

Valtuusto 20.04.2026

Leppävaaran kartano, asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 133200, 57. kaupunginosa Karakallio

Valmistelijat / lisätiedot:
Piironen Tiina
Keskisaari Ville
Tuominen Annika
Henriksson Tommi
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunginhallitus

Valtuusto hyväksyy 13.9.2023 päivätyn ja 14.1.2026 muutetun Leppävaaran kartano – Leppävaara gård asemakaavan ja siihen liittyvän asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7325, 57. kaupunginosassa Karakallio, alue 133200.

Käsittely

Päätös

Selostus

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on muodostaa Leppävaaran kartanon alueelle kaupunkikuvallisesti yhtenäinen kylämäinen pientalojen asuinalue, hevosurheilukeskuksen korttelialue sekä uutta katu- ja viheraluetta.

Asemakaavassa osoitetaan suojeltavaksi Leppävaaran kartanon päärakennus sekä kaksi vanhaa tallirakennusta. Lisäksi molemmat vanhat työväen asunnot ja kartanon alueen kolme talousrakennusta osoitetaan säilytettäväksi.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin yhdeksän hehtaaria (ha). Alueelle osoitettava rakennusoikeus on 6 525 kerrosneliometriä (k-m²), josta asumista on 2 000 k-m². Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 2 778 k-m².

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Leppävaaran kartano - Leppävaara gård, asemakaava 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 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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 18.10.2018

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. Alueelta on vuosien saatossa poistunut useita kartanon maataloustoimintaan liittyneitä talousrakennuksia sekä vanhoja asuinrakennuksia. Maisema on ollut avoimempi, mutta maataloustoiminnan loputtua osa avoimista alueista on metsittyä ja pusikoitunut. Kartanon mäki on nykyisin metsäinen. Ratsastuskentän ja Heurlinintien välillä on pääosin metsäinen alue.

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. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.6.-3.9.2024.

Yleiskaavaluonnoksessa kaava-alue on osoitettu pientalovaltainen alueeksi (AP) ja virkistys-, palvelujen ja matkailun alueeksi (VPM). AP aluetta kehitetään ensisijaisesti asumisen sekä sitä palvelevien toimintojen ja lähipalvelujen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman elinkeinotoiminnan alueena. Aluetta kehitetään pientalovaltaisena asuinalueena. VPM-alue varataan virkistys-, matkailu- ja vapaa-ajan toiminnoille. Alueelle voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia ja rakenteita, kuten pienimuotoisia majoituspalveluja, leirintäalueita, ryhmäpuutarhoja sekä muita virkistystä, matkailua, kokoontumistiloja tai lomailua palvelevia toimintoja ja elinkeinoja. Rakentamisen määrä ja laatu on sovitettava maisemaan ja muuhun ympäristöön.

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).

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 2.10.–31.10.2023. Nähtävilläoloaikana jätettiin yksi muistutus ja saatiin yhdeksän lausuntoa ja kannanottoa.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos piti hyvänä, että päättyvien teiden päihin on osoitettu kääntöpaikat.

Kaupunginmuseo on arvostellut kartanomäen uudisrakentamista, joka oli mukana vielä osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa. Kaupunginmuseo pitää valittuja suojelukohteita perusteltuina ja merkintöjä ja määräyksiä hyvinä, lukuun ottamatta vielä lisäselvityksiä vaativat asuinrakennukset.

Elinvoiman tulosalueen lausunnossa nostettiin esille, että Jääskelänpolun suuntaisesti tulee olla myös ulkoilureittiyhteys kaavaehdotuksessa näkyvän ratsastusreitit lisäksi. Lisäksi toivottiin, että uudelle asuinalueelle mahdollisuuksien mukaan osoitettaisiin asukkaiden ja kaupunginosayhdistysten yhteiskäyttötilaa ja pienimuotoista kahvila ym. vastaava toimintaa erityisesti tallialueelle.

Caruna Espoo Oy kommentoi lausunnossaan käytettyä kaavamerkintää voimajohtoalueella.

ELY-keskus katsoo, että asemakaavaehdotus on pääosin ohjaavan yleiskaavan mukainen, mutta tavoitteet kehä II:n jatkamisesta ja kehittämisestä seudullisesti/maakunnallisesti merkittävänä väylänä ovat yleiskaavan laatimisen jälkeen muuttuneet ja siten yleiskaavan ratkaisu voi olla aluevarausten osalta osin vanhentunut.

Lausunnossa katsotaan, että sä-1 -määräystä luontevampi merkitsemistapa olisi sr-3, jossa määrättäisiin, ettei rakennusta saa purkaa.

Lausunnossa huomautetaan, ettei ilmastovaikutuksia ole arvioitu ja että Kaava-aineistosta puuttuu maininta Espoon kaupungin ilmastotavoitteista. Lisäksi pyöräilyn edistämistä tulee tarkastella kaavaratkaisussa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n lausunnossa mainitaan, että aluetta varten on rakennettava uutta yleistä vesijohtoa, mutta ei edellytä nykyisen vesihuollon siirtämistä.

Kaupunkitekniikan keskus toivoo lausunnossaan, ettei asemakaavamääräyksissä ei määriteltäisi yleisten alueiden kuten viheralueiden laatua ja hoitotasoa.

KOY Espoon Garden Villagen on antanut kaavaehdotuksesta muistutuksen, jossa pidettiin hyvänä alueen kevyenliikenteen sekä ulkoilun mahdollisuuksien pitäminen joko vähintään ennallaan tai pyritty jopa parantamaan niitä. Muistutuksessa on nostettu esille alueen hulevesiongelma, suunniteltu puurivi siirtolapuutarhan pohjois- puolella koitaan ongelmaksi ja suunniteltua Maneesitien linjausta vaaditaan siirrettäväksi länteen päin. Lisäksi muistutuksessa on tuotu esille, että siirtolapuutarha tulisi saada kunnallistekniikan piiriin.

Asemakaavaa on muutettu saatujen lausuntojen pohjalta seuraavasti:

Lähivirkistysalueiden kokoa ja eko-1-yhteyksiä on laajennettu. Yhteys on merkitty pääasiassa leveänä, poikkeuksena jo olemassa oleva kapeampi Tupapellon kohta ja Maneesipolun viereinen yhteyskohta. Kaavan hyväksymiskäsittelyä varten tehtyyn ratkaisuun on lisätty katualueiden yli menevät eko-1 yhteydet länsi-itäsuunnassa. Eko-1 yhteyden lähellä olevassa AO-korttelissa on lisäksi s-2 aluetta, jonka luonnontilainen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää sekä puusto juuristoinen tulee suojata yhtenäisellä työmaa-aidalla. Rakennusten rakenteita ei saa ulottaa s-2-

alueelle. Täältä osin isokokoista puustoa säilyy. Ratsastusretin ohjeellista sijaintia Tupapelto- nimisessä puistossa on muutettu, siten että se sijaitsee puuttomassa kohdassa. Hulevesien hu-merkinnät on poistettu kaavasta.

Katualueiden sijaintia ja leveyttä on tarkistettu. Heurlinintie sijoittuu nykyiselle paikalle.

AO-korttelialueiden sijaintia on muutettu siten, etteivät ne sijoitu LUMO-luokka 2 alueille. Kortteleiden 57086 ja 57087 pinta-alat ja rakennusoikeusmäärät ovat muutoksen myötä pienentyneet. Korttelin 57087 molempiin olemassa oleviin asuinrakennuksiin on osoitettu sä-1-merkintä.

Kortteli 57088 on jaettu kolmeen korttelialueeseen. AO-1-korttelialue käsittää kartanon ja kaksi sä-1-merkittyä rakennusta. Korttelialueelle on osoitettu puilla ja pensaille istutettava alueen osat.

AO-2- korttelialueita on kaksi, josta lännenpuoleiselle on osoitettu kaksi asuinrakennusten rakennusala ja sä-1-rakennus. Idänpuoleiselle korttelialueelle on osoitettu kolme asuinrakennusten rakennusala.

E-1-korttelialueen rakennusoikeuksia on tarkistettu. Sijainniltaan ohjeellinen luonnonmukaisena säilytettävä alueen osa, jonka puusto tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa on laajennettu poistamalla asuinrakennuksen rakennusala. Rakennusala on sijoitettu korttelialueen eteläosaan.

E-1-korttelialueelle mahdollistettavan asuinrakennuksen sijaintia on muutettu siten, ettei se sijoitu luonnonmukaisena säilytettävä alueen osalle.

Kaava-alueen nimistöön on tehty muutoksia, siten että olemassa olevat osoitteet alueella säilyvät.

kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 14.1.2026 seuraavat esittelijän muutokset:

Kaavakartassa korttelin 57087 kaksi sä-1-merkintää muutetaan esittelijän muutoksena sr-1- merkinnäksi ja merkinnän teksti muotoon: Suojeltava rakennus. Kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas rakennus, jonka julkisivujen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Muutos- ja korjaustöistä on neuvoteltava rakennussuojeluviranomaisen kanssa. Korttelissa 57087 sijaitseviin sr-1-merkittyihin rakennuksiin saa sijoittaa asuntoja AO-3-korttelin asuntojen lukumäärärajoituksen lisäksi.

Lisätään 8§ määräyksiin ja koskemaan kortteleita: AO, AO-1, AO-2, AO-3. 8§ VIHHERKEROIN Riittävän viherpinta-alan takaamiseksi ja luonnon monimuotoisuuden tukemiseksi tulee tontin täyttää Espoon viherkerrointyökalun ja luontolaskurin tavoitetasot.

Ehdotus asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi

Kaavan tavoite on mahdollistaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa täydennysrakentamista ja turvat ratsastuskoulun toimintaedellytykset kasvavassa kaupungissa.

Asemakaavalla suojellaan Leppävaaran kartanon päärakennus sekä kaksi vanhaa tallirakennusta. Lisäksi kaavassa osoitetaan säilytettäväksi kaksi asuinrakennusta sekä kolme kartanon pihapiirissä sijaitsevaa talousrakennusta.

Kaavalla muodostetaan lähivirkistysalueita sekä puisto luontoselvityksissä ilmenneille arvokkaille luontoarvoja sisältäville alueille.

Kadut noudattelevat olemassa olevia ajoreittejä.

Kaava-alueen pinta-ala on noin yhdeksän hehtaaria ja kokonaiskerrosala on 6 525 k-m².

Aluetehokkuus on noin $ea=0,07$.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 2 778 k-m², josta lisärakennusoikeutta on 285 k-m².

Asuinrakentamisen rakennusoikeus nousee 2 000 k-m².

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 40 asukkaalla. (1 asukas/50 k-m²).

Kaava-alueen työpaikkojen työpaikat sijoittuvat ratsastustallille ja kartanon alueelle. Tallialueella työpaikkojen määrä ei ole oletettavissa muuttuvan nykytilanteesta. Kartanoon mahdollistetaan kahvilan sijoittaminen.

Alueelle osoitetaan erillispientalojen korttelialueita (AO, -AO-1-, AO-2 ja AO-3), hevosurheilukeskuksen korttelialue (E-1) sekä uutta katu- ja viheraluetta.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Korttelialue on kooltaan noin 2 170 m² ja rakennusoikeutta on 400 k-m². Kaava mahdollistaa lisärakennusoikeutta yhteensä 60 k-m² verran.

Korttelialue sijoittuu Maneesipolun varteen, ja sen lähin osa sijaitsee noin 82 metrin etäisyydellä tallirakennuksesta. Ratsastuskentän ja korttelialueen rajan välinen matka on lyhyimmillään 53 metriä. Kentän ja korttelialueen väliin jää puustoinen lähivirkistysalue, jonka metsäinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää.

Kortteliin on osoitettu s-2-merkinnällä alueen osa, jonka luonnontilainen luonne maisemassa tulee säilyttää. Rakennusten rakenteita ei saa ulottaa tälle alueelle. Alueen puusto juuristoinen on suojattava yhtenäisellä työmaa-aidalla.

Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Korttelialueen rakennukseen saa sijoittaa myös kahvilan (AO-1)

Korttelialue on kooltaan noin 9 977 m².

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. Rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisten kanssa.

Suojellulla päärakennuksella on rakennusoikeutta 350 k-m². Rakennuksen luoteisnurkassa sijaitsevaa autotallia ei ole osoitettu suojeltavaksi. Rakennusoikeutta tällä kohdalla on 60 k-m², mikä vastaa nykytilannetta.

Korttelialueen puustoinen pohjoisreuna on osoitettu säilytettäväksi luonnonmukaisena. Korttelialue, jonka ominaispiirteitä tulee vaalia osana kartanoympäristöä ja kulttuurimaisemaa.

Korttelialueella sijaitsee kaksi säilytettäväksi osoitettua talousrakennusta, jotka saa perusparantaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Säilytettävän rakennuksen tilalle ei saa rakentaa uudisrakennusta. Rakennuksiin saa sijoittaa asumista palvelevia tiloja. Korjaus- ja muutostöissä on säilytettävä rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja ulkoiset ominaispiirteet.

Maisemakuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta puustoa ja muuta kasvillisuutta on hoidettava sen ominaispiirteitä ylläpitäen. Istutuksissa tulee säästää ja käyttää pihamiljöölle luonteenomaista lajistoa.

Erillispientalojen korttelialue, jossa rakennukset tulee sovittaa kartanon rakennuskantaan (AO-2)

Kaavalla muodostetaan kaksi AO-2-korttelialuetta. Lännenpuoleinen on kooltaan 2 281 m² ja rakennusoikeutta on yhteensä 360 k-m². Kaava mahdollistaa lisärakennusoikeutta yhteensä 54 k-m² verran. Korttelissa sijaitsee paikallisesti kulttuurihistorian kannalta säilytettävä vanha saunarakennus.

Idän puoleinen AO-2-korttelialue on kooltaan 2 649 m² ja rakennusoikeutta on yhteensä 540 k-m². Kaava mahdollistaa lisärakennusoikeutta yhteensä 81 k-m² verran.

Korttelialueisiin kuuluu luonnonmukaisena säilytettävä alueen osat, joiden puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, ettei kulttuuriympäristöltään arvokkaan maiseman reunavyöhykkeen luonne oleellisesti muutu.

Erillispientalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa enintään kuusi kappaletta yksiasuntoisia asuinrakennuksia (AO-3)

Korttelialue on kooltaan noin 3 000 m² ja rakennusoikeutta on 600 k-m². Rakentaminen tulee toteuttaa yksiasuntoisina erillispientaloina kahteen kerrokseen. Kaava mahdollistaa lisärakennusoikeutta yhteensä 90 k-m² verran.

Korttelissa sijaitsee kaksi suojeltua rakennusta. Rakennukset ovat kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokkaita ja niiden julkisivujen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Muutos- ja korjaustöistä on neuvoteltava rakennussuojeluviranomaisen kanssa. Suojeltuihin rakennuksiin saas sijoittaa asuntoja AO-3-korttelin asuntojen lukumäärärajoituksesta huolimatta.

Puistoalue, jota on kehitettävä ja ylläpidettävä luonteeltaan puutarhamaisena alueena. Alueella olevaa puulajistoa tulee hoitaa ja kehittää kulttuurimaisemalliset ja -historialliset arvot huomioiden (VP-1)

Suunnittelualueen kaakkoisosassa sijaitseva vanha omenapuutarha tulee toimimaan Kellaripelto-nimisenä puutarhamaisena puistona ja muistona kartanotaloudesta. Alueen omaleimaista historiaa tuodaan esiin muun muassa puutarhamaisella kasvillisuudella, jossa alueella ennestään tai uudestaan istutettavat omenapuut ja kukkivat pikkupuut ovat keskeisessä roolissa. Puistoalueelle saa sijoittaa ulkoilu- ja ratsastusreittejä. Alueelle saa sijoittaa hulevesiojan tai painanteen.

Lähivirkistysalue (VL)

Alueen länsilaidassa sijaitseva Maanesimetsä-niminen lähivirkistysalue tulee toimimaan puustoisena alueena ulkoilureitin varrella. Lähivirkistysalueelle saa sijoittaa ulkoilu- ja ratsastusreittejä. Alueelle saa sijoittaa hulevesiojan tai painanteen.

Lähivirkistysalue, jonka metsäinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää (VL-1)

Alueen keski- ja koillisosassa sijaitseva lähivirkistysalue, joka tulee toimimaan metsäisenä osana alueella. Alueella sijaitsee arvokkaasi luokiteltua isokokoista puustoa. Lähivirkistysalueen koillisosaan saa sijoittaa ulkoilu- ja ratsastusreittejä. Alueelle saa sijoittaa hulevesiojan tai painanteen.

Lähivirkistysalue, avoin maisematila (VL-2)

Alueen itälaidalla voimajohtoaukean vieressä sijaitseva lähivirkistysalue tulee toimimaan avoimena hoidettavana ja kehittävänä alueena. Lähivirkistysalueelle saa sijoittaa ulkoilu- ja ratsastusreittejä. Alueelle saa sijoittaa hulevesiojan tai painanteen.

Hevosurheilukeskuksen korttelialue (E-1)

Korttelialue on kooltaan noin 31 000 m² ja rakennusoikeutta on yhteensä 3 870 k-m², josta asumista on 100 k-m².

Hevosurheilukeskuksen korttelialueelle on osoitettu kaksi suojeltua rakennusta merkinnällä sr-2. Rakennukset ovat kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokkaita ja niiden ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennustoimenpiteistä tulee neuvotella museoviranomaisten kanssa.

Ulkotarhojen ja kenttien hule- ja valumisvesiä ei saa johtaa puhdistamattomina avo-ojiin. Avo-ojilla on oltava kasvipeitteinen suojavyöhyke. Hulevesiä saa hallitusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella.

Yleinen pysäköinti

Maneesitien päähän osoitetaan kääntöpaikka. Heurliinintietä kehitetään ja myös sen päähän on suunniteltu kääntöpaikka, jonka yhteyteen on sijoitettu myös yleistä pysäköintiä.

Sopimusneuvottelut

Kaupungin ja maanomistajan kesken on neuvoteltu maankäyttösopimus, joka on allekirjoitettu 4.3.2026.

Selvitykset ja suunnitelmat

- Espoon Leppävaaran kartanon luontoselvitys, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2019
- Leppävaaran kartano – kulttuuriympäristöselvitys. Tengbom, 2019
- Luontoselvityksen päivitys Leppävaaran kartanon asemakaavamuutoksen aluetta varten vuonna 2024, Faunatican raportteja 88/2024

Kaavataloudelliset vaikutukset

Leppävaaran kartanon alueelle osoitetaan kaavamuutoksessa uutta rakennusoikeutta pientaloille. Uutta asuinrakennusoikeutta alueelle osoitetaan yhteensä 2 245 k-m², josta noin 1 000 k-m² sijoittuu kaupungin omistamalle maalle. Kaupunki saa omakotitonttien myynnistä maanmyyntituloja.

Kaava-alueella jatkaa toimintaansa myös ratsastuskoulu kaupungin vuokralaisena.

Suunnitelmassa nykyistä Maneesipolkua levennetään ja katulinjausta muutetaan. Alueelle rakennetaan uusi itä-länsisuuntainen katuyhteys, joka nimetään Heurlinintieksi. Lisäksi rakennetaan jalankulku ja pyöräilyreittejä, sekä puistorakentamista.

Karkean tarkastelun mukaan rakentamiskustannukset ovat noin 2 miljoonaa euroa, mutta arviota tarkennetaan kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa.

Alustavan arvion mukaan maanmyynti- ja maankäyttösopimustuloilla ei kateta kaavan katu- ja viheralueiden rakentamiskustannuksia.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 16.1.2026 ja 9.2.2026 asemakaavan muutoksenkustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen hyväksyy valtuusto.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä valtuuston päätöksestä: hakijat
- Ote ja liitteet valtuuston päätöksestä: Lupa- ja valvontavirasto
- Tieto valtuuston hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.01.2026 § 3

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Leppävaaran kartano asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 133200

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 13.9.2023 päivätyn ja 14.1.2026 muutetun Leppävaaran kartano – Leppävaara gård asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7325, 57. kaupunginosassa Karakallio, alue 133200,

3

ilmoittaa asemakaavan / asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee AKL/MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan, 3 200 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 770,50 euroa, eli yhteensä 3 970,5 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Käsittely

Keskustelun aluksi esittelijä teki asiaan seuraavan muutoksen:

”1. Kaavakartassa korttelin 57087 kaksi sä-1-merkintää muutetaan esittelijän muutoksena sr-1-merkinnäksi. Lisäksi lisätään sr-1 kaavamerkintään lause: Korttelissa 57087 sijaitseviin sr-1-merkittyihin rakennuksiin saa sijoittaa asuntoja AO-3-korttelin asuntojen lukumäärärajoituksen lisäksi.

Kaavamerkintä kokonaisuudessaan muotoon: sr-1 Suojeltava rakennus. Kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas rakennus, jonka julkisivujen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Muutos- ja korjaustöistä on neuvoteltava rakennussuojeluviranomaisen kanssa. Korttelissa 57087 sijaitseviin sr-1-merkittyihin rakennuksiin saa sijoittaa asuntoja AO-3-korttelin asuntojen lukumäärärajoituksen lisäksi.

2. Lisätään 8§ kortteleihin: AO, AO-1, AO-2, AO-3.

8§ VIHHERKERROIN Riittävän viherpinta-alan takaamiseksi ja luonnon monimuotoisuuden tukemiseksi tulee tontin täyttää Espoon viherkerrointyökalun ja luontolaskurin tavoitetasot.”

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.09.2023 § 95

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 päättäne 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 päättäne 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. 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,

4

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

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 16.03.2026 § 85

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

1

hyväksyy liitteenä olevan maanomistajan ja Espoon kaupungin välillä 4.3.2026 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen,

2

ehdottaa, että valtuusto hyväksyy 13.9.2023 päivätyn ja 14.1.2026 muutetun Leppävaaran kartano – Leppävaara gård asemakaavan ja siihen liittyvän asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7325, 57. kaupunginosassa Karakallio, alue 133200.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallitus:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

1 Ei julkaista_Maankäyttösopimus_Leppävaaran kartano (sisältää henkilötietoja)

Oheismateriaali

- 133200b Leppävaaran kartano asemakaava
- 133200b Leppävaaran kartano ajantasa

- 133200b Leppävaaran kartano määräykset
- 133200b Leppävaaran kartano havainnekuva
- 133200b Leppävaaran kartano kaavaselostus
- 133200b Leppävaaran kartano kaavaselostuksen liitteet

Tiedoksi