

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.09.2023 § 95

§ 95

Leppävaaran kartano asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 133200 , 57. kaupunginosa, Karakallio

Valmistelijat / lisätiedot:
Piironen Tiina
Tuominen Annika
Vuorinen Kati
tiina.t.piironen@espoo.fi
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet tarvittaessa kannanotot ja lausunnot on annettu Leppävaaran kartano osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 133200,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 13.9.2023 päivätyn Leppävaaran kartano - Leppävaara gård asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7325, 57. kaupunginosassa Karakallio, alue 133200,

3
pyytää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Üllen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: "Lautakunta päättäneen palauttaa kaavan uuteen valmisteluun siten, että kaavamääräyksiin ja esimerkiksi rakennusoikeutta hieman vähentämällä varmistetaan, että luontoselvityksessä todetut luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat vanhat puut pystytään säilyttämään luontotyypikuviolla 11."

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu asian palauttamista koskeva ehdotus ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 10 ja EI ääniä 3. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kymmenellä (10)

äänellä kolmea (3) vastaan hylänneen palautusehdotuksen ja jatkavan asian käsittelyä.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Asian käsittelyn jatkuessa puheenjohtaja Nevanlinnan kannattamana teki seuraavan lisäsehdotuksen uudeksi päätöskohdaksi: "Lautakunta päättäneen järjestää asemakaavaehdotuksesta julkisen keskustelutilaisuuden ja valita sen puheenjohtajaksi N.N:n."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko kannatettu lisäsehdotus tiedotus- ja keskustelutilaisuudesta yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen lisäsehdotuksen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta valitsi yksimielisesti tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi Antti Aarnion.

Päätös

Esittelijän ehdotus kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa tekemällä päätöskohdan lisäyksellä hyväksyttiin yksimielisesti seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet tarvittaessa kannanotot ja lausunnot on annettu Leppävaaran kartano osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 133200,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 13.9.2023 päivätyn Leppävaaran kartano - Leppävaara gård asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7325, 57. kaupunginosassa Karakallio, alue 133200,

3

pyytää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4

järjestää asemakaavaehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsi tilaisuuden puheenjohtajaksi Antti Aarnion.

Selostus

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on muodostaa Leppävaaran kartanon ympäristöön kaupunkikuvallisesti yhtenäinen, kylämäinen pientalojen asuinalue, joka käsittää kolme erillispientalojen korttelialuetta, hevosurheilukeskuksen korttelialueen sekä uutta katu- ja viheraluetta. Asemakaavassa osoitetaan suojeltavaksi Leppävaaran kartanon päärakennus sekä kaksi vanhaa tallirakennusta ratsastuskeskuksessa.

Kaava-alueen pinta-ala on noin yhdeksän hehtaaria (ha) ja kokonaiskerrosala on 7 386 k-m². Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa noin 3 640 k-m².

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Leppävaaran kartano - Leppävaara gård, asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7325, Katu- ja virkistysalueet. Muodostuu uudet korttelit: 57086, 57087, 57089 ja 57088, 57. kaupunginosassa Karakallio, alue 133200.

Aloite ja vireilletulo

Kaavoitusta on hakenut Leppävaaran kartanon maanomistaja 9.4.2018 kirjatulla hakemuksella ja Espoon kaupunki/tonttiyksikkö 23.4.2018 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 7.11.2018.

Alueen nykytila

Asemakaava ja kaavamuutosalue sijaitsee Karakalliossa, Rastaspuiston asuinalueen pohjois- ja koillispuolella, Lintuvaaran välissä Heurlinintien ja Maneesipolun varrella.

Suunnittelualueella sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokas Leppävaaran kartano pihapiireineen sekä ratsastuskoulun alue rakennuksineen. Suunnittelualue sekä sitä ympäröivät peltoaukeat ovat paikallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä. Alueella on kartanon, kartanon talousrakennusten sekä ratsastuskoulun alueen rakennusten lisäksi kaksi vanhaa asuinrakennusta. Kartanon mäki ja ratsastuskentän sekä Heurlinintien välinen alue on pääosin metsikköä. Alueen halki kulkee hiekkapintainen noin kolmen metrin levyinen Heurlinintie.

Leppävaaran kartanon tilan (kiinteistöt 49-452-2-1265 ja 49-452-2-1325) omistaa yksityinen maanomistaja. Muut alueet ovat Espoon kaupungin omistuksessa. Ratsastuskoulu vuokraa aluetta kaupungilta.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava.

Suunnittelualue sijoittuu Uusimaa 2050 -kaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle ja virkistysalueen välittömään läheisyyteen. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, jossa alue on pääosin asuntoaluetta, jonka kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö tulee säilyttää ja jolle sijoitettavat toiminnot ja uudisrakentaminen tulee huolellisesti sovittaa ympäristöön (A4). Eteläosissa on virkistysaluetta, jolle voidaan yksityiskohtaisemman suunnitelman pohjalta toteuttaa virkistystä palvelevia alueita, rakennuksia ja rakenteita (V). Alueen etelä- ja länsireunoissa kulkee virkistysyhteys, jonka sijainti on ohjeellinen, mutta yhteys sitova.

Alueella on vireillä Espoon Yleiskaava 2060.

Asemakaava

Suurin osa alueesta on asemakaavoittamatonta. Eteläosassa on voimassa asemakaavat Rastaspuisto ja Tupapelto.

Rastaspuiston asemakaavan alueella asemakaavamuutosalue on lähivirkistysaluetta (VL) ja Nurmilinnuntien katualuetta. Tupapelto-ase-
makaavan alueella asemakaavamuutosalue on lähivirkistysaluetta (VL), jossa on määräys ajoyhteydestä (sijainti ohjeellinen, yhteys sitova).

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 18.10.2018. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 12.12.2018 mennessä. Mielipiteitä saatiin 20 kappaletta ja kannanottoja yksi.

Caruna Oy suositteli, että kaavaan merkitään 110 kV voimajohto. Lisäksi esitettiin muuntamon sijoittamista alueelle.

Mielipiteet koskivat rakentamisen tehokkuutta, rakentamista ratsastustallin läheisten sekä vaikutuksia ratsastamisen sekä muun liikkumisen turvallisuuteen, ratsastustoiminnan jatkumiseen sekä tulevan rakentamisen ja asumisen aiheuttamia häiriöitä. Mielipiteissä esitettiin alueen olevan olennainen osa tärkeää ulkoilu- ja virkistysaluekokonaisuutta sekä kulttuurihistorialtaan ja maisemaltaan arvokasta aluetta.

Saadut mielipiteet on huomioitu kaavaehdotuksessa siten, että rakentamisen määrää on huomattavasti vähennetty ja jalankulku-, pyöräily- ja ratsastusreitistöjä on kehitetty.

Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus

Kaavalla mahdollistetaan Leppävaaran kartanon alueelle kaupunkikuvallisesti yhtenäinen, kylmäinen pientalojen asuinalue, joka käsittää kaksi erillispientalojen korttelialuetta, hevosurheilukeskuksen korttelialueen sekä uutta katu- ja viheraluetta. Asemakaavassa osoitetaan suojeltavaksi Leppävaaran kartanon päärakennus sekä kolme vanhaa tallirakennusta ratsastuskeskuksessa.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Korttelialueet sijaitsevat Heurlinintien varrella. Korttelialueiden tehokkuusluku $e=0,25$. Rakentaminen tulee toteuttaa kahteen kerrokseen, jotta alueella säilyy vehreä ympäristö.

Korttelialueella tulee käyttää selkein osakokonaisuuksin yhteneväistä rakennustapaa. Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla puu ja rakennusten julkisivuissa tulee käyttää värisävyltään lämpimiä värejä. Asuinrakennuksissa on käytettävä mansardi- tai harjakattoa. Rakennusoikeutta korttelialueissa on yhteensä noin 2 826 k-m². Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa yksikerroksisen talousrakennuksen enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.

AO-korttelissa 57086 sijaitsee paikallisesti kulttuurihistorian kannalta säilytettävä rakennus, johon saa sijoittaa muun muassa asunnon. Rakennuksen saa perusparantaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Säilytettävän rakennuksen tilalle ei saa rakentaa uudisrakennusta.

Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AO-1)

Korttelialueella sijaitsee kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas Leppävaaran kartanon päärakennus, joka on osoitettu suojeltavaksi merkinnällä sr-1. Rakennuksen julkisivujen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää ja julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.

Pihapiirissä sijaitsevalle kolmelle vanhalle rakennukselle on kaavassa osoitettu merkintä sä-1. Merkintä mahdollistaa paikallisesti kulttuurihistorian kannalta säilytettävän rakennuksen perusparantamisen kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Säilytettävän rakennuksen tilalle ei saa rakentaa uudisrakennusta.

Korttelialueen puustoinen reuna-alue on osoitettu säilytettäväksi luonnonmukaisena.

Hevosurheilukeskuksen korttelialue (E-1)

Korttelialueelle on osoitettu kaksi suojeltua rakennusta merkinnällä sr-2. Rakennukset ovat kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokkaita ja niiden ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää.

Kaavassa on osoitettu rakennusalat talousrakennukselle (170 k-m²) ja talli- ja maneesirakennukselle (2 150 k-m²). Alueella on hevosurheilutoiminnan rakennusalojen lisäksi rakennusala, jolle saa sijoittaa korttelin toimintaan liittyvää majoitusta ja henkilökunnan asuinrakennuksen (ar), yhteensä 180 k-m². Rakennukseen saa sijoittaa enintään kolme asuntoa.

Autopaikkoja tulee toteuttaa 1/100 hevostallirakennuksen k-m².
Ratsastustallin autopaikkamäärää arvioitu yhdessä toimijan kanssa.

Jaloittelutarhojen ja kenttien hule- ja valumisvesiä ei saa johtaa puhdistamattomina avo-ojiin tai maaperään.

Korttelialueella sijaitsee muuntamon rakennusala (vm).

Virkistysalueet

Kaavassa osoitetaan virkistysaluetta ja puistoa yhteensä noin 2,6 ha.

Lähivirkistysalueilla on tavoitteena säilyttää alueen ominaispiirteet ja vehreys. Lähivirkistysalueille saa sijoittaa ulkoilu ja ratsastusreittejä. Voimalinjan läheisyydessä sijaitseva lähivirkistysalue tulee hoitaa niittynä. Alueelle saa sijoittaa hulevesiojia tai -painanteita.

Suunnittelualueen itäisessä reunassa sijaitsevan omenatarhan alue on osoitettu puistoalueeksi, jota on kehitettävä ja ylläpidettävä luonteeltaan hyötypuutarhamaisena alueena. Alueella olevaa puulajistoa tulee hoitaa ja kehittää kulttuurimaisemalliset ja -historialliset arvot huomioiden.

Lintuvaaran ja Karakallion kaupunginosien välillä säilyy, mutta kaavassa reitti on osoitettu kulkemaan lähivirkistysalueella. Kaavassa osoitetaan alueelle ratsastusreittejä ja lisää ulkoilureittejä. Ratsastusreitti on erotettu jalankulku- ja pyöräilyreitistä turvallisuuden parantamiseksi.

Ympäristön suojelu / liito-oravat

Kaavassa on osoitettu eteläosan virkistysalueelle ja osin hevosurheilukeskuksen korttelialueelle alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravien elinalueiden välillä. Aluetta tulee hoitaa luonnontilaisena ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys (eko-1).

Muut alueet

Kaavalla muodostuu uudet kadut, Maneesitie, Maneesipolku ja Heurlinintie.

Liikenne

Suunnittelussa on huomioitu alueen vilkas ulkoilukäyttö ja keskeinen pyöräilyreitti Lintuvaarasta. Vanha Heurlinintie jää osin jalankulku- ja pyörätieksi (Tupapellontie) ajoneuvoliikenteen siirtyessä uudelle Heurlinintielle, jonka itäpäässä on tilaa yleiselle pysäköinnille.

Asemakaavan mahdollistama rakentaminen lisää hieman ajoneuvoliikennettä Rastaspuiston alueella, mutta on rakentamisen tehokkuus huomioiden maltillista.

Yleistä pysäköintiä on suunniteltu Maneesipolun ja Heurlinintien kääntöpaikkojen yhteyteen yhteensä kuusi paikkaa. Lisäksi Heurlinintielle on ajoradan suunnitellun leveyden puolesta mahdollista sallia ajoratapysäköinti.

Katujen ja ulkoilureittien suunnittelussa on huomioitu esteettömyys. Esteettömyyden perustason mukainen kulkureittien pituuskaltevuus saavutetaan kunnallisteknisen yleissuunnitelman perusteella.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan ja asemakaavan muutoksen liity maankäyttösopimusta.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Kunnallisteknisen yleissuunnitelman kustannusarvion mukaan alueen kunnallistekniikan toteutus maksaa 1,4 miljoonaa euroa.

Espoon kaupunki kattaa alueen kunnallistekniikan kustannuksia muodostuvien tonttien myyntituloilla.

Alueen maaperä on pääosin normaalisti rakennettavissa, ja alue on maalämmön hyödyntämisen kannalta potentiaalista aluetta.

Kaavataloudellinen vaikutus on positiivinen.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 30.11.2018 ja 26.10.2018 asemakaavan kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen hyväksyy valtuusto.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Liikunta ja kulttuuri, kannanotto-pyyntö
- Kaupunginmuseo, kannanotto-pyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanotto-pyyntö
- Ympäristösuojelun palvelualue, kannanotto-pyyntö
- Tilapalvelut -liikelaitos, kannanotto-pyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanotto-pyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanotto-pyyntö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Operaattorit, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa

Liitteet

- 1 133200 Leppävaaran kartano mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 133200 Leppävaaran kartano lausuntojen lyhennelmät ja vastineet
- 3 Äänestystulosraportti § 95

Oheismateriaali

- 133200a Leppävaaran kartano, määräykset
- 133200a Leppävaaran kartano, asemakaava
- 133200a Leppävaaran kartano, ajantasa
- 133200a Leppävaaran kartano, havainnekuva

- 133200 Leppävaaran kartano kaavaselostus
- 133200a Leppävaaran kartano kaavaselostuksen liitteet