

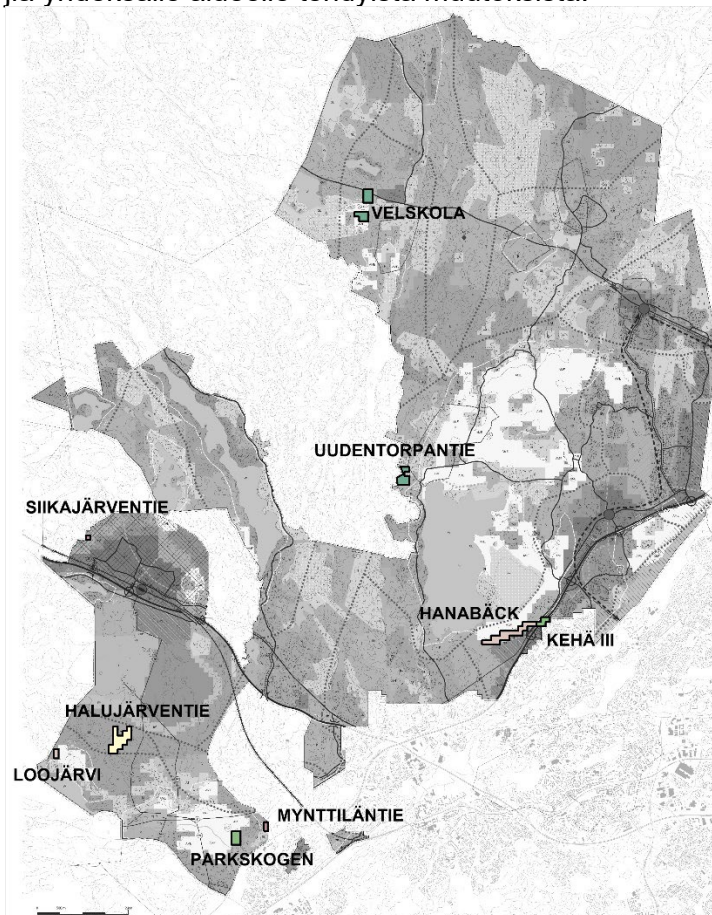
Espon pohjois- ja keskiosien yleiskaava, maanomistajien kuuleminen 14.5.–28.5.2021

Muistutusten yhteenveto ja vastineet

Espon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaehdotuksen, joka oli julkisesti nähtävillä MRA 19§:n mukaisesti 7.9. – 20.10.2020 on tehty muutoksia saatujen lausuntojen ja muistutusten sekä kaupunkisuunnittelulautakunnan (14.4.2021 § 66) päätöksen että kaupunginhallituksen (3.5.2021 §154) päätöksen johdosta.

MRA 32 §:n mukaan kaavaehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen.

Kaupunginhallituksen 3.5.2021 päättämien linjausten mukaisesti kuultiin maanomistajia yhdeksälle alueelle tehdyistä muutoksista.



kuva: Alueet, joilta maanomistajia kuultiin (14.5.–28.5.2021).

Yleistä

Kuulemiskirjeitä lähetettiin yhdeksän eri alueen osalta yhteensä 29 maanomistajalle. Vastauksia saatiin määräaikaan 28.5.2021 klo 15.45 mennessä 10 kappaletta. Suurin osa vastaajista kannatti kaupunginhallituksen päättämää muutosta. Maanomistajan kirjallinen kuuleminen koskee tässä vaiheessa vain nähtävillä olon jälkeen hyväksymiskäsittelyssä muutettua kaavaratkaisun osaa. Muutamassa muistutuksessa toivottiin muutosta myös kuulemisalueiden ulkopuolelle.

Mynttiläntie

Kaupunginhallituksen 3.5.2021 päätöksen mukainen muutos ja kaava-alueen rajaus

Muuttunut alue sinisellä rajattuna



Muuttunut alue sinisellä rajattuna opaskarttapohjalla



Virkistysaluetta (V) on muutettu asumisen alueeksi A3 Mynttiläntien länsipuolella. Muutoksesta kuultiin yhtä maanomistajaa kuulemiskirjeellä.

Maanomistajan muistutus:

Olen tutustunut saamaani muutosehdotukseen koskien omistamaani kiinteistöä, Mynttiläntie 2, lainvoimaisessa asemakaavassa kortteli no. 70021. (Liite 3). Ehdotuksessa virkistysaluetta V on kyseisen kiinteistön kohdalla muutettu A3 alueeksi voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Ilmoitan hyväksyväni kyseisen muutoksen ja kiitän kuulemisesta.

Vastine:

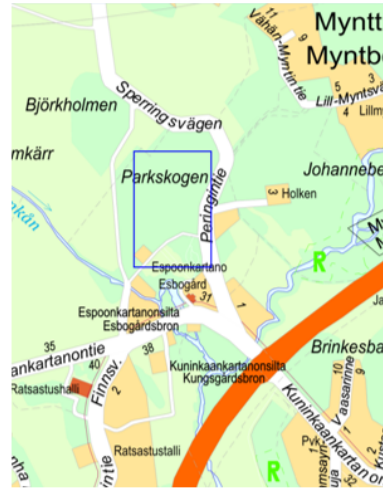
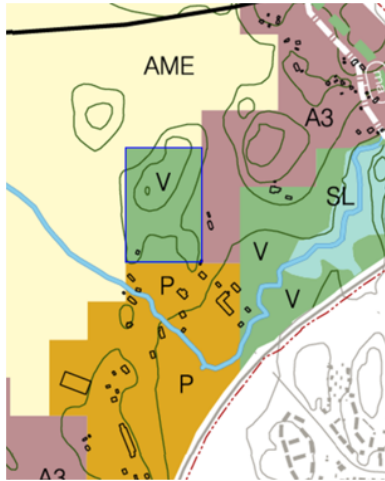
Merkitään tiedoksi.

Parkskogen

Kaupunginhallituksen 3.5.2021 päätöksen mukainen muutos ja kaava-alueen rajaus

Muuttunut alue sinisellä rajattuna opaskarttopohjalla

Muuttunut alue sinisellä rajattuna



Asumisen aluetta A3 on muutettu virkistysalueeksi (V) huomioiden voimassa oleva asemakaava. Muutoksesta kuultiin yhtä maanomistajaa kuulemiskirjeellä. Määräaikaa mennessä ei alueelta saatu muistutusta.

Loojärvi

Kaupunginhallituksen 3.5.2021 päätöksen mukainen muutos ja kaava-alueen rajaus

Muuttunut alue sinisellä rajattuna



Muuttunut alue sinisellä rajattuna opaskarttapohjalla



Maa- ja metsätalousaluetta (M) on muutettu kyläalueeksi (AT). Muutoksesta kuultiin yhtä maanomistajaa kuulemiskirjeellä.

Muistutus:

Muistutuksen antaja on tutustunut Espoon kaupungin kuulemispyynnön liitteestä 3 ilmenevien muutosten sisältöön. Liitteestä 3 ilmenee, että Loojärvässä sijaitsevaa maa- ja metsätalousaluetta (M) on muutettu kyläalueeksi (AT). Muistutuksen antaja suhtautuu myönteisesti tehtyihin muutoksiin ja katsoo, että yleiskaavaehdotukseen tehty kyläalueen laajennus on pääosin onnistunut. Muistutuksen antaja toteaa kuitenkin, ettei kyläalue laajennetussa muodossakaan käsitä koko kyläaluetta. Kyläalue jatkuu tosiasiallisesti laajennetun alueen ulkopuolelle erityisesti kaavassa merkityn avoimen maisematilan elinkeinoalueen (AME) pohjoispuolelle. Tältä osin Muistutuksen antaja toteaa, että kaupunkisuunnittelulautakunnan 14.4.2021 esittämä AT-alueen rajaus vastaisi paremmin alueen tosiasiallista kyläaluetta.

Muistutuksen antaja suhtautuu myönteisesti Loojärvässä tehtyyn kyläalueen (AT) laajennukseen.

Vastine:

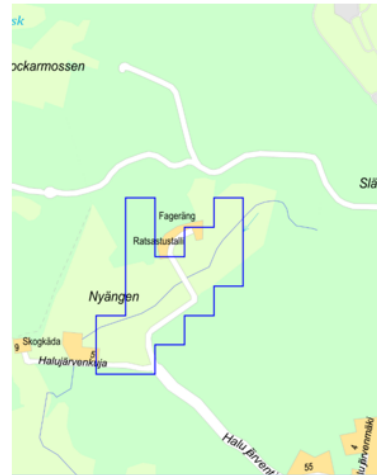
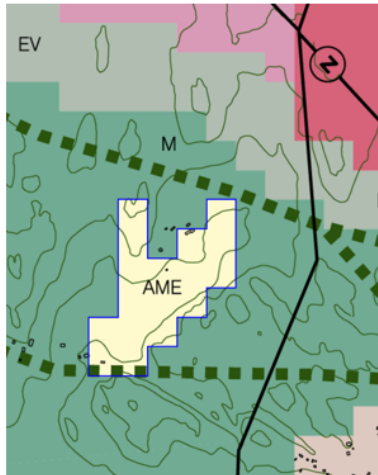
Merkitään tiedoksi.

Halujärventie

Kaupunginhallituksen 3.5.2021 päätöksen mukainen muutos ja kaava-alueen rajaus

Muuttunut alue sinisellä rajattuna opaskarttapohjalla

Muuttunut alue sinisellä rajattuna



Maa- ja metsätalous aluetta (M) on muutettu avoimen maisematilan elinkeinoalueeksi (AME). Muutoksesta kuultiin viittä maanomistajaa kuulemiskirjeillä. Määräaikaan mennessä saatiin alueelta yksi muistutus.

Tiivistelmä saadusta muistutuksesta:

Vaadimme, että AME merkintä osoitetaan kattamaan koko Halujärventie Loojärventie välisen yhtenäisen viljelykäytössä olevan, avoimena pidettävän kauniin peltoalueen. Vaihtoehtoinen, eteläisempi ekologinen käytävä tulee poistaa Pokesta koska se ei täytä maakunnalliselle viher- ja virkistyskäytävälle asetettavia ehtoja. Maakunnallinen yhdistetty viher- ja virkistyskäytävä tulee osoittaa metsäiselle, maakuntakaavassakin osoitetulle reitille talli Fagerängin laitumien itä ja pohjoispuolitse. Reitin toimivuus on turvattava yllä mainituilla Kulmakorven maa ja kiviainestoimintoja rajoittavilla toimilla ja reitin metsäaluetta koskevalla määräyksellä, joka kieltää maa ja kiviainestoiminnot reitin alueella ja lähistöllä.

Vastine:

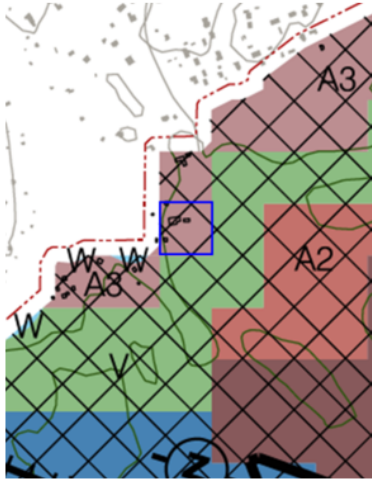
Tulkitaan, että muistuttaja kannattaa tehtyä muutosta, mutta olisi toivonut avoimen maisematilan elinkeinoelämän alueen (AME) osoittamista merkittävästi laajempaan.

Maanomistajan kirjallinen kuuleminen koskee tässä vaiheessa vain nähtävillä olon jälkeen hyväksymiskäsittelyssä muutettua kaavaratkaisun osaa, eli vain kartassa sinisellä rajattua aluetta, tässä tapauksessa maa- ja metsätalousalueen (M) muuttamista avoimen maisematilan elinkeinoalueeksi (AME). Maakunnallista ekologista yhteyttä on jo aiemmin siirretty pohjoisemmaksi nähtävilläoloaikana saatujen muistutusten perusteella.

Alue on voimassa olevassa yleiskaavassa (Espoon pohjoisosien yleiskaava osa I) maa- ja metsätalousaluetta (M) eli tilanne ei AME- alueen ympärillä muutu nykyisestä tilanteesta.

Siikajärventie

Kaupunginhallituksen 3.5.2021 päätöksen mukainen muutos ja kaava-alueen rajausta
Muuttunut alue sinisellä rajattuna



Muuttunut alue sinisellä rajattuna
opaskarttapohjalla



Virkistysaluetta (V) on muutettu asumisen A3 alueeksi. Muutoksesta kuultiin neljää maanomistajaa kuulemiskirjeillä. Vastaukset saatiin määräaikaan mennessä kolmelta maanomistajalta (Siikajärventie 16 ja Siikajärventie 18 ja Siikajärventie 20)

Tiivistelmät saaduista muistutuksista:

Siikajärventie 20

Osoitteessa Siikajärventie 20, 02860 Espoo sijaitsevan tontin omistajina vahvistamme saaneemme kuulemiskirjeen.

Ymmärrämme karttaotteista, että omistamamme tontti tulee osaksi vahvistettavaa Poke yleiskaavaa ja tonttimme kuuluu kokonaisuudessaan A3 määritettyyn kaava-alueeseen, eikä se ole osana virkistysaluetta.

Meillä ei ole tähän muutokseen huomautettavaa, eli hyväksymme sen omalta osaltamme.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Siikajärventie 18

Karttaotteista ymmärrämme, että Siikajärventie 18 tontti:

- tulee osaksi nyt vahvistettavaa Poke yleiskaavaa Espoossa
- tontti kuuluu A3 määritettyyn kaava-alueeseen
- tontti ei ole osana virkistysaluetta

Näin tulkitsemme esitystä ja hyväksymme muutosesityksen.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Siikajärventie 16

Vaade

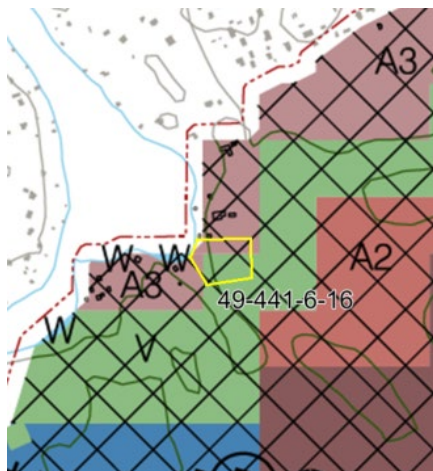
1. Ensimmäisjärjestyksessä moitin rakennustonttini (osoitteessa Siikajärventie 16 02860 Espoo, RekN:o 49-441-6-16, pinta-alaltaan 7067 m²) kaavoittamista puistoalueeksi yleiskaavassa.

2. Toissijaisesti vaadin tontin hankinnasta, tonttiin sijoittamieni menojeni ja rakennusoikeuden menettämisestä aiheutuvat kustannukset korvattaviksi rakennustontin muuttuessa joko lunastus- tai kauppasopimuksella puistoalueeksi.

Näitä kustannuksia ovat:

- tontin hankintakulut kaikkine kustannuksineen ja korkoineen
- rakennusoikeuden arvon menetys
- tien perustamiskustannukset korkoineen
- sähköliittymänhankintakulut korkoineen
- väliaikaistentyömautilojenrakennuskustannukset korkoineen
- yleismenot tontin valmistelussa rakentamista varten korkoineen

Vastine



Kuvassa kiinteistön raja on merkitty keltaisella viivalla kaavakartan päällä. Kiinteistö on osittain Asumisen aluetta A3 ja osittain virkistysaluetta V.

Tulkitaan, että muistuttaja hyväksyy tehdyn muutoksen, mutta olisi toivonut virkistysalueiden V muuttamista Asumisen alueeksi A3 laajemmalla alueella.

Maanomistajan kirjallinen kuuleminen koskee tässä vaiheessa vain nähtävillä olon jälkeen hyväksymiskäsittelyssä muutettua kaavaratkaisun osaa, eli vain kartassa (siivulla 6) sinisellä rajattua aluetta, tässä tapauksessa virkistysalueen V muuttamista asumisen alueeksi A3.

Yleiskaavan esitystapa on yleispiirteinen eikä se noudata kiinteistörajoja. Muistuttajan kiinteistöllä kuten muissakin tapauksissa mahdollisen uuden rakentamisen sijoittuminen ja määrä ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa, kuten asemakaavassa tai

suunnittelutarveratkaisuprosessissa, jossa huomioidaan rakentamisen soveltuminen muuhun ympäristöön. Yleiskaavan perusteella ei muodostu rakennusoikeutta, vaan se tapahtuu vasta asemakaavassa.

Kaavakartta koostuu 100 m x 100 m:n ruuduista, joista muodostuvat alueet kuvaavat maankäytön pääkäyttötarkoitusta. Alueiden minimikoko on noin 4 hehtaaria eli neljä ruutua. Ruutuja tulee tarkastella aluekokonaisuuksina, ei yksittäisinä ruutuina. **Alueilla ei ole tarkkaa rajaa ja tarkemmat aluerajaukset ratkaistaan maankäytön jatko-suunnittelussa.** Asuntovaltaisten alueiden pinta-alasta keskimäärin 60% on kortteli-alueita ja alueilla tulee turvata riittävät ja hyvin saavutettavat lähivirkistysalueet sekä laadukkaat virkistysyhteydet laajemmille viheralueille. Asuntovaltaisten alueiden virkistysverkosto tarkentuukin jatkosuunnittelussa yhteensovittaen alueen maankäytön muutostarpeet ja olemassa olevan virkistysverkoston ominaispiirteet ja arvot.

Koko Espoon kaupungin asemakaavoittamaton alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Vakituksen asumisen kaavamerkintä, kuten kyläalumerkintä (AT) tai asumisen A3-merkintä, ei automaattisesti oikeuta lisärakennuspaikkoihin, mikäli tarkemmassa suunnittelussa, kuten suunnittelutarveratkaisuprosessissa arvioidaan, ettei rakentaminen täytä valtakunnallisia alueidenkäyttövoitteita, MRL-mukaisia edellytyksiä tai toteuta maanomistajien tasapuolista kohtelua (kantatilatarkastelu). Mikäli yleiskaavan voimaantullessa kiinteistöllä on asuin- tai lomarakennus, se säilyttää rakennusoikeutensa ja voidaan korvata uudella.

Yleiskaava mahdollistaa merkittävän asukasmäärän lisäyksen alueelle. Asukkaille tulee tarjota riittävät lähivirkistysalueet ja -palvelut kuten virkistysyhteydet. Yleiskaavan ratkaisu perustuu tehtyihin selvityksiin ja tarkasteluihin, joiden mukaan alueella on tarve virkistysyhteydelle sekä ekologiselle yhteydelle. Lähivirkistysalueiden ja yhteyksien tarve on osoitettu yleiskaavassa yhtenäisinä virkistysalueruutuina. Niiden tarkempi sijainti, rajaus ja toteutuksen tapa tutkitaan asemakaavoituksessa. Ekologisten yhteyksien sijainnista saa tarkemmin tietoa Espoon ekologisen verkoston nykytilaselvityksestä (2021) ja Eläinten kulkureittiselvityksestä (2009).

Uudentorpantie

Kaupunginhallituksen 3.5.2021 päätöksen mukainen muutos ja kaava-alueen rajaus

Muuttunut alue sinisellä rajattuna opaskarttaphjalla

Muuttunut alue sinisellä rajattuna



Virkistysaluetta (V) on muutettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Muutoksesta kuultiin yhtä maanomistajaa kuulemiskirjeillä. Määräaikaan mennessä ei alueelta tullut muistutusta.

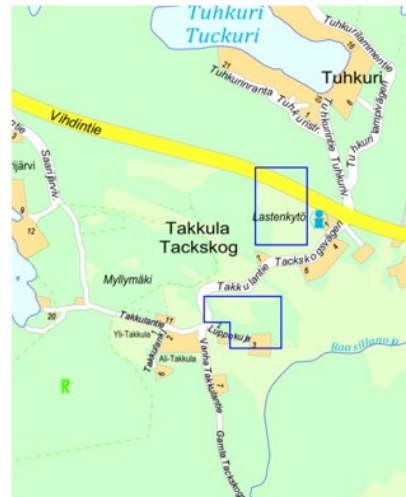
Velskola

Kaupunginhallituksen 3.5.2021 päätöksen mukainen muutos ja kaava-alueen rajaus

Muuttunut alue sinisellä rajattuna



Muuttunut alue sinisellä rajattuna opaskarttapohjalla



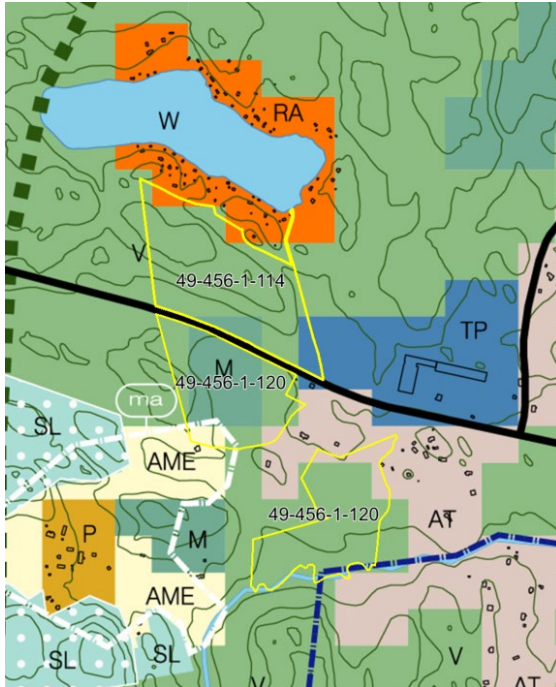
Virkistysaluetta (V) on muutettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Muutoksesta kuultiin kahta maanomistajaa kuulemiskirjeillä. Määräaikaan mennessä saatiin yksi muistutus.

Muistutus:

Kiinteistönumeroiden 49-456-1-120 (Vihdintien eteläpuolella oleva peltoalue) ja 49-456-1-114 (kiinteistön pohjoisosassa oleva metsäalue) osalta päätöksessä on aiemmin lausumamme mukaisesti nyt tehty muutos virkistysalueesta maa- ja metsätalousmaaksi, jossa käytössä ne tällä hetkelläkin aktiivisesti ovat. Sen sijaan tilakokonaisuuteen kuuluva alue 49-456-1-114 (Vihdintien pohjoispuolinen metsäalue) on edelleen merkitty virkistysalueeksi, vaikka alue on aktiivisessa maa- ja metsätalousoikäytössä. Lisäksi kiinteistö 49-456-1-120 on aktiivisessa käytössä oleva luomuviljelypeltoalue, mutta se on kaavaesityksessä esitetty virkistysalueeksi, vaikka senkin luontaisesti tulee olla maa- ja metsätalousaluetta. Haemme siis näiden molempien alueiden (49-456-1-114 ja 49-456-1-120) osalta muutosta virkistysalueesta maa- ja metsätalousalueeksi.

Viittaamme tältä osin myös PieniKylä Oy:n aiemmin 24.5.2019 Uudenmaan liitolle (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava) ja 15.10.2020 Espoon kaupungille yleiskaavamuutoksesta toimittamiin muistutuksiin.

Vastine:



Kuvassa kiinteistöjen rajaukset keltaisella kaavakartan päällä.

Tulkitaan, että muistuttaja hyväksyy tehdyn muutoksen, mutta olisi toivonut virkistysalueiden V muuttamista maa- ja metsätalousalueeksi M merkittävästi laajemmalla alueella.

Maanomistajan kirjallinen kuuleminen koskee tässä vaiheessa vain nähtävillä olon jälkeen hyväksymiskäsittelyssä muutettua kaavaratkaisun osaa, eli vain kartassa (sivulla 10) sinisellä rajattua aluetta, tässä tapauksessa virkistysalueen V muuttamista maa- ja metsätalousalueeksi M.

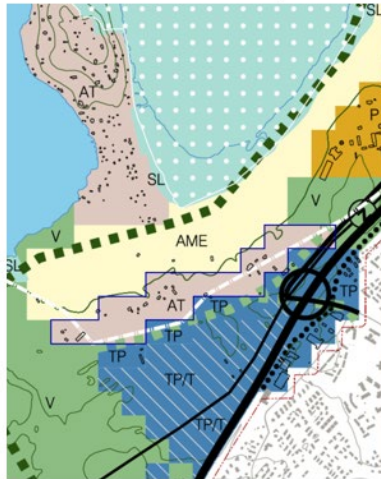
Kaavassa osoitetut virkistysalueet voivat olla keskenään hyvin erilaisia ja niihin kohdistuu erilaisia käyttöpaineita. Virkistysaluevarausten sisälle jää esimerkiksi myös viljelyalueita, jotka voivat jatkaa toimintaansa virkistykseen rinnalla. Myös voimassa olevissa kaavoissa virkistysalueisiin sisältyy viljelykäytössä olevia alueita sekä metsätalouskäytössä olevia metsiä. Voimassa olevassa yleiskaavassa esimerkiksi koko

Vihdintien eteläpuolinen alue kiinteistöistä on osoitettu virkistysalueeksi V1 -merkinnällä. Virkistysalueen kaavamääräyksessä on erikseen maininta maa- ja metsätalouden harjoittamisen sallimisesta myös virkistysalueilla. Virkistysverkosto 2050 – liitekartta tarkentaa alueiden käyttötarkoituksia virkistykseen näkökulmasta. Peltoalueita ei virkistykseen liitekartassa ole osoitettu ulkoilukäyttöön.

Hanabäck

Kaupunginhallituksen 3.5.2021 päätöksen mukainen muutos ja kaava-alueen rajaus

Muuttunut alue sinisellä rajattuna



Muuttunut alue sinisellä rajattuna opaskarttapohjalla



Asumisen aluetta A3 on muutettu kyläalueeksi (AT). Muutoksesta kuultiin kolmeitoista maanomistajaa kuulemiskirjeillä.

Tiivistelmät saaduista vastauksista:

Puotismäentie 9

Kaavaehdotuksessa on muutettu kaavamerkintöjä siten, että Kiinteistöä koskeva merkintä A3 on muutoksen jälkeen AT (tarkottaen kyläaluetta). Tämän muistutuksen sivulle 3 on kopioitu maanomistajien kirjallisen kuulemisen liitteen 3 (karttaotteet alueesta, johon kuuleminen kohdistuu) kuvat, joista ilmenee, että uusi kaavamerkintä on sisällytynyt Espoon kaupunkisuunnittelulautakunnan 14.4.2021 tekemään päätökseen ja edelleen Espoon kaupunginhallituksen 3.5.2021 tekemään päätökseen. Muutos on yllättävä ja Kiinteistön käyttö- ja kehittämismahdollisuuksia selvästi rajoittavampi kuin aiempi A3-merkintä.

Kaavaehdotuksessa ei ole asianmukaisesti perusteltu muutosta A3-alueesta AT-alueeksi. Kyseessä oleva AT-merkinnällä varustettu alue on tavanomainen suhteellisen syrjässä sijaitseva harvakkosti rakennettu alue, johon ei sisälly mitään sellaisia arvoja, jotka puoltaisivat alueen määrittämistä kyläalueeksi ja sen kehittämismahdollisuuksien rajoittamista.

Rajoittamisen perusteena oleva intressi on siten vähäinen tai olematon ja vastaavasti Kiinteistön omistajalle syntyvä haitta ja vahinko on ilmeinen.

Vaaditaan, että AT-merkintä palautetaan A3-merkinnäksi.

Puotismäentie 7

Kaavaehdotuksessa on muutettu kaavamerkintöjä siten että A3 alue on muutettu AT alueeksi.

Tämä muutos ei ole maanomistajan eikä naapureiden pyytämä vaan jonkun ulkopuolisen tahtotila ja rajoittaa kohtuuttomasti kiinteistön mahdollista tulevaa rakentamista. Uudessa kaavaehdotuksessa ei ole perusteltu miksi tämä muutos A3 --> AT on tehty, kaupunkihan itse ensimmäisessä ehdotuksessa näki alueen soveltuvan A3 alueeksi.

A3 alueen kuvauksessa todetaan että yksi edellytys on että korkealaatuiset yhteydet virkistysalueisiin on varmistettava. Tämä täyttyy tässä 100%, alue rajautuu Oittaaan virkistysalueeseen ja uusi ulkoilureitti on piirretty asemakaavaan 30 metriä tästä alueesta etelään koko matkalta. Alueella samanaikaisesti on vireillä Högnäsin kaavassa rakennuskantaa merkittävästi lisätään joten on kohtuutonta että tämä alue rajataan pois kehityksestä.

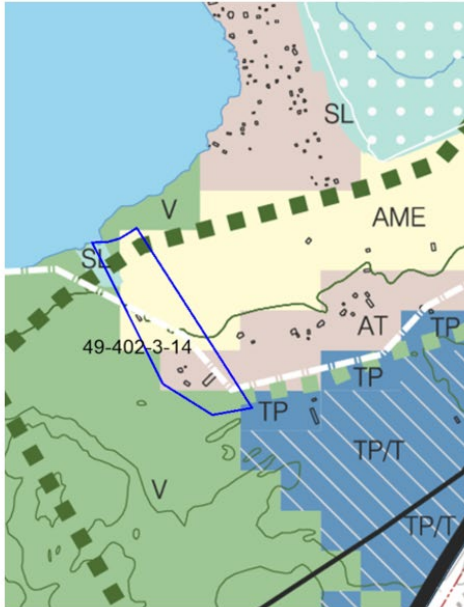
Myös liikenneyhteydet alueella kehitetään sekä Högnäsin & datakeskushankkeen myötä, näin on ilmoitettu datakeskus infotilaisuuksissa joten myös liikennejärjestelyt alueella tukevat A3 kaavaa alueella.

Alueen etelärajaa pitkin kulkee runkovesijohto ja alueen pohjoisreunaa pitkin vesijohto ja viemäriinjohto joka jatkuu alueen itäosan läpi joten myös kunnallistekniikka on hyvin saatavilla alueella ja tukee myös tehokkaampaa rakentamista. Tässä samassa yleiskaavaehdotuksessa muutetaan tästä 50 metriä etelään oleva alue viheralueesta V teollisuusalueeksi johon on ja valmis asemakaavaehdotus rakentaa datakeskus 400 metriä pitkä 22 metriä korkea rakennus. Joten tässä kuin on kaupungin intressi niin tehostetaan käsittämättömän paljon. Ja sitten tältä alueelta muutetaan hyödyntämismahdollisuudet olemattomaksi, tämä on kohtuutonta. Ottaen huomioon laajemman alueen kaavoitusta asettaa tämä tämän alueen omistajat täysin eriarvoiseen asemaan.

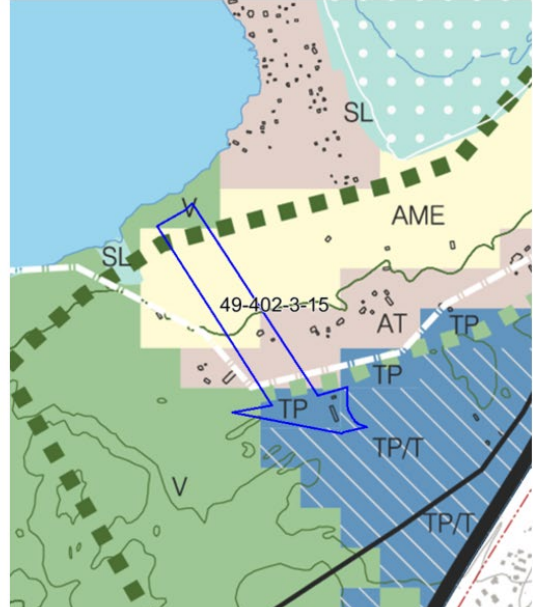
Minut on pakotettu erittäin huonoilla ehdoilla luovuttamaan merkittävän osan kiinteistöistä datakeskukselle ja tulevalle virkistysreitille, tämän olen kuitenkin kaupungin toivomuksen mukaan tehnyt ilman pitkää pakkolunastusmenettelyä. Ja 15 vuotta sitten suurin osa datakeskusalueesta raakamaana. Se että tämän lisäksi nyt vielä rajataan jäljelle jäävän kiinteistöni hyödyntämismahdollisuuksia on niin epäoikeudenmukaista että tämän tulen vastustamaan kaikin keinoin.

Maanomistajana vaadin että AT merkintä palautetaan A3 merkinnäksi.

Vastine:



Kuvassa kiinteistön (Puotismäentie 9) raja-
rajaus sinisellä kaavakartan päällä.



Kuvassa kiinteistön (Puotismäentie 7) raja-
rajaus sinisellä kaavakartan päällä.

Alue on voimassa olevassa yleiskaavassa kyläaluetta eli Espoon pohjois- ja keski-
osien yleiskaavan AT merkintä ei muuta nyt voimassa olevaa tilannetta alueella.

Yleiskaavan esitystapa on yleispiirteinen eikä se noudata kiinteistörajoja. Muistuttajan
kiinteistöllä kuten muissakin tapauksissa mahdollisen uuden rakentamisen sijoittumi-
nen ja määrä ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa, kuten asemakaavassa tai
suunnittelutarveratkaisuprosessissa, jossa huomioidaan rakentamisen soveltuminen
muuhun ympäristöön. Yleiskaavan perusteella ei muodostu rakennusoikeutta, vaan se
tapahtuu vasta asemakaavassa.

Kaavakartta koostuu 100 m x 100 m:n ruuduista, joista muodostuvat alueet kuvaavat
maankäytön pääkäyttötarkoitusta. Alueiden minimikoko on noin 4 hehtaaria eli neljä
ruutua. Ruutuja tulee tarkastella aluekokonaisuuksina, ei yksittäisinä ruutuina. **Alueilla
ei ole tarkkaa rajaa ja tarkemmat aluerajaukset ratkaistaan maankäytön jatko-
suunnittelussa.** Asuntovaltaisten alueiden pinta-alasta keskimäärin 60% on kortteli-
aluetta ja alueilla tulee turvata riittävät ja hyvin saavutettavat lähivirkistysalueet sekä
laadukkaat virkistysyhteydet laajemmille viheralueille. Asuntovaltaisten alueiden virkis-
tysverkosto tarkentuukin jatkosuunnittelussa yhteensovittaen alueen maankäytön
muutostarpeet ja olemassa olevan virkistysverkoston ominaispiirteet ja arvot.

Koko Espoon kaupungin asemakaavoittamaton alue on maankäyttö- ja rakennuslain
16 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Vakituisen asumisen kaavamerkintä, kut-
ten kyläalumerkintä (AT) tai asumisen A3-merkintä, ei automaattisesti oikeuta lisära-
kennuspaikkoihin, mikäli tarkemmassa suunnittelussa, kuten suunnittelutarveratkai-
suprosessissa arvioidaan, ettei rakentaminen täytä valtakunnallisia alueidenkäyttöta-
voitteita, MRL-mukaisia edellytyksiä tai toteuta maanomistajien tasapuolista kohtelua
(kantatilatarkastelu). Mikäli yleiskaavan voimaantullessa kiinteistöllä on asuin- tai lo-
marakennus, se säilyttää rakennusoikeutensa ja voidaan korvata uudella.

Alue on osa maakunnallista arvokasta kulttuuriympäristöä. Kaupunginmuseon lausunnon mukaan “Bembölen Backaksen talo siirrettiin silloisen omistajansa Eva Stålhanen toimesta Hanabäckin alueelle vuonna 1801. Talo talousrakennuksineen on hyvin säilynyt, kuten myös Fredrik Paciukselle ja tämän vaimolle Ninalle (os. Martin) vuonna 1842 rakennettu talo. Paciuksen ”huvila” lienee vanhin kesämökki Espoossa. Hanabäckin pellot ovat edelleen viljelyksessä, ja jo sen perusteella on syytä vaihtaa A3-merkintä AT-merkinnäksi AME-alueen rajalla. Koko alue sijaitsee maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön rajauksen sisällä.” Kaupunginmuseon lausunnon perusteella kaavaselostuksessa (lautakunta 6.4.2021) alue oli mainittu yhtenä A3-alueena, jonka kehittämisen tulee lähteä alueen historiallisesta luonteesta: “Kylämaisinä säilyneitä A3-alueita tulee kehittää asemakaavoituksessa erityisesti alueen historiallisen luonteen lähtökohdista ja alueiden kehittämisen tavoitteena tulee olla vanhaan kylämaisemaan sopiva täydentäminen.” Tehty muutos AT-alueeksi tukee entistä paremmin alueen kehittämistä historialliset arvot ja kulttuurimaisema huomioiden.

AT-alue sijaitsee osittain Naturaverkoston kuuluvan Matalajärven valuma-alueella. Matalajärvi on herkkä vedenlaadun muutoksille ja sen valuma-alueella rakennettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota hulevesien määrälliseen ja laadulliseen hallintaan. Yleiskaavan Natura-arvioinnin mukaan toinen keskeinen Matalajärven luontoarvoihin mahdollisesti kohdistuva vaikutus on lisääntyvä virkistyskäyttö. ELY-keskuksen yleiskaavan Natura-arviosta antaman lausunnon mukaan asemakaavoituksessa tulee vielä tarkastella tarkemmin vaikutuksia Natura-alueeseen ja mitoittaa asukasmäärä sellaiseksi, että merkittäviä heikentäviä vaikutuksia ei aiheudu. Alueen rakentamisen tehokkuuden laskeminen todennäköisesti vähentää Natura-alueeseen kohdistuvia vaikutuksia ja on siten Natura-alueen suojelutavoitteiden mukaista.

Kehä III

Kaupunginhallituksen 3.5.2021 päätöksen mukainen muutos ja kaava-alueen rajaus
Muuttunut alue sinisellä rajattuna



Muuttunut alue sinisellä rajattuna
opaskarttapohjalla



Asumisen aluetta A2 on kehä III alueella muutetta virkistysalueeksi (V). Muutos kohdistuu suurimmalta osalta valtion omistamaan tialueeseen, joten kuulemiskirje lähetettiin Uudenmaan ELY-keskukselle.

Uudenmaan ELY-keskuksen vastaus:

Uudenmaan ELY – keskuksella ei ole huomauttamista Espoon kaupungin hallituksen 3.5.2021 päätöksen mukaiseen muutokseen Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaehdotukseen.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.