

Asianumero 2504/10.02.03/2024

Aluenumero 141010

Jupperin rantapuisto

Asemakaavan muutos

60. kaupunginosa, Laaksolahti
Osa korttelia 60181, suojelualue

Muutetaan asemakaavaa:
Aluenumero 141000

Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7579.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Jupperissa, Laaksolahden kaupunginosassa. Suunnittelualueeseen kuuluu kaksi palstaa kiinteistöstä 49-413-2-441.

Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 17.6.2024 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 4.6.2025.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija: Juha Miettinen

Puh. 040 508 9198

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	5
1.1	Alueen nykytila	5
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	5
1.3	Suunnittelun vaiheet	6
2	Lähtökohdat	6
2.1	Yleiskaava	6
2.2	Asemakaava	8
2.3	Rakennusjärjestys	9
2.4	Pohjakartta	9
2.5	Maanomistus	9
2.6	Rakennettu ympäristö	9
2.6.1	Yhdyskuntarakenne	9
2.6.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva	10
2.6.3	Yhdyskuntatekninen huolto	10
2.7	Liikenne	10
2.7.1	Ajoneuvoliikenne	10
2.7.2	Jalankulku ja pyöräily	11
2.7.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	12
2.7.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	12
2.7.5	Liikenneturvallisuus	13
2.8	Luonnonolosuhteet	13
2.9	Suojelukohteet	17
2.10	Ympäristön häiriötekijät	17
3	Asemakaavan tavoitteet	17
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	17
3.2	Maanomistajan tavoitteet kaavoitukselle	17
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus	18
4.1	Yleisperustelut	18
4.2	Mitoitus	18
4.3	Maankäyttö	18
4.3.1	Korttelialueet	18
4.4	Liikenne	19
4.4.1	Ajoneuvoliikenne	19
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily	19
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	19
4.4.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	19
4.4.5	Esteettömyys	19
4.5	Suojelukohteet	19
4.6	Ympäristön häiriötekijät	20
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	20
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	20
5.2	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	20

5.3	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	20
5.4	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	20
6	Asemakaavan toteutus.....	21
6.1	Rakentamisaikataulu	21
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	21
6.3	Toteutuksen seuranta	21
6.4	Sopimukset.....	21
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	21
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	21
7.1.1	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	21
7.1.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	21
7.2	Kaavaehdotus.....	22
7.2.1	Kaavaehdotuksen nähtävilläolo	22
7.2.2	Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	22
7.3	Kaavan hyväksyminen.....	22
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	23
7.5	Käsittelyvaiheet	23

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Jupperin rantapuisto 141010.

Selvitykset

Luontolausunto Jupperin rantapuisto, 2025. Luontotieto Keiron Oy.

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Suunnittelualueeseen kuuluu kaksi palstaa kiinteistöstä 49-413-2-441. Läntisen palstan koko on noin 470 m² ja itäisen palstan noin 2 660 m².

Suunnittelualueen pääosat ovat nykyisin avoimia tai puoliavoimia piha- ja niittyalueita. Itäisellä palstalla on kolme vanhaa rakennusta, mökki, aitta ja talli, jotka sijaitsevat osin metsäisen alueen katveessa. Vanhat rakennukset kuuluvat vuonna 1933 valmistuneeseen Sandvikenin tilaan, jonka hirsirunkoinen päärakennus sijaitsee tien vastapuolella.

Talon rakennuttaja oli rakennusmestari Otto Emil Kaipio, jonka mukaan on nimetty myös läheinen Kaipion metsä. Huvilan suunnittelija ei ole tiedossa, oletettavasti suunnittelija on ollut Kaipio itse. Kaipion perilliset myivät talon vuonna 1975 viulisti Arno Granrothille. Rakennus on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa merkinnällä sr: *Suojeltava rakennus. Rakennuksessa ei saa suorittaa sellaisia purkamis- eikä muita muutostöitä, jotka vähentävät rakennuksen rakennustaiteellista tai historiallista arvoa.* Pitkäjärvenranta-nimisen tien itäpuolella sijaitsevat kiinteistön talousrakennukset: osittain hirrestä rakennettu talli, rakennuksella katettu maakellari sekä vaja. Talousrakennukset ovat todennäköisesti valmistuneet samanaikaisesti kuin päärakennus. Maanomistaja on pitänyt talousrakennuksia kunnossa esim. maalaamalla.

Päärakennuksen ja talousrakennusten välissä kulkee historiallinen Suuri rantatie eli Kuninkaantie, joka on edelleen hiekkapohjainen ja se on säilyttänyt maalaismaisen kylätien luonteensa.

Kaava-alueen läntinen palsta on pääosin puoliavointa piha-aluetta. Länsipuolella ja eteläreunassa on kapea rinnemetsä, joka johtaa järven rantaan.

Alue sijaitsee Espoonjokilaakson maisema-alueen tuntumassa, joka on osa Pitkäjärveltä Espoonlahdelle ulottuvaa maakunnallista ekologista yhteyttä.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Kaava-alue sisältää kaksi kiinteistöllä 49-413-2-441 olevaa palstaa. Asemakaavan muutoksella läntinen, lähempänä Pitkäjärven rantaa, palsta muutetaan uimaranta-alueesta, jota saa käyttää soutu- ja pienpurjeveneiden venevalkamana (VV), erillispientalojen korttelialueeksi, jonka kulttuurimaisemalliset ominaispiirteet tulee säilyttää (AO-1/s).

Itäinen palsta muutetaan puistosta (VP) suojelualueeksi, jossa sijaitsee korttelin 60181 vanhat talousrakennukset (S-1). Palstalla on kulttuurihistoriallisesti arvokas

niittyalue, jonka avoimen maiseman erityispiirteet tulee säilyttää. Lisäksi palstalla suojellaan kolme vanhaa talousrakennusta (sr), joita ei saa purkaa.

Kaava-alueen yhteiskoko on 3 140 k-m², eikä siellä ole lainkaan rakennusoikeutta.

1.3 Suunnittelun vaiheet

Alueen kaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta 15.6.2024. Asemakaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 4.6.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 9.6.-8.7.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan saatiin neljä mielipidettä, lausuntoa tai kannanottoa.

2 Lähtökohdat

2.1 Yleiskaava

Voimassa olevat:

Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Yleiskaavassa alue on varattu pääosin asuntoalueeksi (A, ruskea väri). Asuntoalue on jo olemassa oleva ja sen asemakaavaa muutettaessa tulee turvata nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen. Pitkäjärven rannan tuntumaan on lisäksi osoitettu historiallinen RKY-kohde eli Suuren Rantatien säilynyt linjaus sinisellä katkoviivalla, sitä seuraava virkistysyhteys pallomerkinnällä sekä virkistysalueen osa vihreällä värillä.

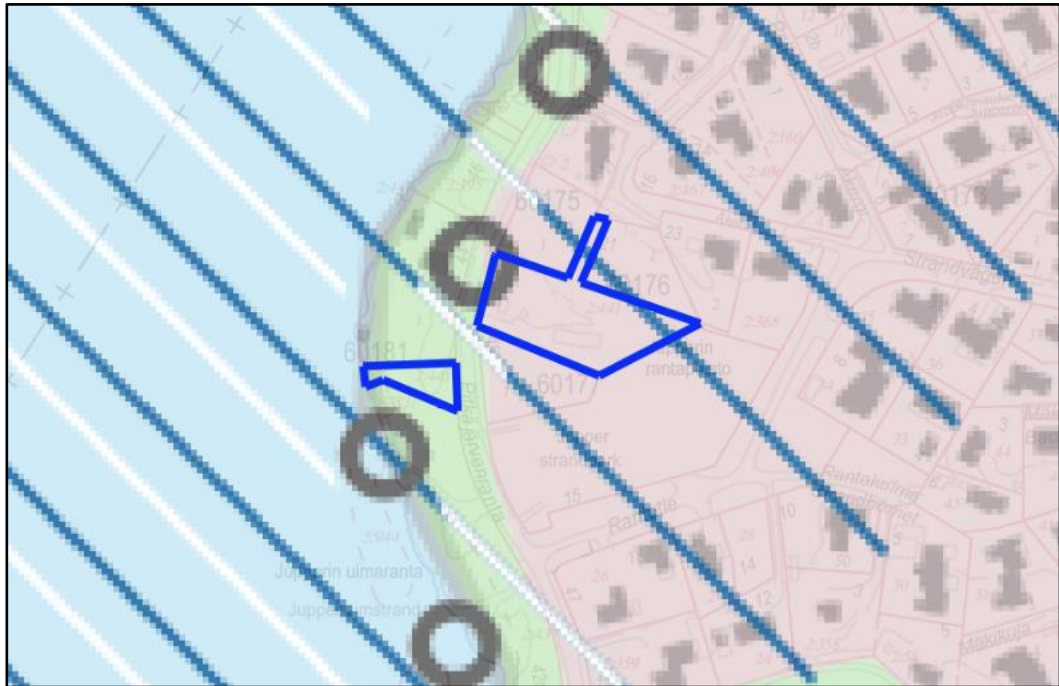


Kuva 2. Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.

Vireillä olevat:

Espoon yleiskaava 2060

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavavaluonnos on ollut nähtävillä 3.6.-3.9.2024. Yleiskaavavaluonnoksessa suunnittelualueen itäosa on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi. Rannan vihreä kaista, jolla suunnittelualueen läntinen palsta sijaitsee, on määritelty virkistysalueeksi. Ympyrämerkinä on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti sekä sinivalkoisin vinoviivoin Espoonjokilaakson kehittämisvyöhyke.



Kuva 3. Ote Espoon yleiskaava 2060 luonnoksesta.

2.2

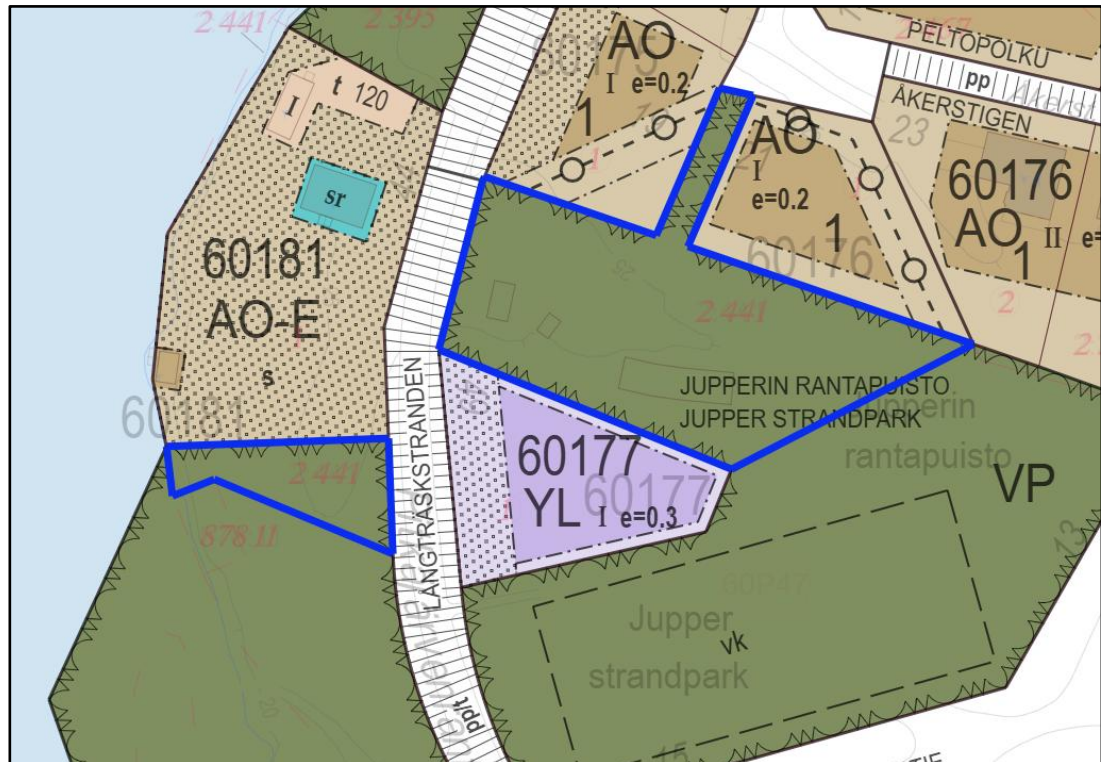
Asemakaava

Alueella on voimassa 141000 Jupperi II -asemakaava (lainvoimainen 15.11.1989). Suunnittelualueeseen kuuluu kaksi palstaa kiinteistöstä 49-413-2-441.

Suunnittelualueen läntinen palsta on asemakaavassa osa uimaranta-aluetta, jota saa käyttää soutu- ja pienpurjeveneiden venevalkamana (VV). Palstaa ei ole kuitenkaan hankittu kaupungin omistukseen, eikä asemakaavaa ole siinä mielessä toteutettu.

Suunnittelualueen itäinen palsta on osoitettu puistoksi (VP). Palstalla sijaitsee kolme vanhaa rakennusta. Itäisellä suunnittelualueella (VP) on pienimuotoista ihmisen taloamaa polkuverkostoa niityllä ja täten kulkua puistoalueen läpi rakennetuille yleisille ulkoliikuntapaikoille. Avoin niittyalue on vaarassa metsittyä, jos ei sitä hoideta. Kulttuuriympäristön kannalta on tärkeää pitää alue avoimena ympäristönä. Suunnittelualueen ulkopuolelle ulottuvan puistoalueen eteläosaan on rakennettu tekonurmikenttä, leikkipaikka ja ulkoliikuntapaikka.

Palstojen välissä kulkee Pitkäjärvenranta, joka on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla ajo rakennuspaikalle on sallittu (pp/t). Palstojen pohjoispuolella on erillispientalojen korttelialueita (AO). Itäisen palstan eteläpuolella on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL), joka on rakentamaton.



Kuva 4. Ote epävirallisesta Espoon asemakaavayhdistelmästä.

2.3 Rakennusjärjestys

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

2.4 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima.

2.5 Maanomistus

Suunnittelualan molemmat palstat ovat yksityisomistuksessa. Palstojen välittömässä yhteydessä oleva tontti 49-60-181-1, korttelissa 60181, osoitteessa Pitkäjärvenranta 44 kuuluu myös samalle omistajalle.

2.6 Rakennettu ympäristö

2.6.1 Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutosalue sijaitsee Jupperin kohtalaisen väljällä pientaloalueella. Alue koostuu pääosin omakotitaloista, jotka on rakennettu valtaosin 1950-1980-luvuilla.

Alueella on joitain lähipalveluja (päiväkoti, pallokenttä, leikkipaikka, ulkokuntosali, mutta esim. kaupat ja koulut puuttuvat. Jupperi on pääasiallisesti henkilöautoliikenteeseen perustuvaa aluetta. Katuja reunustaa usein jalkakulku- ja pyöräväylät.

2.6.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva

Jupperi on asemakaavoitettu ja rakennettu lähes kokonaan pientaloalueeksi. Alueen keskellä on laajahko varaus koulun alueeksi, mutta sen rakentamisesta ei ole tehty päätöstä. Rakennettujen kortteleiden välissä ja tonttialueilla on viheralueita sekä vehreää puustoa.

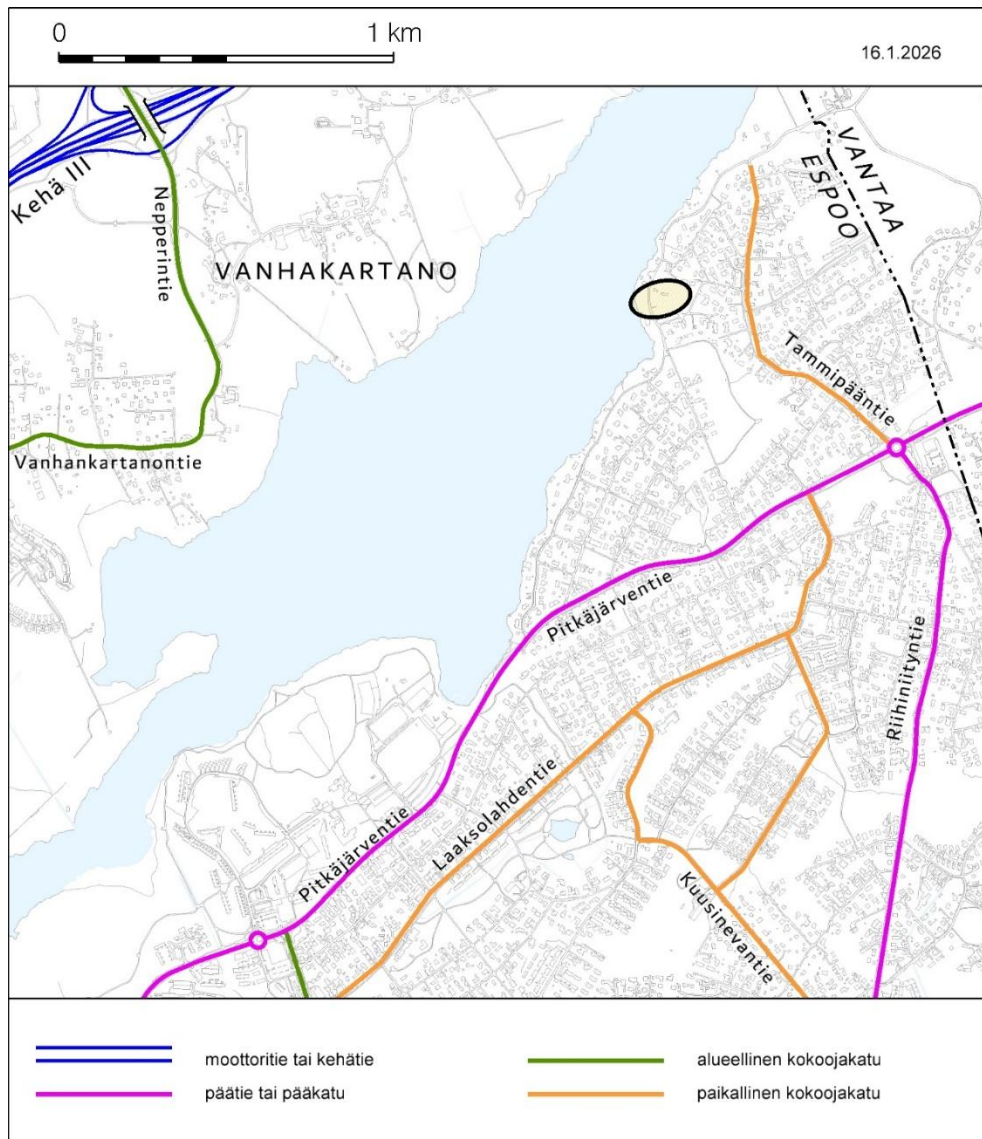
2.6.3 Yhdyskuntatekninen huolto

Jupperin alue kuuluu vesi- ja viemäriverkoston, jätehuollon sekä sähkö- ja tietoliikenneverkkojen piiriin.

2.7 Liikenne

2.7.1 Ajoneuvoliikenne

Kaava-alue sijoittuu Pitkjärvenrannan jalankululle ja pyöräliikenteelle osoitetun kadun osan varrelle, jolla on tontille ajo sallittu. Pitkjärvenrannalle liitytään Rantatien tonttikatuyhteyden kautta. Noin 200 m etäisyydellä alueesta kulkee Tammipääntien paikallisen kokoojakadun yhteys. Vuonna 2024 Tammipääntien autoliikenteen liikennemäärä vaihteli 1000 – 2000 auton välillä.



Kuva 5. Suunnittelualan sijainti autoliikenteen tavoiteverkossa.

2.7.2

Jalankulku ja pyöräily

Ajantasaisessa asemakaavassa Pitkälänselänranta on osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi. Rantatien tonttikadun kautta jalankulun ja pyöräiliikenteen yhteydet liittyvät edelleen Tammipääntiehen, jonka länsireunassa kulkee yhdistetyn jalankulun ja pyöräiliikenteen yhteys.



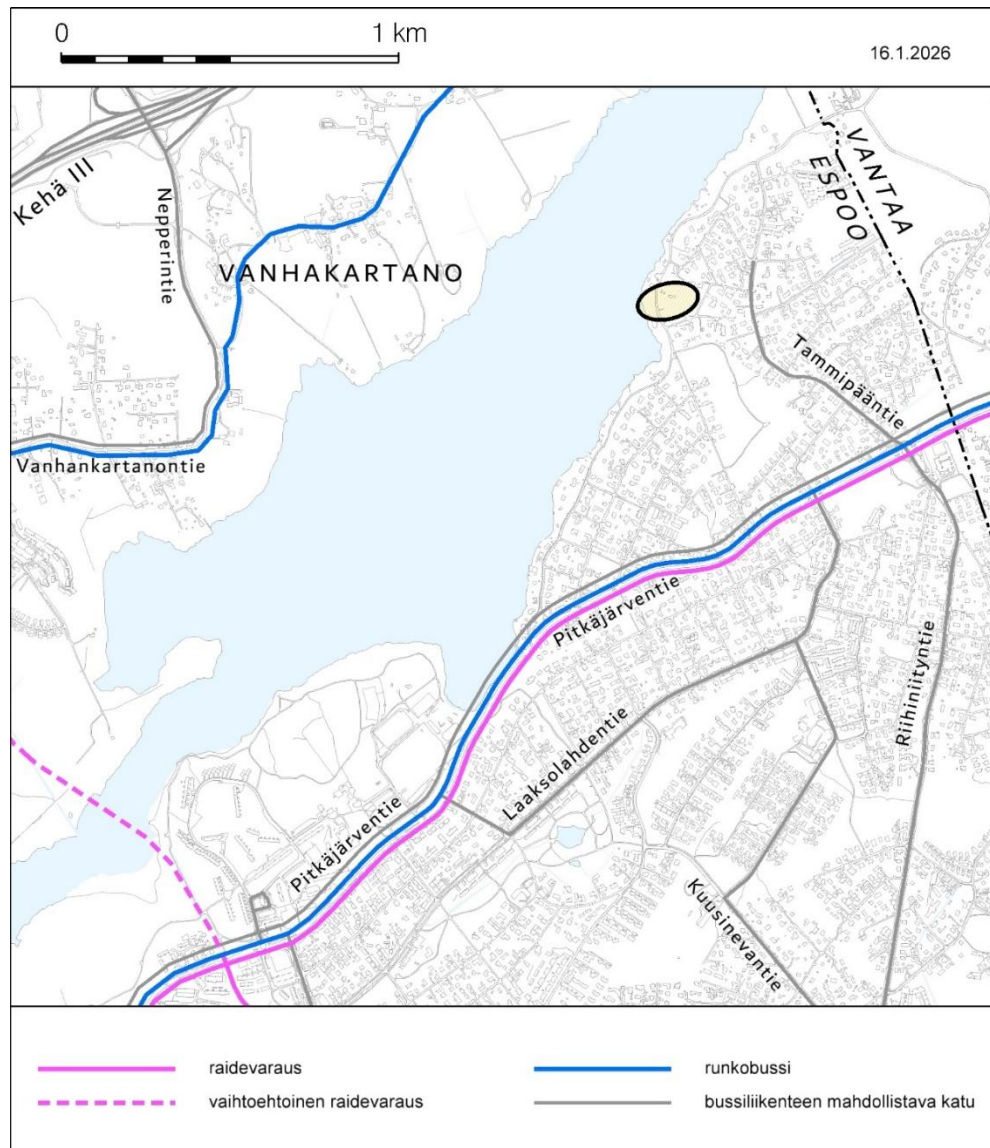
Kuva 6. Suunnittelualueen sijainti jalankulun ja pyöräliikenteen tavoiteverkossa.

2.7.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Nykytilassa kaava-alueen kiinteistöille ei suuntaudu lähtökohtaisesti ajoneuvoliikennettä. Kiinteistöille ja kiinteistöjen alueella on mahdollista kulkea jalan.

2.7.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Lähimmät linja-autopysäkit sijoittuvat alueelta n. 300 m etäisyydelle Tammipääntielle ja n. 900 m etäisyydelle Pitkäjärventielle. Pitkäjärventiellä liikennöi mm. linja-autoliikenteen runkolinja 530.



Kuva 7. Suunnittelualueen sijainti joukkoliikenteen tavoiteverkossa.

2.7.5 Liikenneturvallisuus

Alueella on yhteyksiä esim. Pitkäjärvenranta, jossa jalankulku kulkee autojen kanssa samassa tilassa.

2.8 Luonnonolosuhteet

Suunnittelualueesta laadittiin luontolausunto vuonna 2025 (Luontotieto Keiron Oy).

Lausunnon mukaan selvitysalue muodostuu kahdesta erillisestä alasta. Itäosa koostuu puoliavoimesta ja avoimesta niittyalueesta selvitysalueen itäosassa ja puustoista piha-aluetta. Selvitysalueen länsiosassa on kaistale järvenrantaa ja rantapuustoa. Selvitysalueen osien välistä kulkee Pitkäjärvenranta-katu.



Kuva 8. Luontotyytit luontolausunnon selvitysalueella vuonna 2025.

Selvitysalueen itäpalstan niittyalueen keskellä on metsäinen kaistale, jolla sijaitsee kolme vanhaa rakennusta, mökki, aitta ja talli. Metsäkaistale on ihmisvaikutteinen ja lehtomainen. Siellä kasvaa harvahkoa varttunutta sekapuustoa, jaloja lehtipuita ja monenlaisia pensaita, kuten metsäruusua ja taikinamarjaa. Aluskasvillisuuden lajistossa vallitsevat puolukka sekä kuiville lehdoille ominaiset ruohot ja heinät, kuten ahomansikka, ahomatara, kultapiisku, kangasmaitikka, metsäapila, metsäorvokki, kevätpiippo ja sormisara.

Metsäsaarekkeen eteläpuolella on kaistale tuoretta niittyä, jonka ruoholajistossa esiintyvät mm. ahdekaunokki, kissankello, puna- ja valkoapila, aitovirna, peltopähkämö, särmäkuisma, keltakannusruoho, siankärsämö ja niittysuolaheinä. Metsäsaarekkeen pohjois- ja itäpuolella on kosteampi niittyalue, jonka lajistoon kuuluvat mm. metsäkurjenpolvi, lehtovirmajuuri, pelto- ja huopaohdake, peltopähkämö, valkopeippi, oja- ja kyläkellukka, mesiangervo, maitohorsma, nokkonen, pujo ja metsäkorte. Molemmilla niityillä esiintyy myös yleisiä avopaikkojen lajeja, kuten hiirenvirnaa, niittynätkelmää ja erilaisia heiniä. Niityt ovat etenkin metsäsaarekkeen läheisyydessä alkaneet kasvaa umpeen lehtipuun taimien, etenkin haavanvesojen, vaikutuksesta. Vieraslajeista niityillä kasvaa mm. paimenmataraa ja terttuseljaa. Niityn matalakasvuisilla osilla kulkee myös joitakin polkuja sen eteläpuolella sijaitseville ulkoliikuntapaikoille.

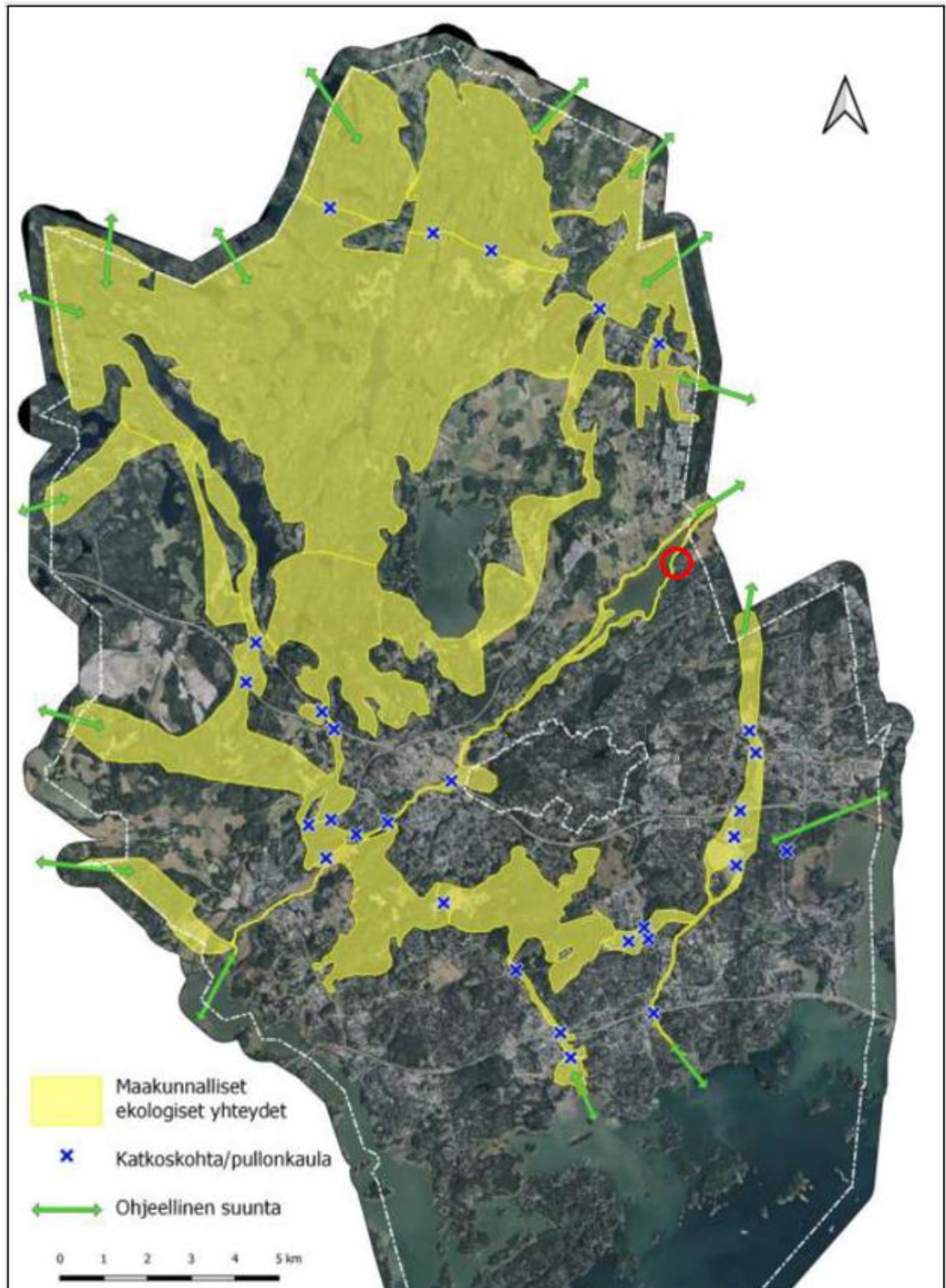
Selvitysalueen länsipuoliskolla on kaistale pihaa ja sen länsipuolella ja eteläreunassa kapea lehtomainen sekapuustoinen rinnemetsä, joka johtaa järven rantaan. Rinnemetsän puustossa on runsaasti jalopuita, kuten vaahteraa ja lehmusta. Pensaita esiintyy mm. herukoita ja taikinamarjaa. Harvahkossa aluskasvillisuudessa vallitsevat kuivien ja tuoreiden lehtojen lajit, kuten sinivuokko, kielo, kivikkoalvejuuri, kevätpiippo ja nuokkuhelmikkä.

Länsireunassa on kaistale pajukkoista ja pensaikkoista järvenrantaa, jossa kasvaa harvahkoa varttunutta lehtipuustoa, kuten leppiä ja koivua. Aluskasvillisuudessa vallitsevat kosteiden paikkojen ja rantojen lajit, kuten ranta-alpi, rantakukka, rantaleinikki, rantamatar, rantayrtti, tummarusokki, järviruoko, jouhivihvilä, rantavihvilä, siniheinä, viitakastikka ja viiltosara.

Myös länsipuoliskolla esiintyy useita puutarha- ja vieraslajeja, kuten syreeniä ja paimenmataraa. Metsikköön on myös tuotu risuja ja puutarhajätteitä, ja rantavyöhykettä käytetään mm. veneiden säilytykseen.

Selvitysalueen niittyjä suositellaan hoitamaan säännöllisen niiton ja niittojätteen pois keräämisen avulla. Ellei se onnistu, niityn umpeen kasvua on suositeltavaa torjua raivaamalla puuntaimia ja pensaita vuosittain.

Espoon ympäristökeskuksen laatiman selvityksen Espoon ekologisen verkoston nykytila (2021) perusteella Pitkäjärven ranta-alue sijaitsee Espoonjokilaakson maisema-alueella, joka on osa Pitkäjärveltä Espoonlahdelle ulottuvaa maakunnallista ekologista yhteyttä.



Kuva 9. Maakunnallisesti tärkeimmät ekologiset yhteydet Espoossa sekä suurimmat pullonkaulat/katkoskohdat. Nuolet esittävät ekologisen yhteyden ohjeellisen suunnan kuntarajojen ulkopuolelle (Espoon ympäristökeskus 2021). Kaava-alue punaisella ympyrällä.

2.9 Suojelukohteet

Suunnittelualueella ei ole suojelukohteita.

2.10 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueelle kantautuu liikenteen ääniä, mutta melutasot ovat hyvin maltillisia. Kaava-alueelle ei nykytilassa sijoitu melulta suojattavia toimintoja.



Kuva 10. Ote vuoden 2022 melukartasta (suuntaa antava päivämelu). Vaaleanvihreä väri kuvaa 45-50 dB ja tummanvihreä väri 50-55 dB päiväaikaista keskiäänitasoa.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Kaupungin tavoitteena on rakennetun kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön suojelu sekä maisema- ja luontoarvojen huomioiminen.

3.2 Maanomistajan tavoitteet kaavoitukselle

Läntisen palstan osalta tavoitteena on muuttaa käyttötarkoitus siten, että se liittyy osaksi pohjoispuolella olevaa erillispientalojen korttelialueen istutettavaa aluetta.

Itäisen palstan osalta tavoitteena on säilyttää niittymäinen alue avoimena sekä asemakaavallisesti suojella vanhat rakennukset, jotka ovat kuuluneet kadun vastapuolella olevan, vuonna 1933 rakennetun, päärakennuksen tilakokonaisuuteen.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Asemakaavamuutoksella läntinen palsta muuttuu uimaranta-alueesta (VV) osaksi korttelin 60181 pihapiiriä (AO-1/s), jota se käytännössä onkin. Palstan puustoa ja kasvillisuutta on hoidettava niiden ominaispiirteitä ylläpitäen ja käyttäen istutuksissa pihamiljöölle luonteenomaista lajistoa. Palstan länsiosassa on säilytettävä alueen osa, joka toimii osana maakunnallista ekologista yhteyttä. Alueen puustoa ja muuta kasvillisuutta tulee hoitaa luonnontilaisena (s-1 ja pallomerkintä).

Alueen itäinen palsta muuttuu puistosta (VP) suojelualueeksi (S-1) siten, että alueen vanhat talousrakennukset suojellaan, mutta uutta rakentamista ei alueelle osoiteta. Palsta on yksityisomistuksessa, eikä kaupungilla ole halua tai pyrkimystä hankkia sitä itselleen ja rakentaa siihen puistoa, kuten VP-merkintä velvoittaisi. Palsta on kulttuurihistoriallisesti arvokasta niittyaluetta, jonka avoimen maiseman erityispiirteet tulee säilyttää. Rakennukset ovat kuuluneet tien vastapuolella olevan päärakennuksen pihapiiriin. Palstan länsiosassa on alueen osa, jossa lehdon puustoinen luonne tulee säilyttää (pallomerkintä).

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 3140 m².

Kokonaiskerrosala on 0 k-m².

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus ei muutu.

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Alueella on yksi erillispientalojen korttelialue, jolle ei kuitenkaan osoiteta rakennusoikeutta. Alue kuuluu pääosin pohjoispuolella olevan tontin piha-alueeseen ja on saman omistajan omistuksessa. Kaavassa ei määrätä viherkertoimen käytöstä suojelualueilla. Pitkäjärven rantaan laskeutuva alueen osa on säilytettävä ja hoidettava luonnontilaisena.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Ajoneuvoliikenteen järjestelyt säilyvät kaavamuutoksen jälkeen ennallaan. Pitkäjärvenranta säilyy yhä jalankululle ja pyöräliikenteelle osoitettuna katuna, jolla tontille ajo on sallittu.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen jalankulun ja pyöräliikenteen yhteyksiin.

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kaavassa ei ole osoitettu toimintoja, jotka suoranaisesti vaatisivat ajoneuvoliikenteen pysäköintiä, joten uusia pysäköintipaikkoja ei todennäköisesti rakenneta. Kaavassa kiinteistön paikat velvoitetaan järjestämään tarvittaessa korttelissa 60181.

4.4.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Aluetta palvelevat kaavamuutoksen jälkeen edelleen Pitkäjärventien ja Tammipääntien linja-autopysäkit.

4.4.5 Esteettömyys

Kaava-alueelle ei sijoitu toimintoja, joiden osalta kaavassa tulisi kiinnittää erityistä huomiota esteettömyyteen.

4.5 Suojelukohteet

Kaava-alueen itäinen osa on suojelualuetta, jossa sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokas niittyalue, jonka avoimen maiseman erityispiirteet tulee säilyttää. Alueen maismaa tulee hoitaa avoimena alueena.

Alueen länsiosassa on metsäkaistale, jossa lehdon puustoinen luonne tulee säilyttää.

Suojelualueella sijaitsee kolme talousrakennusta: talli, rakennuksella katettu maakellari ja aitta. Nämä rakennukset on rakennettu todennäköisesti samanaikaisesti vuonna 1933 kuin Pitkäjärvenranta-nimisen tien toisella puolella oleva kiinteistön päärakennus Sandviken. Talon rakennuttaja oli rakennusmestari Otto Emil Kaipio. Päärakennus on jo suojeltu voimassa olevalla asemakaavalla.

Suojelualueelle on osoitettu pieniä osia maanalaista johtoa varten. Alueille ei saa sijoittaa kiinteitä tai raskaita rakenteita, eikä istuttaa puita.

4.6 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutos ei aiheuta ympäristön häiriötekijöitä.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutoksen vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön ovat vähäisiä, mutta pääosin myönteisiä. Kaava ei sisällä uutta rakentamista, eikä tehostamista, vaan painottuu rakennetun ja kulttuurihistoriallisen ympäristön suojeluun.

5.2 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavamääräyksissä esitetyt toimenpiteet: avoimen maiseman erityispiirteiden säilyttäminen sekä puuston ja muun kasvillisuuden hoitaminen edesauttaa olemassa olevan luonnon tilan säilymistä. Niityn viereinen lehtokuvio määräänsä alueeksi, alueen osa, jossa lehdon puustoinen luonne tulee säilyttää. Korttelialueen rantavyöhykkeelle osoitetaan alue s-1, joka on säilytettävä alueen osa. Alueen puustoa ja muuta kasvillisuutta tulee hoitaa luonnontilaisena ja olemassa olevia ominaispiirteitä vaalien. Alue toimii osana maakunnallista ekologista yhteyttä. Nämä merkinnät tukevat alueen luontoarvojen säilymistä ja ekologista toimivuutta.

Kaavaan toteutetaan edellä esitetyt puuston säilymistä varmistavat muutokset, ei liito-oravan selvittämiselle ole tarvetta, sillä muutosten jälkeen liito-oravan kannalta keskeiseen puustoon ei kohdistu oleellisia muutoksia.

5.3 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaavamuutos ei lisää alueen rakentamista. Muutoksella ei myöskään tavoitella muita toimintoja, jotka vaatisivat erityisiä liikenteen järjestelyjä, joten kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen liikenteeseen esimerkiksi liikennemäärien lisääntymisen muodossa. Kaavamuutos ei lisää alueen kovia pintoja tai hulevesien määrää.

5.4 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksessa suojeltava niitty- ja lehtoalue sekä rakennukset lisäävät suojellun kulttuuriperinnön määrää. Kaavamuutos edellyttää maiseman säilyvän avoimena, eikä sitä saa myöskään aidata.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Asemakaavan mukainen rakentaminen tulee mahdolliseksi asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Toteuttamis- ja soveltamisohjeet sisältyvät kaavamääräyksiin.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutumista valvoo kaupungin rakennusvalvontaviranomainen.

6.4 Sopimukset

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

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 9.6.-8.7.2025.

7.1.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi lausuntoa sekä kaksi mielipidettä.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) esitti, että itäisen palstan reunoja leikkaa HSY:n vesihuoltolinjat, joita varten asemakaavaan tulee merkitä vähintään 6 metriä leveät johtovarausalueet, jotka kaavakarttaan osoitettiin.

Espoon kaupunginmuseo mainitsi, että talousrakennukset ovat valmistuneet samanaikaisesti kuin vuonna 1933 rakennettu ja asemakaavalla jo suojeltu päärakennus Sandviken. Kaupunginmuseo pitää hanketta kulttuuriympäristön suojelun kannalta erittäin myönteisenä ja perusteltuna.

Molemmissa mielipiteissä kannatettiin asemakaavamuutosta, jonka tarkoituksena on osoittaa suojelu vanhoille rakennuksille sekä muuttaa länsipuolella oleva palsta osaksi samassa yhteydessä olevaa piha-aluetta.

7.2 Kaavaehdotus

7.2.1 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 8.6.-7.7.2026.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset olivat luonteeltaan sellaisia, että kaavaehdotusta ei ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

7.2.2 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Kaavaehdotukseen saatiin viisi lausuntoa ja kannanottoa sekä yksi muistutus.

Elinvoimakeskus muistutti, että kaavatyön yhteydessä on hyvä arvioida vaikutukset vesihuollon osalta. Kaavamuutos ei synnytä rakentamista, joten vaikutukset vesihuoltoon ovat olemattomat.

HSY lausui, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on jo rakennettu, eikä kaavamuutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Espoon kaupunginmuseo piti muutosehdotusta kulttuuriympäristön suojelun kannalta suotuisana ja katsoo, että esitetyt suojelumerkinnot ja määräykset on hyvät.

Pelastuslaitos totesi, ettei sillä ole muutosehdotukseen kommentoitavaa.

Lupa- ja valvontavirasto (LVV) kiinnitti lausunnossaan erityisesti huomiota luontolautunnossa esiin tuotuihin luontotyypeihin. Avoimien niitty- ja piha-alueiden lisäksi molemmilla kaava-alueen palstoilla esiintyy myös lehtomaisia metsäkaistaleita. Lisäksi Pitkäjärven rannan läheisyydessä kasvaa lehtipuustoinen vyöhyke. LVV suositteli osoittamaan nämä alueet kaavakartassa ja -määräyksissä. Lausunnon perusteella edellä mainittujen luontotyyppien alueet lisättiin kaavakarttaa ja näille osoitettiin LVV:n esittämät kaavamääräykset. Lisäksi LVV esitti täydennyspyynnön kaavaselvitykseen kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevan tilan vanhan päärakennuksen historiasta, ja näin tehtiin.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Juha Miettinen, arkkitehti
- Annika Tuominen, maisemasuunnittelu
- Ville Keskisaari, liikennesuunnittelu
- Artur Närvänen, suunnitteluavustaja

7.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- akp = asemakaavapäällikkö
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus
- ekyj = kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
- taja = kaupunkihallituksen tila- ja asuntojaosto
- kv = valtuusto

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
17.6.2024		Kaavoitushakemus saapui
26.5.2025	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
9.6.-8.7.2025		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
20.5.2026	ksl	Kaavaehdotus nähtäville
8.6.-7.7.2026		Kaavaehdotus nähtävillä
pp.kk.vvvv	ksl	Kaavan hyväksyminen

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Juha Miettinen

Juha Miettinen

Arkkitehti

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja