

Kaupunkisuunnittelulautakunta 31.08.2022 § 105

§ 105

Esbobyntie, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 512401, 70. kaupunginosa Espoonkartano

Valmistelijat / lisätiedot:
Nuotio Johanna

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Yleiskaavapäällikkö Leino Essi

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Esbobyntien osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 512401,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 31.8.2022 päivätyn Esbobyntie - Esbobyvägen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7431, 70. kaupunginosassa Espoonkartano, alue 512401,

3
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

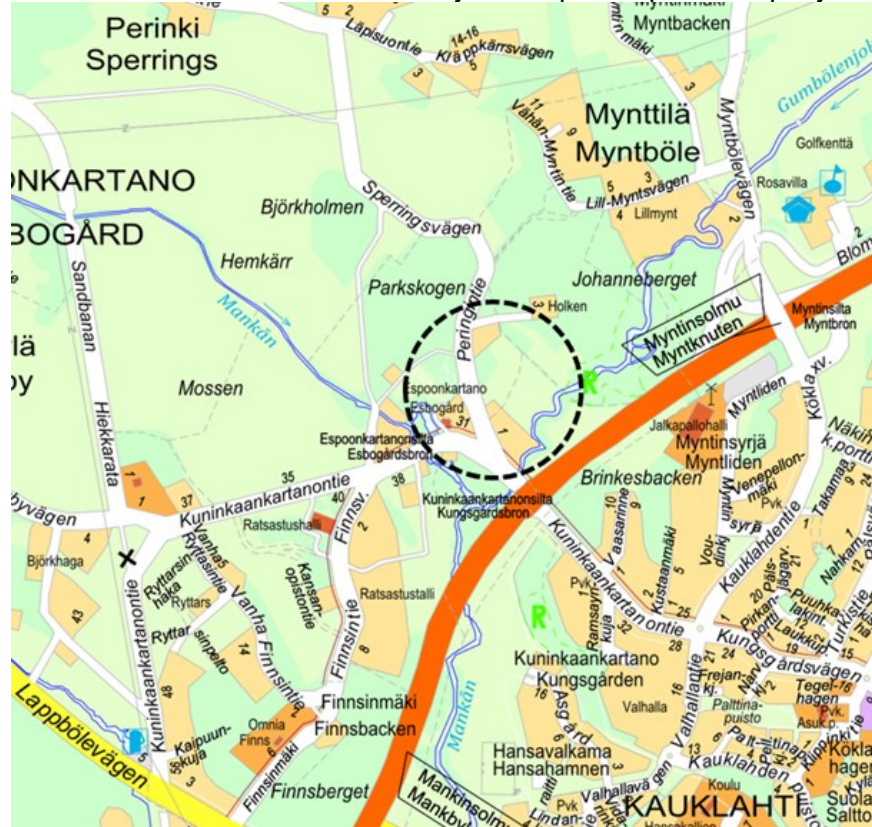
Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on turvata maatalouden toimintaedellytykset alueella siten, että maataloustoiminnassa tarvittavien raskaiden työkoneiden liikkuminen alueella ja alueelta pois sovitaan 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.

Kaavamuutosalueen koko on 19 511 m². Rakennusoikeuden määrään ei tule muutosta.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Esbobyntie - Esbobyvägen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7431, käsittää korttelin 70036 sekä osan korttelia 70014, 70. kaupunginosassa Espoonkartano, alue 512401

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa 2021.

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 pihapiiriin itäpuolelta pohjoiseen kulkee Kuninkaankartanontiehen liittyvä Peringintie, jonka eteläosa on nykyisen asemakaavan mukaisesti nimetty Esbobyntieksi. Suunnittelu kohdistuu historiallisten pihapiiriin, vanhojen rakennusten ja vuosisataisten tieyhteyksien liitoskohtaan.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

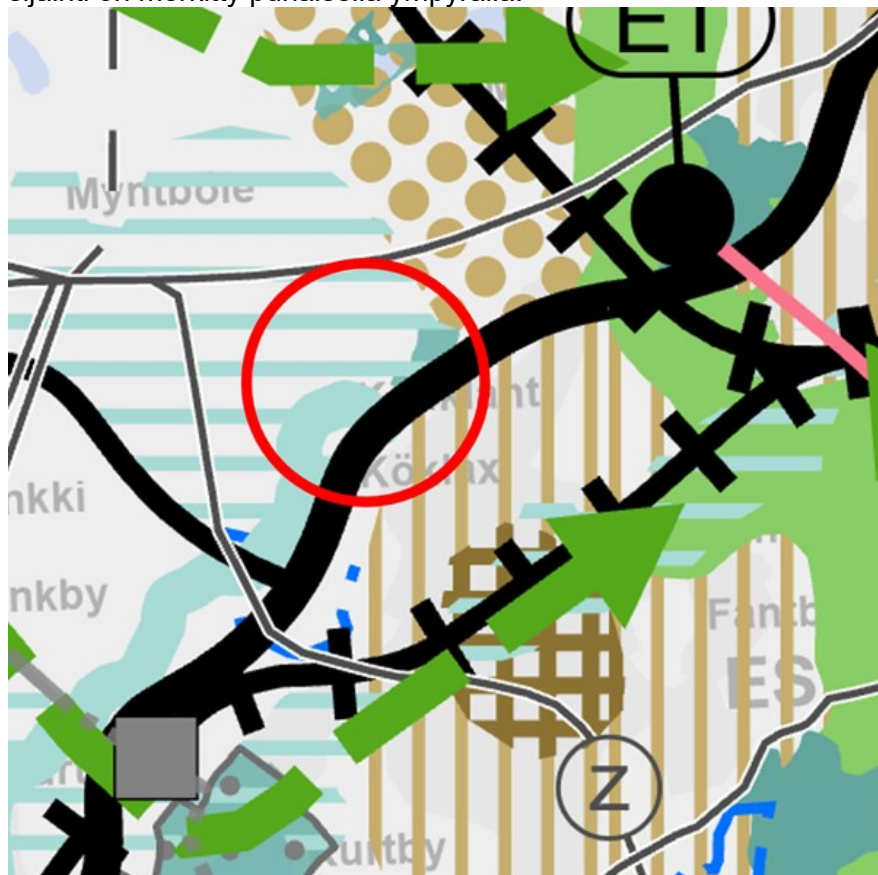
Voimassa olevat:

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. Aiemmista 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.

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



Yleiskaava

Voimassa olevat:

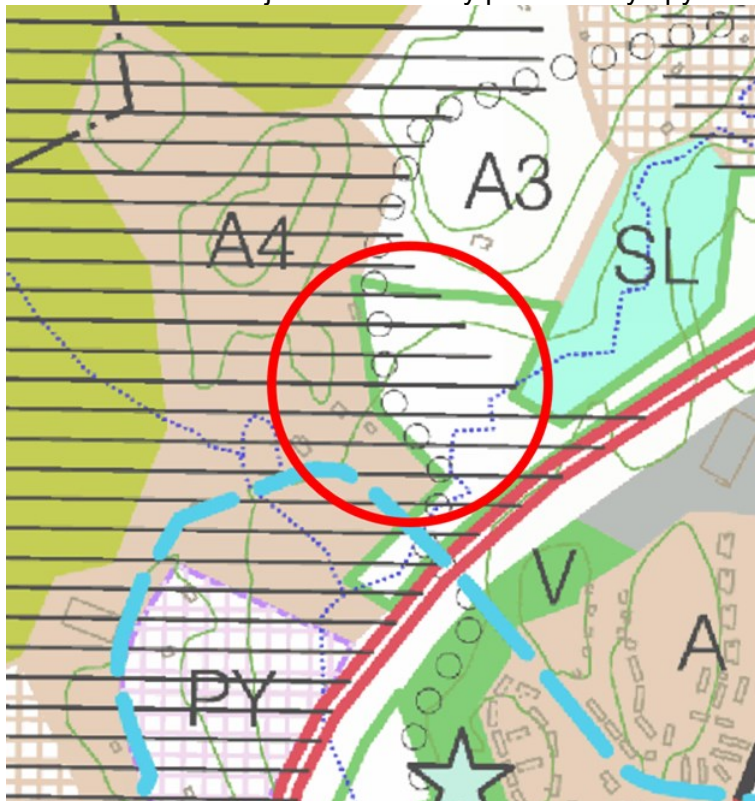
Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kaukalahden 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.

Ote voimassa olevasta Espoon eteläosien yleiskaavasta, johon suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä:



Vireillä olevat:

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava

Kaupunginvaltuusto päätti Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan hyväksymisestä 15.11.2021.

Yleiskaavasta tehdyt valitukset ovat parhaillaan käsittelyssä.

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

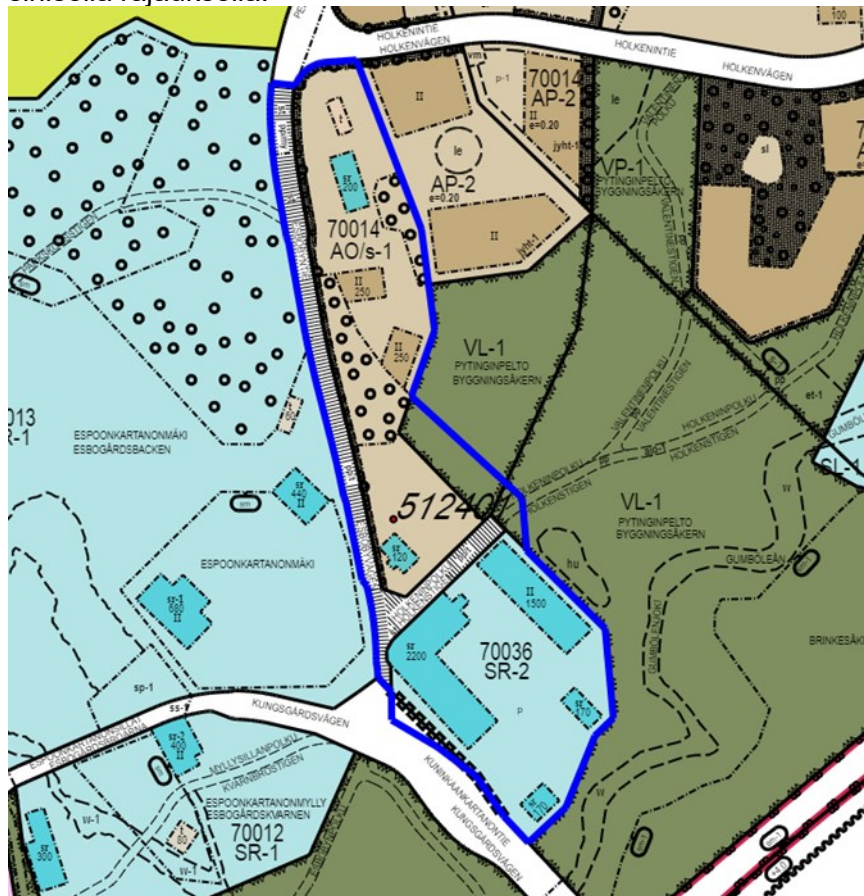
Asemakaava

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

virkestysaluetta ja katualuetta. Asemakaavamerkinnöin ja -määräyksiin on osoitettu suojeltavaksi ja säilytettäväksi erilaisia kokonaisuuksia, rakennuksia, pihapiirejä ja historiallisia tielinjoja.

Ote voimassa olevista asemakaavoista, johon suunnittelualue on merkitty sinisellä rajauksella:



Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 14.6.2021. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 17.8.2021 mennessä. Mielipiteitä saatiin yksi kappale. Mielipiteen jättäjä on alueen toinen suuri maanomistaja, kehitysyritys Holken Oy. Holken toivoo mielipiteessään muutoksia osallistumis- ja arviointisuunnitelman liikennesuunnitelmaluonnokseen siten, että luonnoksesta jätettäisiin pois sekä Gumbölenjoen ylittävän sillan kavennus ja väistämisvelvollisuus kohdattaessa, että Peringintien mahdollisen puomin paikkaa koskeva merkintä. Mielipiteessä perätään liikennetarpeiden riittävää huomioimista kaavoituksessa ja asemakaavan vaikutusten selvittämistä ja arviointia.

Lausuntoja ja kannanottoja saatiin yksi kumpaakin, Espoon kaupunginmuseolta ja Caruna Espoo Oy:ltä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute ei aiheuttanut erityisiä muutoksia suunnitteluun.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on turvata maatalouden toimintaedellytykset alueella siten, että Espoonkartanon maataloustoiminnassa tarvittavien raskaiden työkonien 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. Kaavamuutoksella järjestetään alueen kevyen liikenteen reitit siten, että Holkeninpolku-niminen katuyhteys poistetaan ja alue liitetään viereiseen kortteliin 70036. Virkistysalueella sijaitsevan Holkeninpolun läntinen pää tulee kaavamuutoksen myötä siirtymään hieman pohjoisemmaksi ja liittymään Esbobyntiehen. Kaavamuutoksen yhteydessä tarkistetaan lisäksi Kuninkaankartanontien katualueen rajaa.

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.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 6.7.2021 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 4. luvun 22 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäyttösopimusta.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: hakija
- Espoon kaupunginmuseo, kannanotto-pyyntö
- Espoon ympäristönsuojelu, kannanotto-pyyntö
- Espoon kaupunkitekniikan keskus, kannanotto-pyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 512401 Esbobyntie mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 512401 Esbobyntie lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- ei julkaista, 512401 Esbobyntie mielipiteen jättäjien yhteystiedot
- 512401a Esbobyntie asemakaava
- 512401a Esbobyntie ajantasakaava
- 512401 Esbobyntie kaavaselostus
- 512401a Esbobyntie määräykset
- 512401a Esbobyntie kaavaselostuksen liitteet

Tiedoksi

