



Asianumero 6335/10.02.03/2020

Aluenumero 512401

## Esbobyntie

### Asemakaavan muutos

70. Espoonkartano

Kortteli 70036, osa korttelia 70014, katu- ja virkistysalueet

Muutetaan vahvistettuja asemakaavoja:

Aluenro 512400 hyväksytty 19.11.2018

Aluenro 512800 hyväksytty 19.11.2018

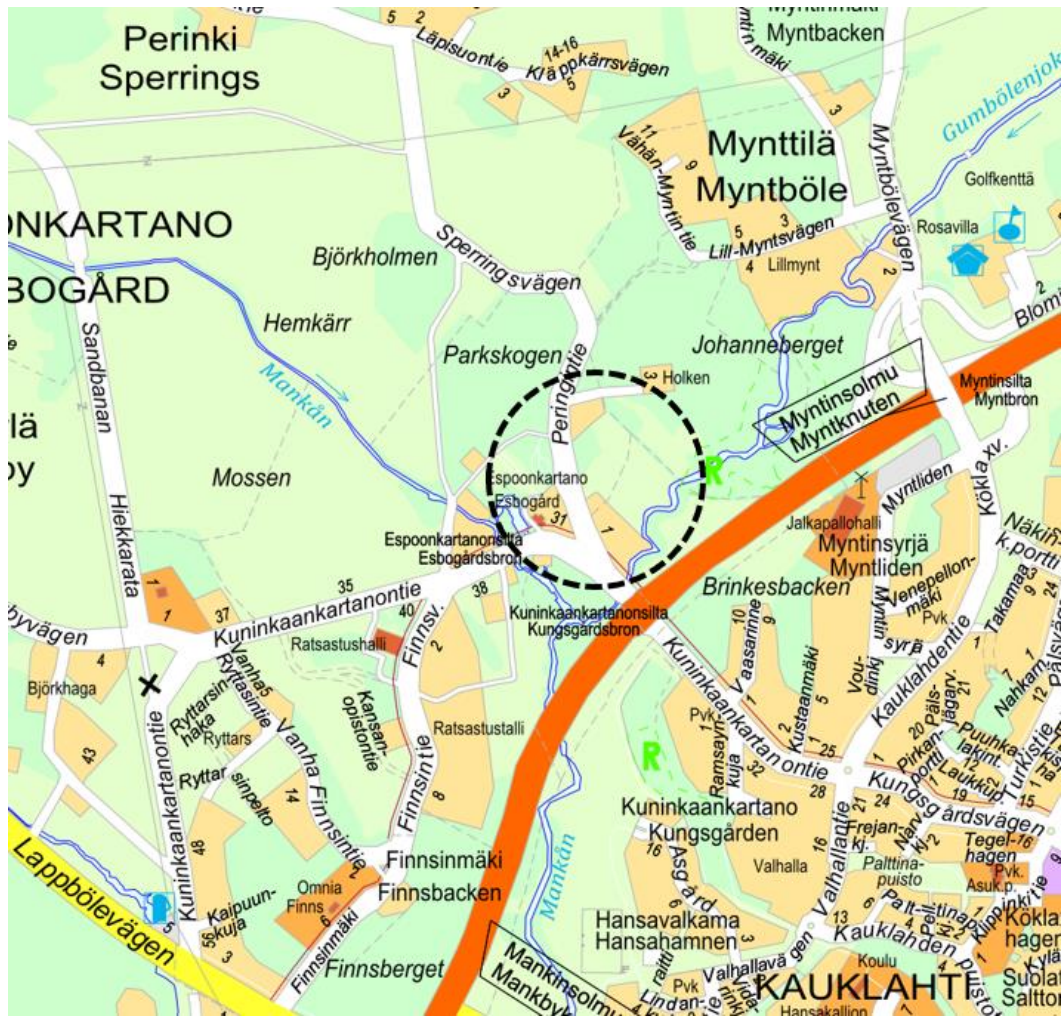
### Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus **koskee 31.8.2022 päivättyä** Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 7431.

### Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Espoonkartanossa Kuninkaankartanontien, Esbobyntien ja Peringintien lähiympäristössä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettyinä:



## Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja 9.9.2020 kirjatulla hakemuksella.

Kaavasta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa 2021.

## Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija: Johanna Nuotio

Puh. 043 825 5221

etunimi.sukunimi@espoo.fi

## Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä .....	6
1.1	Alueen nykytila .....	6
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus .....	6
1.3	Suunnittelun vaiheet .....	6
2	Lähtökohdat .....	7
2.1	Maakuntakaava .....	7
2.2	Yleiskaava .....	7
2.3	Asemakaava .....	9
2.4	Rakennusjärjestys .....	10
2.5	Tonttijako .....	10
2.6	Rakennuskiellot .....	11
2.7	Pohjakartta .....	11
2.8	Maanomistus .....	11
2.9	Maaperä .....	11
2.10	Rakennettu ympäristö .....	12
2.10.1	Yhdyskuntarakenne .....	12
2.10.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva .....	12
2.10.3	Palvelut .....	12
2.10.4	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta .....	13
2.10.5	Yhdyskuntatekninen huolto .....	13
2.11	Liikenne .....	13
2.11.1	Ajoneuvoliikenne .....	13
2.11.2	Jalankulku ja pyöräily .....	14
2.11.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti .....	15
2.11.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne .....	16
2.12	Luonnonolosuhteet .....	16
2.13	Suojelukohteet .....	16
2.14	Ympäristön häiriötekijät .....	17
3	Asemakaavan tavoitteet .....	17
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus .....	18
4.1	Yleisperustelut .....	18
4.2	Mitoitus .....	18
4.3	Maankäyttö .....	18
4.3.1	Korttelialueet .....	18
4.3.2	Virkistys- ja suojaviheralueet .....	20
4.3.3	Yhdyskuntatekninen huolto .....	20
4.4	Liikenne .....	20
4.4.1	Ajoneuvoliikenne .....	20
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily .....	21
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti .....	21
4.4.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne .....	21
4.5	Luonnonympäristö .....	22
4.6	Suojelukohteet .....	22

4.7	Ympäristön häiriötekijät .....	22
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset .....	22
5.1	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....	22
5.2	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen .....	23
5.3	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön .....	23
6	Asemakaavan toteutus.....	23
6.1	Rakentamisaikataulu .....	23
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	23
6.3	Sopimukset.....	23
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus .....	24
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto .....	24
7.1.1	Valmisteluaineiston nähtävilläolo .....	24
7.1.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon .....	24
7.2	Kaavan hyväksyminen.....	25
7.3	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana .....	25
7.4	Käsittelyvaiheet .....	25

## Liitteet

Liite 1, Seurantalomake (lisätään hyväksymisvaiheessa)

Liite 2, Katukartta

## Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Esbobyntie ja 512401.

## **1 Tiivistelmä**

### **1.1 Alueen nykytila**

Alue on osa Espoonkartanon kokonaisuutta, joka on sekä kulttuurihistoriallisesti arvokas kokonaisuus että lainvoimaisten asemakaavojen mukaisesti rakentumassa oleva asuinalue.

Suunnittelualueen eteläpuolella kulkee Kuninkaankartanontie, joka on osa historiallista Suurta rantatietä. Espoon kartanon pihapiirin itäpuolelta pohjoiseen kulkee Kuninkaankartanontiehen liittyvä Peringintie, jonka eteläosa on nykyisen asemakaavan mukaisesti nimetty Esbobyntieksi. Suunnittelu kohdistuu historiallisten pihapiirien, vanhojen rakennusten ja vuosisataisten tieyhteyksien liitoskohtaan.

### **1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on turvata maatalouden toimintaedellytykset alueella siten, että Espoonkartanon maataloustoiminnassa tarvittavien raskaiden työkonoiden kulku mahdollistetaan Esbobyntietä pitkin peltojen ja maatalouskeskuksen välillä. Esbobyntie-niminen katualue muutetaan korttelialueeksi, jolla sallitaan ajoliikenne ja kevyt liikenne siihen asti, että korvaavat yhteydet on rakennettu. Kaavamuu- toksella järjestetään alueen kevyen liikenteen reitit siten, että Holkeninpolku-niminen katuyhteys poistetaan ja alue liitetään viereiseen kortteliin 70036. Virkistysalueella sijaitsevan Holkeninpolun läntinen pää tulee kaavamuu- toksen myötä siirtymään hie- man pohjoisemmaksi ja liittymään Esbobyntiehen. Kaavamuu- toksen yhteydessä tar- kistetaan lisäksi Kuninkaankartanontien katualueen rajaa.

Maataloustoiminnan säilyminen alueella on tärkeää erityisesti kulttuuriympäristön kannalta, sillä arvokkaat maisemat pysyvät avoimina niin kauan kuin ne ovat viljely- käytössä. Alueen rakennuskannan säilymiselle on eduksi se, että rakennukset ovat aktiivisessa käytössä.

Kaavamuu- tosalueen koko on 19 511 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden määrään ei tule muu- tosta.

### **1.3 Suunnittelun vaiheet**

Asemakaavan muutosta on 9.9.2020 hakenut alueen maanomistaja. Kaavamuu- tos tuli vireille kaavoituskatsauksen 2021 tiedotuksen yhteydessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty 14.6.2021 päivätyn osallistumis- ja arvi- ointisuunnitelman mukaisesti.

## 2 Lähtökohdat

### 2.1 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 Uusimaa-kaavan 2050. Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan 4.9.2021 niiltä osin kuin valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa. Aiemmistä maakuntakaavoista jäi voimaan Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. 4. vaihemaakuntakaavasta jäi voimaan kaavan tuulivoimaratkaisu.

Uusimaa-kaavan käsittely jatkuu vielä korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Suunnittelualue on Uusimaa 2050 -kaavassa osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi.



Kuva: Ote Uusimaa 2050 -kaavasta, johon suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.

### 2.2 Yleiskaava

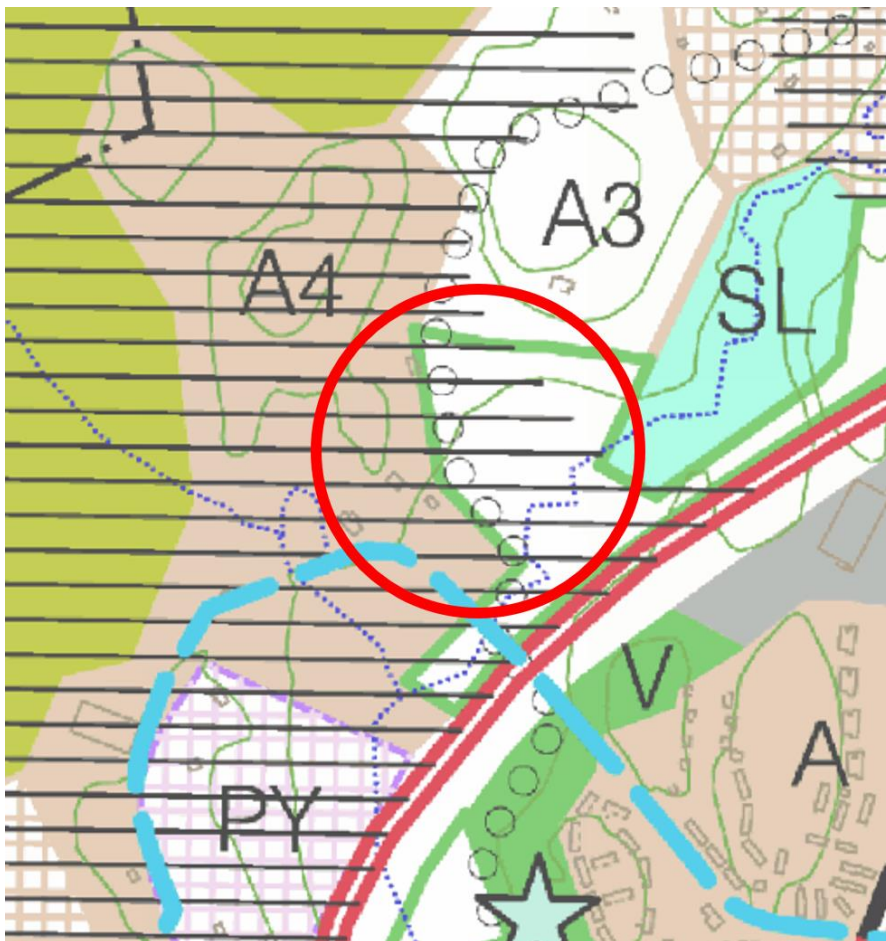
Voimassa olevat:

**Espoon eteläosien yleiskaava**



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

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääasiassa säilytettäväksi asuntoalueeksi, jonka kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö tulee säilyttää ja jolle sijoitettavat toiminnot ja uudisrakentaminen tulee huolellisesti sovittaa ympäristöön (A4). Suunnittelualueen itäinen osa on osoitettu uudeksi virkistysalueeksi, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Asuinalueen ja virkistysalueen väliin on osoitettu pohjois-eteläsuuntainen virkistysyhteys, joka on sijainniltaan ohjeellinen. Suunnittelualueen eteläreunaa rajaa historiallisen Suuren Rantatien säilynyt linjaus. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kyläkuvallisesti tai maisemakuvallisesti arvokasta aluetta, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä maisemakuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia, vaan kohdistuu alueen ominaispiirteiden vaalimiseen.



Kuva: Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä, johon suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.

Vireillä olevat:



## **Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava**

Valtuusto hyväksyi Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan 7.6.2021.

Uudenmaan ELY-keskus on hakenut oikaisua pohjois- ja keskiosien yleiskaavan hyväksymispäätökseen. Oikaisukehotus merkitsee, että valtuuston on tehtävä yleiskaavasta uusi päätös kuuden kuukauden kuluessa oikaisukehotuksesta, eli viimeistään 8.1.2022.

Kaupunginvaltuusto päätti uudelleen Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan hyväksymisestä 15.11.2021.

Yleiskaavasta aiemmin tehdyt valitukset pysyvät voimassa ja valituksia saa myös täydentää tai muuttaa valtuuston uuden päätöksen perusteella. Uusi päätös toimitaan tiedoksi valittajille. Myös ELY-keskuksella on oikeus valittaa valtuuston päätöksestä.

Kaupunginhallitus antaa lausunnon valituksista sen jälkeen, kun valtuuston tekemän uuden päätöksen valitusaika on päättynyt. Näin ollen valituksiin palataan vuoden 2022 puolella.

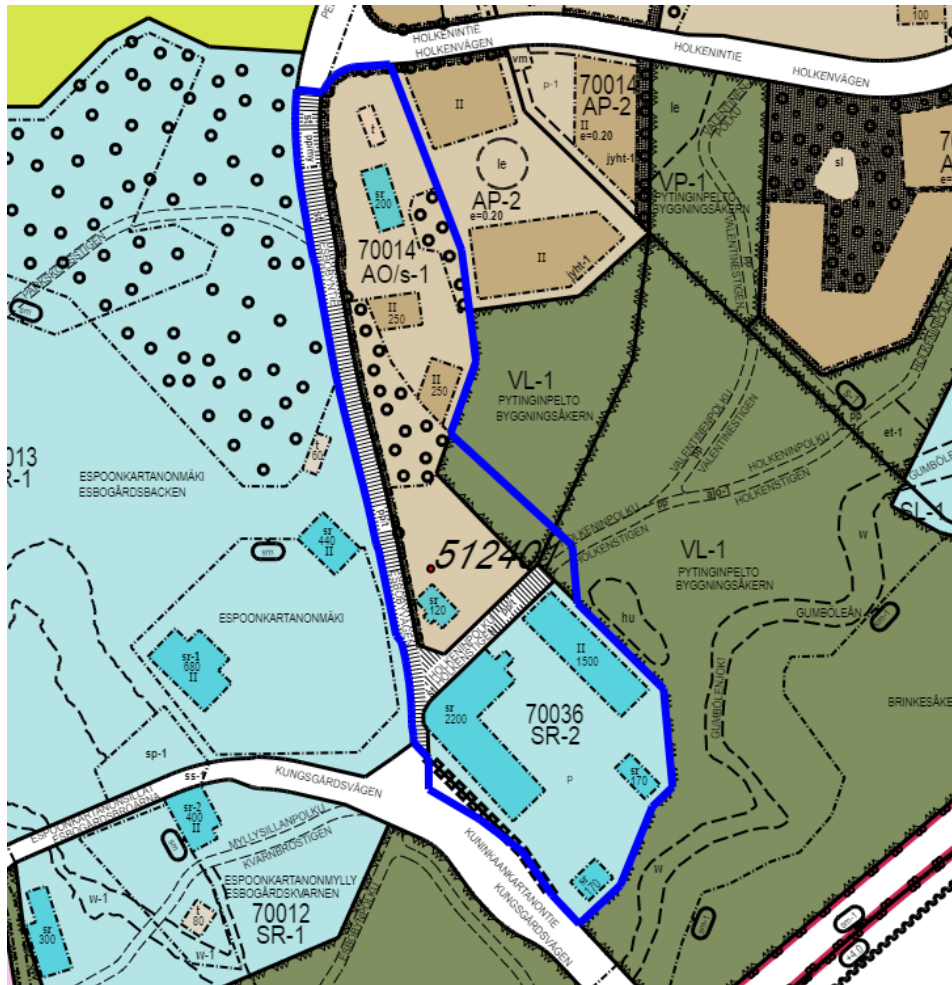
Alueella voimassa olevat toimenpiderajoitukset jatkuvat, kunnes yleiskaavan hyväksymispäätös saa lainvoiman. Myös asemakaavoitus odottaa yleiskaavan voimaantuloa.

Vireillä olevassa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavassa suunnittelualue on osittain virkistys-, matkailu- ja vapaa-ajan palvelujen aluetta, osittain pientalovaltaista asuinalueita ja osittain virkistysaluetta.

## **2.3 Asemakaava**

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa, Jaakkolanpelto 512800 (lainvoima 30.1.2019) ja Mynttilä 512400 (lainvoima 30.1.2019). Alueen asemakaavat on laadittu osana Espoonkartanon asemakaavojen kokonaisuutta. Mynttilän asemakaava on voimassa Esbobyntien alueella sekä sen eteläosassa. Jaakkolanpellon asemakaava on voimassa Esbobyntien itäpuolella.

Voimassa olevissa asemakaavoissa kortteli 70036 on osoitettu rakennussuojelun korttelialueeksi (SR-2). Kortteliin 70014 on osoitettu asuinrakentamista (AO/s-1). Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu virkistysaluetta ja katualuetta. Asemakaavamerkinnoin ja -määräyksin on osoitettu suojeltavaksi ja säilytettäväksi erilaisia kokonaisuuksia, rakennuksia, pihapiirejä ja historiallisia tielinjoja.



Kuva: Ote voimassa olevista asemakaavoista. Suunnittelualue on merkitty sinisellä rajauksella.

## 2.4 Rakennusjärjestys

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

## 2.5 Tonttijako

Kaava-alueelle ei ole laadittu tonttijakoa.

## **2.6 Rakennuskiellot**

Kaava-alueella ei ole voimassa erikseen asetettua rakennuskieltoa. Korttelialueille ei ole laadittu tonttijakoa, eikä niillä sijaitseville kiinteistöille saa MRL 81 §:n mukaisesti myöntää rakennuslupaa ennen tonttijaon hyväksymistä.

## **2.7 Pohjakartta**

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

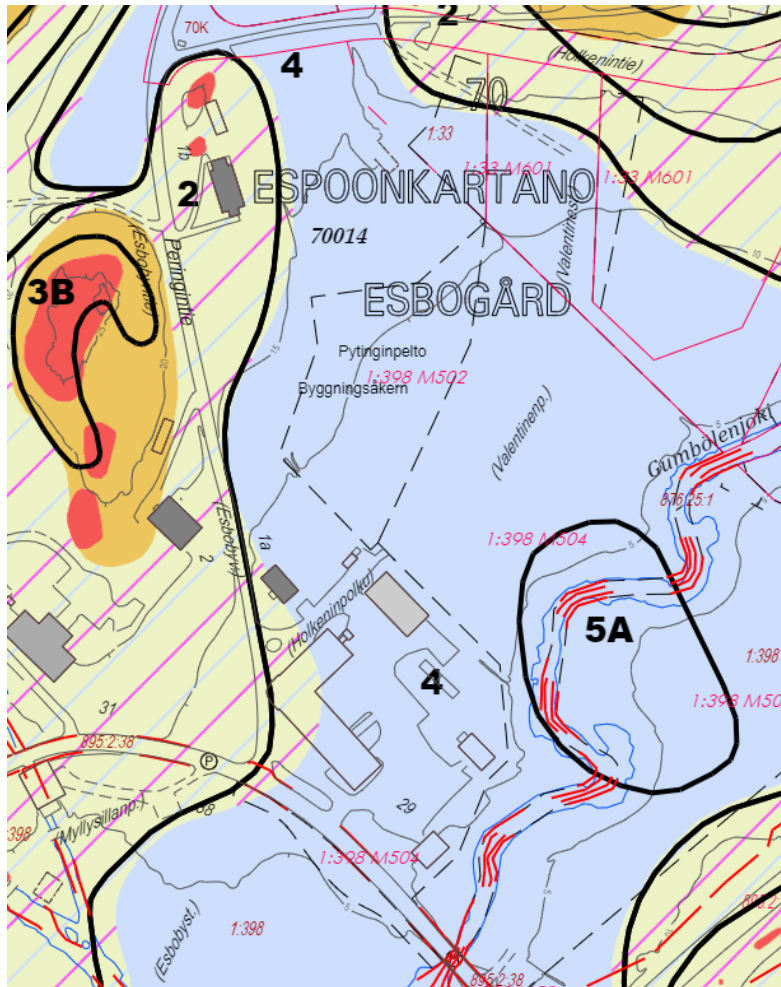
## **2.8 Maanomistus**

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Esbogård Aktiebolagin omistuksessa.

## **2.9 Maaperä**

Suunnittelualan maaperä on pääosin savea (alla olevassa kuvassa vaaleansinisellä). Esbobyntien sekä korttelin 70014 alueella kitkamaalajin päällä on savea ja silttiä.

Alueen rakennettavuus on suurilta osin luokkaa 4, vaikeasti rakennettavaa syvää pehmeikköä. Esbobyntien ja korttelin 70014 alueella rakennettavuus on luokkaa 2, normaalisti rakennettava.



Kuva: Maaperä- ja rakennettavuusluokituskartta.

## 2.10 Rakennettu ympäristö

### 2.10.1 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu yhdyskuntarakenteessa taajaman ja maaseutumaisen ympäristön väliselle vyöhykkeelle.

### 2.10.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva

Alue on osa Espoon kartanon kartanokokonaisuutta, ja koostuu vanhoista asuinrakennuksista pihapiireineen, maataloustoimintaan liittyvistä rakennuksista ja rakennelmista sekä asumista ja viljelytoimintaa palvelevista reiteistä.

### 2.10.3 Palvelut

Suunnittelualueella ei ole palveluita. Lähin palvelukeskittymä sijaitsee Kauklahdessa, ja kattavammat julkiset ja kaupalliset palvelut sijaitsevat Espoon keskuksessa.

#### **2.10.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi asuinrakennusta sekä maataloustoimintaan liittyviä rakennuksia.

#### **2.10.5 Yhdyskuntatekninen huolto**

Suunnittelualueen ulkopuolella sijaitsevalta Järvikylän muuntoasemalta lähtee suunnittelualueen pohjoispuolella kulkeva voimajohtoalue, jossa kulkevat kantaverkkoon kuuluvat 400 kV:n ja 110 kV:n voimajohdot.

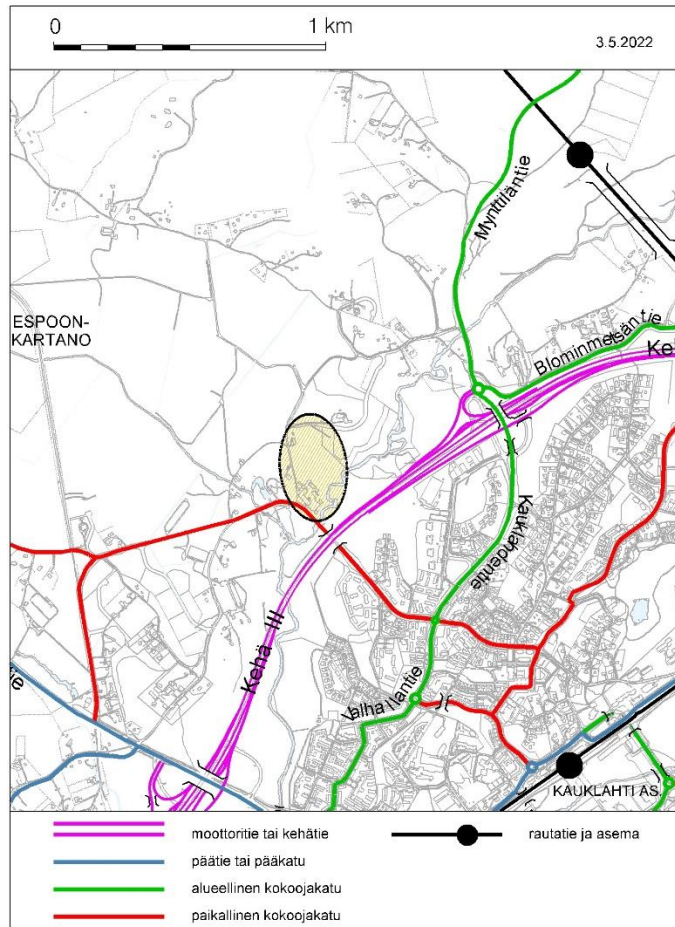
Alueella ei ole yhtenäistä kunnallista vesihuoltoa.

### **2.11 Liikenne**

#### **2.11.1 Ajoneuvoliikenne**

Asemakaavamuutosalue rajautuu etelässä Kuninkaankartanontiehen, joka on katu-  
luokituksen mukaan paikallinen kokoojakatu. Kadun liikennemäärät ovat alle 1 000  
ajoneuvoa arkivuorokautena. Peringintien liikennemäärät ovat vähäiset, noin 200 ajo-  
neuvoa arkivuorokautena.

Muutosalue ei ole toteutunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Suunnittelu-  
alueen läpi kulkee yksityisellä maalla oleva ajoyhteys, Peringintie. Peringintie yhdis-  
tää Peringin ja Forsbackan alueet katuverkkoon. Voimassa olevan asemakaavan mu-  
kaan Peringintie muuttuu Esbobyntieksi, jolla jalankulun ja pyöräilyn lisäksi ajoneuvo-  
liikenteellä on sallittu vain tontille ajo. Voimassa olevan asemakaavan mukaan Perin-  
gin ja Forsbackan liikenne ohjataan uudelle rakennettavalle Holkenintielle.



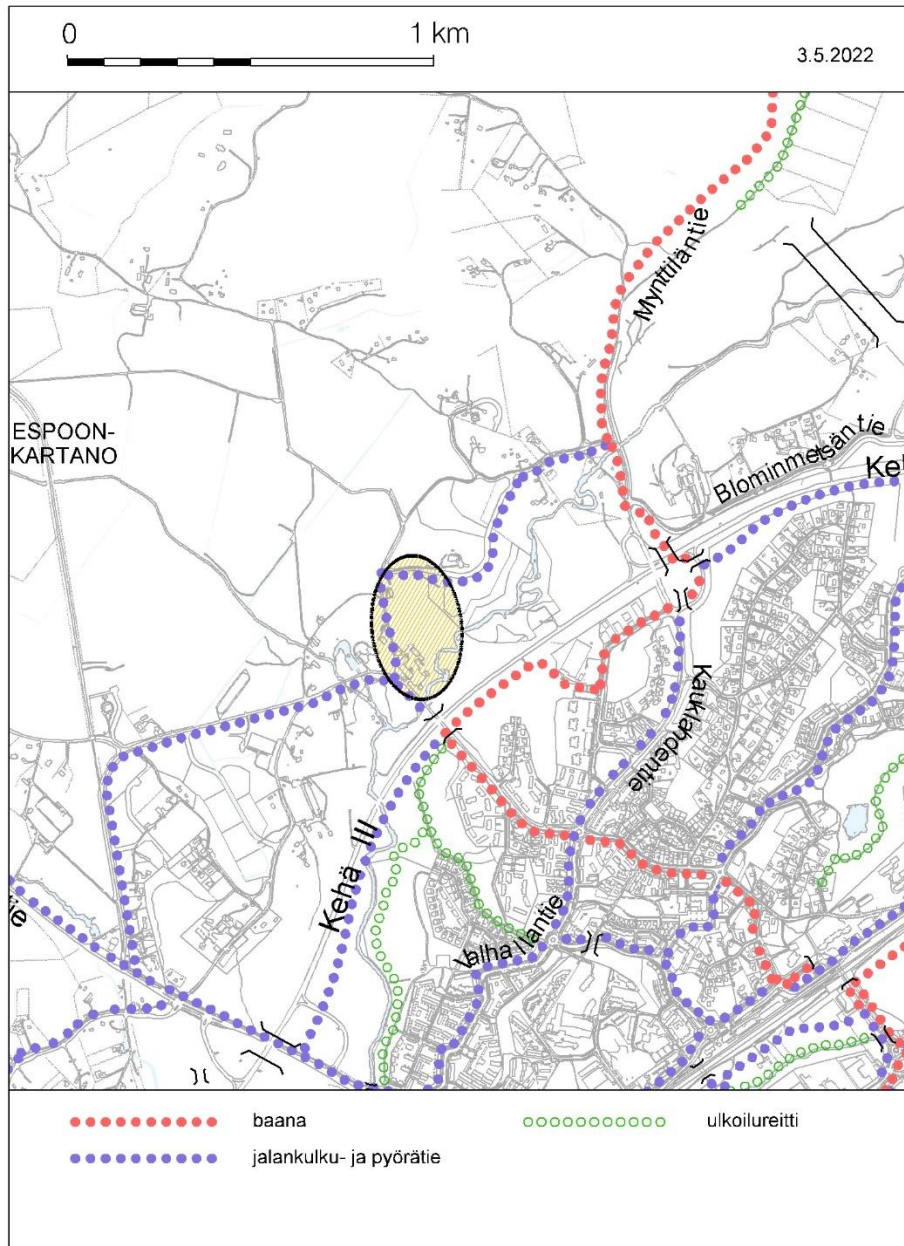
Kuva: Ajoneuvo- ja raideliikenteen tavoiteverkko, johon suunnittelualue on merkitty keltaisella soikiolla.

### 2.11.2 Jalankulku ja pyöräily

Kuninkaankartanonttiellä ei ole jalkakäytäviä eikä pyöräteitä. Kadun eteläreunalla kulkee pyöräilyn tavoiteverkon mukainen pääreitti, jota ei ole toteutettu.

Asemakaavamuutosalue ei ole toteutunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Muutosalueella ei ole erillisiä jalankulun ja pyöräilyn reittejä. Asemakaavan mukaista Holkeninpolkua ei ole toteutettu.





Kuva: Jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkko, johon suunnittelualue on merkitty keltaisella soikolla.

### 2.11.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Asemakaavamuutosalueen läpi kulkee yksityistie, Peringintie (asemakaavassa Esbo-byntie), joka on läpiajoväylä Holkenin ja Peringin alueelta kohti Kauklahtea. Peringintielle kulkee myös Espoonkartanon maatalouskoneita alueen pohjoispuolella oleville peltoalueille. Alueen pysäköinti on tonteilla maantasossa.

#### **2.11.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne**

Kuninkaankartanontietä kulkee yksi bussilinja, 167, Järvikylän ja Kauklahten välillä. Vuoroja on arkisin noin puolen tunnin välein ja viikonloppuisin noin tunnin välein. Suunnittelualuetta lähimmät pysäkit ovat noin 250 metriä Peringintien liittymästä länteen. Kuninkaankartanontiellä ei ole jalkakäytäviä.

#### **2.12 Luonnonolosuhteet**

Alue on ollut pitkään, jo kivikaudesta lähtien, asuttua ja alueen luonnonpiirteissä kulttuurivaikutus on ilmeinen. Suunnittelualue on pääosin rakennettua aluetta tai pihamaata, joilla erityisiä luontoarvoja ei esiinny.

Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee maakunnallisesti arvokas Mankinjoen virtavesistö. Kaava-alueen lähistöllä valuma-alue on pääosin metsää ja maatalousaluetta. Espoonkartanon koskialue sijaitsee kaava-alueen länsipuolella Mankinjoen ja Gumbölenjoen yhtymäkohdassa Espoonkartanossa. Mankinjoessa on yhtymäkohdan yläpuolella Espoonkartanonkoski, joka jatkuu nivoina ja pienenä koskipaikkana aina Kehä III:n eteläpuolelle asti. Kosken maisema-arvo ja merkitys kulttuurihistoriallisena ympäristönä on poikkeuksellisen merkittävä. Kulttuurivaikutuksesta huolimatta alue on säilynyt myös arvokkaana luonnonympäristönä.

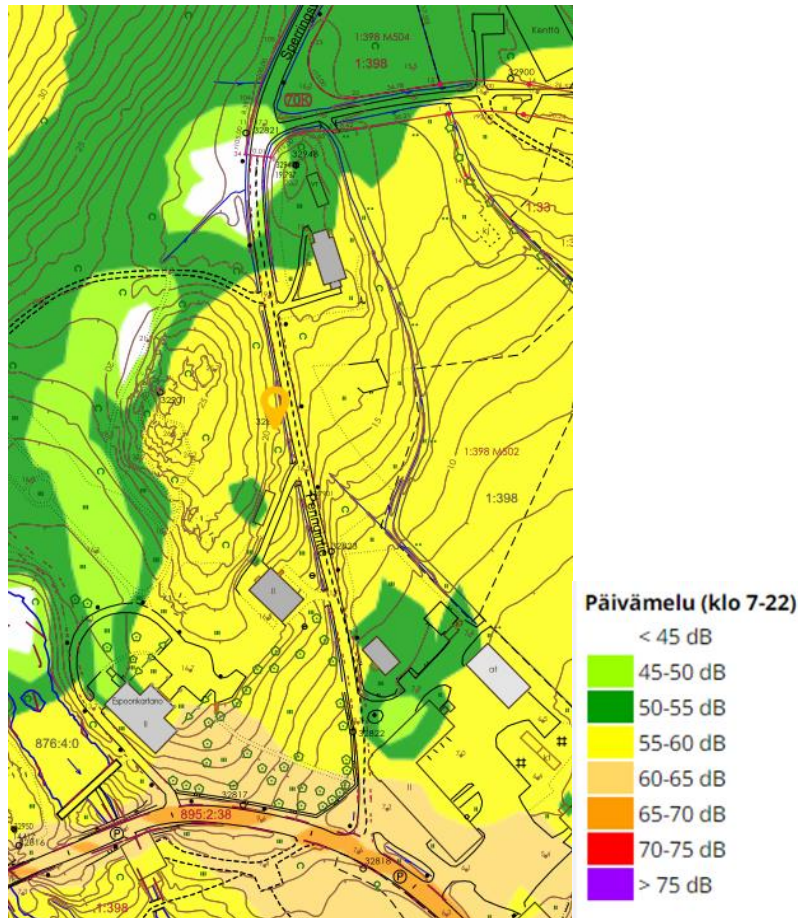
#### **2.13 Suojelukohteet**

Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Lisäksi Espoon kartanon ympäristö on osa maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä (Espoon kartanon kulttuurimaisema). Alue on myös tunnistettu seudullisesti ja paikallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Espoon kartano lähiympäristöineen on keskiaikainen kyläpaikka. Kaava-alueen eteläpuolella kulkee historiallinen Kuninkaankartanontie. Myös Esbobyntieksi nimetyllä tieosuudella on suojeluarvoja: tielinjaus on peräisin 1700-luvulta.

Voimassa olevissa asemakaavoissa korttelin 70014 pihapiiri ja ympäristön kulttuurihistorialliset arvot on osoitettu säilytettäväksi. Kaksi korttelissa sijaitsevaa asuinrakennuksista on varustettu suojelumerkinnöin. Esbobyntie on osoitettu historiallisesti tielinjaksi, jonka luonne tulee säilyttää. Kortteli 70036 on osoitettu rakennussuojelun korttelialueeksi, jolla olevia sr-merkinnällä varustettuja rakennuksia, aitoja tai muita rakenteita ei saa purkaa tai muuttaa niin, että niiden historiallinen, kulttuurihistoriallinen tai rakennustaiteellinen arvo heikkenee.

## 2.14 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueelle kantautuu jonkin verran melua Kehä III:n ja Kuninkaankartanon-tien liikenteestä. Pääkaupunkiseudun meludirektiiviin mukaisen meluselvityksen (2017) mukaan päivämelutaso suunnittelualueella ylittää ulko-oleskelualueiden oh-jearvon 55 desibeliä.



Kuva: Meluvyöhykkeet, tieliikenteen päivämelu v. 2017.

## 3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on turvata maatalouden toimintaedellytykset alueella siten, että maataloustoiminnassa tarvittavien raskaiden työkoneiden liikkuminen alueella ja alueelta pois sovitetaan yhteen muun liikenteen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn, kanssa. Suunnittelussa huomioidaan alueen kulttuurihistorialliset arvot ja pyritään pitämään muutoksen arvokkaaseen kulttuuriympäristöön mahdollisimman vähäisinä.

Maataloustoiminnan säilyminen alueella on tärkeää erityisesti kulttuuriympäristön kannalta, sillä arvokkaat maisemat pysyvät avoimina niin kauan kuin ne ovat

viljelykäytössä. Alueen rakennuskannan säilymiselle on eduksi se, että rakennukset ovat aktiivisessa käytössä.

## 4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

### 4.1 Yleisperustelut

Espoonkartanon asemakaavat ovat saaneet lainvoiman melko hiljattain (v. 2019). Kaavaa muutetaan uudestaan, jotta alueen kulttuurihistoriallisille arvoille tärkeän maanviljelyksen toimintaedellytykset saadaan turvattua. Maataloustoimintaan liittyvien työkoneiden ajoreitit vaikeutuisivat merkittävästi voimassa olevien asemakaavojen määräysten myötä, joten tällä kaavamuutoksella tehdään sellaisia korjauksia, joiden myötä työkoneiden kulkeminen alueella on mahdollista säilyttää entisellään.

### 4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 19 511 m<sup>2</sup>.

Kokonaiskerrosala on 4 860 k-m<sup>2</sup>.

Aluetehokkuus on  $e_a = 0,25$ .

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeuteen ei tule muutosta.

### 4.3 Maankäyttö

#### 4.3.1 Korttelialueet

##### Erillispientalojen korttelialue AO/s-1

Rakennusoikeus yhteensä 820 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen pohjoisempi kortteli 70014 osoitetaan voimassa olevan kaavan tapaan erillispientalojen korttelialueeksi, jonka pihapiirin ja ympäristön kulttuurihistorialliset arvot tulee säilyttää (AO/s-1). Myös eteläisemmän korttelin 70036 pohjoisosa on AO/s-1-aluetta. Molemmilla alueilla sijaitsee suojeltu asuinrakennus pihapiireineen, minkä lisäksi kortteliin 70014 on osoitettu rakennusalat kahdelle uudelle asuinrakennukselle. Uudisrakentamisen rakennusalat on määritelty tarkasti melualueen ja pihapiirin suojeluarvojen vuoksi. AO/s-1-alueille rakennettavien uusien rakennusten ja rakennelmien tulee sopeutua kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön, eikä pihapiirin kyläkuvallinen arvo saa heikentyä. Korttelialueille on merkitty alueiden osia, joiden luonnontilainen tai puustoinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää.



Tällä asemakaavan muutoksella Esbobyntien pohjoinen osuus liitetään osaksi korttelia 70014, jolloin se lakkaa olemasta katualuetta. Tien ja piha-alueiden välinen reuna osoitetaan puilla ja pensailla istutettavaksi alueen osaksi, jotta alueet säilyvät erotettuina toisistaan ja korttelin piha-alueet pysyvät suojaisina. Toistaiseksi ajoreittinä käytössä oleva tieyhteys osoitetaan ajo/my-merkinnällä alueen osaksi, jolla yleinen jalankulku, pyöräily ja ajo tulee sallia siihen asti, että korvaavat katu- ja ulkoilureittiyhteydet Holkenintien, Vähän-Myntin tien, Holkeninpolun ja Valentinenpolun kautta on rakennettu. Alueelle saa sijoittaa yleisen teknisen huollon verkoston osia. Ajo/my-merkinnällä turvataan maatalouskoneiden kulku alueella siten, että alueen maanomistaja päättää, kuka yhteyttä voi käyttää. Yleinen ajo ja kevyt liikenne ohjataan uusille, korvaaville reiteille niiden rakennuttua. Tieosuus merkitään lisäksi st-merkinnällä, joka tarkoittaa historiallista tielinjaa, jonka luonne ja yhtenäinen ilme tulee säilyttää.

Asemakaavamääräyksissä määrätään lisäksi alueen kulttuuriympäristön ja -maiseman ylläpidosta, pysäköinnistä ja lisärakennusoikeudesta. Määräyksiin ohjataan rakennusten sijoittumista ja muotoa, rakentamisen tapaa, hulevesien käsittelyä, melusuojausta sekä maalämpökaivojen poraamista.

#### Rakennussuojelun korttelialue SR-2

Rakennusoikeus yhteensä 4 040 k-m<sup>2</sup>.

Espoon kartanon maataloustoimintaan liittyvä rakennusten ja niiden ympäristön muodostama kokonaisuus osoitetaan voimassa olevan asemakaavan tapaan rakennussuojelun korttelialueeksi (SR-2). Alueella olevia sr-merkinnällä varustettuja rakennuksia, aitoja tai muita rakenteita ei saa purkaa tai muuttaa niin, että niiden historiallinen, kulttuurihistoriallinen tai rakennustaiteellinen arvo heikkenee. Rakennuksiin saa sijoittaa majoitus-, työ-, liike- ja kokoontumistiloja. Virkistysalueen rajalle on osoitettu voimassa olevan kaavan tapaan uusi rakennusala, joka rakentuessaan rajaa korttelin pihapiiriä. Rakentaminen tulee sovittaa ympäristöön asemakaavamääräysten mukaisesti.

SR-2-korttelialueen pinta-alaa kasvatetaan voimassa olevasta kaavasta hieman, sillä Kuninkaankartanontien katualueen rajaa korjataan etelämmäs. Näin SR-2-alueen pysäköintiin käytetty alueen osa sijoittuu kokonaan korttelialueelle, eikä osittain katualueelle, kuten voimassa olevassa kaavassa. Korttelialueeseen liitetään myös voimassa olevassa kaavan mukainen Holkeninpolku-niminen katualue. Holkeninpolun reitti siirretään tällä kaavamuutoksella, jolloin samannimiselle katualueen osalle ei enää ole tarvetta. Katualue ei ole turvallinen jalankululle ja pyöräilylle, sillä alueella kulkee suuria maatalouskoneita. Tästä syystä ulkoilureitti ja kevyen liikenteen yhteys siirretään kulkemaan eri kohdasta, ja SR-2-alue rauhoittuu maataloustoiminnalle.

Lisäksi koko SR-2-aluetta koskenut pysäköintialueen merkintä poistetaan tarpeettomana ja osittain harhaanjohtavana. Myös korttelialueen ja Kuninkaankartanontien rajalle osoitettua ajoneuvoliittymäkieltoa lyhennetään vastaamaan paremmin nykyisiä ja tulevaisuuden tarpeita.

Asemakaavalla määrätään lisäksi SR-2-alueen kulttuuriympäristön ja -maiseman säilyttämisestä, pysäköinnistä, hulevesien käsittelystä, melusuojuuksesta ja maalämpökaivojen poraamisesta.

#### **4.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet**

##### Lähivirkistysalue VL-1

Suunnittelualue rajautuu idässä Pytinginpelto-nimiseen lähivirkistysalueeseen, joka ulotetaan tällä kaavamuutoksella Esbobyntiehen saakka. Lähivirkistysalue katkaisee samalla voimassa olevassa kaavassa olevan yhtenäisen AO/s-1-korttelialueen, jonka eteläinen osa yhdistetään kortteliin 70036. Ulottamalla virkistysalueen osa Esbobyntielle mahdollistetaan Holkeninpolku-nimisen ulkoilureitin linjauksen siirto. Ulkoilureitin linjauksessa Esbobyntielle hyödynnetään luontaisesti avoimia ja puustottomia kohtia, jolloin täysikasvuista puustoa ei tarvitse kaataa reitin tieltä.

Ulkoilureitin sijainti on ohjeellinen, eli sen lopullinen sijainti ratkotaan myöhemmin reitin suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä. Kortteleiden 70014 ja 70036 välissä sijaitseva ulkoilureitin osuuden sijainti tulee kuitenkin olemaan melko tarkasti kaavakartalla esitetty, sillä tilaa ei ole paljon. Rajaamalla virkistysalue melko kapeaksi varmistetaan, että reitti sijoittuu tällä kohdalla avoimeen maastoon ja puuston kaadot välteetään. Kapean kohdan ja suunnittelualueen itäisellä puolella reitin linjaus voi kulkea muualla kuin mitä kartalle on merkitty.

#### **4.3.3 Yhdyskuntatekninen huolto**

Asemakaavamuutoksella Esbobyntien pohjoinen osuus liitetään AO/s-1-kortteliin 70014. Tieosuus merkitään ajo/my-merkinnällä, jolla sallitaan yleisen teknisen huollon verkoston osien sijoittaminen alueelle.

### **4.4 Liikenne**

#### **4.4.1 Ajoneuvoliikenne**

Asemakaavamuutoksessa ajoneuvoliikenteen reitit voimassa olevaan asemakaavaan nähden eivät muutu. Kaavamuutoksessa Esbobyntien pohjoispään katualue liitetään osaksi korttelialuetta ja sille sallitaan vain korttelin ajoneuvoliikennettä. Esbobyntien eteläosassa yleinen jalankulku ja pyöräily on sallittu korttelin liikenteen lisäksi. Holkenin ja Peringin alueelta tuleva läpikulkuliikenne kohti Kauklahtea ohjataan uudelle rakennettavalle kadulle, Holkenintielle, voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Esbobyntietä ja sen korttelialueeseen tällä kaavamuutoksella liitettävää pohjoisosuutta pitkin saa kuitenkin ajaa siihen asti, että korvaavat reitit on rakennettu.



#### 4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

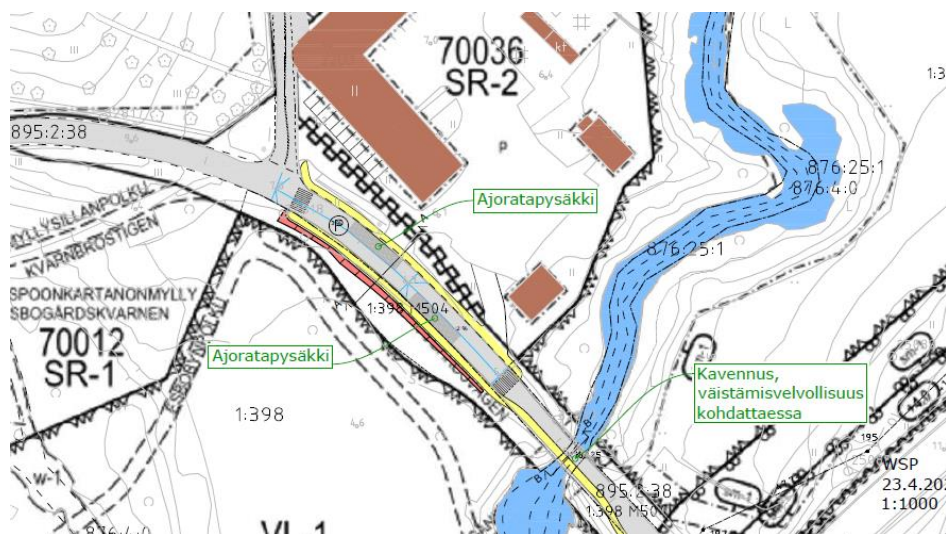
Asemakaavamuutoksessa jalankulun ja pyöräilyn reitit hieman muuttuvat. Holkeninpolku jää korttelin sisäisen liikenteen käyttöön ja Mynttilä-Holkenin tulevalta asuinalueelta yleinen jalankulku ja pyöräily ohjataan pohjoisemmaksi. Muutoksen tarkoitus on turvata sekä Espoonkartanon maatalouskoneiden sujuva liikenne että yleisen jalankulun ja pyöräilyn turvallinen liikkuminen alueella. Esbobyntien pohjoisella osuudella, joka tällä kaavamuutoksella liitetään osaksi korttelialuetta, jalankulku ja pyöräily on sallittu siihen saakka, että korvaavat reitit on rakennettu.

#### 4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Asemakaavamuutosalueella kulkee maatalouskoneita, joiden sujuvaa liikkumista on tällä kaavamuutoksella haluttu parantaa. Lisäksi katualueen rajaa tarkistetaan suunnittelualueen eteläosassa, jotta nykyiset pysäköintipaikat rakennuksen seinustalla voidaan säilyttää.

#### 4.4.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu bussipysäkeille paikka kaavamuutosalueen eteläpuolelle Kuninkaankartanontielle. Nykyisiä pysäkkejä siirretään näin noin 250 metriä itään lähemmäksi Mynttilä-Holkenin uutta rakennettavaa asuinalueita. Bussipysäkit ehdotetaan rakennettavaksi ajoratapysäkkeinä, jotta arvokasta kulttuuriympäristöä joudutaan muuttamaan mahdollisimman vähän. Kuninkaankartanontielle ei ole jalkakäytäviä, joten pysäkkien siirto lähemmäksi maankäytön tiivistämisaluetta on turvallisuussyistä perusteltua. Ajoratapysäkkien toteuttaminen on suunnittelun yhteydessä varmistettu HSL:n edustajalta.



Kuva: Kuninkaankartanontien suunnitellut ajoratapysäkit (WSP 2022).

#### **4.5 Luonnonympäristö**

Suunnittelualueelta ei laadittu erillistä luontoselvitystä, sillä kaavamuutoksen myötä alueen nykytilanteeseen ei tule käytännössä näkyviä muutoksia, kuten uutta rakentamista. Liito-oravalle soveltuvat yhteydet sijoittuvat kaava-alueen ulkopuolelle länteen ja etelään. Näihin alueisiin ei kohdistu muutoksia. Holkeninpolku-nimistä ulkoilureittiä on linjattu mukaillen vanhan maataloustien kulkureittiä. Ulkoilureitti toteutetaan hyödyntäen maaston avoimia kohtia, jolloin isokokoisen puuston kaadolta vältytään, eikä näin ollen ole tarpeen päivittää alueelta aiemmin tehtyjä luontoselvityksiä.

#### **4.6 Suojelukohteet**

Asemakaavamuutoksen myötä ei osoiteta uusia suojelukohteita, vaan voimassa olevan asemakaavan mukaiset suojelumerkinnät pidetään yhä voimassa.

Suunnittelualueella on yhteensä viisi rakennusta, joiden suojelumerkinnät pidetään voimassa. Lisäksi suojelu- ja/tai säilytysmääräyksiä kohdistuu korttelialueisiin, tie-osuuksiin ja lähivirkistysalueelle.

#### **4.7 Ympäristön häiriötekijät**

Suunnittelualueelle ei muodostu kaavamuutoksen myötä uusia häiriötä aiheuttavia toimintoja.

Suunnittelualueelle kantautuu melua Kehä III:n ja Kuninkaankartanontien liikenteestä. Tämä on otettu kaavamääräyksissä huomioon. Pääkaupunkiseudun meludirektiivin mukaisen meluselvityksen (v. 2017) mukaan päivämelutaso suunnittelualueella ylittää ulko-oleskelualueiden ohjearvon 55 desibeliä. Alueen suunnittelun edetessä on teetettävä meluselvitys liikenteen ennustetilanteessa (v. 2050) ja toteuttaa ratkaisut niin, että asumisen ja majoitustoiminnan melun ohjearvot eivät piha-alueilla ja rakennuksissa ylity.

### **5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset**

#### **5.1 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin**

Vaikutukset luonnonympäristöön ovat vähäiset. Holkeninpolku-ulkoilureitin linjauksessa hyödynnetään maaston luontaisesti avoimia kohtia, jolloin puuston kaadolta ja kasvillisuuden liialliselta poistamiselta vältytään.

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

Asemakaavamuutoksella ei ole juurikaan vaikutusta alueen yleiseen liikenteeseen, sillä ajoliikenteen tilanne ei muutu voimassa olevasta asemakaavallisesta tilanteesta. Jalankulun ja pyöräilyn reitit muuttuvat hieman, mutta hyvin vähäisesti. Kaavamuutoksella halutaan turvata maataloustoiminnan jatkuminen alueella ja sujuvoittaa maatalouskoneiden liikkumista alueella mutta samalla huolehtia erityisesti jalankulun ja pyöräilyn turvallisuudesta. Vaikutuksia aluerakenteeseen ja energiatalouteen ei muodostu.

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

Asemakaavamuutoksen myötä alueen kulttuurihistoriaan ja -perintöön, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön vahvasti kuuluvan maataloustoiminnan jatkuminen turvataan, eli vaikutus näihin osa-alueisiin on myönteinen. Kyläkuvallinen ilme säilyy alueella. Näkyvää muutosta ei tapahdu, sillä voimassa olevan asemakaavan mukaisia ja tällä kaavamuutoksella muutettavia liikenteellisiä ratkaisuja ei ole toteutettu.

# **6 Asemakaavan toteutus**

## **6.1 Rakentamisaikataulu**

Alueen rakentaminen voi alkaa, kun asemakaavan muutos saa lainvoiman.

## **6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet**

Voimassa olevien kaavojen suunnittelun yhteydessä aikanaan valmisteltiin asemakaavaa täydentäviä Kulttuurihistorialliseen ympäristöön rakentamisen suunnittelun ohjekortteja, jotka eivät kuitenkaan valmistuneet. Suunnittelualueelle ei ole laadittu muita rakennustapaohjeita tai korttelisuunnitelmaa.

## **6.3 Sopimukset**

Asemakaavan muutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

## **7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus**

Asemakaavan muutos kuuluu luokkaan III (suurempi muutos, joka ei kuitenkaan edellytä laajaa suunnittelua eikä selvittelyä) ennen vuotta 2021 haettujen kaavamuutosten luokituksen mukaan.

Suunnittelun aikainen vuorovaikutus järjestettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana ei nähty tarpeelliseksi järjestää erillistä vuorovaikutustilaisuutta, sillä muutos nykytilanteeseen on hyvin pieni ja koskee lähinnä suunnittelualueen maanomistajaa.

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

#### **7.1.1 Valmisteluaineiston nähtävilläolo**

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 28.6.–17.8.2021.

#### **7.1.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yksi mielipide. Lausuntoja ja kannanottoja jätettiin yksi kumpaakin.

Mielipiteen jättäjä on alueen toinen suuri maanomistaja Esbogård Aktiebolagin ohella, kehitysyritys Holken Oy. Holken toivoi mielipiteessään muutoksia osallistumis- ja arviointisuunnitelman liikennesuunnitelmaluonnokseen siten, että luonnoksesta jätettäisiin pois sekä Gumbölenjoen ylittävän sillan kavennus ja väistämismuunnos kohdattaessa että Peringintien (nykyisen Esbobyntien) mahdollisen puomin paikkaa koskeva merkintä. Mielipiteessä perätään liikennetarpeiden riittävää huomioimista kaavoituksessa ja asemakaavan vaikutusten selvittämistä ja arviointia.

Mielipiteessä esiin nostetut asiat koskivat osittain suunnittelualueen ulkopuolisia alueita, joita ei käsitellä tässä kaavamuutoksessa. Alueen liikennetarpeet on huomioitu ja kaavamuutoksen vaikutukset on arvioitu kaavoituksen yhteydessä tarvittavilta osin.

Espoon kaupunginmuseo jätti kannanoton, jossa toivottiin Kuninkaankartanontien bussipysäkkien uudelleensuunnittelua ja -sijoitusta. Kyseinen katualue ei kuulu tähän kaavamuutokseen, mutta voimassa olevassa kaavassa tehdyt ratkaisut ovat kuitenkin liikennevirtojen ja turvallisuuden kannalta parhaat, vaikka kulttuurihistoriallisesta näkökulmasta parannettavaa olisi. Kaavoitus on aina kompromissi, eikä kaikkien kannalta täydellistä tulosta ole mahdollista saada. Bussipysäkit on kuitenkin suunniteltu toteutettavan ajoratapysäkkeinä, jotta muutokset ympäristöön olisivat mahdollisimman vähäiset.

Caruna Espoo Oy antoi lausunnossaan tiedoksi alueella sijaitsevan sähköverkkonsa, ja ilmoitti ottavansa tarkemmin kantaa kaavan tarkentuessa.

## 7.2 Kaavan hyväksyminen

Asemakaan hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

## 7.3 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

- Stefan Ahlman, Ahlman Arkkitehdit
- Johan Wallin, Esbogård Aktiebolag

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Johanna Nuotio, asemakaavainsinööri
- Antti Uusitupa, arkkitehti
- Kaisa Lahti, suunnitteluinsinööri (liikenne)
- Annika Tuominen, maisema-arkkitehti
- Anja Karhula, maisema-arkkitehti

## 7.4 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- akp = asemakaavapäällikkö
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
9.9.2020		Kaavoitushakemus saapui
14.6.2021	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
28.6.–17.8.2021		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

*Johanna Nuotio*

Johanna Nuotio

Asemakaavainsinööri

*Torsti Hokkanen*

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja