

Asianumero 5118/10.02.03/2020

Aiempi asianumero 863/2019

Aluenumero 521402

## Äminnen kartano

### Asemakaavan muutos

45. kaupunginosa Kurttila

Kortteli 45078

Muutetaan vahvistunutta asemakaavaa:

Aluenro 521400, hyväksytty 18.10.2010

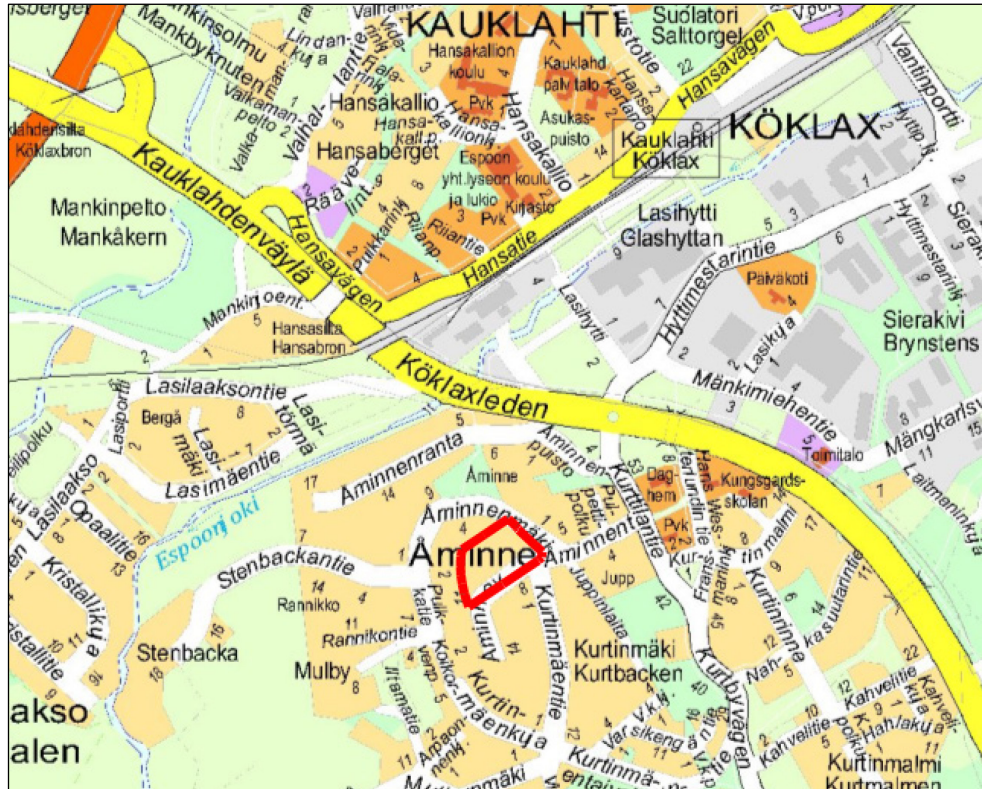
### Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7420.



## Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kurttilan kaupunginosassa Äminnentien pohjoispuolella noin kilometrin etäisyydellä Kauklahten asemasta.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä

## Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 14.2.2019 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 16.9.2020.

## Laatija

Espoon kaupunki  
Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus  
Asemakaavoituksen palvelualue  
Käyntiosoite: Tekniikantie 15  
Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelijat:  
Sonja Sahlsten, puh. 040 639 3084  
Anja Karhula (maisema), puh. 046 877 3742  
Hannu Granberg (liikenne), puh. 043 825 1176  
[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

## Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä .....	7
1.1	Alueen nykytila .....	7
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus .....	8
1.3	Suunnittelun vaiheet .....	8
2	Lähtökohdat .....	9
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet .....	9
2.2	Maakuntakaava .....	9
2.3	Yleiskaava .....	10
2.4	Asemakaava .....	11
2.5	Rakennusjärjestys .....	12
2.6	Tonttijako .....	12
2.7	Rakennuskiellot .....	12
2.8	Pohjakartta .....	12
2.9	Maanomistus .....	13
2.10	Maaperä .....	13
2.11	Muut suunnitelmat ja päätökset .....	13
2.11.1	Suojellun Uraali-rakennuksen purkamiseen liittyvät päätökset .....	13
2.12	Rakennettu ympäristö .....	14
2.12.1	Yhdyskuntarakenne .....	14
2.12.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva .....	15
2.12.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta .....	15
2.12.4	Palvelut .....	15
2.12.5	Yhdyskuntatekninen huolto .....	18
2.13	Liikenne .....	18
2.13.1	Ajoneuvoliikenne .....	18
2.13.2	Jalankulku ja pyöräily .....	19
2.13.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti .....	20
2.13.4	Joukkoliikenne .....	21
2.14	Luonnonolosuhteet .....	21
2.15	Suojelukohteet .....	23
2.15.1	Kulttuurihistorialliset suojelukohteet .....	23
2.15.2	Luonnonsuojelukohteet .....	27
2.16	Ympäristön häiriötekijät .....	28
3	Asemakaavan tavoitteet .....	28
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle .....	28
3.2	Osallisten tavoitteet .....	28
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus .....	29
4.1	Yleisperustelut .....	29
4.2	Mitoitus .....	29
4.3	Maankäyttö .....	30
4.3.1	Korttelialueet .....	30
4.3.2	Virkistysalueet .....	33
4.3.3	Palvelut .....	33

4.3.4	Yhdyskuntatekninen huolto .....	33
4.4	Liikenne .....	34
4.4.1	Ajoneuvoliikenne .....	34
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily .....	34
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti .....	34
4.4.4	Joukkoliikenne .....	34
4.5	Maaperä ja rakennettavuus .....	34
4.6	Luonnonympäristö .....	34
4.7	Suojelukohteet .....	35
4.8	Ympäristön häiriötekijät .....	36
4.9	Nimistö .....	36
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset .....	36
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....	36
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....	37
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....	38
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen .....	39
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön .....	39
6	Asemakaavan toteutus .....	41
6.1	Rakentamisaikataulu .....	41
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet .....	41
6.3	Toteutuksen seuranta .....	42
6.4	Sopimukset .....	42
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus .....	42
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto .....	42
7.1.1	Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus .....	42
7.1.2	Valmisteluaineiston nähtävilläolo .....	44
7.1.3	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon .....	44
7.2	Kaavaehdotus .....	46
7.2.1	Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus .....	46
7.2.2	Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon .....	47
7.3	Kaavan hyväksyminen .....	50
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana .....	50
7.5	Käsittelyvaiheet .....	51

## Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Liite 2, Havainnekuva

Liite 3, Viitesuunnitelma

## Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, 521402  
Äminnen kartano.

Lisäksi kaavaan liittyvät seuraavat selvitykset:

- Äminnen kartanon rakennushistoriaselvitys. Saatsi Arkkitehdit Oy. 2021.
- Äminnen asemakaavan muutos, luontoselvitys 2020. Luontotieto Keiron Oy. 2020.
- Äminnen kartanon asemakaavan muutos, lepakkoseuranta 2021. Luontotieto Keiron Oy. 2021.
- Lasihtin asemakaavan palveluverkkoselvitys. Espoon kaupunkisuunnittelukeskus. 2021.

# 1 Tiivistelmä

## 1.1 Alueen nykytila

Suunnittelualueeseen kuuluu kortteli 45078, jonka pinta-ala on 13 968 m<sup>2</sup>. Alue on kokonaan Espoon kaupungin omistuksessa. Suunnittelualue sijaitsee mäellä ja sitä ympäröi pohjois- ja länsipuolella jyrkkärinteinen metsäinen lähivirkistysalue.

Suunnittelualueella sijaitsee nykyisin asemakaavalla suojeltu 1880-luvulla ja 1900-luvun ensimmäisinä vuosikymmeninä rakennettu Åminnen kartanon päärakennus (Åminne gård) ja sen pihapiirissä sijaitseva, myös asemakaavalla suojeltu, vanha tiilinen autotallirakennus. Päärakennus on jugend-henkinen suuri kartanomainen rakennus, joka liittyy Kaukalahden teollistumisen vaiheisiin. Päärakennus ja pihapiirissä säilynyt autotallirakennus ovat nykyään Espoon kaupungin omistuksessa. Päärakennus ei ole tällä hetkellä käytössä. Pihapiiriin kuuluva autotallirakennus on vuokrattu varastokäyttöön. Kartanoympäristö on kokonaisuutena kulttuurihistoriallisesti arvokas.

Kartanon pihapiiri on osin puistomainen ja kulttuurikasvillisuutta sekä maisemallisesti tärkeitä vanhoja jalopuita on säilynyt jonkin verran, mutta alueen yleisilme on nykyisellään melko jäsentymätön. Koska suunnittelualue on kokonaisuudessaan vanhaa kulttuurimaisemaa, ihmistoiminnan vaikutus näkyy kasvillisuudessa ja elinympäristöissä. Alueella ei ole luonnontilaisia elinympäristöjä ja kasvillisuus on melko muuttunut ja alueen lajisto enimmäkseen tavanomaista. Keskeisimmät todetut luontoarvot alueella ovat lepakoiden levähdyspaikka ja II-luokan saalistusalueet, VL-alueella sijaitseva karu kallioketo sekä pihapiirin jalopuut (Keiron 2020).

Suunnittelualueella on vuoteen 2021 asti sijainnut myös asemakaavalla suojeltu Uraali-niminen työväenasuntolarakennus, joka on rakennettu 1920- tai 1930-luvulla. Rakennuksen huonokuntoisuuden takia Espoon kaupunki on 27.9.2018 myöntänyt poikkeamispäätöksen asemakaavasta poikkeamiseen ja rakennuksen purkamiseksi.

Kaavamuuotosalueesta laaditussa luontoselvityksessä (Keiron 2020) havaittiin, että Uraali-rakennus on toiminut ainakin lepakoiden levähdyspaikkana. Rakennuksen huonokuntoisuuden ja sen perusteella myönnetyn poikkeamispäätöksen takia Espoon kaupunki haki lajirauhoituksesta poikkeamista, jotta rakennus voitaisiin purkaa, vaikka sen luontoselvityksen perusteella todettiin olevan luonnonsuojelulain 49 § 1 momentin tarkoittama lepakoiden lisääntymis- ja/tai levähdyspaikka. Uudenmaan ELY-keskus myönsi luvan ja Uraali-rakennus purettiin keväällä 2021. Poikkeamisluvan ehtojen mukaisesti alueelle asennettiin tämän jälkeen pesimispönttöjä lepakoille ja teetettiin lepakkoseuranta vuonna 2021. Seurannan (Keiron 2021) perusteella voidaan todeta, että lepakot käyttävät edelleen Åminnen saalistusalueita, eikä rakennuksen purku ole karkottanut lepakoita. Voidaan kuitenkin myös todeta, etteivät kompensointiopintot ole ainakaan toistaiseksi lepakoiden asuttamia.

Suunnittelualueella on tunnettuja muinaisjäännöksiä.

## 1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutos koskee korttelia 45078, joka osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään (AL-1/s). Lisäksi osa kaava-alueen luoteisosasta on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL).

AO-korttelissa rakennusoikeus osoitetaan tehokkuuslukuna  $e=0.20$ . AO-korttelissa rakennusoikeus on yhteensä 814 k-m<sup>2</sup>. AL-1/s-korttelissa suojellun Åminnen kartanon päärakennuksen rakennusoikeus on 520 k-m<sup>2</sup>. Suojeltu autotallirakennus on osoitettu talousrakennukseksi, jonka rakennusoikeus on 50 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi pihapiiriin on osoitettu kaksi talousrakennuksen paikkaa, joiden rakennusoikeudet ovat 40 k-m<sup>2</sup> ja 80 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksen myötä alueen rakennusoikeus pienenee yhteensä 187 k-m<sup>2</sup>.

## 1.3 Suunnittelun vaiheet

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi tuli kaupungin tonttiyksiköltä, joka jätti asemakaavan muutoshakemuksen 14.2.2019.

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on ilmoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 16.9.2020.

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 21.9. – 20.10.2020.

Nähtävilläoloaikana järjestettiin asukastilaisuus, joka pidettiin kaavakävelynä suunnittelualueella 8.10.2020. Asukastilaisuudessa esiteltiin asemakaavamuutoksen lähtötietoja ja esiteltiin kolme maankäyttöluonnosta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin sen nähtävilläoloaikana yhteensä 4 mielipidettä ja 2 lausuntoa tai kannanottoa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatujen mielipiteiden pohjalta lähdettiin suunnittelemaan kaavaehdotusta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen kaava-alueesta valmistui luontoselvitys (Keiron 2020). Lisäksi kartanosta ja sen pihapiiristä laadittiin rakennushistoriallinen selvitys (Saatsi Arkkitehdit 2021) ja Uraalin purun jälkeen toteutettiin lepakkoseuranta (Keiron 2021). Kaavaratkaisua päivitettiin selvitysten ja saadun palautteen pohjalta. Kaava-alueen luoteisnurkasta osa muutettiin osaksi ympäröivää lähivirkistysaluetta ja vastaavasti uusia pientaloja varten varattu alue hieman pienentyi. Kartanon ja uusien pientalojen väliin jätettiin leveämpi puustoinen suojavyöhyke rajaamaan kartanon piha-aluetta ja lisäksi kartanon tontille ajo ja sen tarvitsemat pysäköintipaikat siirrettiin kartanon pihan itälaidalle.

Asemakaavan muutosehdotusta käsiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 2.2. - 16.2.2022. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen nähtävälle MRA 27 §:n mukaisesti 16.2.2022.

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 7.3. – 5.4.2022.



Kaavaehdotuksesta saatiin yhteensä kuusi lausuntoa tai kannanottoa ja kaksi muistutusta.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavakartalla osa AO-korttelin länsireunasta muutettiin osaksi lähivirkistysaluetta (VL) sekä lisättiin muutamia ajoneuvoliittymäkieltoja Åminnentien puolelle. Kaavamääräyksiin lisättiin AO-korttelia koskevia rakentamisen tapaa ohjaavia määräyksiä. Lisäksi kaavakarttaan ja -määräyksiin tehtiin muutamia pienempiä teknisiä korjauksia. Kaavaselostuksen liitteeksi lisättiin AO-korttelia koskeva viitesuunnitelma ja lisäksi selostukseen tehtiin muita pieniä täydennyksiä.

## **2 Lähtökohdat**

### **2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet**

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua yleispiirteisellä tasolla turvaamalla erityisen tärkeiksi katsottujen asioiden toteutumista. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet huomioidaan jokaisella kaavoituksen tasolla. Valtioneuvoston valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva 14.12.2017 tehty päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia teemoja:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

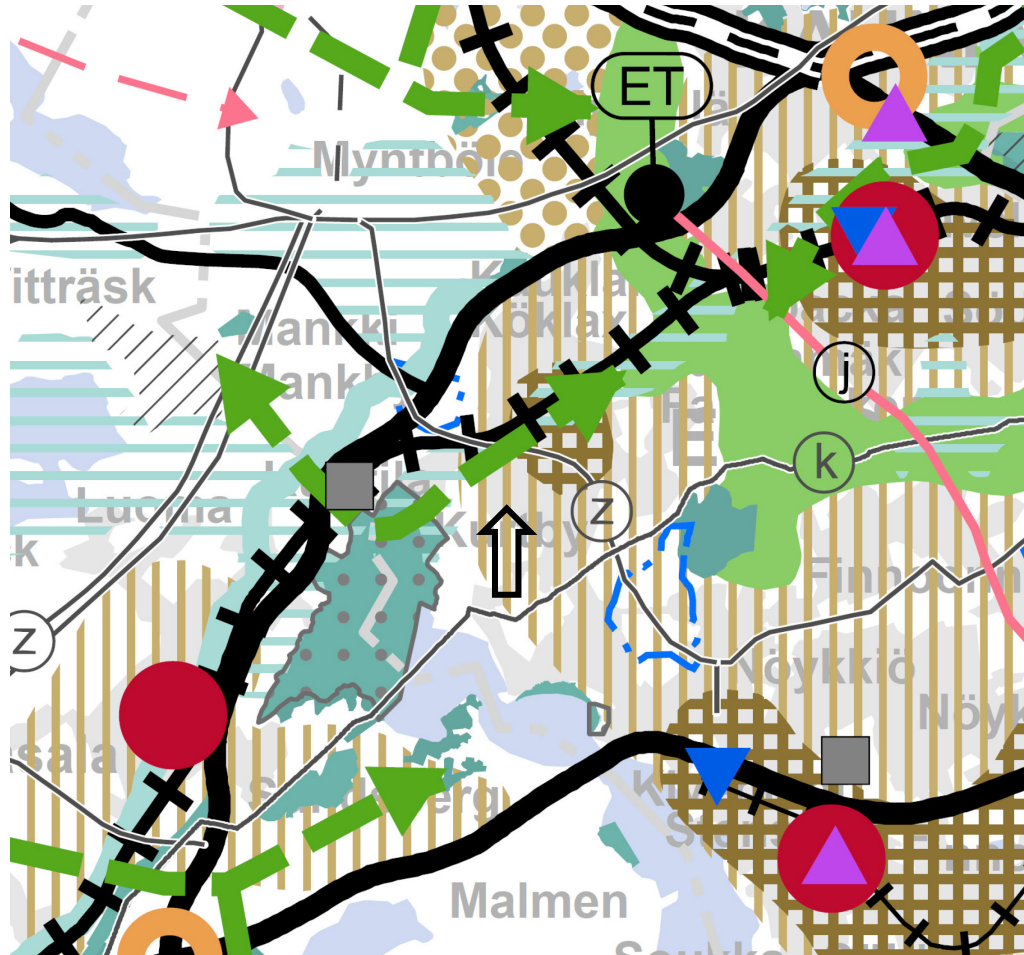
### **2.2 Maakuntakaava**

Voimassa olevat:

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 kolmella eri päätöksellä Uusimaa-kaavan 2050. Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella.

24.9.2021 Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan eli niiltä osin kuin valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa. Aiemmista maakuntakaavoista jäi voimaan Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. Lisäksi hallinto-oikeus kumosi Uusimaa-kaavan kaavamääräyksestä osan, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla sijaitsevilla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä. 4. vaihemaakuntakaavasta jäi voimaan kaavan tuulivoimaratkaisu.

Kaavamuutosalue sijaitse Uusimaa-kaava 2050:n taajamatoimintojen kehittämissyöhykkeellä (pystyraidoitettu merkintä, Kuva 2).



Kuva 2. Ote Uusimaa 2050 -kaavasta. Kaava-alueen sijainti esitetty mustalla nuolella.

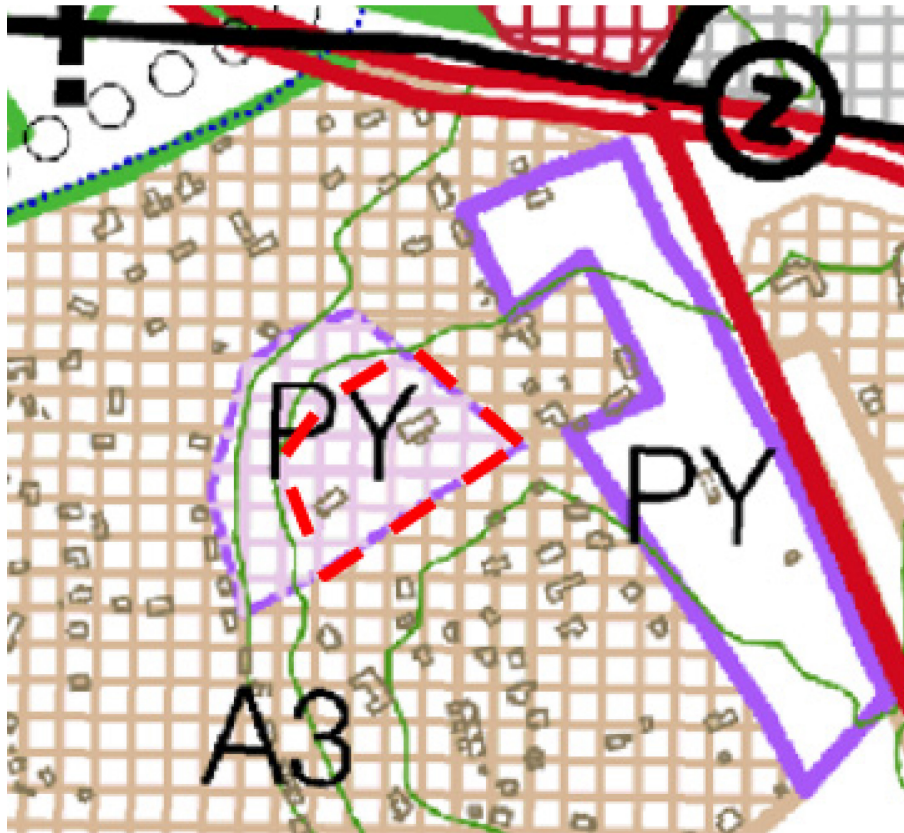
## 2.3 Yleiskaava

Voimassa olevat:

### Espon eteläosien yleiskaava

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

Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu Espon eteläosien yleiskaavan alueelle. Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY), jota ympäröi pientaloalue (A3). A3-alueelle sijoitetaan ensisijaisesti erillispientaloja ja kytkettyjä pientaloja. Ruudutettu pohjaväri merkitsee kehitettäviä alueita, joilla asemakaavoituksella pyritään alueen toimivuuden (mm. palvelujen säilyminen) varmistamiseen lisärakentamisella sekä joukkoliikenteen toimintaedellytysten parantamiseen. (Kuva 3)



Kuva 3. Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä. Suunnittelualan rajaus on esitetty punaisella katkoviivalla.

## 2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava Äminne 521400 (lainvoimainen 11.4.2012). Lainvoimaisessa asemakaavassa kortteli 45078 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-1), jolla ympäristö on säilytettävä, asuinpienalojen korttelialueeksi (AP) ja erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1), jolla pihapiiri ja ympäristö on säilytettävä. (Kuva 4)

Yleisten rakennusten korttelialueella (Y-1) sijaitsee Äminnen kartanorakennus, joka on kaavassa määritetty suojeltavaksi rakennukseksi (sr-1), jota ei saa purkaa, ja jonka julkisivujen ja vesikaton ominaispiirteet tulee säilyttää muutos- ja korjaustöissä. Kartanon pihapiirissä säilynyt autotallirakennus on myös merkitty merkinnällä sr-1. Korttelin itäreuna on merkitty merkinnällä säilytettävä alueen osa (s), jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.

AP-korttelin sallittu tehokkuus on  $e=0.25$  ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Kortteli on rakentamaton.

AO-1-korttelissa sijaitseva rakennus on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi (sr-1), mutta sen purkamiseksi on saatu poikkeuslupa sen huonokuntoisuuden takia. AO-1-korttelin länsireunassa on kasvistoltaan säilytettävä alueen osa (sl-1), joka jatkuu suunnittelualan ulkopuolelle Uraalinrinne-nimiselle lähivirkistysalueelle.

Y-1- ja AP-korttelien pohjoisosassa on alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue (sm-1), joka jatkuu suunnittelualueen ulkopuolelle Uraalinrinne-nimiselle lähivirkistysalueelle.



Kuva 4. Ote ajantasa-asesmakaavasta. Suunnittelualueen rajaus on esitetty punaisella pistekatkoviivalla.

## 2.5 Rakennusjärjestys

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

## 2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako.

## 2.7 Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

## 2.8 Pohjakartta

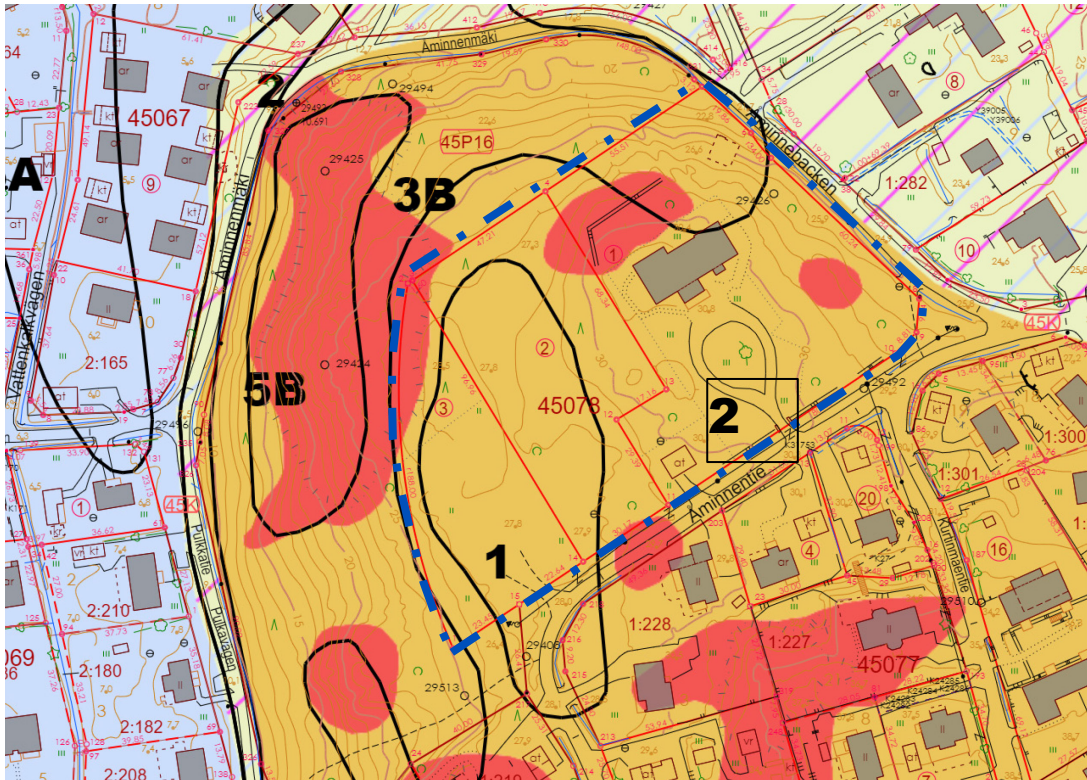
Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

## 2.9 Maanomistus

Kaava-alue on Espoon kaupungin omistuksessa. Ympäröivät katu- ja virkistysalueet omistaa Espoon kaupunki.

## 2.10 Maaperä

Kaava-alue sijaitsee moreenimäellä. Lisäksi kaava-alueella on jonkin verran kallioalueita. Alue on rakennettavuudeltaan pääosin luokkaa 1 (helposti rakennettava) tai 2 (normaalisti rakennettava). Lisäksi kartanon päarakennuksen pohjoispuolella on alue, joka on rakennettavuudeltaan luokkaa 3B (vaikeasti rakennettava rinne- ja maasto).



Kuva 5. Maaperä- ja rakennettavuuskartta. Alue on pääosin moreenia (oranssi alue) ja osin kalliota (punainen alue). Alue on rakennettavuudeltaan pääosin luokkaa 1 ja 2.

## 2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset

### 2.11.1 Suojellun Uraali-rakennuksen purkamiseen liittyvät päätökset

#### Asemakaavasta poikkeaminen ja purkulupa

Kaavamuuotosalueella on sijainnut asemakaavalla suojeltu Uraali-niminen työväenasuntolarakennus, joka on rakennettu 1920- tai 1930-luvulla. Rakennuksen huonokuntoisuuden vuoksi Espoon kaupungin kaupunkisuunnittelujohtaja on 27.9.2018 antanut myönteisen poikkeamispäätöksen (lupatunnus 2018-1129) asemakaavasta poikkeamiseksi. Hankkeen tarkoituksena oli purkaa asemakaavassa suojeltu rakennus. Espoon kaupungin museo ja Uudenmaan ELY-keskus ovat antaneet poikkeamispäätöshakemuksesta puoltavat lausunnot.

Asemakaavasta poikkeamiseen myönnettyyn poikkeamispäätökseen perustuen Uraali-rakennuksen purkamiseksi on haettu purkulupa, joka on myönnetty 26.2.2019 (lupatunnus 2019-63).

### **Lajirauhoituksesta poikkeaminen**

Kaavamuutosalueesta laadittiin vuonna 2020 luontoselvitys (Luontotieto Keiron Oy, 2020), jonka havaintojen perusteella todettiin, että huonokuntoisuutensa vuoksi purku-uhan alla oleva Uraali-rakennus on ainakin toiminut lepakoiden levähdyspaikkana. Rakennus ei kuitenkaan sovellu lämpöolosuhteidensa vuoksi lepakoiden talvehtimisaikaksi, joten rakennuksen roolia lepakoiden lisääntymispaikkana ei voitu selvityksessä todentaa. Luontoselvityksessä todettiin kuitenkin, että rakennus on levähdyspaikaksi osoitettuna luonnonsuojelulain 49 § 1 momentin tarkoittama lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka.

Rakennuksen huonokuntoisuuden ja sen perusteella myönnetyn poikkeamispäätöksen takia Espoon kaupunki haki lajirauhoituksesta poikkeamista, jotta rakennus voitaisiin purkaa, vaikka sen luontoselvityksen perusteella todettiin olevan luonnonsuojelulla suojeltu lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka. Uudenmaan ELY-keskus on 26.1.2021 myöntänyt Espoon kaupungille luvan (UJDELY/10205/2020) poiketa luonnonsuojelulain 49 § 1 momentin mukaisesta lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja koskevasta hävittämis- ja heikentämiskiellosta ja purkaa rakennuksen seuraavilla ehdoilla:

- Talon purkutyöt tulee tehdä 1.11.–31.3. välisenä aikana.
- Purettavan rakennuksen läheisyyteen on jätettävä puustoa, joihin tulee kiinnittää vähintään 5 lepakkopönttöä.
- Alueelle vuonna 2020 tehty lepakkokartoitus tulee toistaa rakennuksen purkua seuraavana kesänä. Raportti kartoituksesta tulee toimittaa Uudenmaan ELY-keskukseen.

Uraali-rakennus purettiin poikkeamispäätöksen mukaisesti keväällä 2021. Purettun rakennuksen läheisyyteen asennettiin tämän jälkeen yhteensä 5 lepakkopönttöä. Kesällä 2021 alueella toteutettiin uusi lepakkoseuranta (Luontotieto Keiron Oy, 2021) ja kartoitusraportti on toimitettu Uudenmaan ELY-keskukselle joulukuussa 2021.

## **2.12 Rakennettu ympäristö**

### **2.12.1 Yhdyskuntarakenne**

Suunnittelualue kuuluu Kurttilan pientaloalueeseen. Lähin aluekeskus on Kauklahti, jonne suunnitellaan muiden aseman seutujen tapaan tiivistyvää rakentamista ja palveluita. Etäisyys Kauklahten asemalle on noin 1 km.

## 2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva

Suunnittelualue on osin rakennettu ja osin rakentamaton. Suunnittelualue sijaitsee mäellä ja sitä ympäröi pohjois- ja länsipuolella jyrkkärinteinen laajemmassa maisemakuvassa metsäisenä hahmottuva lähivirkistysalue. Kartanon pihapiiri on osin puistomainen ja kulttuurikasvillisuutta sekä maisemallisesti tärkeitä vanhoja jalopuita on säilynyt jonkin verran, mutta alueen yleisilme on nykyisellään melko jäsentymätön. Suunnittelualueella sijaitsee tällä hetkellä Äminnen kartanon nimellä tunnettu jugendhenkinen huvila ja sen pihapiiriin kuuluva autotallirakennus. Näitä suojeltuja rakennuksia on kuvattu tarkemmin selostuksen kohdassa 2.15. Kartanoympäristön voidaan katsoa olevan kokonaisuutena kulttuurihistoriallisesti arvokas.

Lähialueen rakennuskanta on iältään hyvin monimuotoista. Alueella on jonkin verran vanhempaa rakennuskantaa aina 1800-luvulta, mutta suurin osa lähialueen pientaloista on rakennettu 1900-luvun lopulla tai 2000-luvulla. Todennäköisesti alueen vanhin tunnettu säilynyt asuinrakennus on vain noin 100 metrin etäisyydellä sijaitseva Juppin päärakennus 1880-luvulta. Alueen tiestö on myös melko vanhaa perua ja muun muassa kaava-alueita kiertävä Äminnenmäki on ollut toiminnassa viimeistään 1750-luvulta lähtien. Myös Äminnentie on ollut käytössä vähintään 1800-luvun lopulta saakka.

Lähialueen rakennukset ovat pääosin erillispientaloja. Alueen pientalot ovat pääosin harjakattoisia ja julkisivumateriaaleiltaan useimmiten puuta tai tiiltä. Alueen yleisilme on vihreä. Myös monien tonttien reunoilla on istutettuja alueita, jotka lisäävät katukuvan vehreyttä. Kadut ovat myös paikoin melko kapeita. Ympäröivien kortteleiden rakentamistehokkuus vaihtelee välillä  $e=0.20$  ja  $e=0.30$  ja rakennukset ovat yksi- tai kaksikerroksisia.

## 2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella ei ole tällä hetkellä asukkaita. Nyt tyhjillään oleva Äminnen kartanon päärakennus on aiemmin ollut myös asuinkäytössä. Aluetta ympäröi pientaloalue ja koko Kurttilan kaupunginosassa on yhteensä 2 814 asukasta (tilanne vuodenvaihteessa 2020/2021).

Lähialue on pääosin pientaloaluetta, jolla ei juurikaan ole työpaikkoja lukuun ottamatta julkisten palveluiden, kuten koulun ja päiväkotien, työpaikkoja. Lähimmät työpaikka-alueet sijaitsevat Vanttilan kaupunginosan puolella Mänkimiehentien varrella sekä junaradan eteläpuolella noin puolen kilometrin etäisyydellä alueesta.

## 2.12.4 Palvelut

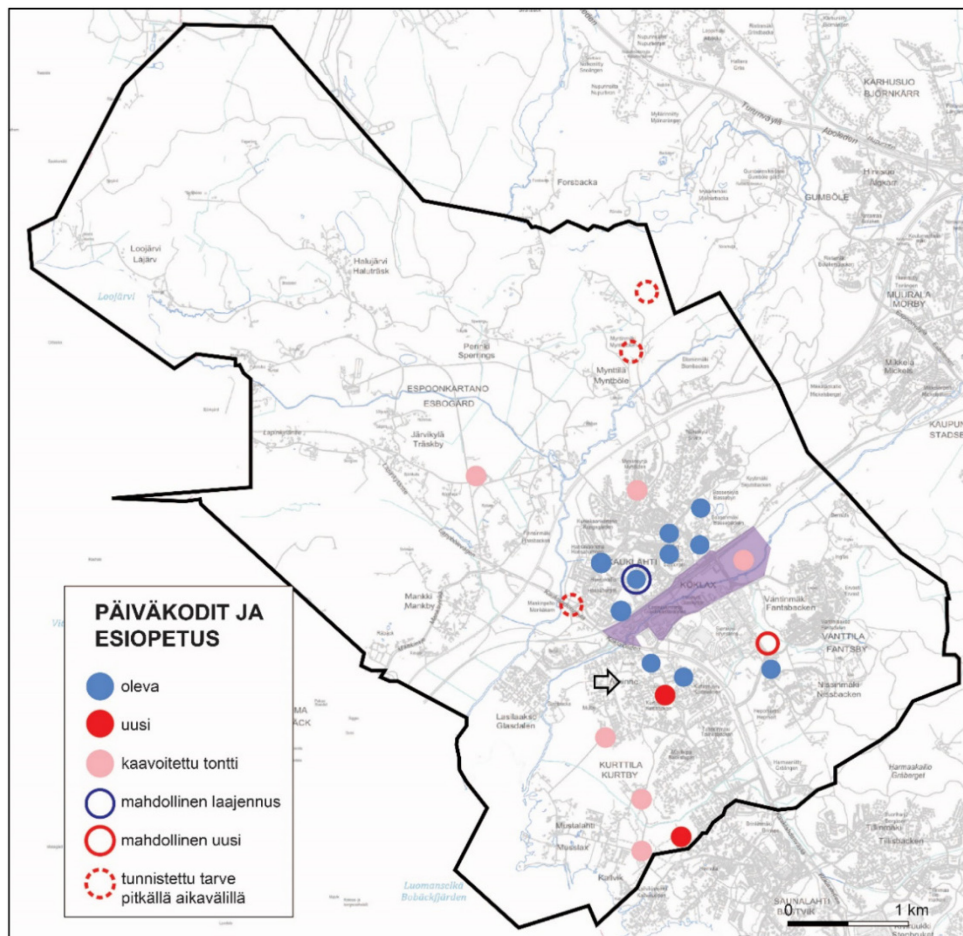
### Julkiset palvelut

Suunnittelualueella ei sijaitse julkisia palveluita. Kauklahten suuralueen palvelut keskittyvät Kauklahten kaupunginosaan ja erityisesti Kauklahten keskusta- ja radan pohjoispuoliselle alueelle sekä osin myös Vanttilaan. Suunnittelualue sijaitsee noin

yhden kilometrin etäisyydellä Kauklauden nykyisestä keskustasta ja pääosin nykyiset palvelut ovatkin hyvin saavutettavissa kaava-alueelta.

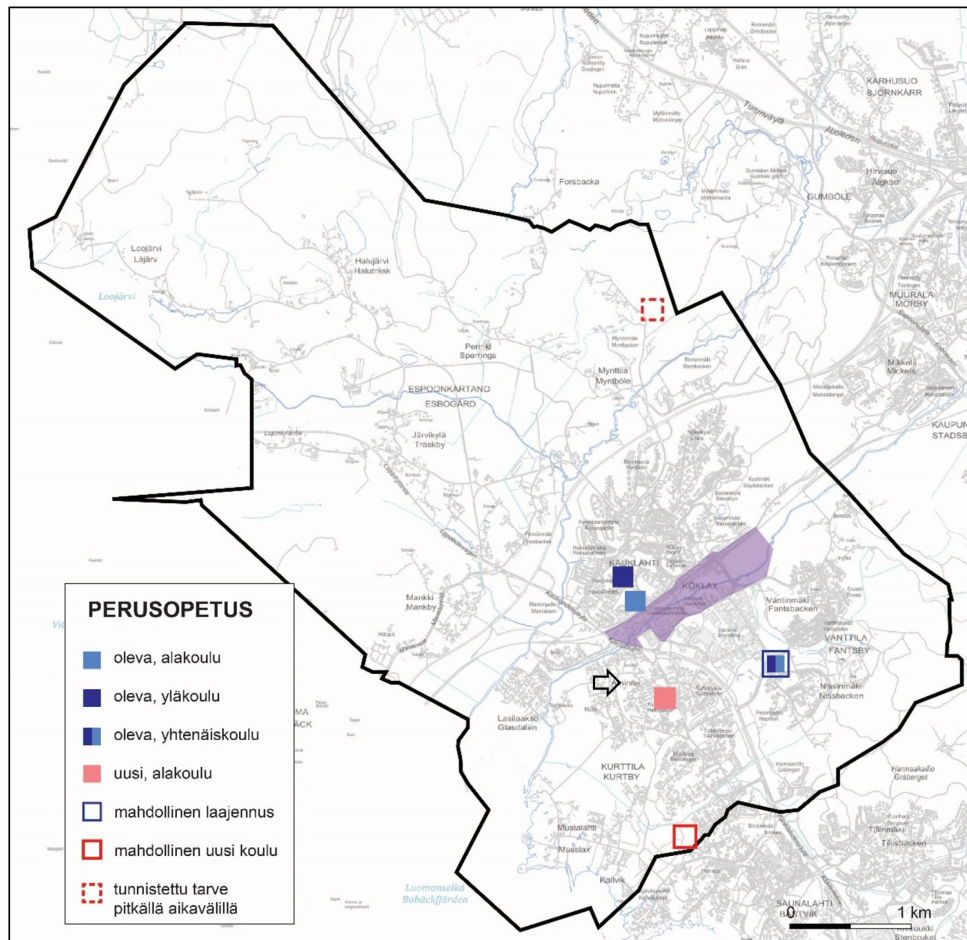
Kauklauden suuralueen julkisten palveluiden palveluverkon nykytilaa on selvitetty tarkemmin vuonna 2021 laaditussa palveluverkkoselvityksessä (Lasihtin palveluverkkoselvitys, Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, 2021), jossa selvitettiin alueen palveluiden nykytilannetta ja väestönkasvun ennusteeseen perustuvaa tulevaisuuden tilannetta.

Selvityksen perusteella keskeisimmät lähipalvelut (varhaiskasvatus, esiopetus, perusopetus, monet liikuntapalvelut) ovat kaava-alueelta hyvin saavutettavissa ja enimmäkseen muutaman kilometrin etäisyydellä. Lähimmät suomen- ja ruotsinkieliset päiväkodit ovat alle 300 metrin etäisyydellä kaava-alueesta (Kuva 6). Lähin suomenkielinen koulu sijaitsee noin yhden kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta ja lähin ruotsinkielinen koulu vain noin 200 metrin etäisyydellä (Kuva 7). Alue liittyy myös hyvin erilaisiin virkistyspalveluihin. Lisäksi lähialueella on muun muassa nuorisotila ja vanhusten palveluita.



Kuva 6. Varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen palveluverkon nykytilanne ja mahdollinen tulevaisuuden palveluverkko (tilanne kevät 2021). Mahdolliset uudet päiväkodit ja pitkällä aikavälillä tarvittavat uudet kohteet ovat vasta selvityksen alla ja niiden sijainnit kartalla ovat vain viitteellisiä. Äminnen kartanon kaava-alueen sijainti on osoitettu mustalla nuolella.





Kuva 7. Perusopetuksen palveluverkon nykytilanne ja mahdollinen tulevaisuuden palveluverkko (tilanne kesä 2021). Mahdolliset uudet koulut ja pitkän aikavälin tarpeet ovat vasta selvityksen alla ja niiden sijainnit kartalla ovat vain viitteellisiä. Äminnen kartanon kaava-alueen sijainti on osoitettu mustalla nuolella.

Osa julkisista palveluista, kuten lukiokoulutus ja terveystalvelut, sijaitsevat kuitenkin etäämmällä Kauklahtien paikalliskeskukseen ulkopuolella jossain Espoon viidestä kaupunkikeskuksesta (Espoon keskus, Leppävaara, Espoonlahti, Matinkylä ja Tapiola). Terveystalveluiden ja lukiokoulutuksen osalta palveluverkon rakenne perustuvat koko kaupungin laajuisiin palveluverkkosuunnitelmiin, joiden mukaan kyseiset palvelut keskitetään muihin keskuksiin kuin Kauklahteen. Kaupunkikeskuksista erityisesti Espoon keskus on kuitenkin melko hyvin saavutettavissa alueelta myös joukkoliikenteellä ja tuleva Espoon kaupunkirata entisestään parantaa Espoon keskuksen saavutettavuutta kaava-alueelta.

### Kaupalliset palvelut

Suunnittelualueella ei sijaitse julkisia palveluita. Kauklahtien suuralueen kaupalliset palvelut keskittyvät Kauklahtien keskusta. Noin puolen kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta sijaitsee lähin päivittäistavarakauppa (supermarket-kokoluokan K-Supermarket Lasihytti), jonka yhteydessä sijaitsee myös muita palveluita. Lähialueella

sijaitsee myös muun muassa erikoiskauppaa, ravintoloita sekä muita kivijalkaliikkeitä.

#### **2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto**

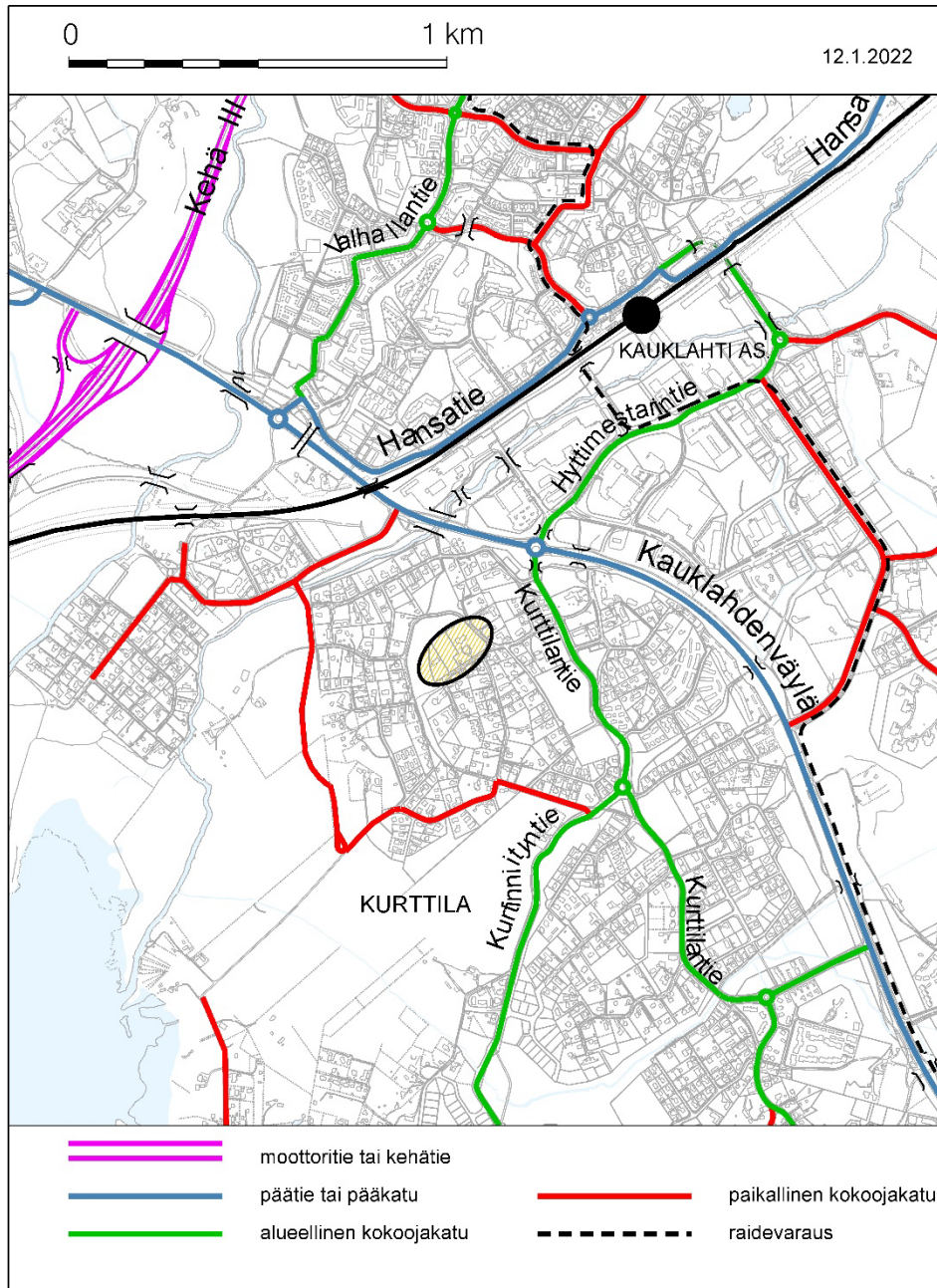
Suunnittelualue liittyy olemassa olevaan vesi- ja viemäriverkoston sekä sähköverkkoon. Kaukolämpöverkko ei ulotu suunnittelualueelle saakka.

Kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä, Uraalinrinne-nimisen lähivirkistysalueen kulmassa, sijaitsee Caruna Oy:n pylväsmuuntamo, joka ollaan lähiaikoina korvaamassa puistomuuntamalla.

### **2.13 Liikenne**

#### **2.13.1 Ajoneuvoliikenne**

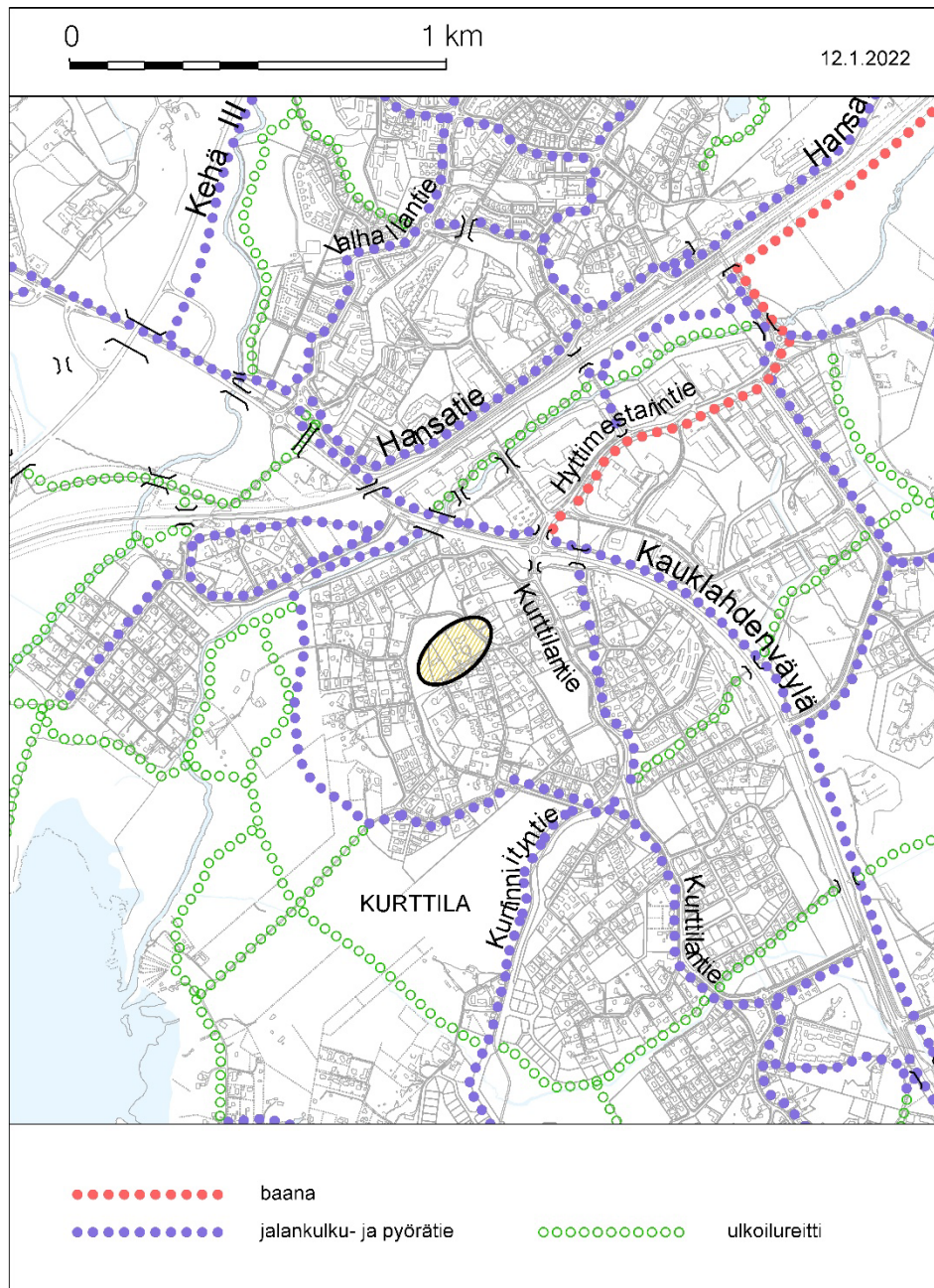
Kaavamuutosalue sijaitsee Äminnentie- ja Äminnenmäki-nimisten katujen välisellä mäellä. Suunnittelualueelle on yhteensä kolme ajoneuvoliittymää kapean Äminnentien tonttikadun kautta. Äminnentie liittyy idässä Kurttilantie-nimiseen alueelliseen kokoojakuun. Kurttilantien liikennemäärä vuoden 2019 tilanteessa oli noin 1 300 ajoneuvoa vuorokaudessa.



Kuva 8. Suunnittelualan sijainti ajoneuvo- ja raideliikenteen tavoiteverkossa.

### 2.13.2 Jalankulku ja pyöräily

Äminnentien varressa Kurttilantieltä aina Jupinlaidan risteykseen asti kulkee yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie. Kurttilantien varressa kulkee nykyinen pyöräilyn pääreitti. Muualla alueen tonttikaduilla jalankulku ja pyöräily tapahtuu ajoradalla.



Kuva 9. Suunnittelualueen sijainti pyöräilyn tavoiteverkossa.

### 2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

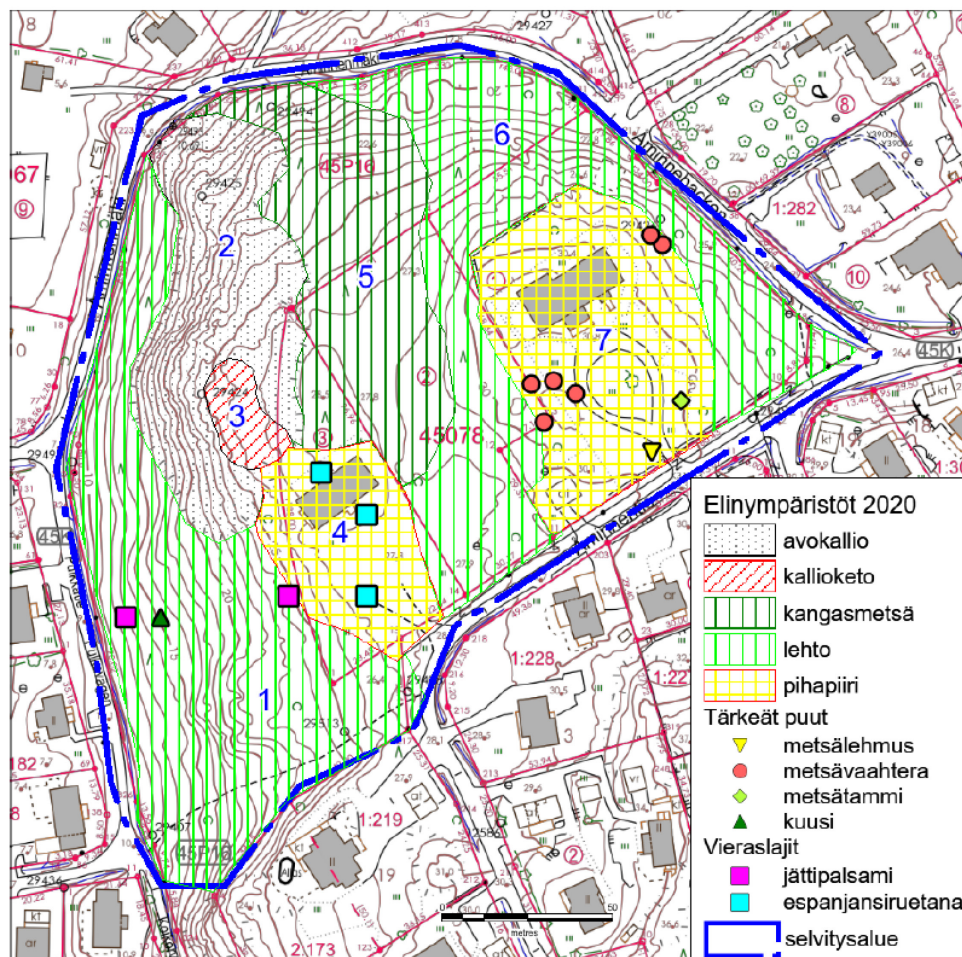
Nykytilassa kaavamuutosalueelle on kolme erillistä ajoneuvoliittymää. Kaksi itäisintä liittymää palvelevat kartanorakennusta. Niistä itäisempi johtaa kartanon pihapiiriin kaapean kiviportin välistä. Liittymistä toinen johtaa vanhaan autotallirakennukseen. Lisäksi kaavamuutosalueen länsiosaan jo puretun Uraali-nimisen asuinrakennuksen luo johtaa yksi ajoneuvoliittymä. Alueella ei ole laajoja pysäköintialueita.

### 2.13.4 Joukkoliikenne

Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Kurttilantiellä noin 300 m päässä suunnittelualueesta. Kurttilantiellä liikennöi linja 165 Matinkylä-Valhalla. Kauklahten asema sijaitsee noin 1 km päässä suunnittelualueesta.

### 2.14 Luonnonolosuhteet

Suunnittelualueelle on teetetty luontoseelvitys vuonna 2020 ja lepakkoseuranta vuonna 2021 (Keiron). Suunnittelualue on osin rakennettua ympäristöä ja osin rakentamatonta. Alue sijaitsee pienen kukkulan laella ja sitä ympäröi pohjois- ja länsipuolella jyrkkärinteinen laajemmassa maisemakuvassa metsäisenä hahmottuva lähivirkistysalue. Peruskallio on alueella lähellä maanpintaa, maaperäkartassa maalajiksi määritellään kallion lisäksi moreeni. Alueen yleisilme on vihreä.

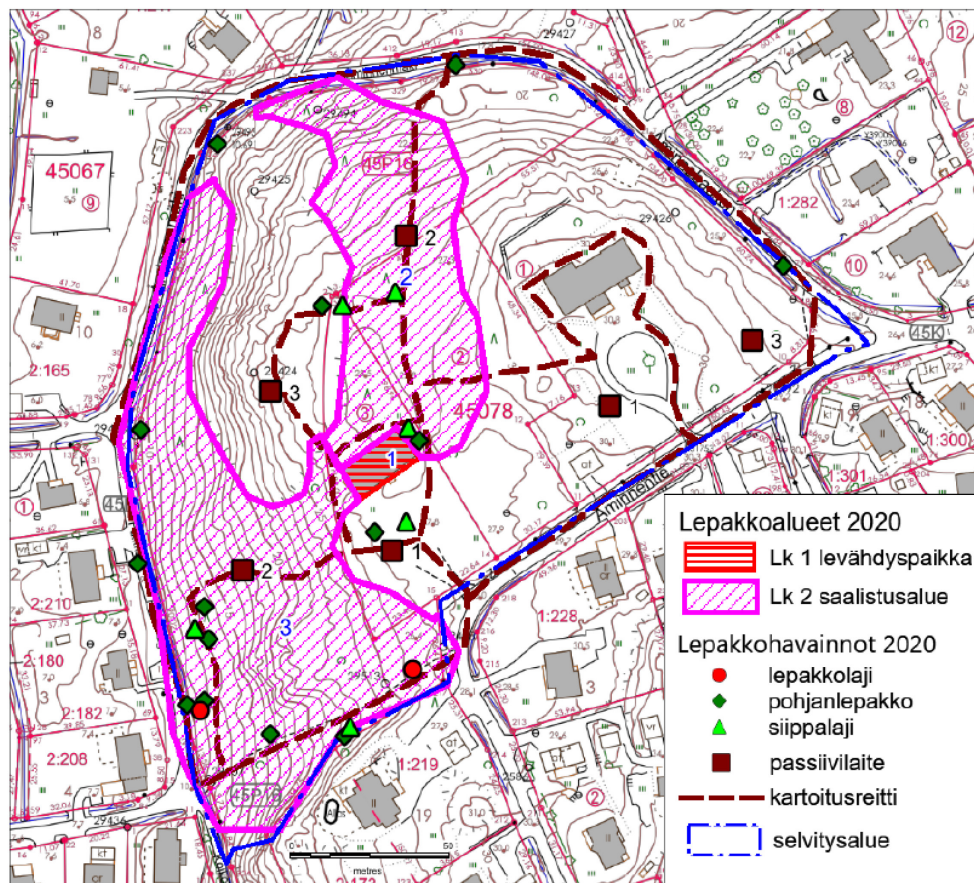


Kuva 10. Suunnittelualueen elinympäristörajaukset ja niiden tyypittely 2020, maisemakuvallisesti tärkeät vanhat jalopuut sekä haitalliset vieraslajit (Keiron 2020).

Suunnittelualueella sijaitsee nykytilassa Åminnen kartanon nimellä tunnettu jugendhenkinen huvila ja sen pihapiiriin kuuluva autotallirakennus. Åminnen kartanon pihapiiri on osin puistomainen ja kulttuurikasvillisuutta sekä maisemallisesti tärkeitä vanhoja jalopuita on säilynyt jonkin verran, mutta alueen yleisilme on nykyisellään

melko jäsentymätön. Koska suunnittelualue on kokonaisuudessaan vanhaa kulttuurimaisemaa ja ihmistoiminnan vaikutus näkyy kasvillisuudessa ja elinympäristöissä, alueella ei ole luonnontilaisia elinympäristöjä ja kasvillisuus on melko muuttunutta ja alueen lajisto enimmäkseen tavanomaista.

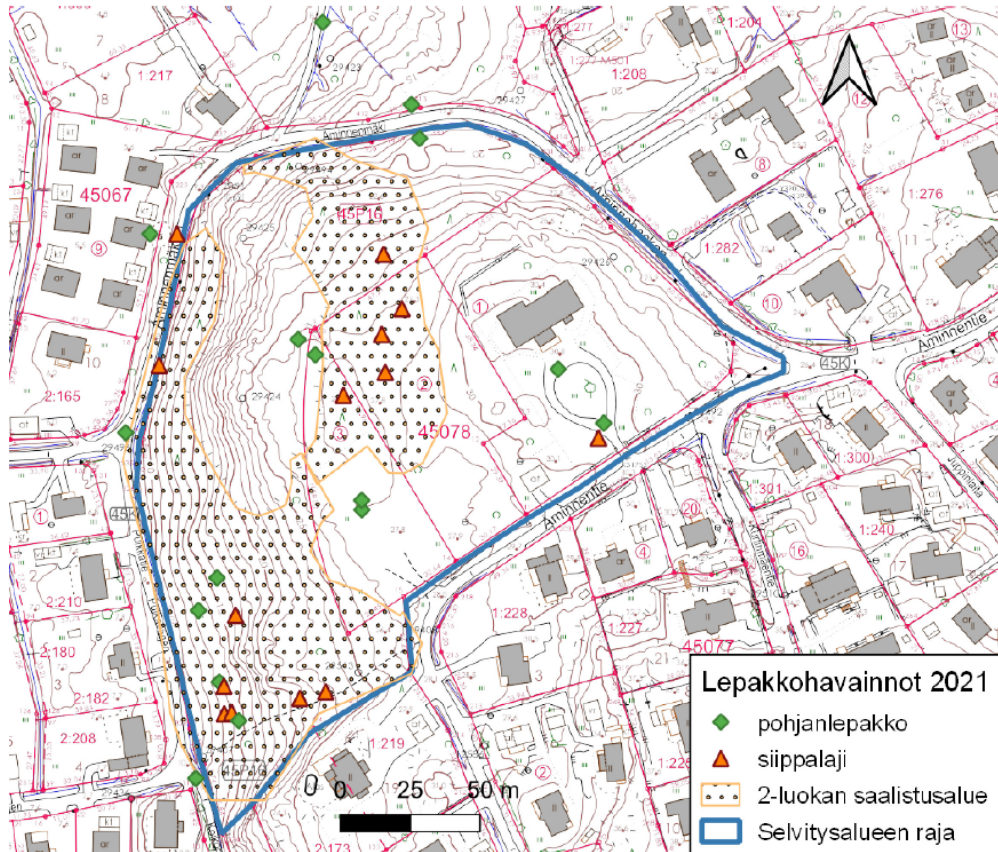
Luontoselvityksessä (Keiron 2020) alueelta ei todettu luonnonsuojelulain tai metsälain tarkoittamia suojelukohteita. Uhanalaisista linnuista havaittiin silmälläpidettävät närhi ja harakka. Liito-oravasta ei tehty havaintoja. Lähivirkistysalueella sijaitseva karu kallioketo on äärimmäisen uhanalainen luontotyyppi.



Kuva 11. Suunnittelualueen lepakkohavainnot, passiivilaitteiden sijainnit sekä lepakkokartoitusreitit vuonna 2020 (Keiron 2020).

Kaavamutosalueesta laaditussa luontoselvityksessä (Keiron 2020) havaittiin, että Uraali-rakennus on toiminut lepakoiden levähdyspaikkana. Rakennuksen huonokuntauuden ja sen perusteella myönnetyn poikkeamispäätöksen takia Espoon kaupunki haki lajirauhoituksesta poikkeamista, jotta rakennus voitaisiin purkaa, vaikka sen luontoselvityksen perusteella todettiin olevan luonnonsuojelulain tarkoittama lepakoiden lisääntymis- ja/tai levähdyspaikka. Uudelleen ELY-keskus myönsi luvan ja Uraali-rakennus purettiin keuhkatalvella 2021. Poikkeamisluvan ehtojen mukaisesti alueelle asennettiin tämän jälkeen pesimispönttöjä lepakoille ja teetettiin lepakkoseuranta vuonna 2021. Seurannan (Keiron 2021) perusteella

voidaan todeta, että lepakot käyttävät edelleen Äminnen saalistusalueita, eikä rakennuksen purku ole karkoittanut lepakoita. Voidaan kuitenkin myös todeta, etteivät kompensatiopöytä ole ainakaan toistaiseksi lepakoiden asuttamia.



Kuva 12. Suunnittelualan lepakkohavainnot vuonna 2021 (Keiron 2021).

Alueen keskeisimmät todetut luontoarvot ovat lepakoiden levähdyspaikka (lajirauhoituksesta poikettu ja rakennus purettu) ja lepakoiden II-luokan saalistusalueet, VL-alueella sijaitseva karu kallioketo sekä pihapiiriin jalopuut (Keiron 2020).

ELY-keskus on lausunnossaan vuonna 2022 suositellut, että alueen rakentamisen jälkeen alueelle asennettujen lepakonpöytäjen kuntoa sekä käyttöastetta tulee seurata ja, että lisäksi osin kaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevan lepakoiden saalistusalueen lepakoseuranta tulisi ELY-keskuksen suosituksen mukaisesti toistaa kaavanmukaisen rakentamisen päätyttyä.

## 2.15 Suojelukohteet

### 2.15.1 Kulttuurihistorialliset suojelukohteet

#### **Äminne gårdin päärakennus, autotallirakennus ja kartanon pihapiiri**

Äminne-niminen tila tunnetaan 1830-luvulta lähtien, mutta sen välittömässä läheisyydessä on ollut asutusta jo viimeistään keskiajalta lähtien. Äminnen tilan kasvu







Kuva 14. *Åminnen kartanon päärakennus etelästä päin katsottuna.*



Kuva 15. *Åminnen kartanon pihapiirissä sijaitseva suojeltu autotallirakennus Åminnentien suunnasta katsottuna.*

Päärakennuksen edessä on puistomainen piha-alue, jossa kasvaa kahdeksan suurempaa jalopuuta ja valtavasti nuoria metsävaahteroita. Pääsisäänkäynnin etupuolella vanhan ajokehän keskellä on säilynyt vanhoja istutuksia, kuten pihasyreenejä.

Åminnentien puoleinen kiviportti on ladonnan perusteella alun perin 1900-luvun ensimmäiseltä vuosikymmeneltä. Porttikatokset on uusittu viimeksi 1970-luvulla. Kiviaita on erilaista kiveä ja ladontaa kuin portti. Vapaamuotoisista luonnonkivistä ladottu aita on todennäköisesti porttia vanhempi ja muodostettu viimeistään 1880-luvulla, todennäköisesti jo aiemmin.

Pihalla on myös jäänteitä muista vanhoista rakenteista, esimerkiksi päärakennuksen luoteispuolella on terassoitu rinne, jonka ylätasanteella on villiintynyt hedelmätarha, jota rajaa vanha luonnonkivinen tukimuuri. Päärakennuksen pohjoispuolella rinteessä on myös puretun maitokamarin kivijalan jäänteitä.



Kuva 16. *Aminnen kartanon sisääntuloportti Aminnentien suunnasta katsottuna.*

### **Työväenasuntolarakennus Uraali**

Voimassa olevan asemakaavan mukaisella AO-1-korttelialueella, Åminne gårdin päärakennuksen länsipuolella, on vuoteen 2021 asti sijainnut suojeltu kasarmirakennus. Uraali-niminen mansardikattoinen kasarmirakennus on alun perin rakennettu Kaukalahden lasitehtaan työntekijöille 1920- tai 1930-luvulla. Nimensä rakennus sai rakennusaikaan muodissa olleesta iskelmästä "Uraaliin, Uraaliin". Kasarmin alakerrassa oli neljä perheasuntoa ja ylempi kerros oli naimattomien miesten hallussa. (Härö, 1991)



Kuva 17. Uraali-rakennus lounaasta päin katsottuna. Kuva: Espoon kaupunginmuseo.

Rakennus on ollut pitkään tyhjiällä ja se on päässyt erittäin huonokuntoiseksi. Rakennuksesta on laadittu kuntoarvioita vuosina 2013 ja 2014 ja niiden perusteella lähes kaikki rakennuksen rakenteet ovat saavuttaneet käyttökänsä tai ovat todella huonokuntoiset. Lisäksi useat rakenteelliset puutteet aiheuttavat terveysvaaran, turvallisuusriskin ja paloturvallisuusriskin. Lähes kaikissa rakennusosissa on myös kosteusvaurioita.

Uraali-rakennus purettiin vuonna 2021. Suojellun rakennuksen purkamiseen liittyvät päätökset on kuvattu tarkemmin selostuksen kohdassa 2.11.1.

### **Muinaisjännökset**

Kaavamuutosalueen pohjois-/luoteisosassa sijaitsee osa Mulbyn keskiaikaisen kylän Petaksen talon tontista (muinaisjännösrekisterin kohdenumero 1000001868). Petas oli yksi Mulbyn kylän viidestä kantatilasta, jotka mainittiin maakirjassa vuonna 1540. Talon myöhempi nimi oli Äminne. Muinaisjännöksen rajaus on muinaisjännösrekisterin mukainen.

### **2.15.2 Luonnonsuojelukohteet**

Luontoselvityksessä (Keiron 2020) alueelta ei ole todettu luonnonsuojelulain tai metsälain tarkoittamia suojelukohteita.

Alueen keskeisin todettu luontoarvo on ollut Uraali-rakennuksessa sijainnut luonnonsuojelulla suojeltu lepakoiden levähdyspaikka, jonka lajirauhoituksesta on

kuitenkin saatu poikkeamislupa, jonka myötä Uraali-rakennus on purettu ja levähdyspaikka poistunut.

Lepakkohavaintojen perusteella alueelle on rajattu myös lepakoiden II-luokan saalistusalueetta, joka Espoon LUMO-luokituksen mukaan on maakunnallisesti arvokas kohde. Myös Suomen allekirjoittama lepakoiden suojelua koskeva EuroBATS-sopimus suosittelee II-luokan lepakkoalueet huomioitavan maankäytön suunnittelussa. Kyseessä on vahva suositus, jolla ei kuitenkaan ole suoraan luonnonsuojelulain suojaa.

Lähivirkistysalueella sijaitseva karu kallioketo on äärimmäisen uhanalainen luontotyyppi.

## **2.16 Ympäristön häiriötekijät**

Alue sijaitsee etäällä vilkkaasti liikennöidyistä liikenneväylistä (etäisyys Kaukalahdenväylälle yli 250 metriä) eikä liikennemelu vaikuta suunnitteluun. Hanke ei myöskään sijaitse heikon ilmanlaadun alueella.

## **3 Asemakaavan tavoitteet**

### **3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle**

Kaupungin tavoitteena on muuttaa Äminnen kartanon päärakennuksen korttelin käyttötarkoitusta nykyisestä julkisten palveluiden korttelialueesta sellaiseksi, joka mahdollistaisi sen käytön myös asumiseen ja/tai liiketiloina. Kaupungin tavoitteena on kartanon myynti asemakaavan muutoksen jälkeen, koska kaupungilla ei ole käyttöä kartanorakennukselle. Käyttötarkoituksenmuutoksella pyritään varmistamaan suojellun rakennuksen säilyminen hyväkuntoisena mahdollistamalla siinä aiempaa monipuolisemmin eri käyttötarkoituksia, jotta kohteelle voisi varmemmin löytyä uusi omistaja. Tavoitteena on myös kaavamuutoksen yhteydessä tarkistaa ja päivittää kartanoon ja sen pihapiiriin liittyviä suojelumerkintöjä, jotta kohteen keskeisimmät kulttuurihistorialliset arvot voidaan turvata.

Lisäksi asemakaavan muutoksen tavoitteena on täydentää olemassa olevaa pientaloaluetta ja lisätä asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti.

### **3.2 Osallisten tavoitteet**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 21.9. - 20.10.2020 ja niistä saatiin nähtävilläoloaikana yhteensä 2 lausuntoa tai kannanottoa sekä 4 mielipidettä. Valmisteluaineiston nähtävilläoloaikana pidettiin myös kaavakävely, jossa esiteltiin valmisteluaineistoja ja kuultiin osallistujien näkemyksiä alueen kehittämisestä. Valmisteluaineistoista annetuissa lausunnoissa, kannanotoissa ja mielipiteissä osallisten esittämät näkemykset on kuvattu tarkemmin selostuksen luvussa 7.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 7.3. - 5.4.2022. Kaavaehdotuksesta saatiin yhteensä 6 lausuntoa tai kannanottoa sekä kaksi muistutusta. Kaavaehdotuksesta annetuissa lausunnoissa, kannanotoissa ja muistutuksissa osallisten esittämät näkemykset on kuvattu tarkemmin selostuksen luvussa 7.

## **4 Asemakaavan muutoksen kuvaus**

### **4.1 Yleisperustelut**

Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutusta. Asemakaavan muutoksella huolehditaan arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta ja edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden säilymistä sekä turvataan alueen luontoarvot. Asemakaava lisää asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti. Asemakaavan muutoksella tiivistetään kaupunkirakennetta alueella, jolla on olemassa oleva kunnallistekniikka sekä tarvittavat toiminnot.

Asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.

Asemakaavamuutos poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta. Alueella voimassa olevassa Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on osoitettu julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi ja asemakaavan muutoksessa se esitetään muutettavaksi kokonaan asumisen alueeksi. Kauklahten suuralueen julkisten palveluiden nykytilaa ja tulevaisuuden tarpeita on arvioitu vuonna 2021 laaditussa Lasihytin asemakaavan palveluverkkoselvityksessä (Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, 2021). Palveluverkkoselvityksessä ei ole esitetty palvelutarpeita Äminnen kartanon asemakaavan muutosalueelle ja lisäksi keskeiset lähipalvelut, kuten varhaiskasvatus, esiopetus ja perusopetus, ovat hyvin saavutettavissa kaava-alueelta. Asemakaavan muutoksessa on siis huomioitu julkisille palveluille tarkoitettujen tonttien tarve Kauklahten alueella. Palveluverkkoselvityksen keskeisimpiä tuloksia tämän kaavan näkökulmasta on kuvattu tarkemmin selostuksen kohdassa 2.12.4.

Äminnen kartanosta laaditun rakennushistoriaselvityksen perusteella Äminne on huomattavan suurikokoisena ja korosteisesti jugendluonteisena puisena päärakennuksena Espoossa ainutlaatuinen kulttuuriympäristö. Tällä hetkellä Äminnen kartanon omistaa Espoon kaupunki, joka ei kuitenkaan ole löytänyt rakennukseen sopivaa käyttöä. Kohteen arvojen säilymistä kannalta on erityisen tärkeää, että rakennukselle löytyy omistaja, jolla on sille käyttöä ja joka siten voi myös pitää siitä huolta. Käyttötarkoituksenmuutos tukee tätä tavoitetta helpottaen kohteen myyntiä ja varmistaen suojellun kohteen säilymistä varmemmin kunnossa ja siten perustelee osaltaan kaavaratkaisua.

### **4.2 Mitoitus**

Kaava-alueen pinta-ala on 13 968 m<sup>2</sup>.

Kokonaiskerrosala on 1 504 k-m<sup>2</sup>.

Aluetehokkuus on  $e_a = 0,11$ .

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus pienenee 187 k-m<sup>2</sup>.

## 4.3 Maankäyttö

### 4.3.1 Korttelialueet

Kortteli 45078 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään (AL-1/s).

#### AO-kortteli

AO-korttelin pinta-ala on 4 072 m<sup>2</sup>. Korttelialueen tehokkuusluku on  $e=0,20$  ja rakennusoikeus on yhteensä 814 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi AO-korttelissa saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa yksikerroksia erillisiä tai asuinrakennukseen kytkettyjä talusrakennuksia enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.

AO-korttelissa uusien asuinrakennusten kerrosluvun on oltava kaksi. Tavoitteena on varmistaa, että pihat jäävät riittävän väljiksi ja vehreiksi, minkä vuoksi rakentaminen on määrätty toteutettavan kahteen tasoon, jotta rakennusten peittopinta-ala jää mahdollisimman pieneksi.

AO-kortteliin ei asemakaavan muutoksessa ole laadittu tonttijakoa, mutta korttelin mahdollisia tonttijakovaihtoehtoja on tutkittu ehdotuksen laadinnan yhteydessä. Kaupungin ensisijaisena tavoitteena on korttelin jakaminen erillisiksi omakotitonteiksi. Jos kortteli jaetaan esimerkiksi viideksi tontiksi, on kunkin tontin koko noin 814 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus olisi tuolloin noin 163 k-m<sup>2</sup> per tontti. Tämä vastaa myös lähiympäristön toteutuneiden tonttien kokoa.



Kuva 18. Kolme vaihtoehtoista tapaa jakaa kaavaehdotuksen mukainen AO-kortteli tonteiksi. Vaihtoehdoissa A ja B tontteja on viisi ja ne ovat kooltaan 770–920 m<sup>2</sup>. Vaihtoehdossa C kortteli on jaettu neljäksi tontiksi ja kaksi tonteista on selkeästi muita tontteja suurempia, jolloin ne sopisivat hyvin myös paritaloille.

Ehdottomasti käytettävän kerrosluvun lisäksi AO-korttelissa on määrätty rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemasta (+37.50), jotta varmistetaan, että uudisrakentaminen ei ole liian korkeaa suhteessa suojeltuun Äminnen kartanon päärakennukseen. AO-korttelissa maanpinta on +27 m ja +29 m välisellä tasolla, joten käytännössä uudet asuinrakennukset voivat olla enintään noin 9–10,5 metriä korkeita riippuen siitä, mihin kohtaan korttelia ne sijoittuvat.

AO-korttelin reunoille on määrätty alueen osasta, joka tulee toteuttaa puilla ja pensilla istutettavana alueena, jotta kaupunkiympäristön vihreä ilme kaavamuutosalueen kohdalla säilyisi myös uuden rakentamisen myötä.

AO-korttelin rakennusten on edellytetty olevan harjakattoisia. Muuten rakennusten tapaa tai materiaaleja ei ole tarkemmin kaavalla ohjattu, koska alueen rakennuskanta on jo nykyisellään hyvin monimuotoista.

Lisäksi uuden rakentamisen ympäristöön sovittamisen parantamiseksi AO-korttelissa on edellytetty, että rakentaminen sovitetaan maastoon ja rakennusten ja pihojen korkeustasot sovitetaan olemassa oleviin korkeustasoihin. Kaavassa edellytetään myös, että rakentamatta jäävät tontinosat tulee säilyttää puustoisena ja maisemallisesti arvokkaat puut tulee säilyttää. Erityistä huomiota on myös kiinnitettävä tonttien rajautumiseen viereisiin viheralueisiin. Ulkovalaistuksen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida lepakoiden elinolosuhteiden säilyttäminen.

Korttelialueella tulee kaavamääräysten mukaisesti viivyttää hulevesiä. Piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla vesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja/tai hulevesirakenteisiin. Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m<sup>3</sup> jokaista 100 m<sup>2</sup> vettä läpäisemättömältä pinta-ala kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 12–24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

### **AL-1/s-kortteli**

AL-1/s-korttelin pinta-ala on 8 359 m<sup>2</sup>. Korttelialueen rakennusosoikeus on yhteensä 690 k-m<sup>2</sup>, josta 120 k-m<sup>2</sup> on osoitettu uusille talousrakennuksille ja loput 570 k-m<sup>2</sup> sijoittuu alueella jo sijaitseviin suojeltuihin rakennuksiin.

AL-1/s-korttelialueella on kaksi suojeltua rakennusta (sr-1). Kohteet ja niihin liittyvät määräykset on tarkemmin kuvattu selostuksen kohdassa 4.7.

Suojeltujen rakennusten lisäksi korttelialueella on kaksi uuden talousrakennuksen rakennusala. Talousrakennukset on sijoitettu pääpihan sivuille niin, etteivät ne tule päärakennuksen julkisivun eteen ja toisaalta niin, etteivät ne sijoitu pihan merkittävimpien puiden päälle. Talousrakennuksille on määrätty ylin sallittu vesikaton korkeusasema, jotta ne toteutuvat riittävän pienimittakaavaisina suhteessa päärakennukseen

ja suojeltuun autotallirakennukseen. Kaavamääräyksissä on myös edellytetty, että talousrakennukset on suunniteltava ja toteutettava niin, että ne soveltuvat viereisiin suojeltuihin rakennuksiin ja jättävät suojelluiksi osoitetut piharakennukset pihapiirissä ja katunäkymässä hallitsevaan asemaan.

AL-1/s-korttelille on osoitettu määräys, jonka mukaisesti kulttuurihistoriallisesti arvokasta piha-aluetta tulee vaalia. Puustoa, kulkuväyliä, rakenteita ja istutuksia tulee hoitaa alueen ominaispiirteitä ylläpitäen siten, että kokonaisuuden kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Äminnentien puolella vanha sisääntulon kiviportti ja siihen liittyvä kivimuuri on merkitty merkinnällä ”kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen pihapiiriin kuuluva kivimuuri, jota ei saa purkaa ja jonka arvoja ei saa muutostöissä heikentää”. Kaavamääräyksissä sallitaan kuitenkin kivimuurin purkaminen siltä osin kuin se jää kaavassa osoitetun ajoyhteyden kohdalle. Muuri on tältä osin jo melko huonossa kunnossa ja osin romahtanut. Lisäksi kokonaisuuden kannalta uusi ajoyhteyden paikka on pihan muiden arvojen säilymisen kannalta paras paikka, joten kokonaisharkinnan perusteella kivimuurin osittaisen purkamisen salliminen nähtiin parhaaksi ratkaisuksi. Kartanon päärakennuksen pohjoispuolella rinteessä sijaitseva maitohuoneen kivijalka on myös kaavassa osoitettu säilytettäväksi, eikä sitä saa purkaa.

Kartanon ydinpihaa ympäröimään sijoittuu u-muotoon alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Tämä puustoinen vyöhyke rajaa erityisesti kartanon pihaa ja erottaa sen uudisrakentamisesta. Pihapiirin merkittävimmät jalopuut on myös merkitty erikseen kaavamääräyksiin suojeltaviksi.

Kartanoon sijoittuvan toiminnan edellyttämät pysäköintipaikat on suunniteltu sijoitettavaksi pihan itäreunalle ja pääajoyhteys kartanon tontille on osoitettu Kurtinmäentien risteuksen kohdalle. Pysäköintialue tulee toteuttaa sorapintaisena.

Korttelialueen pohjoisosassa on alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue (sm-1). Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on ennen rakennustoimenpidettä neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Korttelialueella tulee kaavamääräysten mukaisesti viivyttää hulevesiä. Piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla vesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja/tai hulevesirakenteisiin. Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m<sup>3</sup> jokaista 100 m<sup>2</sup> vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 12–24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittuylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.



### 4.3.2 Virkistysalueet

Kaava-alueen luoteisnurkasta ja länsireunasta 1 537 m<sup>2</sup> kokoinen alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL), joka liittyy kaava-aluetta ympäröivään (kaava-alueen ulkopuoliseen) Uraalinrinteen laajempaan lähivirkistysalueeseen.

Näin turvataan muun muassa kaavan mukaisella VL-alueella osin sijaitseva karu kaliokeitoympäristö sekä varmistetaan, että lepakoiden II-luokan saalistusalueita ja siirtymäreittejä säilyy riittävästi ja riittävän eheänä kokonaisuutena niin, ettei kaavan mukainen rakentaminen muodosta lepakoiden liikkumiselle huomattavaa estevaikutusta. VL-alueen laitaan sijoittuu myös ympäröivän Uraalinrinne-virkistysalueen merkintään liittyvä kasvistoltaan säilytettävän alueen merkintä (sl-1) sekä osa laajemmasta mui-naisjäännösalueesta (sm-1). Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on ennen rakennustoimenpidettä neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

### 4.3.3 Palvelut

Asemakaava mahdollistaa alueelle jonkin verran uusia palveluita, mutta pääosin alue tulee kuitenkin tukeutumaan Kaukalahden keskustan olemassa oleviin palveluihin.

AL-1/s-korttelissa asemakaava mahdollistaa korttelin rakennusoikeuden käytön asu-misen lisäksi joko osittain tai sen sijaan kokonaan liike- tai toimistokäyttöön.

AO-korttelissa on mahdollistettu enintään 25 % kaavaan merkitystä rakennusoikeu-desta saa käyttää sellaisena työ-, palvelu- tai liiketilana, joka ei aiheuta häiriötä asu-miselle. Tavoitteena on tukea pienyrittäjien toimintaa myös pientaloalueella.

### 4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Alue liitetään kaupungin vesi- ja viemäriverkkoon. Kaavamuutosalueen pienuuden takia kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä ei laadittu erillistä kunnallisteknistä yleissuunnitelmaa. Tarkemmat liittymisratkaisut määritellään myöhemmin.

Fortum Power and Heat Oy:n kaukolämpöverkko ulottuu noin 200 metrin päähän kaavamuutosalueesta Kurttilantielle. Kaavamuutosalueen lähimmät pientalot ovat joko sähkö- tai maalämpölämmitteisiä. Maalämpö on uusien pientalojen lämmityksen osalta mahdollinen ratkaisu rakennuskohtaisesti.

Kaavamuutosalue on melko puustoinen, mutta AO-korttelin loivasti lounaaseen laske-vaan rinteeseen sijoittuvilla uusilla pientaloilla aurinkoenergiaa voi olla kohtuullisesti saatavilla ja sitä voidaan mahdollisesti käyttää tukevana energiamuotona sekä aurin-kosähkö- että aurinkolämpöpaneelien avulla.

#### **4.4 Liikenne**

##### **4.4.1 Ajoneuvoliikenne**

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ajoneuvoliikenteeseen alueella. Kaavamuutoksen yhteydessä ei esitetä muutoksia katualueeseen, eikä esitetä rakennettavaksi uusia katuja.

##### **4.4.2 Jalankulku ja pyöräily**

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia jalankulun tai pyöräilyn olosuhteisiin alueella. Kaavamuutoksen yhteydessä ei esitetä rakennettavaksi uusia jalankulun tai pyöräilyn yhteyksiä.

##### **4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti**

Kartanorakennukselle on mahdollistettu useampi ajoneuvoliittymä. Kartanoon sijoittuvan toiminnan edellyttämät pysäköintipaikat on suunniteltu sijoitettavaksi pihan itäreunalle ja pääajoyhteys kartanon tontille on osoitettu Kurtinmäentien risteyksen kohdalle. Pysäköintialue tulee toteuttaa sorapintaisena. Pihan länsireunassa olevalle suojellulle autotallirakennukselle on myös sallittu oma ajoliittymänsä. Lisäksi kaavassa mahdollistetaan pihaan ajaminen sisääntulon kiviportin kautta.

AO-kortteliin ei asemakaavan muutoksessa ole laadittu tonttijakoa, mutta korttelin mahdollisia tonttijakovaihtoehtoja on tutkittu ehdotuksen laadinnan yhteydessä. Kaupungin ensisijaisena tavoitteena on korttelin jakaminen erillisiksi omakotitonteiksi. Alueelle ei rakenneta erillistä tonttikatua, vaan ajoyhteydet tulee järjestää suoraan tontilta kadulle tai rasiitteena toisten tonttien kautta.

##### **4.4.4 Joukkoliikenne**

Kaavamuutoksella ei ole suoranaisia vaikutuksia joukkoliikenteen järjestämiseen alueella. Alueiden tiivistyminen tukee pidemmällä tähtäimellä joukkoliikenteen palvelutason säilymistä sekä joukkoliikenteen kehittämistä tulevaisuudessa.

#### **4.5 Maaperä ja rakennettavuus**

Kaava-alue sijaitsee moreenimäellä. Lisäksi kaava-alueella on jonkin verran kallioalueita. Alue on rakennettavuudeltaan pääosin luokkaa 1 (helposti rakennettava) tai 2 (normaalisti rakennettava). AO-kortteliin sijoittuvat uudet pientalot sijoittuvat lähes kokonaan rakennettavuusluokan 1 alueelle. Kaava-alueen maaperä- ja rakennettavuuskartta on esitetty selostuksen luvussa 2.10.

#### **4.6 Luonnonympäristö**

Kaavan mukaisessa tilanteessa alueen luonnonympäristö säilyy pääosin ennallaan. Koska suunnittelualaue on kokonaisuudessaan vanhaa kulttuurimaisemaa ja ihmistoiminnan vaikutus näkyy kasvillisuudessa ja elinympäristöissä kaava-alueella ei

ole juurikaan luonnontilaisia elinympäristöjä ja kasvillisuus on melko muuttunutta ja alueen lajisto enimmäkseen tavanomaista.

Keskeisimmät todetut luontoarvot alueella ovat lepakoiden levähdyspaikka ja II-luokan saalistusalueet, VL-alueella sijaitseva karu kallioketo sekä pihapiirin jalopuut (Keiron 2020). Lepakoiden levähdyspaikan osalta rakennuksen huonokuntoisuuden ja sen perusteella myönnetyn poikkeamispäätöksen takia Espoon kaupunki haki lajirauhoituksesta poikkeamista, jotta rakennus voitaisiin purkaa, vaikka sen luontonselvityksen perusteella todettiin olevan luonnonsuojelulain tarkoittama lepakoiden lisääntymis- ja/tai levähdyspaikka. Uudenmaan ELY-keskus myönsi luvan ja Uraalirakennus purettiin kevättalvella 2021. Lepakoiden levähdyspaikkaa ei siis nykytilanteessa ole enää olemassa, eikä sitä näin ollen ole ollut tarvetta huomioida kaavaratkaisussa. Kaavaratkaisu mahdollistaa VL-alueen ja mm. sille sijoittuvan kalliokedon säilymisen nykytilassaan. VL-alueen reunaan sijoittuu myös ympäröivän Uraalinrinnerivikistysalueen merkintään liittyvä kasvistoltaan säilytettävän alueen merkintä (sl-1). Lepakoiden esiintyminen kaava-alueella on myös huomioitu kaavaratkaisussa, ja selvityksissä todettua II-luokan lepakkoaluetta on säästetty riittävästi lepakoiden elinolosuhteiden säilyttämiseksi suotuisina.

AO-korttelin reunoille on määrätty alueen osasta, joka tulee toteuttaa puilla ja pensaille istutettavana alueena, jotta kaupunkiympäristön vihreä ilme kaavamuutosalueen kohdalla säilyisi myös uuden rakentamisen myötä. AO-korttelin alueella kaavan mukainen muutos on kuitenkin suurin, kun osa nykyisellään rakentamattomista alueista muuttuu rakennetuiksi pihapiireiksi.

AL-1/s-alueella kartanon puistomainen pihapiiri säilyy pääosin ennallaan, mutta pihan ydinalueen yleisilmettä on mahdollista kaavan myötä jäsentää ja sitä tulee kehittää kaavamääräysten mukaisesti kartanoympäristön ominaispiirteitä vaalien. Kartanon ydinpihaa ympäröimään sijoittuu u-muotoon alueen osa, jonka luonne säilyy ennallaan - olevaa puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Tämä puustoinen vyöhyke rajaa kartanon pihaa ja erottaa sen uudisrakentamisesta. Pihapiirin merkittävimmät jalopuut on myös merkitty erikseen kaavamääräyksen suojeltaviksi.

Kartanoon sijoittuvan toiminnan edellyttämät pysäköintipaikat on suunniteltu sijoitettavaksi pihan itäreunalle ja pääajoyhteys kartanon tontille on osoitettu Kurtinmäentien risteyskohdalle. Pysäköintialueen kohdalla on nykyisin jonkin verran olevaa puustoa, jota joudutaan kaatamaan pysäköintialueen toteutuessa.

## 4.7 Suojelukohteet

### Suojellut rakennukset

Kaavamuutoksessa on kaksi suojeltua rakennusta: Äminnen kartanon päärakennus ja sen pihapiiriin kuuluva autotalli. Rakennukset on merkitty suojelumerkinnällä (sr), jonka mukaan ne ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia, joita ei saa purkaa, ja joiden julkisivujen ja vesikaton ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä

säilyttää. Rakennuksiin kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on neuvoteltava mu-seoviranomaisen kanssa.

### **Muinaisjäännökset**

Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitseva kiinteä muinaisjäännös on osoitettu asema-kaavassa kiinteän muinaisjäännöksen merkinnällä (sm-1). Alue sijoittuu osin AL-1/s-korttelialueelle ja osin lähivirkistysalueelle.

### **Luonnonsuojelukohteet**

Kaava-alueella ei sijaitse metsälain tai luonnonsuojelulain tarkoittamia suojelukoh-teita.

Alueen keskeisin todettu luontoarvo on ollut Uraali-rakennuksessa sijainnut luonnon-suojelulla suojeltu lepakoiden levähdyspaikka, jonka lajirauhoituksesta on kuitenkin saatu poikkeamislupa, jonka myötä Uraali-rakennus on purettu vuonna 2021 ja leväh-dyspaikka poistunut.

Osa alueesta on II-luokan lepakkoaluetta, joita Suomen allekirjoittama lepakoiden suojelua koskeva EuroBATS-sopimus suosittelee huomioitavan maankäytön suunnit-telussa. Kyseessä on vahva suositus, jolla ei kuitenkaan ole suoraan luonnonsuojelu-lain suoja.

Lähivirkistysalueella sijaitseva karu kallioketo on äärimmäisen uhanalainen luonto-tyyppi.

## **4.8 Ympäristön häiriötekijät**

Suunnittelualueeseen ei kohdistu liikenteen aiheuttamia ympäristön häiriötekijöitä, sillä alue sijaitsee etäällä suuremmista liikenneväylistä.

## **4.9 Nimistö**

Alueelle ei tule asemakaavan muutoksen myötä uutta nimistöä.

# **5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset**

## **5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön**

Kaavamuu-tos ei aiheuta alueelle merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Merkittävimmät häi-riöt naapurustolle syntyvät rakentamisvaiheessa.

Asemakaavan muutos mahdollistaa uutta asuinrakentamista yhteensä 814 k-m<sup>2</sup>, eli kaavamuu-toksen toteuduttua alueen asukasmäärä kasvaa laskennallisesti arviolta noin 16 asukkaalla (laskentaperuste 50 k-m<sup>2</sup> /asukas). Asuntojen lukumäärä kasvaa maltillisesti.

Laadukkaalla täydennysrakentamisella voi olla positiivisia vaikutuksia alueen arvoon ja kaupunkikuvaan. Kartanon käyttötarkoituksenmuutos parantaa myös edellytyksiä löytää kartanolle uusi omistaja ja uutta käyttöä ja siten voidaan paremmin turvata arvokkaan rakennuksen ja sen pihapiirin säilyminen. Nyt tyhjiillään olevan kartanon käyttöönotto parantaa myös alueen sosiaalista kontrollia ja voi siten parantaa turvallisuuden tunnetta alueella.

Kaavamuutoksen myötä pieni osa aiemmasta pientalotonttimaasta muuttuu lähivirkistysalueeksi. Muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia virkistykseen alueella eikä lähivirkistysalueen osalle ole suunnitteilla virkistyspalveluja tai muuta toimintaa, mutta kaavamuutos ei myöskään heikennä virkistyskäyttömahdollisuuksia alueella.

Kaavamuutoksen myötä suunnittelualueella oleva julkisten palveluiden tonttivaraus (voimassa olevan asemakaavan korttelin 45078 YL-1-korttelialue) muuttuu asuin-, liike- ja toimistotilojen korttelialueeksi. Kaukalahden suuralueen julkisten palveluiden nykytilaa ja tulevaisuuden tarpeita on arvioitu vuonna 2021 laaditussa Lasihtin asemakaavan palveluverkkoselvityksessä (Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, 2021) Palveluverkkoselvityksessä ei ole esitetty palvelutarpeita Äminnen kartanon asemakaavamuutosalueelle. Kaavamuutos ei siis vaikuta alueen julkisten palveluiden järjestämismahdollisuuksiin, vaikka kaavamuutoksen myötä voimassa olevan asemakaavan mukainen yleisten rakennusten korttelialue muuttuu asuin- ja liike- ja toimistokorttelialueeksi. Kaavaselostuksen kohdassa 2.4.1 on tarkemmin kuvattu perusteluita käyttötarkoituksenmuutokselle.

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

Kaava-alueen rakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta alueen kallioperään tai maaperään.

Uudisrakentamisen myötä alueen läpäisemättömän pinnan osuus lisääntyy, jolloin hulevesien määrä lisääntyy. Kaavassa määrätään viivyttämään hulevesiä korttelialueilla, mikä lieventää läpäisemättömän pinnan lisääntymisestä aiheutuvaa hetkellisten hulevesimäärien lisääntymistä.

Rakentaminen ei merkittävästi muuta kokonaisuutena alueen tuulisuutta tai pienilmastoa, koska rakennukset ovat kohtalaisen matalia ja merkittävä osa alueen olemassa olevasta puustosta edellytetään säilytettävän. Asukasmäärään nähden pihat ovat riittävän laajoja, ja niille voidaan sijoittaa suotuisiin ilmansuuntiin avautuvia oleskelualueita. Alueelle ei sijoitu erityisesti ilmanlaatua heikentäviä toimintoja.

Rakentaminen aiheuttaa aina kasvihuonepäästöjä. Kaavaratkaisussa on kuitenkin mahdollisuuksien mukaan huomioitu kaavasta aiheutuvat ilmastovaikutukset. Kaavassa rakennettavaksi osoitettavat alueet ovat kalliota tai moreenia, joten rakennusten perustaminen ei aiheuta erityisen suuria kasvihuonepäästöjä. Uudisrakentamisen myötä alueelta joudutaan jonkin verran kaatamaan olemassa olevaa puustoa, mutta pääosin uusi rakentaminen on kaavassa voitu osoittaa alueille, jotka ovat jo puuttomia.

### 5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavaratkaisulla tai kaavan mukaisella rakentamisella ei ole merkittäviä heikentäviä vaikutuksia alueen kasvi- tai eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin. Kaava-alueella ei sijaitse metsälain tai luonnonsuojelulain tarkoittamia suojelukohteita. Kaavan mukaisessa tilanteessa alueen luonnonmukainen ympäristö säilyy pääosin ennallaan. Koska suunnittelualue on kokonaisuudessaan vanhaa kulttuuri- maisemaa ja ihmistoiminnan vaikutus näkyy kasvillisuudessa ja elinympäristöissä kaava-alueella ei ole juurikaan luonnontilaisia elinympäristöjä ja kasvillisuus on melko muuttunutta ja alueen lajisto enimmäkseen tavanomaista.

Keskeisimmät todetut luontoarvot alueella ovat lepakoiden levähdyspaikka ja II-luokan saalistusalueet, VL-alueella sijaitseva karu kallioketo sekä pihapiirin iäkkäät jalopuut (Keiron 2020). Lepakoiden levähdyspaikan osalta rakennuksen huonokuntoisuuden ja sen perusteella myönnetyn poikkeamispäätöksen takia Espoon kaupunki haki lajirauhoituksesta poikkeamista, jotta rakennus voitaisiin purkaa, vaikka sen luontselvityksen perusteella todettiin olevan luonnonsuojelulain tarkoittama lepakoiden lisääntymis- ja/tai levähdyspaikka. Uudenaan ELY-keskus myönsi luvan ja Uraalirakennus purettiin keväällä 2021. Lepakoiden levähdyspaikkaa ei siis nykytilanteessa ole enää olemassa, eikä sitä näin ollen ole ollut tarvetta huomioida kaavaratkaisussa. Kaavaratkaisu mahdollistaa VL-1-alueen ja mm. sille sijoittuvan karun kalliokedon säilymisen nykytilassaan. Lepakoiden esiintyminen kaava-alueella on myös huomioitu kaavaratkaisussa, ja selvityksissä todettua II-luokan lepakkoaluetta on säästetty riittävästi lepakoiden elinolosuhteiden säilyttämiseksi suotuisina. Lepakoiden II-luokan saalistusalueista pieni osa tulee poistumaan uuden rakentamisen myötä, mutta ruokailualueita ja siirtymäreittejä säilyy riittävästi ja riittävän eheänä kokonaisuutena, eikä kaavan mukainen rakentaminen muodosta lepakoiden liikkumiselle huomattavaa estevaikutusta.

ELY-keskus on lausunnossaan vuonna 2022 suositellut, että alueen rakentamisen jälkeen alueelle asennettujen lepakonpönttöjen kuntoa sekä käyttöastetta tulee seurata ja, että lisäksi osin kaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevan lepakoiden saalistusalueen lepakko seuranta tulisi ELY-keskuksen suosituksen mukaisesti toistaa kaavanmukaisen rakentamisen päätyttyä, jotta saadaan ajantasaista tietoa alueen lepakko tilanteesta.

AO-korttelin reunoille on määrätty alueen osasta, joka tulee toteuttaa puilla ja penssilla istutettavana alueena, jotta kaupunkiympäristön vehreä ilme kaavamuuotosalueen kohdalla säilyisi myös uuden rakentamisen myötä. Tämä mahdollistaa myös olevan puuston säilyttämistä. AO-korttelin alueella kaavan mukainen muutos on kuitenkin suurin, kun osa nykyisellään rakentamattomista alueista muuttuu rakennetuiksi pihapiireiksi. Hulevesien määrä alueella lisääntyy, mutta tämä on huomioitu kaavamääräyksin, joten vaikutus laajemman ympäristön kannalta ei ole merkittävä, vaikka kaava-alue sijoittuukin mäenlaelle.

AL-1/s-alueella kartanon puistomainen pihapiiri säilyy pääosin ennallaan, mutta pihan ydinalueen yleisilmettä on mahdollista kaavan myötä jäsentää ja sitä tulee kehittää kaavamääräysten mukaisesti kartanoympäristön ominaispiirteitä vaalien. Kartanon ydinpihaa ympäröimään sijoittuu u-muotoon alueen osa, jonka luonne säilyy ennallaan - olevaa puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Tämä puustoinen vyöhyke rajaa kartanon pihaa ja erottaa sen uudisrakentamisesta. Puustoisina ja luonnonmukaisen kaltaisina säilyvät alueen osat toimivat myös osana lepakoiden elinpiiriä, ja muodostavat mahdollisen elinympäristön myös muulle lajistolle.

Pihapiirin merkittävimmät jalopuut on myös merkitty erikseen kaavamääräyksiin suojeltaviksi. Pysäköintialueen kohdalla on nykyisin jonkin verran olevaa puustoa, jota joudutaan kaatamaan pysäköintialueen toteutuessa.

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

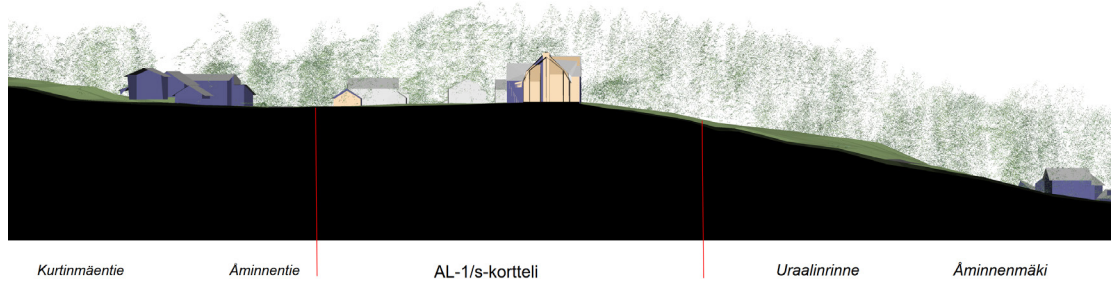
Kaavan vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen ovat vähäiset. Asemakaavan muutos mahdollistaa uudisrakentamista pientaloihin yhteensä noin 814 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksen myötä alueen sähkötarve kasvaa jonkin verran.

Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen ei tuo merkittäviä kustannuksia kaupungille, koska kyse on olemassa olevan alueen täydennysrakentamisesta. Kaupunki saa uusista pientalotonteista myynti- tai vuokratuloja. Lisäksi kaavamuutos mahdollistaa kaupungille tarpeettomaksi tulleen Äminnen kartanon myymisen yksityiseen käyttöön. Kaavan toteutuksen myötä lisääntyvä asukasmäärä voi tuoda mahdollisesti kaupungille verotuloja.

Kaavamuutoksella ei ole erityisiä vaikutuksia liikenteeseen tai sen järjestelyihin. Lisärakentaminen tuo alueen liikenneverkolle lisää ajoneuvoliikennettä, mutta täydennysrakentamisen maltillinen lisäys pitää liikenteen kasvun hyvin vähäisenä.

#### **5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**

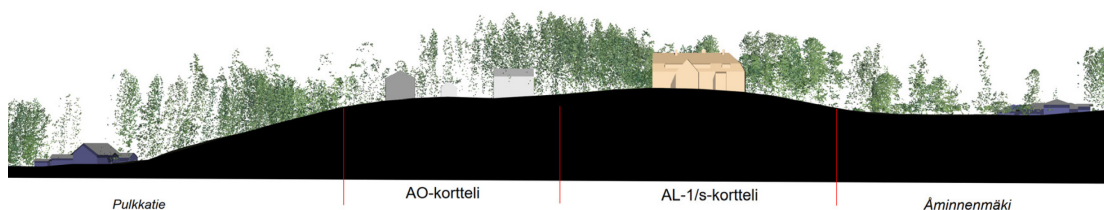
Kaavamuutoksen mukainen uudisrakentaminen tulee jonkin verran vaikuttamaan naapurirakennusten asunnoista avautuviin näkyymiin, mitä voidaan pitää asemakaavan muutoksen suurimpana kaupunkikuvallisena ja maisemallisena vaikutuksena. Näitä vaikutuksia on pyritty minimoimaan määräämällä uudisrakennusten suurimmasta sallitusta harjakorkeudesta, osoittamalla uusien rakennusten ja Äminnentien väliin puilla ja pensailta istutettava kasvillisuusvyöhyke sekä sijoittamalla uudisrakentaminen mahdollisimman etäälle kulttuurihistoriallisesti arvokkaasta kartanosta ja sen pihapiiristä. Kuvan 19 alueleikkauskuvat havainnollistaa kaavamuutoksen mukaisen uudisrakentamisen ja Äminnentien varren olemassa olevan asuinrakentamisen välistä suhdetta.



Kuva 19. Alueleikkaus (kaakko-luode) kaava-alueesta osoittaa, että uudisrakentaminen jää suhteellisen etäälle olemassa olevasta Äminnentien varren pientaloasutuksesta. Kartano ja säilyvä autotalli on kuvassa ruskalla värillä, uudet kaavamuutoksen mukaiset pientalot vaaleanharmaalla ja olemassa olevat muut rakennukset ovat tummanharmaalla. Kuvan vasemmassa reunassa Äminnentien varren asuinrakennuksia ja oikeassa reunassa näkyy Äminnenmäki-nimisen tien varren asuinrakennuksia. Punainen viiva osoittaa kaavamuutoksen mukaisen AL-1/s-korttelin rajan sijainnin.

Kaavan mukainen uudisrakentaminen saattaa jonkin verran näkyä erityisesti lehdettömään vuodenaikaan kaukomaisemassa Pulkkatien eli lounaan ja lännen suuntaan. Väliin jää kuitenkin yhä puustoisena säilyvä rinnealue. Aiemmin paikalla sijainnut Uraali-rakennus näkyi myös aiemmin jonkin verran Pulkkatien suuntaan ainakin talviaikaan. Kaukalahden keskustan suuntaan ja Kurttilantien suunnan näkymiin kaavamuutoksella ei ole vaikutusta.

Kaavamuutoksessa osoitettu uudisrakentaminen on sijoitettu niin, että se olisi mahdollisimman hyvin alisteista kartanolle. Kartanon ja sen pihapiirin sekä uudisrakentamisen väliin on myös kaavassa osoitettu jätettäväksi puustoisena säilytettävä alueen osa, joka muodostaa eräänlaisen maisemallisen suojavyöhykkeen kartanon ja uudisrakentamisen väliin. Kuvan 20 alueleikkaus havainnollistaa miten paljon rakentamaton kasvillisuusvyöhykettä jää sekä kartanon ja uudisrakentamisen väliin että toisaalta kaava-alueen ulkopuolelle virkistysalueena säilyvälle Uraalinrinteen alueelle. Leikkauskuvasta näkee hyvin myös, että kartano on rakennettu mäen korkeimmalle kohdalle, ja että uudisrakentaminen jää siten sitä merkittävästi matalammaksi ja maisemassa sille alisteiseksi.



Kuva 20. Alueleikkaus (koillinen-lounas) kaava-alueesta osoittaa, että kartanon päärakennus on rakennettu mäen laelle ja se säilyy myös uudisrakentamisen myötä hallitsevassa asemassa. Kartano on kuvassa ruskalla värillä, uudet kaavamuutoksen mukaiset pientalot vaaleanharmaalla ja olemassa olevat muut rakennukset ovat tummanharmaalla. Vasemmassa reunassa Pulkkatien varren asuinrakennuksia ja oikeassa reunassa näkyy Äminnenmäki-nimisen tien varren asuinrakennuksia.



Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen kulttuuriperintöön. Kaavamuutoksessa alueella sijaitseva kiinteä muinaisjäänös säilyy koskemattomana ja suojeltuna, voimassa olevassakin asemakaavassa suojellut kartanon päärakennus ja autotalli on edelleen osoitettu suojelluiksi, samoin kartanon koko pihapiiri. Kaavamuutoksessa on huomioitu alueesta laadittu rakennushistoriallinen selvitys ja sen tulokset ja muun muassa tarkennettu kartanon pihapiiriin liittyviä kaavamääräyksiä, jotta kaavamuutos paremmin tukisi arvokkaan kohteen ominaispiirteiden säilymistä. Kartanon tonttia on myös laajennettu kaavamuutoksessa länteen päin ja se on nyt lähes 1 400 m<sup>2</sup> suurempi kuin aiemmin. Tämä muutos mahdollistaa muun muassa kartanon pihapiirin kuuluvien arvokkaiden jalopuiden säilyttämisen osana pihapiiriä ja siten parantaa arvokkaan pihapiirin ominaispiirteiden säilymistä.

Kaavan mukaisen kartanoalueen pysäköintialueen kohdalla on nykyisin jonkin verran olevaa puustoa, jota joudutaan kaatamaan pysäköintialueen toteutuessa. Tällä on jonkin verran vaikutuksia alueen maisemakuvaan, samoin kuin AO-tontin uuden rakentamisen myötä poistuvalla puustolla.

Kartanon korttelin käyttötarkoituksen muutos laajentaa käyttömahdollisuuksia suojeltavissa rakennuksissa ja antaa joustoa toiminnolle ja käyttäjille tulevaisuudessa ilman, että kaava rajoittaa rakennusten käyttöä. Lisäksi kaupungin on mahdollista saada uusia toimijoita tai yrittäjiä osallistumaan suojeltavien rakennusten ylläpitoon ja korjaamiseen, joka edistää suojeltavien rakennusten säilymistä.

Asemakaavamuutoksen myötä Uraali-nimisen kasarmirakennuksen suojelumerkintä poistuu. Rakennus on ollut voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu, mutta sen on annettu hoitamattomana päästä korjauskelvottomaan kuntoon ja rakennus purettiin vuonna 2021. Tarkempi kuvaus suojellun rakennuksen purkuun liittyvistä päätöksistä on kuvattu tämän selostuksen kohdassa 2.11.1.

Kaavamuutos täydentää olemassa olevaa kaupunkirakennetta sekä tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin. Kaavassa esitetty uudisrakentaminen sijoittuu jo nykyisin pientaloalueelle, sekä tukeutuu olemassa olevaan tiestöön ja infrastruktuuriin, jolloin vaikutukset rakennettuun ympäristöön jäävät vähäisiksi.

## **6 Asemakaavan toteutus**

### **6.1 Rakentamisaikataulu**

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen tulee mahdolliseksi asemakaavan saatua lainvoiman.

### **6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet**

Alueelle ei ole laadittu asemakaavaa täydentävää korttelisuunnitelmaa tai rakentamistapaohjetta. Alueelle on kuitenkin laadittu kaavaa tukeva viitesuunnitelma, jossa on esitetty yksi mahdollinen kaavan mukainen toteutusratkaisu rakennusten ja pysäköinnin sijoittelun osalta. Kaavaehdotus mukailee laadittua viitesuunnitelmaa, mutta

jättää kohtuullisen väljän toteutustavan kortteleiden osalta. Viitesuunnitelma on liitetty osaksi kaavaselostusta.

Alue on osa lepakoiden saalistusaluetta. Kaavan toteutuessa alueelle asennettujen lepakonpönttöjen kuntoa sekä käyttöastetta tulee seurata. Lisäksi osin kaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevan lepakoiden saalistusalueen lepakko-seuranta tulisi ELY-keskuksen suosituksen mukaisesti toistaa kaavanmukaisen rakentamisen päätyttyä.

### **6.3 Toteutuksen seuranta**

Kaupungin rakennusvalvonta ohjaa alueen jatkosuunnittelua rakennuslupavaiheessa.

### **6.4 Sopimukset**

Asemakaavaan ei liity maankäytösopimusta.

## **7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus**

### **7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto**

#### **7.1.1 Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus**

Valmisteluaineistossa esitettiin kolme vaihtoehtoista suunnitelmaa alueelle.

Kaikissa kolmessa vaihtoehdossa yleisten rakennusten korttelialue muutetaan asuin-, palvelu- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Kartanon päärakennuksen ja sen pihapiirissä olevan autotallirakennuksen suojelumerkinnot säilytetään. Kartanon pihapiiriin osoitetaan paikka uudelle piharakennukselle.

Asuinpientalojen korttelialue muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi. Nykyisille tonteille 2 ja 3 osoitettiin vaihtoehdosta riippuen uusia erillispientalojen rakentamipaikkoja yhteensä 4–7 kpl. Suunnitelmien kokonaisrakennusoikeus oli vaihtoehdosta riippuen noin 1 200–1 600 k-m<sup>2</sup>, josta uudisrakentamisen osuus oli noin 850–1250 k-m<sup>2</sup>.

Kaikissa vaihtoehdoissa ajo kartanon tontille on suojeltavan autotallin vierestä. Kahdessa vaihtoehdossa (ve 1 ja 2) pientalojen ajo on osoitettu uusien tonttien väliin tulevan uuden tonttikadun kautta. Kolmannessa vaihtoehdossa ajo pientalotonteille on osoitettu suoraan Äminnentielle.



Kuva 21. Havainnekuva suunnittelualueen käyttötarkoituksen muutoksen mahdollistamasta uudesta rakentamisesta vaihtoehdossa 1. Kaava-alueen raja on esitetty punaisella pistekatkoviivalla. Nykyiset rakennukset on esitetty harmaalla ja mahdollinen uusi rakentaminen ruskealla. Vaaleanpunaisella rasterilla on esitetty muinaismuistoalueen sijoittuminen alu-  
eelle.



Kuva 22. Havainnekuva suunnittelualueen käyttötarkoituksen muutoksen mahdollistamasta uudesta rakentamisesta vaihtoehdossa 2. Kaava-alueen raja on esitetty punaisella pistekatkoviivalla. Nykyiset rakennukset on esitetty harmaalla ja mahdollinen uusi rakentaminen ruskealla. Vaaleanpunaisella rasterilla on esitetty muinaismuistoalueen sijoittuminen alu-  
eelle.



Kuva 23. Havainnekuva suunnittelualan käyttötarkoituksen muutoksen mahdollistamasta uudesta rakentamisesta vaihtoehdossa 3. Kaava-alueen raja on esitetty punaisella pistekatkoviivalla. Nykyiset rakennukset on esitetty harmaalla ja mahdollinen uusi rakentaminen ruskealla. Vaaleanpunaisella rasterilla on esitetty muinaismuistoalueen sijoittuminen alueelle.

### 7.1.2 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 21.9. - 20.10.2020.

Kaavahankkeesta järjestettiin kaavakävely 8.10.2020. Kaavakävelylle osallistui noin 40 henkilöä.

### 7.1.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

#### Kaavakävelyllä esitetyt mielipiteet

Kaavakävelylle osallistuneet olivat erityisesti kiinnostuneita siitä, miten luontoarvot huomioidaan kaavan valmistelussa ja miten uutta rakentamista tullaan ohjaamaan arvokkaan kartanon lähiympäristössä. Osallistujat toivat esille, että kartanon pihapiirin vanhat puut olisi huomioitava paremmin kaavaehdotuksessa, jotta kartanon pihalle esitetyt piharakennuksia ei osoitettaisi hienojen puiden päälle. Osallistujia kiinnosti myös se, miten kaavaehdotus laaditaan ja miten päätetään, mikä esitetyistä vaihtoehdoista valitaan kaavaehdotuksen pohjaksi.

#### Mielipiteet

Kirjallisia mielipiteitä saatiin yhteensä neljä kappaletta. Mielipiteissä toivottiin, että uudisrakentamisen tehokkuus ja määrä pysyisi maltillisena ja vastaisi ympäröivän

alueen rakentamistehokkuutta. Mielipiteissä tuotiin esille, että kartanon historiallisen miljööön ja sen pihalla kasvavien vanhojen puiden säilyminen on tärkeää lähialueen asukkaille. Yhdessä mielipiteessä esitettiin myös uutta ajojärjestelyä kartanon tontille ja ehdotettiin kartanon parkkipaikkojen siirtoa pihan toiselle laidalle. Mielipiteissä myös toivottiin, että alueen liikenneturvallisuuteen kiinnitetään kaavassa huomioita.

### **Kannanotot ja lausunnot**

Kannanottoja ja lausuntoja saatiin yhteensä kaksi kappaletta.

Caruna Espoo Oy totesi lausunnossaan, että kaavamuutoksen myötä kaava-alueen sähkönkäyttö tulee kasvamaan ja tämä vaatii pienjännitekaapelointeja. Mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Lisäksi lausunnossa todettiin, että kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä sijaitseva pylväsmuuntamo on suunniteltu korvattavan puistomuuntamolla, jolle tulisi kaavassa varata tarvittavat maa-alueet nykyisen pylväsmuuntamon sijaintipaikasta.

Espoon kaupunginmuseon kannanotossa todettiin, että kaavahanke koskee kahta paikallisesti arvokasta kohdetta: työväenasuntola Uraalia ja Äminne gårdin päärakennusta. Kannanotossa todettiin, että Äminne kartanon päärakennuksen ilmeisten arvojen takia rakennukselle ja tontille on teetettävä rakennushistoriallinen selvitys. Lisäksi kaava-alueella sijaitsevan muinaisjäännöksen rajaus perustuu vain karttatarkasteleluun, joten rajaus olisi tarkastettava tarkkuusinventoinnilla kaavoituksen yhteydessä. Kaupunginmuseo piti valmisteluvaiheen suunnitelmista parhaana vaihtoehtoa 3, jossa kartanon tonttia on laajennettu länteen päin, jolloin päärakennuksen ympärille saadaan lisää väljyyttä.

### **Miten valmisteluaineistosta saadut mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on huomioitu kaavaehdotuksessa**

Valmisteluaineiston nähtävilläoloajan jälkeen valmistuneen luontoselvityksen (Luontotieto Keiron Oy 2020) tulokset on huomioitu kaavaratkaisussa ja muun muassa rakentamiseen osoitettuja korttelialueita on pienennetty niin, että kaava-alueen luoteiskulma on kaavaehdotuksessa osoitettu lähivirkistysalueeksi luontoarvojen turvaamiseksi. Tämän muutoksen myötä uudet pientalotontit rajautuvat myös etäämmälle kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevasta muinaismuistoalueesta. Kaavaehdotuksen valmistelussa on hyödynnetty myös luontoselvityksessä kartoitettuja jalopuutietoja ja kaavaratkaisua on muutettu ja tarkistettu niin, että se mahdollistaa valmisteluvaiheen luonnoksia paremmin vanhojen puiden säilyttämisen erityisesti kartanon pihapiirissä. Pihapiirin merkittävimmät puut on myös merkitty erikseen kaavamääräyksiin suojeltaviksi.

Kaavaehdotusta on myös kehitetty niin, että se huomioisi valmisteluvaiheen vaihtoehtoja paremmin suojellut rakennukset ja kartanon pihapiirin. Uutta rakentamista on kaavaehdotuksessa ohjattu erityisesti määräämällä uusien asuinrakennusten

vesikaton suurimmasta sallitusta korkeusasemasta, jotta varmistetaan, että uusi rakentaminen on alisteista vanhalle kartanon päärakennukselle. Lisäksi kartanon ja pientalotonttien väliin on osoitettu puustoisena säilytettävä alue, joka rajaa kartanon pihaa ja uudisrakentamista aiempia vaihtoehtoja paremmin. Lisäksi kartanon toiminnan edellyttämien autopaikkojen ja pihan ajoyhteyden paikkaa on siirretty kartanon tontin ja uuden pientalokorttelin välistä lähemmäs kartanon tontin itäreunaa, kuten yhdessä mielipiteessä oli ehdotettu. Näin kartanon tontilla voidaan paremmin säilyttää olemassa olevaa vanhaa puustoa eikä kartanolle tulevaa liikennettä tarvitse ohjata niin pitkälle Äminnentiellä. Lisäksi kartanon tontille osoitettavien piharakennusten paikkoja on tarkistettu niin, että ne eivät myöskään osuisi tärkeimpien jalopuiden kohdalle. Pysäköintipaikkojen tarvetta on myös tarkistettu ja kartanon tontille on nyt esitetty vähemmän pysäköintipaikkoja kuin osassa valmisteluvaiheen suunnitelmista.

Kaupunginmuseon kannanoton johdosta kaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä Äminnen kartanosta ja sen pihapiiristä on laadittu rakennushistoriallinen selvitys (Saatsi Arkkitehdit Oy, 2021), jonka tulokset ja suositukset on huomioitu kaavaehdotuksessa. Arkeologista tarkkuusinventointia sen sijaan ei laadittu, koska kaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä pidetyissä neuvotteluissa kaupunginmuseon kanssa todettiin, että arkeologinen tarkkuusinventointi on tarpeen laatia, mikäli kaavamuutoksen mahdollistama uusi rakentaminen sijoittuu nykyisen muinaismuistoalueen rajauksen päälle tai sen välittömään läheisyyteen. Kaavaratkaisua on muutettu niin, että uutta rakentamista ei kaavaehdotuksessa esitetä tunnetun muinaismuistoalueen päälle tai sen välittömään läheisyyteen, joten arkeologista tarkkuusinventointia ei katsottu enää tarpeelliseksi laatia.

Caruna Espoo Oy:n lausunnon johdosta asemakaavaehdotuksessa on määräys, jossa todetaan, että kaavan mukainen rakentaminen edellyttää alueella olevien johtojen siirtämistä ja että siirrosta on sovittava johtojen omistajan kanssa. Pylväsmuuntamon korvaavalle puistomuuntamolle ei ole osoitettu kaavassa aluetta, koska se sijoittuu kokonaan kaavamuutosalueen ulkopuolelle.

## **7.2 Kaavaehdotus**

### **7.2.1 Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus**

Kaavaehdotuksen laadinnassa on huomioitu valmisteluvaiheen jälkeen valmistuneet luontoselvitykset (Luontotieto Keiron Oy, 2020 ja 2021) sekä rakennushistoriallinen selvitys (Saatsi Arkkitehdit Oy 2021). Valmisteluvaiheessa alueesta laadittiin myös alueleikkauksia, joiden avulla arvioitiin, uudisrakentamisen sijaintia ja sopimista arvokkaan kartanomiljöön ympäristöön.

Merkittävin muutos, joka kaavaratkaisuun on tehty valmisteluvaiheen jälkeen, on kartanon toiminnan edellyttämien ajoneuvoliittymän ja pysäköintipaikkojen siirto kartanon pihan länsireunasta pihan itäreunalle. Tämä muutos mahdollistaa paremmin olemassa olevan puuston säilyttämisen kartanon tontilla eikä kartanolle tulevaa liikennettä tarvitse ohjata niin pitkälle Äminnentiellä. Lisäksi uudisrakentamisen osalta

päädyttiin valmisteluvaiheen vaihtoehtoista pienimpään rakentamisen määrään, minkä takia pientalotonteille ei kaavaehdotuksessa esitetä omaa tonttikatua, vaan niille on tarkoitus järjestää ajoneuvoliittymät suoraan Äminnentielle.

## 7.2.2 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

### Muistutukset

Muistutuksia saatiin yhteensä kaksi kappaletta.

Muistutuksissa oltiin huolissaan liikennejärjestelyistä kapealla Äminnentiellä. Kartanolle tulevan liikenteen toivottiin menevän tontille Kurtinmäentien ja Äminnentien kulkemasta. Muistutuksissa toivottiin myös, että ajoneuvoliittymät AO-korttelille osoitettaisiin läheltä Äminnentien mutkaa ja mieluiten yhtenä tonttiliittymänä.

Muistutuksissa oltiin huolissaan myös hulevesien viivytyksestä alueella, jossa kallion pinta on hyvin lähellä maanpintaa. Nykyisellään muun muassa Äminnentiellä seisoo usein vesi. Hulevesien hallinnan parantamiseksi toivottiin myös, että tonteilla pyritäisiin säilyttämään olemassa olevaa puustoa.

Lisäksi yhdessä muistutuksessa todettiin, että alueelle sopiva rakentamistehokkuus olisi enintään  $e=0,20$ .

### Kannanotot ja lausunnot

Kannanottoja ja lausuntoja saatiin yhteensä kuusi kappaletta.

**Espoon kaupunginmuseo** totesi kannanotossaan, että se on osallistunut asemakaavahankkeen suojelukysymyksiin liittyviin neuvotteluihin vuodesta 2019 alkaen. Kannanotossa todettiin, että kartanorakennuksen ja sen pihapiirin arvot oli huomioitu jo aikaisemman asemakaavan yhteydessä. Kaavan yhteydessä laadittu rakennushistoriaselvitys syvensi ja tarkensi kohteeseen liittyviä merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja entisestään ja arvot on kiitettävällä tavalla huomioitu suunnittelutyössä aivan hankkeen alusta alkaen.

Kaupunginmuseo totesi myös pitävänsä kaupungille tarpeettoman kartanorakennuksen myyntiä rakennussuojelun kannalta myönteisenä ja pitävänsä esitettyä käyttötarkoituksen muutosta rakennuksen säilymistä ja suojelua tukevana seikkana. Kartanorakennuksen, piharakennuksen ja piha-alueen suojelumääräykset ovat kaupunginmuseon näkemyksen mukaan hyvät. Pihapiiriin osoitetut uudet talousrakennusalat ja niihin liittyvät määräykset ovat harkittuja.

Kannanotossa todettiin myös, että kartanorakennuksen viereen esitetyn uudisrakentamisen määrään, sijoitukseen ja kerroskorkeuteen on löydetty onnistunut ratkaisu, joka ei merkittävästi heikennä kartanorakennuksen tai sen pihapiirin arvoja.

Kaavassa on myös riittävällä tavalla huomioitu kaava-alueella osin sijaitseva muinaismuistolain 295/1963 suojaama historiallinen ajan kylätontti. Kohteen laajuus on merkitty kaavaehdotukseen oikein ja siihen liittyvä kaavamääräys on asianmukainen.

**Caruna Espoo Oy** totesi lausunnossaan, että kaava-alueella sijaitsee Caruna Espoo Oy:n sähkönjakeluverkkoa. Kaava-alueen sähkökäyttö tulee kasvamaan ja tämä vaatii pienjännitekaapelointeja. Mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

**Telia Finland Oyj** ilmoitti, ettei sillä ole huomautettavaa kaavamuutokseen.

**Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY** totesi lausunnossaan, että suunnittelualue sijaitsee vesihuollon toiminta-alueella. Asemakaavamuutos ei siten edellytä vesihuollon lisärakentamista. Asemakaavan muutosalueen läheisyydessä ei sijaitse hulevesiviemäriä eikä se siten sijaitse huleveden viemärientaluella.

**Espoon kaupungin ympäristönsuojelu** totesi kannanotossaan, että kaavaehdotuksessa on myönteistä se, että kartanon tontin alue laajenee siten, että sen arvokasta puustoa voidaan paremmin säilyttää. Myös alueella esiintyvät lepakot ja kulttuuriympäristöjen linnusto hyötyvät puustosta. Vaikka pieni osa lepakoiden saalistusalueesta häviää kaavamuutoksen myötä, lepakoilta voi katsoa jäävän yhteensä riittävän kokoinen saalistusalue ja yhteydet kaava-alueella ja sen pohjois- ja länsipuolisilla virkistysalueilla. Pientalorakentaminen pienentää hieman liito-oravalle soveltuvaa metsää, mutta lajin ei havaittu esiintyvän alueella kaavan luontoselvityksessä. Kannanotossa todettiin myös, että asemakaavan muutos ehdotuksessa luontoarvot ja hulevesien hallinta vaikuttaa olevan riittävästi huomioitu. Yhdyskuntarakenteen ja ilmastovaikutusten osalta kaavamuutoksen voi katsoa tiivistävän olemassa olevaa pientaloaluetta, vaikkakin kaava-alue sijaitsee hieman etäällä useimmista palveluista.

**Uudenmaan ELY-keskus** totesi lausunnossaan, että asemakaavan laadintaa ohjaa voimassa oleva Espoon eteläosien yleiskaava, jossa alue on osoitettu kehitettäväksi julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY) ja että kaavaselostuksessa on esitetty perustelut yleiskaavasta poikkeamiselle.

Erillispientalojen korttelialue rajautuu länsireunastaan suoraan kasvistoltaan säilytettävään ja arvokkaana pidettyyn Uraalirinteeseen (sl1). Kaava-alueelle kohdistuvan sl-1 -osa-alueen tulee olla pääkäyttötarkoitukseltaan suojelun turvaavaa, esim. VL. Jotta arvokkaalle kasvikohteelle ei kohdistu epätoivottavaa kulutusta tai viereisen omakotitontin erilaisten toimintojen leviämistä rajalle tulisi osoittaa kaavassa jonkinlainen aitarakenne. Erillispientalojen sijoittelussa tulee kiinnittää myös huomiota siihen, että rakentamisaikanaan sl-1 alueelle ei ohjaudu mitään tarpeita liikkua työkoneilla, varastoida rakennusmateriaaleja tms.

Uraali-rakennuksen purkamista varten myönnettyssä poikkeamisluvassa (UU-DELY/10205/2020) asetettiin ehdoksi viiden lepakonpöntön asentaminen alueen



läheisyyteen sekä lepakoseurannan toteuttaminen rakennuksen purkamista seuraavana kesänä. Tämä seuranta toteutettiin kesällä 2021 lupaehtojen mukaisesti. Kaavan toteutuessa alueelle asennettujen lepakonpönttöjen kuntoa sekä käyttöastetta tulee kuitenkin seurata. Lisäksi osin kaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevan lepakoiden saalistusalueen lepakoseuranta tulisi toistaa kaavanmukaisen rakentamisen päätyttyä. Tästä olisi hyvä saada kirjaus kaavaselostukseen.

Koko kaava-alueella tulee kiinnittää huomiota ulkovalaistukseen. Kesäkaudella ulkovalaistus tulee pyrkiä asemakaavan mahdollistamin keinoin pitämään mahdollisimman vähäisenä huomioiden osin kaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitseva lepakoiden säännöllisessä käytössä oleva saalistusalue.

Rakennussuojelun ja kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta asemakaavaehdotus on laadittu asianmukaisesti ja turvaa sekä rakennusten että ympäristön arvot. Lausunnossa kuitenkin todettiin, että arvokkaan piha-alueen 5 § määräys on sinällään asiallinen, mutta sen kohdistuminen on hieman epäselvä, minkä vuoksi sitä voisi täydentää kohdistamalla sen AL-1/s -kortteliin.

#### **Miten kaavaehdotuksesta saadut muistutukset, kannanotot ja lausunnot on huomioitu kaavamuutoksessa**

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavamuutokseen tehtiin seuraavat muutokset:

- AO-korttelin länsireunasta noin 427 m<sup>2</sup> laajuinen osa muutettiin osaksi lähivirkistysaluetta (VL), jotta voidaan paremmin turvata sl-1-merkinnällä rajattu kasvillisesti arvokas alueen osa
- AL-1/s-korttelin kaakkoisnurkkaan lisättiin ajoneuvoliittymäkielto-merkintä, jotta voidaan paremmin turvata AL-1/s-korttelin itäreunan puustoisien alueiden säilyminen ja ohjata tiukemmin tontille tuleva ajoneuvoliikenne Kurtinmäentien risteyksen kohdalle
- AO-korttelin kaakkoisreunaan lisättiin myös ajoneuvoliittymäkielto-merkintä AO-korttelin ja AL-1/s-korttelin kulmaan, jotta voidaan paremmin varmistaa AO-korttelin AL-1/s-korttelin vastaisen reunan säilyminen puustoisena.
- AO-kortteliin kohdistuvia rakentamisen tapaa ohjaavia kaavamääräyksiä täydennettiin niin, että rakennusten on edellytetty olevan harjakattoisia. Lisäksi uuden rakentamisen ympäristöön sovittamisen parantamiseksi AO-korttelissa on edellytetty, että rakentaminen sovitetaan maastoon ja rakennusten ja pihojen korkeustasot sovitetaan olemassa oleviin korkeustasoihin. Kaavassa edellytetään myös, että rakentamatta jäävät tontinosat tulee säilyttää puustoisena ja maisemallisesti arvokkaat puut tulee säilyttää. Erityistä huomiota on myös kiinnitettävä tonttien rajautumiseen viereisiin viheralueisiin. Ulkovalaistuksen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida lepakoiden elinolosuhteiden säilyttäminen.

- Kaavaselostukseen lisättiin maininta siitä, että alueen rakentamisen jälkeen alueelle asennettujen lepakonpönttöjen kuntoa sekä käyttöastetta tulee seurata ja, että lisäksi osin kaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevan lepakoiden saalistusalueen lepakoseuranta tulisi ELY-keskuksen suosituksen mukaisesti toistaa kaavanmukaisen rakentamisen päätyttyä.
- Kaavaselostuksen liitteeksi lisättiin viitesuunnitelma, jossa esitetään tarkemmin periaatteet alueen rakentamiselle.

Lisäksi kaavakarttaan ja -määräyksiin tehtiin muutamia pienempiä teknisiä korjauksia.

### **7.3 Kaavan hyväksyminen**

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

### **7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana**

Asemakaavan muutos on laadittu kaupungin omana työnä.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Sonja Sahlsten, arkkitehti
- Hannu Granberg, suunnitteluinsinööri
- Anja Karhula, maisema-arkkitehti (8/2020 alkaen)
- Marie Nyman, maisema-arkkitehti (7/2020 saakka)
- Susanna Risunen, suunnitteluavustaja

Lisäksi kaavan valmisteluun ovat osallistuneet


- Sara Welling, kiinteistöisännöitsijä, tilapalvelut
- Jouni Lindberg, maankäyttöasiantuntija, esikunta (8/2021 saakka)
- Antti Yli-Panula, maankäytöneuvottelija, esikunta (8/2021 alkaen)
- Sakar Taimouri, maankäyttöinsinööri, esikunta
- Jyri Vilja, intendentti, kaupunginmuseo
- Tryggve Gestrin, intendentti, kaupunginmuseo
- Tia Lähteenmäki, ympäristöasiantuntija, ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus

## 7.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
14.9.2019		Kaavoitushakemus saapui
22.6.2020		Kaavahankkeen aloituskokous
7.9.2020	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
21.9.-20.10.2020		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
8.10.2020		Asukastilaisuus
2.2.2022	ksl	Kaavaehdotus nähtäville (MRA 27 §), pöydälle
16.2.2022	ksl	Kaavaehdotus nähtäville (MRA 27 §)
7.3.-5.4.2022		Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §)

/b	Ksl, muutettu	<i>Sonja Sahlsten</i>	
	Nähtävillä MRA 27 §		7.3.-5.4.2022
5118/2020 /a	Ksl (Kaavaehdotus)	<i>Sonja Sahlsten</i>	2.2.-16.2.2022
	Nähtävillä MRA 30 §		21.9.-20.10.2020
863/2019	Ksj (OAS)	<i>Torsti Hokkanen</i>	7.9.2020
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 521402	Piir.nro 7420
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 5118/10.02.03/2020
Åminnen kartano Asemakaavan muutos		Piirtäjä SR	Päiväys 2.2.2022
		Suunnittelija SSa	Arkistotunnus 10 02
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			

ESPOON KAUPUNKI  
KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

*Sonja Sahlsten*

Sonja Sahlsten  
Arkkitehti

*Torsti Hokkanen*

Torsti Hokkanen  
Kaupunkisuunnittelujohtaja