt beslut av Nylands miljöcentral 27.1.2003. När en detalj-plan görs upp för området vid Lukuberget, skall hänsyn tas till hassellunden så att dess värde inte äventyras.

En hasselbacke i Hemtans är en i 10 § skogslagen avsedd livs-miljö som är särskilt viktig för skogarnas mångfald. Hasselbacken har också beteckningen natur-skyddsområde i generalplanen för Esbo norra delar I. Sådant jordbyggnadsarbete och sådan trädfällning eller någon annan här-med jämförbar åtgärd som förändrar landskapet får inte vidtas utan tillstånd enligt 128 § markanvändnings- och bygglagen.

Övriga i skogslagen avsedda biotoper på området (utredningen om områdets natur 30.8.2002) är små lundar med rätt så vanlig lundvegetation. De kommer att beaktas och behovet att skydda dem kommer att definieras noggrannare i de detaljplaner som kommer att göras upp.

FORNLÄMNING

Fasta fornlämningarna får med stöd av fornminneslagen inte utgrävas, överhöljas, ändras, skadas, borttagas eller på annat sätt rubbas. Mark-användningsplanerna för ett område med fornlämning skall sändas till Museiverket för utlåtande.

På planeringsområdet finns en fast fornlämning, Dåvits öster om Ring II på området för den fastställda detaljplanen Nyby.

VÄRDEFULLT LANDSKAPSOMRÅDE

Väster om Ring II finns ett kulturlandskap av riksintresse som i förslaget till delgeneralplan har beteckningen område med värdefullt landskap. Åkern får inte beskogas. Enlig förslaget skall det huvudsakligen användas för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU). Det värdefulla landskapet sträcker sig i planen från Gerks gårdscentrum i norr till söder om Storhemts bykulle i söder. I öster avgränsas området av Ring II och i väster av Storhemtsvägen och det småhusdominerade bostadsområdet (AP) väster om denna. Vid detaljplaneringen skall i synnerhet landskapets randområden planeras noggrant.

BYKULLE

Fornminneslagen gäller också Smedsby, Dåvitsby och Hemtans bykullar. I delgeneralplanen har de märkts ut med en punkt-streck-linje och beteckningen sm: områdenas omfattning skall utredas och om åtgärder i området skall överenskommas med Museiverket.

Smedsby bykulle, Gerks gårdscentrum har betecknats småhusdominerat bostadsområde (AP) med tillägget område vars miljö skall bevaras (/s). De kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna, det landskapsmässigt värdefulla trädbeståndet och övrig växtlighet, terrängens form samt de gamla vägarna bör bevaras. Ny bebyggelse skall omsorgsfullt passas in i den gamla om-givningen. Ring II delar Dåvitsby bykulle i två. Nygrannas gård öster om Ring II har betecknats småhusdominerat bostadsområde (AP) och den västra delen skyddsgrönområde (EV). Den tredje bykullen, Storhemt, är i sin helhet belägen på området för idrotts- och rekreationsanläggningar.

BYGGNADER

Av Storhemts gård återstår endast gårdsplanen, men inga byggnader.

På bykullen nordost om åkern finns huvudbyggnaden på Gerk från 1929 och ekonomi-byggnader, som utgör en landskapsmässigt viktig byggnads-grupp som skall bevaras. I planen betecknas detta område område vars miljö skall bevaras (/s). Nygrannas gamla huvudbyggnad har rivits och det finns inga gårdsbyggnader kvar att skydda. Vävars huvudbyggnad revs när Ring II byggdes.

De kvarvarande byggnadernas kulturhistoriska betydelse och skyddsmålen för dem bestäms noggrannare i detaljplaneringen och om det anses befogat att skydda någon av de gamla byggnaderna på området, skyddas den i detaljplanen som föregår byggande på området.

4.3.2 TRAFIK

DET FRAMTIDA TRAFIKNÄTET

Områdets gator ansluts till huvudlederna via en ny planskild anslutning till Ring II och en förbättrad korsning mellan Storåkersvägen och Oppibacka-vägen.

Anslutningen till Ring II blir en fullständig planskild anslutning som leder både norrut och söderut.

I norr ansluter gatorna till Stensvägen. En gata för kollektivtrafik leder i Kurängens riktning.

Bussarna längs Ring II stannar på hållplatser vid den nya anslutningen.

Bilaga 17: Prognos för trafiken år 2030

VÄGARNAS INOM PLANOMRÅDET

De nya gatorna följer i mån av möjlighet de gamla vägarna i området.

Ryggraden i det interna gatunätet är en matargata väster om Ring II, som gör en krök öster om det centrala storkvarteret. Från Oppibackavägen till norra ändan av de sydligare arbetsplatsområdena har gatan 2+2 filer.

Reserveringen för en snabbspårväg är på gatuumrådet. I söder på matar-gatan från Oppibackavägen och i det centrala området på ett gatuumråde som planeras leda genom området.

I norr är gatan tvåfilig. Den byggs så långt det är möjligt på Storhemtsvägen och förbindelsen med Stensvägen följer den existerande vägen.

Via Jondalporten byggs en matargata under Åbolen från Kurbacken till Stensvägen.

Körhastigheten begränsas med strukturella medel, bl.a. används cirkulationsplatser på flera ställen. På största delen av gatorna är hastighetsbegränsningen 40 km/tim och på en del gator 30 km/tim.

Öster om Ring II kompletteras gatunätet genom att ansluta den nya planskilda anslutningen till Nybyvägen–Nybybacken som byggs om. Den om-byggda gatan får ett nytt avsnitt mellan Ring II och arbetsplatsområdet i norra delen av planområdet och ansluter sig till Kronovägen före Klovis-åkersvägens anslutning. Gatan förbinder Storåkerområdet och planområdet öster om Ring II med varandra, så att servicen i Storåker är tillgängligare. Genomfartstrafiken begränsas med strukturella lösningar.

I den fastställda detaljplanen (Nyby) har förbindelsen norrut från Nyby brutits av.

I planerna för Ring II och situationsritningarna finns en reservering för en anslutning från Klovisåkersvägen söderut.

Runt centrumområdet i Storåker går en ringgata som matas utifrån. Största delen av trafiken styrs dock till ringgatans östra del och den västra fredas för överlopps genomfartstrafik med strukturella medel (fartbulor, krökar m.m.).

TRAFIKENS SMIDIGHET

Den kritiska punkten med tanke på trafikens smidighet är Oppibackavägens anslutning mellan Kockbyvägen och Nybyvägen. Anslutningen kan byggas som en tvåfilig cirkulationsplats eller som en ljusstyrd korsning. Korsningen mellan matargatan från den nya Ring II-anslutningen och den nord-sydliga gatan kräver noggrannare planering. Också i Kockby planskilda korsning och Oppibackavägens rampanslutningar samt i Kockbyvägens och Oppibackavägens korsning behövs det trafikljus.

Trafiken i planområdet och dess funktion har preliminärt utretts av Sito Oy i promemorian "Espoon kaupunki, Suurpellon hankkeen toimivuustarkastelu, kesäkuu 2003". Det visade sig att en fullständig planskild korsning är möjlig och att Oppibackavägens anslutningar fungerar. För att den planskilda korsningen säkert skall fungera och markreserveringen för Ring II skall räcka till har JP-Transplan gjort upp en vägplan över den planskilda korsningen och en allmän plan över Oppibackavägen. Även denna noggrannare planering visade att Oppibackavägen med två plus två böjda filer fungerar med trafikljus. Den planskilda korsningen är möjlig och fungerar och den är godkänd av statens vägförvaltning.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

De viktigaste gång- och cykelvägarna:

- Från Bredvik under Ring I via Mankans (bro) och via Nygrannasbron till planområdet och vidare mot Centralparken
- Från Hagalund och Otnäs via Hagalunds idrottspark och Lukubäcken vidare mot Centralparken. Vägen leder till kulturstråket i Hagalund
- Från Lustikullavägen längs nuvarande Lillhemtsvägen till Kurängen och vidare till Centralparken
- Vägarna på båda sidor om Ring II
- En väg genom planområdet i nord-sydlig riktning till Lillhemtsvägen och vidare mot Centralparken.

FRILUFTSLEDER

Grönkorridoren genom planområdet i nord-sydlig riktning är samtidigt en friluftsled enligt regionplanen till Alberga idrottspark och den regionala grönkorridoren vid Monikkobäcken. De andra viktiga friluftlederna är en led vid Oppibackavägen i områdets södra del, som hör till det s.k. stomnätet av friluftsleder, samt en led i norr med förbindelse till en viadukt under Åbo-leden och vidare mot Oitans.

Bilaga 15: Eftertraktat trafiknät.

KOLLEKTIVTRAFIK

Längs Oppibackavägen kommer en busslinje att gå ruten Lukudalsvägen-Hemtansvägen-Torsbackavägen-Lillhemtsvägen-Lillträskvägen till Kurängen i enlighet med delgeneralplanerna Hemtans och Centralparken I. Avsnittet Hemtans-Kurängen blir kollektivtrafikgata.

I övrigt följer linjerna samma rutter som idag.

På gatuområdet som går mitt genom planområdet reserveras plats för en snabbspårväg som är tänkt mellan Mattby och Kera. En bedömning av hur spårtrafiken verkar på miljön blir färdig först våren 2006, då det avgörs hur nätet för kollektivtrafiken utformas och vilken teknik den bygger på. Reserveringen för en snabbspårväg måste ses som en reservering på mycket lång sikt.

Vid den nya planskilda anslutningen byggs en busshållplats på östra sidan vid snäckkrampen och på västra sidan vid en särskild bussramp.

Busslinjerna utökas med goda förbindelser till kustbanan och en effektiv förbindelse på linjen Kilo-Storåker-Hagalund-Otnäs.

Mellan Mattby och Esbo centrum leder effektiva linjer via planområdet och Kurängen. För dessa reserveras en kollektivtrafikgata (utanför planområdet).

Se bilaga 15.

TRAFIKBULLER

Kontoren väster om de centrala delarna av området längs Ring II fungerar som bullerskydd för bosättningen.

Den nya bosättningen öster om Ring II skyddas med bullerstaket eller -vallar.

4.3.3 SERVICE

OFFENTLIG SERVICE

Den enda offentliga service som idag finns på planområdet är Stens hög- och lågstadieskola och Smedsby lågstadieskola väster om Ring II och Taa-

vinkylän alakoulu med daghem för skolbarn öster om Ring II. Båda är område för offentlig service och förvaltning (PY) i delgeneralplanen.

De offentliga och kommersiella tjänsterna i planområdet och dess närmaste omgivning visas i bilaga 11. De närmaste finska lågstadieskolorna är Päivänkehrä i Olars och Mankkaan alakoulu på över en kilometers avstånd från planområdets gräns. De närmaste daghemmen är belägna i Däviitsby i Mankans och i Kvisbacka på över en kilometers avstånd från planområdets bostadskvarter. De närmaste finska högstadieskolorna är Olarin yläkoulu och Mankkaan yläkoulu, det närmaste finska gymnasiet Olarin lukio.

Inga nya daghem eller skolor på området ingår i ekonomiplanen för 2004-2008. Väster om planområdet, i planområdet för Hemtans delgeneralplan finns två Y-områden, där en lågstadieskola, ett daghem eller social- och hälsovård kan placeras.

Enligt dimensioneringen kan planområdet komma att ha ca 7 000 invånare.
Barn under 5 år (9–11 % av invånarna) 630-770
Barn mellan 6 och 15 år (15–18 % av invånarna) 1050-1260

I delgeneralplanen har reserveringarna för offentlig service och förvaltning dimensionerats utifrån utlåtanden av undervisnings- och kultursektorn och social- och hälsovårdssektorn.

På området reserveras rum för bl.a. följande bas-service:

- a) På ett nytt PY-område öster om Ring II bredvid Taavinkylän koulu byggs en lågstadieskola för ca 300 elever.
- b) Ett PY-område i norra delen av planområdet i norra ändan av Stor hemtsvägen vid Gerks gårdscentrum byggs en småbarnsskola för ca 150 elever.
- c) Väster om Ring II föreslås två ungefär lika stora PY-områden. Det ena är beläget vid den s.k. Sångestraden söder om centrum och den andra norr om centrum. Serviceområdena placeras sig sålunda inom den kommande centrumzonen där verksamheter blandas och placeras jäm-värdigt för bostadsområdena. Där placeras:
 - En enhetlig grundskola med ca 600 elever
 - Lågstadieskolan Kockby skola med ca 200 elever
 - Den enhetliga grundskolan Espoo International School med ca 600 elever

- ett närbibliotek
- En ungdomslokal

Områdena med beteckningar för huvudsakligt användningsändamål inkluderar dessutom följande nödvändiga områden för vård av barn, åldringar och hälsa:

- d) Tre permanenta daghem med 80 vårdplatser per daghem. En aktivitetspark för alla barnfamiljer och fyra kvartersdaghem med 30 vårdplatser per daghem.
- e) Servicehus och vårdhem för åldringar samt ett barnhem och en stöd-central för familjer där områdets socialtjänster kan placeras.

Ur servicesynpunkt är det viktigt att planområdet har en direkt väg-förbindelse till Bolarskogs sjukhus och Bolarskogs hälsostation.

Skoltomterna har dimensionerats så att där ryms skyddade och trygga lek-platser och de idrottsplatser som behövs för skolgymnastiken. Trafiken till skoltomterna måste planeras så att det finns skilda anslutningar för service-trafik så att trafiken löper tryggt.

KOMMERSIELLA TJÄNSTER

Det finns inga kommersiella tjänster på området. De närmaste dagligvaru-affärerna är belägna i Kvisbacka och Ängskulla köpcenter och i Mankans affärscentrum.

För dagligvaruaffärer för västra sidan av Ring II behövs det ca 1000–1300 v-m² om när servicens andel antas vara 60 %. Dessutom måste det finnas rum för andra kommersiella tjänster, varvid de kommersiella tjänsterna skulle kräva sammanlagt 3 000–3 500 v-m² i centrumet.

4.3.4 SAMHÄLLSTEKNISK FÖRSÖRJNING

Den nya bebyggelsen ansluts till vatten- och avloppsnätet, elnätet och fjärr-värmenätet.

Området för samhällsteknisk försörjning (ET) på Johanneberget är avsett för ett naturgaskraftverk, ett ställverk, depåverksamhet för den samhälls-tekniska servicen samt en basstation för mobiltelefoni. ET-området i Kabis är avsett för kommunalteknikens existerande depå.

En 110 kV:s högspänningsledning går igenom områden som bebyggs enligt planen och kommer på detta avsnitt att dras i en markkabel. I planområdets södra del byggs en transformatorstation för områdets behov. Dess plats kommer att anges noggrannare i detaljplanen.

Rör för överföring av fjärrvärme byggs genom området i öst-västlig riktning längs Oppibackavägen och Mankansdalsvägen.

4.3.5 MARKENS BYGGBARHET OCH RENHET

Största delen av området består av en lerdal som är svårt att bygga och kräver pålning. De områden som är lämpligast att bygga är belägna i norr och öster av planområdet.

På fyra platser misstänks att marken är förorenad: i Möilibacka på grund av en f.d. bussdepå samt i Mellanhemt, vid Storhemtsvägen och Gammelstens på grund av växthus. Dessa platser har betecknats områden där hälsorisk måste avlägsnas. Vid detaljplaneringen reds föroreningarnas omfattning och skadlighet ut. Vid behov skall marken iständsättas före byggande.

4.4 NATURMILJÖN ENLIGT PLANEN

När de södra delarna av planområdet byggs blir åkern och skogen byggnadsmark och anlagd park. På det värdefulla landskapsområdet i norr kommer odlingen att upphöra, men delgeneralplanen gör det möjligt att hålla området öppet och det går bättre att använda för friluftsliv och rekreation.

På åkrarna i norr får Lukubäcken bevara sitt lopp, men i söder flyttas dess lopp och leds troligen i rör genom det tätt bebyggda centrumområdet, men bäcken kan också utgöra ett stadsmässigt vattenmotiv. För att flytta bäckens lopp krävs tillstånd enligt vattenlagen.

I naturutredningen (Suurpelto-Kehä II -osayleiskaava-alueen ja Uusmäki-Painiitty-alueen luontoselvitys, 30.8.2002, Jord och Vatten Ab) anges förutom områden med skyddsvärde områden med värdefullt fågelbestånd eller växtlighet. Fågelområdena är det svårt att avgränsa p.g.a. att fåglar är rörliga och deras förekomst varierande. På en del av dessa områden före-slås bebyggelse:

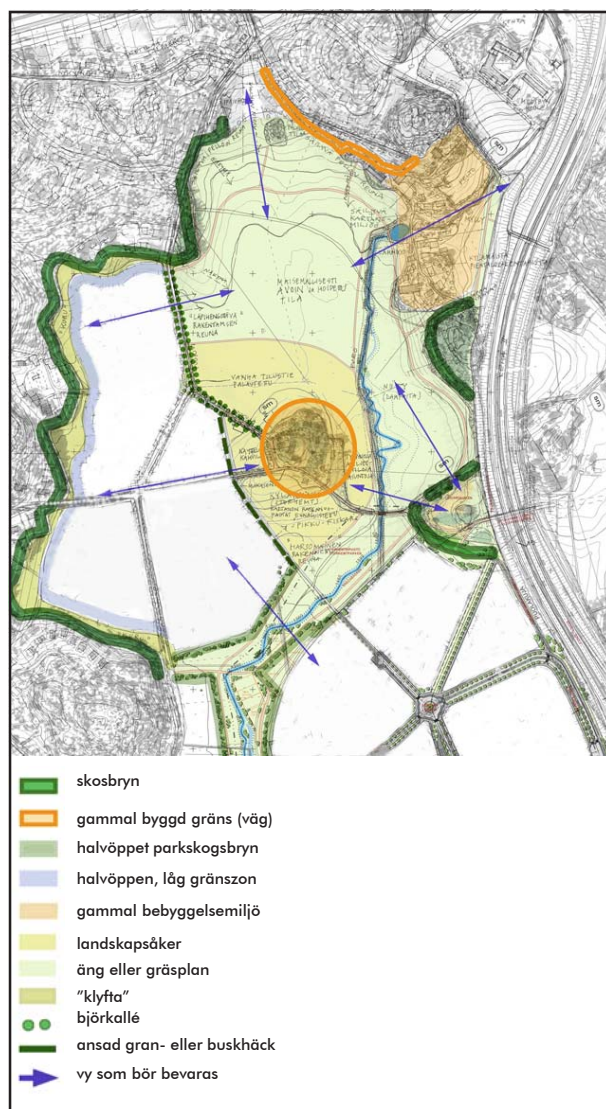
I Smedsskogen föreslås småhusdominerat bostadsområde, där emellertid bäcken vid Orrbergen med omgivning och en förbindelse som anses viktig mellan det centrala åkerområdet och Centralparken bevaras. På själva Lukubergget föreslås bostäder. Områdets centrala läge i stadsstrukturen och i det nya centrumets influensområde ger goda utgångspunkter för en helare stadsstruktur. I den detaljerade planläggningen kommer det intilliggande skyddsområdet med omgivning att beaktas så att skyddsvärdena inte äventyras.

Det delvis buskbevuxna åkerområdet längre söderut på västra sidan om Ring II har i utredningen ansetts vara av värde för fågellivet. Där planeras det nya centrumet och den största bebyggelsen, för den planerade plan-skilda anslutningen byggs strax intill och området och det är därför med tanke på tillgänglighet och utnyttjande av existerande infrastruktur motiverat att bygga just där.

Gårdsmiljön och åkrarna kring Gerk samt skogarna i Kockby bevaras huvudsakligen i enlighet med utredningens rekommendationer.

Planområdet har sedan 1500-talet varit jordbruksområde. Om de gamla byarna vittnar gamla byggnader, bykullarna med sitt värdefulla trädbestånd och by- och kyrkvägarna mellan bykullarna.

För att det värdefulla kulturlandskapet och den värdefulla naturen i planområdet skall bevaras har AP-,PY- och AP/t-kvarteren i det kulturhistoriskt värdefulla landskapets västra del beteckningen kh/v, område vid vars planering och byggande kulturlandskapet skall beaktas. På detta område skall byggandet anpassas till den existerande kulturmiljön. I byggnadskicket och placeringen av byggnaderna skall särskild uppmärksamhet fästas vid randområdet. Detaljplanerna skall göras upp i samråd med museimyndigheterna. Det innebär att småhusbebyggelsen (AP) och byggnaderna för offentlig förvaltning (PY) anpassas till landskapet. Gårdarna skall öppna sig mot VU- och VL-områdena så att skogsbrynen bevaras och gårdarna bildar en gränsszon mellan skogsbryn och byggnaderna.



Gränsszoner

Ramboll Oy

der. Den nya gatans höjdläge och sträckning skall följa den gamla byvägen.

Det öppna landskapet mellan Gerk, vävars, Storhemt och Smedsskogen har beteckningen VU. På området bevaras de ursprungliga terrängformer, de värdefulla trädbestånden på bykullarna och skogsbrynen och de öppna sluttningarna längs dessa. Sluttningarna kring Storhemts bykulle hålls öppna som s.k. landskapsåker. Bykullen förblir en dominant i landskapet.

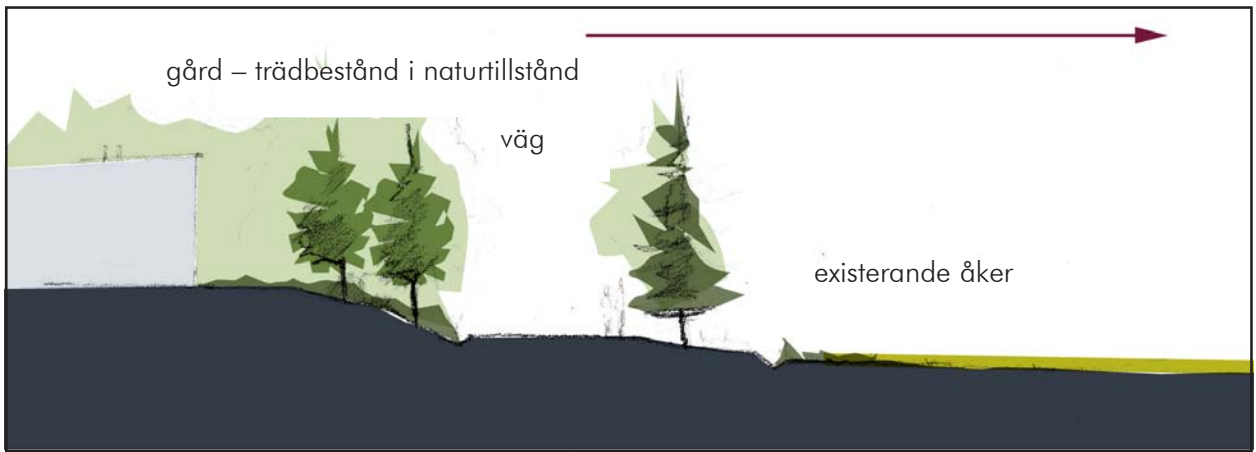
Åkern väster om Gerkbäcken kan skötas som äng och dalen öster om bäcken med jordbruksmetoder, t.ex. kan där etableras en husdjurspark. Nya element i VU-områdena är grusvägar för gång- och cykeltrafik som dock följer de gamla by- och kyrkvägarna.

Vyerna från Gerk mot Torsbacka i sydväst och förbi Storhemt söderut mot den nya bebyggelsen kommer att bevaras. Gårdens närmaste omgivning förblir öppen, de gamla byggnadsplatserna bebyggs med bymässigt grupperade småhus av varierande storlek liksom området var bebyggt redan på Smedsbys tid.

Bykullarna från 1500-talet och de enskilda gårdarna från 1900-talet bär vittne om jordbrukskulturens utveckling. Byggnadsbeståndet var störst och mest variationsrikt på 1950-talet före industrialismens intåg. Som ett kontinuum på jordbrukskulturen kommer nu nya småhus och åkerdalen som blir VU-område sköts som ett öppet rekreationssområde för denna bosättning.



Planområdet år 1956



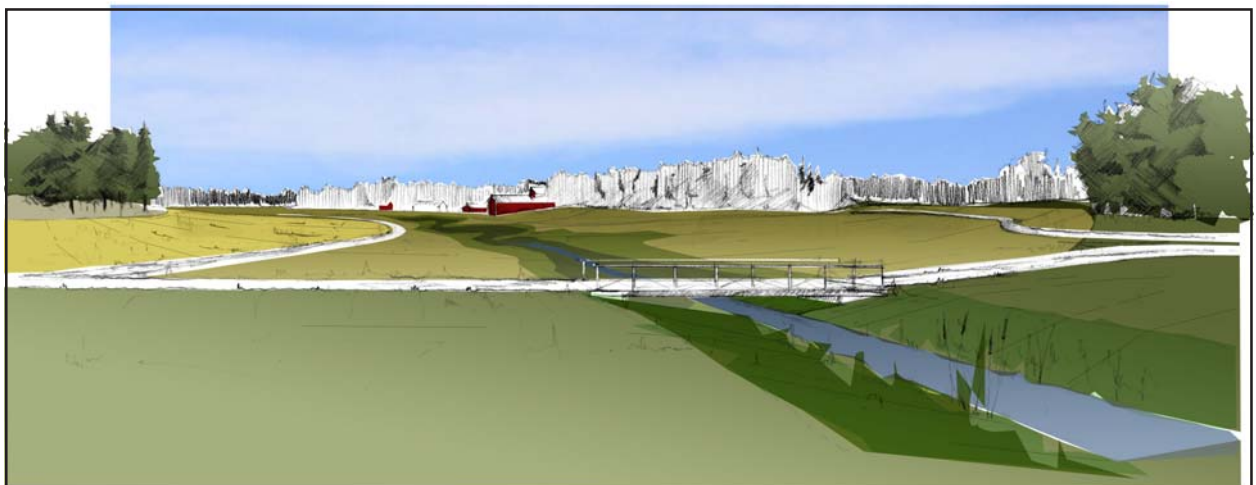
Principsnitt

Ramboll Oy



Vy från Storhemtparken söderut

Ramboll Oy



Vy från Storhemtparken norrut

Ramboll Oy

4.5 STÖRANDE FAKTORER I MILJÖN

Stora delar av planområdet utsätts för buller, 55-60 dB (A). Längs nästan hela Ring II föreslås bullerskydd.

Områdena vid Ring II och Åboleden som utsätts för över 55 dB (A) buller har beräknats med programmet Soundplan och en grov terrängmodell. Bullerområdena visas i bilaga 18 och kurvan för 55 dB (A) på huvudkartan. I delgeneralplanen har bostadsområdenas och andra känsliga områdens bullerskydd lösts med arbetsplatsbyggnader längs huvudvägarna. På områdena öster om Ring II skyddas de nuvarande och de nya bostadsområdena med bullerhinder som byggs samtidigt med den planskilda korsningen eller med arbetsplatsbyggnader.

Bullerområdenas utsträckning har behandlats noggrannare vid planeringen av den planskilda korsningen. Bullerområdena har beräknats efter de nuvarande trafikmängderna och prognosen för 2030. För 2030 har beräknats bullernivåerna dagtid och nattetid utan bullerhinder, med de planerade bullerhindren och med arbetsplatsbyggnader som fungerar som bullerhinder.

Bullerbekämpningen utreds närmare vid detaljplaneringen, då markens och byggnadernas noggranna höjdlägen beaktas. I detaljplanerna måste tas med bestämmelser om bullerskydd för bostadshusen och annan känslig verksamhet i sådana situationer där skyddande arbetsplatslokaler inte har byggts.

Föroreningshalterna i luften (kvävedioxid och småpartiklar) på de nya bostadsområdena och på andra områden med känslig verksamhet kommer att hållas inom riktvärdena. I detaljplanerna och andra noggrannare planer måste fastslås förebyggande åtgärder på de områden som är under 50 meter från Ring II och Åboleden.

Bilaga 18: Karta över bullersituationen.

4.6 NAMN

NAMNENS HISTORIA

Planområdet har tillhört fyra byar: Kockby i söder, Smedsby i norr och där-emellan Hemtans i väster och Dåvitsby i öster. Byindelningen härrör från medeltiden och byarnas namn återfinns idag i namn på stadsdelar (Hemtans–Henttaa, Smedsby–Sepänkylä), delområden (Dåvitsby–Taavinkylä) och gator (Kockbyvägen–Kokinkyläntie).

Smedsby, Hemtans och Dåvitsby utgjorde fordom skifteslaget *Gräsaby* eller *Övergräsa*. Åkrarna och ängarna bildade ett enda öppet landskapsrum om-givet av de tre byarnas bykullar. Smedsby bestod ursprungligen av hemmanen *Smeds*, *Gerk* och *Stens* som senare flyttade norrut. Hemmanen i Dåvitsby hette *Dåvits* (även kallat *Vävars*) och *Ny-*

grannas och i Hemtans *Storhemt* och *Lillhemt*. Sedermera var *Lillhemt* och *Mellanhemt* åtskilt belägna litet västerut. Namnet *Dåvits* kommer av bonden *Dåvid* (David) och Hemtans uppenbarligen av en variant av *Henrik*. På Smeds hemman har bott en bysmed. Byarna i *Gräsabys* skifteslag och *Kockby* skiljs åt av en stor äng. Av hemmanen i *Kockby* återstår endast *Oppibacka*, även kallat *Nygård*, medan *Storas* och *Lillas* har försvunnit.

ETT NYTT NAMN SKALL HA STARKA RÖTTER

I en generalplan fastställs inte namn, men det är skäl att rusta sig för kommande behov av sådana med tanke på helheten. Det går bra att fortsättningsvis utnyttja byarnas, hemmanens och andra gamla namn. Genom att förankra de nya namnen i områdets äkta grund skapas ett band till platsens tidigare skeden, som ger mervärde. Fungerande och varaktiga namn utgör en fortsättning på det lokala namnskicketes långa historia och avspeglar platsens karaktär. Dessutom skall de vara distinkta samt fonetiskt och föreställningsmässigt lämpliga.

De namn som behövs i det nya centrumet låter sig inte så lätt hämtas ur namnen på den gamla bebyggelsen, för marken ingår huvudsakligen i *Dåvitsby*, vars namn redan är i bruk öster om Ring II. Hemtans associerar till småhusområdet öster om *Lillhemt*, som är på andra sidan den gröna korridoren genom området och annorlunda till sin karaktär.

De gamla namnen i det kommande centrumområdet har mest med odlingen att göra (*Storängen*, *Storhemts Salsåker*, *Kockbys Lukun*, *Lukuängen*). Namnen på 'Luku' är kända för området också idag, bl.a. förekommer *Lukubäcken–Lukupuro* och *Lukuberget–Lukukallio*. Det äldsta belägget för 'Luku' är från 1694, *Lukuback råån* mellan *Kockby*, *Mankans* och *Dåvits-by*. *Lukubron–Lukusilta* kommer att förena *Lukuberget* med centrumet, som kan ges namnet *Lukudalen–Lukulaakso* (det är ju en dal). Den viktigaste gatan i centrum får heta *Lukugatan–Lukukat*. Det gamla namnet 'Luku' torde inte komma från det finska luku (=tal), men ordets finska betydelse är endast till fördel.

STORKVARTEREN OCH HUVUDGATORNA

För att namnen skall platsa i området och fungera är det skäl att dra upp linjerna för de viktigaste områdes- och gatunamnen redan i delgeneralplaneringen. Utifrån de gamla namnen *Storängen* och *Storå kern* bildades vid ingången till 1990-talet namnet *Storå kern–Suurpelto*. Det har en viss status i planläggningssammanhang, men saknar egenart. Därför kommer det att degraderas det till på sin höjd namn på ett kvarter eller en gata.

Storkvarteret på berget vid *Smedsby* blir *Smedsberget–Sepänkallio* där namn med smidesmotiv kan florera. Delar av åkern mellan *Storhemt* och *Gerk*,

som förblir öppen, heter Norrängen och Hemåker. Hela det öppna fältet planeras heta Smedsåker–Sepänpelto. Storkvarteren runt åkern ges namnen Flakabacka–Lakeamäki efter ett torp, Gammelstens–Vanha-Stens efter en gård och Norråker efter en åker.

Lillhemtsparken–Lillhemtinpuisto samt storkvarteren Lillhemtåkern–Lillhemtinpelto, Storhemt (samma på finska) och Oppibacka–Ylismäki här-leads ur gårdsnamn och Torsdalen–Tuurinlaakso ur Torsbacka, en intill-liggande backe. Ett urgammalt åker-namn i Kockby, Kabis och en stuga från början av 1900-talet, Klaris får som sådana gå som särpräglade namn på storkvarter. På Kockbys marker kan Kock(by)-förleden användas efter behov och nära Storhemt Salsängen–Salinniitty av Salsåker.

De nya storkvarteren öster om Ring II får namnen Nyby–Uusikylä, Luku-berget–Lukukallio, Nygrannas och Nygrannasbacken–Ny-grannaksen-mäki. Den gamla bosättningen nära Klovis i korsningen mellan två gamla byvägar var i tiderna känd som Korsvägen–Ristitie. Det namnet kan återuppträffa i namnet på ett storkvarter och en gata.

Ur områdesnamnen härledds orienterande gatunamn, t.ex. Hemtansvägen–Henttaantie, Luku-bergsvägen–Lukukalliontie och Smedsåkersvägen–Sepän-pellontie. Andra lämpliga namn på huvudgator är Lukubron–Lukusilta, Lill-träskvägen–Lillträskintie, Bysmedsvägen–Kyläsepäntie Korsvägen–Risti-tie. De mindre gatorna och platserna får i detaljplanerna namn mera ur olika motivkretsar (t.ex. lärande och bildning).

NAMNENS VERKNINGAR PÅ MILJÖN

En namnflora som skapas av dessa ingredienser i namnlandskapet respekterar byarna som hör till de äldsta i södra Esbo och deras egenart. Samtidigt får det nya centrumet för kunskap rötter. En planläggning som sätter värde på platsens karaktär och vinnlägger sig om att bevara och för-ädla platsens värden ger en stadig grund för uppskattning av den, trivsel där och för den nya kompetenskulturens framgångshistorier.

Stadsplaneringscentralen namnenhet/SSu, MVL 11/2002, 10/2003

Bilaga 12: De gamla namnen på området.

5 VERKNINGARNA AV DEL-GENERALPLANEN

5.1 VERKNINGARNA PÅ SAMHÄLLSSTRUKTUREN OCH DEN BYGGDA MILJÖN

Delgeneralplanen främjar funktion och ekonomi genom att utnyttja den existerande infrastrukturen och förenhetliga tätortsstrukturen. Det sist-nämnda leder till en bättre livsmiljö. Service och arbetsplatser är tillgängliga för olika befolkningsgrupper.

Planområdet är ett av de sista obebyggda områdena i östra Esbo. En ut-byggnad kompletterar stadsstrukturen centrala och sydöstra Esbo, som skall utvecklas stadsmässigt. Planområdet ansluter sig också till växande företagsområden: Otnäs, Ring I, Knektbron och Västerleden. Ring II och dess planerade förlängning norrut kopplar området till andra tillväxtområden i regionen.

Planområdet är så vidsträckt att det faller inom flera områdescentras influensområde: Hagalund, Mattby och Alberga – Mattby är närmast. Detta både förutsätter och främjar egna centrumfunktioner i planområdet.

5.2 VERKNINGARNA PÅ TRAFIKEN OCH PÅ ORDNANDE AV SAMHÄLLSTEKNISK FÖRSÖRJNING

När området bebyggs behövs en planskild anslutning till Ring II. Dessutom kräver anslutningen av områdets gatunät till Oppibackavägen en tvåfilig cirkulationsplats eller en omfattande korsning med trafikljus.

För att kollektivtrafiken skall vara smidig ordnas förtur för bussarna i korsningarna med trafikljus. Vatten- och avloppsnät byggs i hela området. Av-



loppsvattnet pumpas via huvudavloppsledningen genom Mankans.

Fjärrvärmenätet byggs att omfatta alla byggnadskvarter.

Med en reservering för ett naturgaskraftverk tryggs det långsiktiga mark-behovet för energiproduktionen. Kraftverket kräver också ett naturgaskör och en kraftledning.

En 110 kV:s kraftledning som går genom det planerade byggnadsområdet måste dras i markkabel på ett ca 1 km lång avsnitt innan byggandet av området inleds.

Mankans depå kan flyttas till en reservering för samhällsteknisk försörjning (ET) på Johanniberget. Olarsängens depå förblir i ett annat ET-område.

5.3 VERKNINGARNA PÅ NATUREN OCH LANDSKAPET

Byggnationens verkningar på planområdets landskap och natur är omfattande, för där byggs en ganska tät och urban stad som förenar Mankans och Dåvitsby med Hemtans småhusområde.

Landskapet ändras från idyllisk lantbygd till en tät stad. Det gamla landskapets historia lever kvar i de skyddade byggnaderna och byggnadsgrupperna, ädelträden runt gårdscentrumen och byabebbyggelsen samt däremellan byvägarna, som blir gång- och cykelvägar eller gator i den nya staden. Det öppna åkerlandskapet i dalen mellan Gerk, Nygrannas, Storhemt och Smedsskogen bevaras som ett närrekreationsområde med gång- och cykelvägar och ängar och gräsmattor för fria aktiviteter.

När naturen ändras ersätts det rikliga åkerfågelbeståndet med en del sällsynta arter av ett troligen mindre bestånd som bättre klarar stadsförhållandena. Dikena flyttas och tätas så att de håller kvar vatten längre och får strandvegetation. De blir ett värdefullt, omväxlande och betydande inslag i stadsbilden. Omläggningarna hindrar inte fiskar att leva i vattendragen.

Närmiljön skall planeras utifrån de existerande ädelträdbevuxna kullarna och de tallbevuxna bergsskogarna. Nya träd planteras endast i planområdets södra del där bebyggelsen är tätast. Där anläggs parker och planteras träd längs gator och trottoarer. De gamla bykullarnas gårdsträd, som är karakteristiska för dagens landskap, kommer att dominera landskapet också i den nya staden.

När området bebyggs sjunker grundvattnet i åkerområdet, som nu ställvis nästan når markytan, till ett grundläggningsdjup och eftersom områdena kommer att fyllas med 1–4 meter schaktjord skall regnvattnet samt Hemtbäckens och Gerkbäckens

vatten användas till nytta för den nya närvegetationen.

Skogsbackarna i Kabis och Klaris förblir huvudsakligen i naturtillstånd.

5.4 VERKNINGARNA PÅ LEVNADSFÖRHÅLLANDENA (HÄLSA, SÄKERHET, OLIKA BEFOLKNINGSGRUPPERS VERKSAMHETS BETINGELSER I NÄROMGIVNINGEN, DE SOCIALA FÖRHÅLLANDENA OCH KULTUREN)

Den nya bebyggelsen och markanvändningen har en betydande inverkan på områdets karaktär och image. Näromgivningen för invånarna i Hemtans, Dåvitsby och västra Mankans ändras avsevärt. Bebyggelsen kommer dock inte att medföra omfattande olägenheter för invånarna runt planområdet.

När planområdet är färdigt utbyggt kommer det att ha ca 7000 invånare med tillgång till den offentliga och kommersiella närservice de behöver. Centrumet är i Lukudalen. I tät och högt byggda kontorskvarter kommer det att finnas ca 8000 arbetsplatser i läroanstalter, forskningsinstitut och företag av olika slag. Planen gör det möjligt för invånare att jobba i området, men antalet arbetsplatser är så stort att området drar till sig pendlare.

Viktigast socialt sett är att det kommer att erbjudas nya bostäder, arbets-lokaler och studielokaler på en central plats i huvudstadsregionen. I fler-våningshusen kan bostäder för småhushåll och studenter placeras. Planen möjliggör en mångsidig och trivsamt bostadsmiljö för olika befolknings-grupper med behov av olika slags bostäder. Det ganska bredbasiga mark-ägandet gör att bostäderna kan komma att finansieras och besittas på många olika sätt och att invånarstrukturen därför kan vara balanserad.

Eftersom området idag är nästan obebyggt måste all nödvändig basservice byggas när bostäderna byggs. Om området blir småhusdominerat, växer antalet småbarn i början kraftigt och senare antalet skolelever. Vid planeringen av servicelokalerna måste ändringar i åldersstrukturen beaktas och lokalerna göras flexibla. Ifall byggandet av service fördröjs måste man ty sig till servicen i omgivningen med långa resor och eventuell transport som följd. Senare kan serviceutbudet kompletteras och tillgängligheten till mångsidig service för den omgivande bosättningen förbättras. Befolknings-underlaget bör räcka till för en mångsidig dagligvaruaffär i Lukudalen.

De som bor i småhuskvarteren förflyttar sig mest med personbil. Områdets läge, mängden arbetsplatser samt närheten mellan bostadsområdena och arbetsplatserna möjliggör korta arbetsresor som kan företas till fots eller med cykel. Servicen är belägen jämt utspridd i olika delar av områ-

det och de korta avstånden kan man bekvämt och säkert gå eller cykla.

Parkerna och grönområdena, i synnerhet Centralparken, är utomordentligt tillgängliga. På det centrala i området belägna området för idrotts- och rekreationsanläggningarna kan man göra allt möjligt. Den nya bebyggelsen minskar inte möjligheterna till rekreation. Det har inte tidigare funnits friluftsleder eller aktiv rekreation i området, men i och med den nya bebyggelsen kan nya friluftsleder och annan rekreationservice byggas.

Området är omfattande och byggarbetena kommer att pågå länge. Under byggtiden kan säkerhet och trivsels störta boendet och trafik.

5.5 VERKNINGARNA PÅ SAMHÄLLETS EKONOMI

Byggekostnaderna kommer att bli relativt höga, för det saknas kommunal-teknik och i de centrala kvarteren är jordarten olämplig att bygga på.

Kostnaderna för kommunaltekniken uppskattas till:
miljoner euro

Huvudmatargatorna och Ring II	16
Huvudledningar	2
Bostadsområden	21
Arbetsområden	19
Parker och torg	7
<hr/> Sammanlagt	<hr/> 66

Investeringskostnaderna för den kommunala servicen är ca 65 milj. •.

Att dra kraftledningen med 110 kV i markkabel kostar ca 1 milj. •.

De centrala kvarterens ibruktagande förutsätter stora tröskelinvesteringar - en ny anslutning till Ring II, huvudmatargator och nergrävning av kraftledningar.

Planläggningen höjer markens värde betydligt. Byggrätten är med dagens priser värd sammanlagt ca 190-210 milj. • beroende på den slutliga exploateringsgraden. Stadens mark får en byggrätt som är värd ca 48-55 milj. •.

6 GENOMFÖRANDE AV DEL-GENERALPLANEN

6.1 BYGGTIDTABELL

Innan områdena byggs görs detaljplaner upp. Området för delgeneralplanen är till stor del privatägd och byggtidtabellen beror inte bara på hur planläggningen framskrider utan också på de ekonomiska konjunkturerna. Det är möjligt att t.ex. företagsverksamhet koncentreras just till detta område och då kan det vara nödvändigt att tillgodose behovet av lokaler t.o.m. mycket fort.

6.2 ANVISNINGAR FÖR GENOMFÖRANDE OCH TILLÄMPNING

Esbo stad övervakar att målen för projektet nås. För de centrala områdena bör i detaljplaneringsskedet markanvändningsavtal träffas och noggrannare kvartersplaner göras upp så att miljöns kvalitet kan bestämmas och säkras.

7 PLANERINGSSKEDEN

7.1 AKTUALISERING OCH DÄRTILL ANSLUTNA BESLUT

7.1.1 AKTUALISERING

Delgeneralplanen Storåkers-Ring II anhängig-gjordes i planlägnings-översikten 1999.

7.2 AVTAL

Stadsfullmäktige godkände 20.1.2003 avtal mellan staden, Nokia Asset Management Oy och Asuntosäätiö om utveckling av ett område för avancerade kunskaper och högklassigt boende inom Ring II:s influens-område. I avtalet (Yhteistyösopimus korkean osaamisen ja laadukkaan asumisen alueen kehittämiseksi Kehä II-väylän vaikutusalueelle) uttala parterna en vilja och löfte att bygga ett så högklassigt område som möjligt.

De egentliga konkreta markanvändningsavtalen mellan markägarna och staden torde träffas i detaljplaneringsskedet. Parterna kan bl.a. avtala om eventuella markägarrangemang, kommunalteknik och ersättning för den samt om byggtidtabellen.

7.3 PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Stadsstyrelsen godkände 28.3.2000 ett program för deltagande och bedömning. Om det och om målprogrammet ordnades ett diskussions- och informationsmöte. Inga anmärkningar mot programmet för deltagande och bedömning anfördes.

Programmet för deltagande och bedömning föräldrades och justerades därför 18.3.2003. Deltagande och växelverkan ordnas enligt det bifogade justerade programmet för deltagande och bedömning.

7.4 PLANERING, VÄXELVERKAN OCH UTTRYCKTA ÅSIKTER

7.4.1 PLANERING

Delgeneralplanen har gjorts upp av stadens generalplanenhet.

I generalplanenheten har ansvaret för beredningen av planen sedan 1.8.2002 legat hos arkitekt Anu Ylitalo. Projektchef Davy Beilinson och trafiktekniker Jari Kaikkonen har representerat staden i trafikplaneringen. I generalplanenheten har Ulla-Maija Koskinen svarat för utredningar om boende

och servicebehov och Hannu Vepsäläinen för planläggningsökonomi. Miljöutredningen har i generalplanenheten gjorts av landskapsarkitekt Suvi Lehtoranta. Namn-planerare är Sami Suviranta och Marja Viljamaa-Laakso. Dessutom har representanter för olika förvaltningar i staden deltagit i beredningen.

Utredningen om verkningarna av delgeneralplanen har gjorts av LT Konsulter Ab och utredningen om naturen av Jord och Vatten Ab. Sedan början av 2003 har Nokia Asset Management Oy och Asuntosäätio anlitat arkitekterna Mauri Tommila och Erkki Forsman vid Tommila Arkitekter Ab som konsulter. Konsulterna har gjort upp markplaner över området.

I enlighet med 66 § markanvändnings- och bygglagen hölls rådslag med berörda myndigheter 23.1.2002 när beredningen inleddes, 12.11.2003 när utkastet varit utställt och 2.9.2004 i förslagsskedet.

Sedan våren 2002 har en ledningsgrupp som dryftar verksamheten på området sammanträtt på kallelse av stadsdirektören. I ledningsgruppen sitter representanter för intressenter inom industri, fastighetsbesittning, byggherreverksamhet, högskolor och vetenskapssamfund samt förvaltningar inom staden.

En särskild arbetsgrupp har grundats för att kläcka idéer och bereda konceptet för verksamheten på området. Arbetsgruppens ordförande är näringsdirektör Kari Ruoho. Arbetsgruppen förslag till verksamhetskoncept för planområdet godkändes av stadsstyrelsen 26.11.2002.

BETECKNINGAR OCH NOGGRANNHET

Miljöministeriets förordning om beteckningar som används i planer enligt markanvändnings- och bygglagen trädde i kraft 1.5.2000. Eftersom nästan hela området planeras för första gången har inte särskilda beteckningar använts för de områden med existerande plan som ändras och små områden öster om Ring II, utan i utkastet har för dem tillämpats anvisningarna för tolkning i det tidigare beslutet om beteckningar (Inrikesministeriet 1.6.1980). Vid beredningen av delgeneralplanen har dessutom använts beteckningar som etablerats och om vilka överenskommit i planläggningspraxis i Esbo. Delgeneralplanen är i skala 1:4 000.

7.4.2 ALTERNATIVA LÖSNINGAR

Generalplanenheten ritade våren 2001 i målprogramskedet fyra idéskisser över markanvändningen. Utifrån dessa skisser gjordes i utredningen över verkningarna 18.9.2001 (LT-konsulter) två rekommenderade alternativ upp. Området har därefter generalplanerats utifrån dessa alternativ. Utredning

om områdets natur är av Jord och Vatten Ab, daterad 29.8.2002.

I utkastskedet hösten 2002 justerades den gräns för planområdet som dragits i målprogrammet. Bl.a. uteslöts områdena norr om Stensvägen och Klovisåkvägen samt den gällande detaljplanens AO- och TY-kvarter söder om Oppibackavägen.

I stadsfullmäktiges beslut 16.12.2002 om målsättningarna för generalplanen över södra Esbo behandlades också Centralparken. Utkastet till delgeneralplan ändrades i enlighet med beslutet så att de närreklamationsområden enligt delgeneralplanen Centralparken I som är belägna inom planområdet förblir närreklamationsområden också i utkastet till delgeneralplanen Stor-åker-Ring II. Tommila Arkitekter Ab började i början av 2003 bereda markanvändningsplaner på uppdrag av stadens två avtalsparter (Nokia Asset Management Oy och Asuntosäetio).

I beredningsmaterialet ingår två olika plankartor: Tommila Arkitekter Ab:s markanvändningsplan och stadsplaneringscentralens utkast till delgeneralplan.

Stadsstyrelsen godkände 15.4.2003 beredningsmaterialet för delgeneralplanen för framläggning enligt 30 § markanvändnings- och byggförordningen. Också markanvändningsplanen av Tommila Arkitekter Ab lades fram, trots att den inkluderade bebyggelse på områden som i delgeneralplanen Centralparken I är rekreativområden.

Tommila Arkitekter Ab har därefter planerat de centrala områdena för det första utkastet till detaljplan över en del av planområdet. Beredningen av förslaget till delgeneralplan har till denna del baserat sig på Tommila Arkitekter Ab:s plan både beträffande trafiklösningar och markanvändning. Beredningen av förslaget till delgeneralplan fortsatte i generalplanenheten varvid kommentarerna om beredningsmaterialet beaktades.

Stadsplaneringsnämnden föreslog 4.12.2003 att stadsstyrelsen godkänner förslaget till delgeneralplan och förslaget till ändring av delgeneralplan för framläggning enligt 19 § markanvändnings- och byggförordningen. Dessutom företog nämnden följande ändringar i plankartan: Bostadsområdena (A) öster om Kockparken och på "Rudusbacken" vid Olarin lukio ändrades till områden för närreklamation (VL); beteckningen tätbebyggt småhusdominerat område (AP/t) för ett kvarter som gränsar mot Hemtans bostadsområde ändrades till småhusdominerat område (AP); vid Ring II mellan ett område för arbetsplatser (TP-2) och Nygrannas gård fogades ett skyddsgrönområde (EV) och öster om Ring II infogades en matargata från mellan nya anslutningen till Ring II och Kockbyvägen parallellt med Ring II. Dessutom fogades till bes-

tämmelserna för området med centrumfunktioner (C) med ett förbud mot stora detaljhandelsenheter.

Dessutom beslutade nämnden en matargata öster om Ring II från den nya anslutningen till Kockbyvägen. Matargatan har emellertid ritats in i plan-kartan som en rekommenderad/alternativ gata, vars behövlighet, sträckning och läge planeras vid detaljplaneringen. Denna lösning motiveras med dels målet för delgeneralplanens tidtabell som bestämts av stadsfullmäktige och dels den tänkta gatans placering i en svår terräng där också områden som skyddas enligt naturskyddslagen och skogslagen måste beaktas. Planeringen av gatan i den svåra terrängen kräver detaljerad planering som inte är möjlig i detta skede utan den kommer att utföras vid den detaljerade planeringen av området i fråga.

Stadsstyrelsen beslutade 10.2.2004 att godkänna förslaget till delgeneral-plan och ändring av delgeneralplan för framläggning enligt 19 § mark-användnings- och byggförfordningen. Dessutom gjordes följande ändringar av plankartan: kollektivtrafiken och vägen från Salsåkers korsning till norra delen av AP/t - AP-området mot nordväst ströks och vägen mellan AP/t - AP-områdena ersattes med en väg söderut längs Hemtans östra gräns. Denna väg visas i detalj på en kartbilaga som fogats till stadsstyrelsens beslut.

Dessutom lade stadsstyrelsen till en väg från Kockbyvägen till väg-reserveringen i norr längs nordöstra kanten av Lukubergets AP/t-kvarter enligt en till beslutet bifogad karta. Även denna väg är rekommenderad/ alternativ på samma grunder som matargatan ovan.

Stadsstyrelsen beslutade vidare att en trafikförbindelse mellan småhus-området i norr samt arbetsplatsområdet och Kurängen skall möjliggöras. Det kräver inte ändringar i plankartan, för där ingår redan en väg till Jondalsporten under Åbovägen i nordväst.

Stadsstyrelsen godkände 31.1.2005 förslaget till delgeneralplan och ändring av delgeneralplan för stadsstyrelsen. Nämnden gav i beslutet anvisningar för detaljplaneringen, bl.a. om planeringen av uppsamlingsgatan öster om Ring II och byggnadsområdet vid Lukuberget.

7.4.3 VÄXELVERKAN OCH UTTRYCKTA ÅSIKTER

Målprogrammet och programmet för deltagande och bedömning presenterades vid ett informations- och diskussionsmöte 18.5.2000 i Olarin koulu för ca 70 personer. På mötet presenterades målen, den preliminära dimensioneringen och möjlig markanvändning. Invånare i Hemtans presenterade sin egen vision av området. Mötesdeltagarna kunde också säga sin åsikt i frågeblanketter som fylldes i gruppvis. Det finns en särskild promemoria över

mötet, till vilken ovan nämnda vision och resultatet av grupparbetena bifogats.

Idéskisserna som ritades i målprogramskedet var föremål för en enkät på nätet 1.6–31.8.2001. Resultaten av enkäten redogörs i publikationen "Suurpelto-Kehä II:n osayleiskaavan suunnittelutyö Internektyselyn tulokset" (4.10.2001).

Dessutom ordnades 24.10.2000–20.11.2001 9 diskussionsmöten med invånare, markägare och andra intressenter.

De kommentarer av allmänheten hösten 2002 om de preliminära alternativen för generalplanen för södra Esbo som gäller planområdet för Storåker-Ring II presenteras i bilaga 19.

Beredningsmaterialet presenterades vid ett informations- och diskussionsmöte 5.5.2003 i Olarin koulu för ca 130 personer. Intressenter kom med ca 25 inlägg. Att planområdet bebyggs accepterades i princip, men dimensioneringen och samarbetet med invånarna gav upphov till diskussion. Frågor öster om Ring II som intresserade var bl.a. trafiken, Lukuberget och grönområdenas tillräcklighet och väster om Ring II kollektiv-trafiken och Centralparken. Mötet refereras i en särskild promemoria.

För dem som hade gav utlåtanden hölls ett informationsmöte 21.5.2003 i stadsplaneringscentralen.

Beredningsmaterialet var utställt enligt 30 § markanvändnings- och byggförfordningen 5.5–9.6 och 4.8–2.9.2003. Under utställningen lämnades 80 kommentarer och 24 utlåtanden in.

Ca 40 kommentarer lämnades in av invånare i småhusområdet Juhanila strax utanför planområdet och de gällde ett visst gatuavsnitt som finns i en fastställd detaljplan. Ca 15 kommentarer gällde västra sidan av Ring II och de övriga östra sidan. Kommentarer om västra sidan handlade till största delen om vägförbindelserna till Hemtans och Kurängen, friluftsleder mot central-parken och planerad bebyggelse intill Hemtans. Kommentarer om östra sidan handlade förutom om trafiken om den planerade bebyggelsen på Luku-berget och andra rekreatiomsområden samt om friluftsleder. Eftersom serviceområdena tidigare hade dimensionerats enligt det befolkningsunderlag som stadsplaneringscentralen beräknat för utkastet till delgeneralplan, begärdes för förslagsskedet nya utlåtanden med preciserad dimensionering av utbildnings- och kultursektorn och social- och hälso-vårdssektorn. Utifrån utlåtandena preciserades reserveringarna för offentlig service och förvaltning i plankartan. På basis av utlåtanden har också reserveringen för den nya anslutningen till Ring II förstörats, bebyggelse på Storhemts bykulle

och Lukubäckens lundvegetation har strukits och grön-förbindelser och grönområden har justerats. Aven i övrigt har förslagen i utlåtandena i mån av möjlighet beaktats i beredningen.

6.4.2004 hölls ett informations- och diskussionsmöte i Olarin koulu. I mötet deltog 145 personer. Ett separat PM gjordes upp.

Förslaget till delgeneralplan var utställt 29.3–27.4 enligt 19 § i markanvändnings- och byggförordningen, varvid 188 anmärkningar och 22 utlåtanden lämnades in.

Av anmärkningarna gällde 124 en redan fastställd kollektivtrafikgata i Hemtans utanför planområdet och 39 anmärkningar trafikarrangemangen öster om Ring II, huvudsakligen en gata som har förts in delgeneralplanen i enlighet med fastställda detaljplaner och högsta förvaltningsdomstolens beslut. De övriga 25 anmärkningarna gällde bl.a. beteckningarna för användningen av områden nära Hemtans, Lukuberget, beteckningen för användningen av en enskild markägares lägenhet och tomt och principerna för planeringen av hela området.

Med anledning av frågor som aktualiserades av anmärkningarna och samrådet med andra myndigheter 2.9.2004 fördes förhandlingar med representanter för statens museiverk och vägförvaltning om justering och komplettering av planehan-

dlingarna. I förhandlingarna med museiverket eftersträvades en minimering av byggnationens skador på kulturmiljön. Beteckningarna och bestämmelserna om kulturlandskapet har justerats och kompletterats utan ändring av själva markanvändningslösningen. Ett nytt utlåtande om de kompletterade handlingarna inbegärades av museiverket. På vägförvaltningens begäran justerades bl.a. reserveringen för vägområde, reserveringen för spårväg samt en läget för en gång- och cykelväg längs Ring II.

Dessutom företogs utifrån utlåtandena och anmärkningarna också andra justeringar. Bl.a. fogades beteckningen 'behov att avlägsna hälsorisk' och beteckningen 'behov av bullerbekämpning' till plankartan.

Ändringarna och justeringarna efter utställningen enligt 19 § i markanvändnings- och byggförordningen är inte väsentliga. Planen behöver sålunda inte ställas ut på nytt, utan de intressenter som ändringarna berör hörs skilt. Markägarna hörs per brev efter att stadsplaneringsnämnden har behandlat ärendet.

Ett brev om hörande med bilagor, daterat 8.4.2005, skickades till 18 markägare. En åsikt lämnades in före 26.4.2005 av Maa- ja metsätölkouluuutajain keskusliitto MTK ry om möjligheterna att bebygga Storhemts bykulle.

7.5 BEHANDLINGSSKEDEN

20.1.2000 §6	Stadsplaneringsnämnden godkände förslaget till målprogram samt programmet för deltagande och bedömning för föredragning i stadsstyrelsen.
28.3.2000 §3	Stadsstyrelsen godkände målprogrammet och programmet för deltagande och bedömning.
18.5.2000	Informations- och diskussionsmöte om målprogrammet.
12.12.2002 §12	Stadsplaneringsnämnden, utkast till delgeneralplan: föredragande drog bort ärendet.
27.3.2003 §13	Stadsplaneringsnämnden godkände utkastet för föredragning i stadsstyrelsen.
8.4., 15.4.2003 §5	Stadsstyrelsen godkände utkastet samt det justerade programmet för deltagande och bedömning för utställning enligt 30 § MarkByggF.
5.5-9.6.2003	Utkastet var utställt enligt 30 § MarkByggF.
5.5.2003	Informations- och diskussionsmöte om beredningsmaterialet.
4.8-2.9.2003	Ny utställning enligt 30 § MarkByggF.
20.11., 4.12.2003 §12	Stadsplaneringsnämnden godkände förslaget till delgeneralplan för föredragning i stadsstyrelsen.
27.1., 10.2.2004 §26	Stadsstyrelsen godkände förslaget för utställning enligt 19 § MarkByggF.
29.3-27.4.2004	Förslaget ställdes ut enligt 19 § MarkByggF.
6.4.2004	Informations- och diskussionsmöte om förslaget.
31.3.2005 §8	Stadsplaneringsnämnden godkände förslaget till delgeneralplan och ändring av delgeneralplan för föredragning i stadsstyrelsen.