

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.02.2023 § 24

§ 24

## **Esbobyntie, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 512401, 70. kaupunginosa Espoonkartano**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Nuotio Johanna

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Esbobyntien asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 512401,

2  
hyväksyy 31.8.2022 päivätyn ja 15.2.2023 muutetun Esbobyntie - Esbobyvägen asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7431, 70. kaupunginosassa Espoonkartano, alue 512401,

3  
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 3 200 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 600 euroa, eli yhteensä 3 800 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on turvata maatalouden toimintaedellytykset alueella siten, että maataloustoiminnassa tarvittavien raskaiden työkoneiden liikkuminen alueella ja alueelta pois sovitetaan yhteen muun liikenteen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn, kanssa. Suunnittelussa huomioidaan alueen kulttuurihistorialliset arvot ja pyritään pitämään muutoksen arvokkaaseen kulttuuriympäristöön mahdollisimman vähäisinä.

Maataloustoiminnan säilyminen alueella on tärkeää erityisesti kulttuuriympäristön kannalta, sillä arvokkaat maisemat pysyvät avoimina

niin kauan kuin ne ovat viljelykäytössä. Alueen rakennuskannan säilymiselle on eduksi se, että rakennukset ovat aktiivisessa käytössä.

Kaavamuutosalueen koko on 19 511 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden määrään ei tule muutosta.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



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

### **Aloite ja vireilletulo**

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja 9.9.2020 kirjatulla hakemuksella. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa 2021.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 14.6.2021.

### **Alueen nykytila**

Alue on osa Espoonkartanon kokonaisuutta, joka on sekä kulttuurihistoriallisesti arvokas kokonaisuus että lainvoimaisten asemakaavojen mukaisesti rakentumassa oleva asuinalue. Suunnittelualueen eteläpuolella kulkee Kuninkaankartanontie, joka on osa historiallista Suurta rantatietä. Espoon kartanon pihapiiriin itäpuolelta pohjoiseen kulkee Kuninkaankartanontiehen liittyvä Peringintie, jonka eteläosa on nykyisen asemakaavan mukaisesti nimetty Esbobyntieksi. Suunnittelu kohdistuu historiallisten pihapiirien, vanhojen rakennusten ja vuosisataisten tieyhteyksien liitoskohtaan.

## Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

### Maakuntakaava

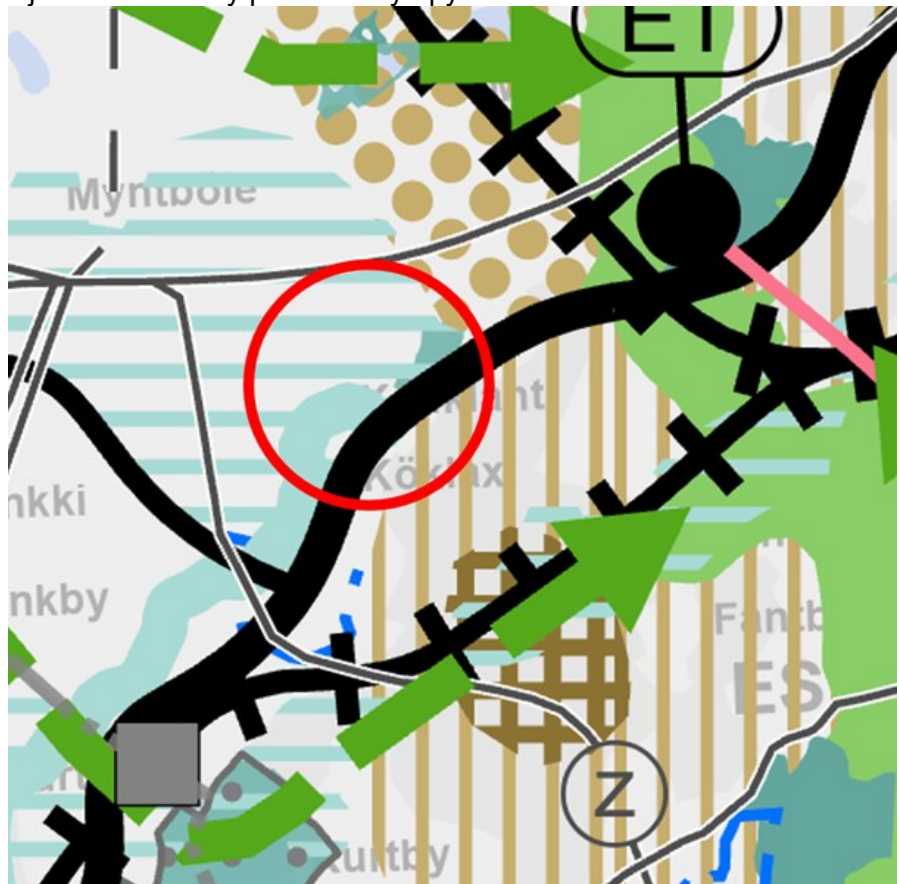
Voimassa olevat:

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 Uusimaa-kaavan 2050. Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan 4.9.2021 niiltä osin kuin valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa. Aiemmista maakuntakaavoista jäi voimaan Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. 4. vaihemaakuntakaavasta jäi voimaan kaavan tuulivoimaratkaisu.

Uusimaa-kaavan käsittely jatkuu vielä korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Suunnittelualue on Uusimaa 2050 -kaavassa osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi.

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



### Yleiskaava

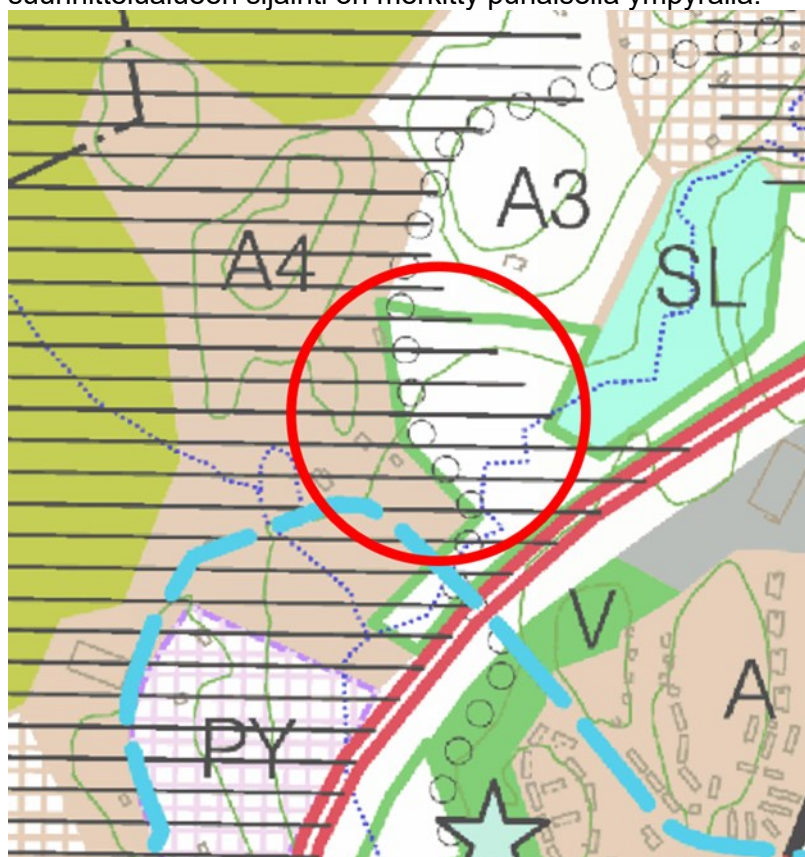
Voimassa olevat:

#### Espeen eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahten suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääasiassa säilytettäväksi asuntoalueeksi, jonka kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö tulee säilyttää ja jolle sijoitettavat toiminnot ja uudisrakentaminen tulee huolellisesti sovittaa ympäristöön (A4). Suunnittelualueen itäinen osa on osoitettu uudeksi virkistysalueeksi, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Asuinalueen ja virkistysalueen väliin on osoitettu pohjois-eteläsuuntainen virkistysyhteys, joka on sijainniltaan ohjeellinen. Suunnittelualueen eteläreunaa rajaa historiallisen Suuren Rantatien säilynyt linjaus. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kyläkuvallisesti tai maisemakuvallisesti arvokasta aluetta, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä maisemakuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia, vaan kohdistuu alueen ominaispiirteiden vaalimiseen.

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



Vireillä olevat:

### **Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava**

Kaupunginvaltuusto päätti Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan hyväksymisestä 15.11.2021.

Yleiskaavasta valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen, joka hylkäsi valitukset päätöksellään 27.1.2023.

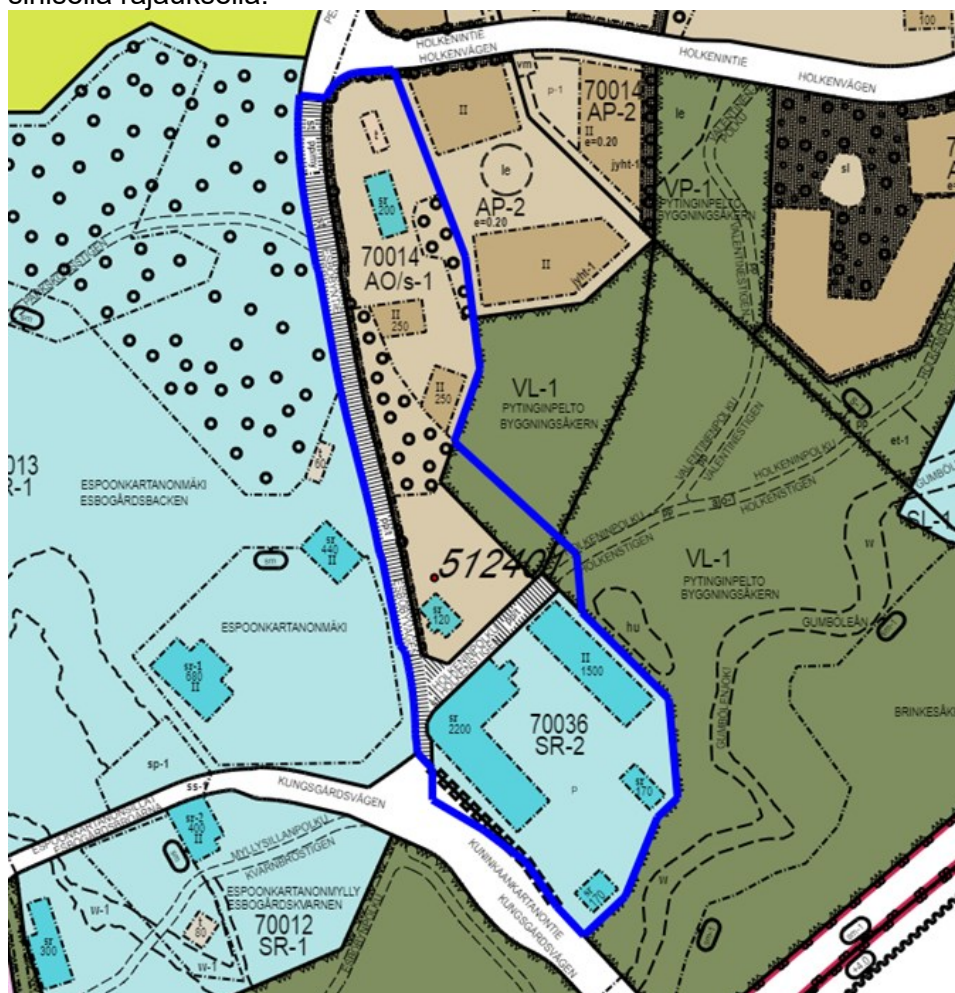
Vireillä olevassa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavassa suunnittelualue on osittain virkistys-, matkailu- ja vapaa-ajan palvelujen aluetta, osittain pientalovaltaista asuinalueita ja osittain virkistysaluetta.

### **Asemakaava**

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa, Jaakkolanpelto 512800 (lainvoima 30.1.2019) ja Mynttilä 512400 (lainvoima 30.1.2019). Alueen asemakaavat on laadittu osana Espoonkartanon asemakaavojen kokonaisuutta. Mynttilän asemakaava on voimassa Esbobyntien alueella sekä sen eteläosassa. Jaakkolanpellon asemakaava on voimassa Esbobyntien itäpuolella.

Voimassa olevissa asemakaavoissa kortteli 70036 on osoitettu rakennussuojelun korttelialueeksi (SR-2). Kortteliin 70014 on osoitettu asuinrakentamista (AO/s-1). Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu virkistysaluetta ja katualuetta. Asemakaavamerkinnoin ja -määräyksiin on osoitettu suojeltavaksi ja säilytettäväksi erilaisia kokonaisuuksia, rakennuksia, pihapiirejä ja historiallisia tielinjoja.

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



### Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

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

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

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

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 31.8.2022. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 19.9.–18.10.2022. Nähtävilläoloaikana jätettiin kaksi muistutusta ja saatiin kaksi lausuntoja ja kolme kannanottoa.

Kaavaehdotuksesta jätettiin kaksi muistutusta, joista toinen on yksityishenkilön jättämä ja toinen alueen suuren maanomistajan kehitysyhtiö Holken Oy:n jättämä. Muistutuksissa kritisoidaan vahvasti sitä, että Esbobyntietä pitkin ei sallita läpiajoa, vaikka tilanne on sama jo nykyisin voimassa olevassa kaavassa. Muistutuksissa tuodaan esille alueen liikennetarpeet ja Esbobyntien läpiajon merkitys alueen sujuville kulkuyhteyksille.

Muistutuksissa toivottua Esbobyntien läpiajoa ei sallita tällä kaavamuutoksella. Korvaavien katu yhteyksien toteutumisen jälkeen ajomatkat tietyistä suunnista pitenevät, mikä ymmärrettävästi harmittaa joitakin osallisia. Liikennevirrat, -vaikutukset ja katuverkosto tutkittiin kuitenkin voimassa olevien asemakaavojen suunnittelun yhteydessä laajana kokonaisuutena, eikä tehtyjä ratkaisuja ole perusteltua muuttaa.

Lausuntoja saatiin Caruna Espoo Oy:ltä ja HSY:ltä, ja kannanottoja Espoon kaupunkitekniikan keskukselta, Espoon ympäristönsuojelulta ja Espoon kaupunginmuseolta.

Ympäristönsuojelun kannanotossa todettiin, että kaavan länsipuolella sijaitsee paikallisesti ja maakunnallisesti arvokas kohde, ja uusia katualueita toteutettaessa tulee varmistua siitä, että säästettävien puiden juuret eivät vahingoitu ja puut eivät kuole. Ympäristönsuojelun kannanoton johdosta kaavamääräyksiä tarkennettiin säilytettävien puiden suojaamisen osalta työmaa-aikana: historiallisesti arvokkaan Espoonkartanon alueen puuston kasvuolosuhteet tulee turvata ja puut juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla, jotta puiden elinvoimaisuus ja säilyminen turvataan. Kaavaan tarkennettiin myös AO/s-1-korttelialueen määräystä siten, että rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tontin puustokartoitus, ja säilytettävän puuston kasvuolosuhteet tulee turvata, ja puut juuristoalueineen suojata työmaa-aikana yhtenäisin suoja-aidoin.

Kaavaan ei ollut tarpeen tehdä muita muutoksia ehdotuksesta saadun palautteen perusteella.

### **Asemakaavan muutos**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on turvata maatalouden toimintaedellytykset alueella siten, että Espoonkartanon maataloustoiminnassa tarvittavien raskaiden työkoneiden kulku mahdollistetaan Esbobyntietä pitkin peltojen ja maatalouskeskuksen välillä, ja että jalankulun ja pyöräilyn reitit järjestetään turvallisesti.

Esbobyntie-nimisen katualueen pohjoisosa muutetaan maataloutta palvelevaksi korttelialueeksi, joka on tarkoitettu maatalouskoneilla ajoa varten (MT-1). Toistaiseksi ajoreittinä käytössä olevalla tieyhteydellä yleinen jalankulku, pyöräily ja ajo tulee sallia siihen asti, että korvaavat katu- ja ulkoilureittiyhteydet Holkenintien, Vähän-Myntin tien, Holkeninpolun ja Valentinenpolun kautta on rakennettu. Tontille ajo MT-1- aluetta pitkin on sallittu senkin jälkeen, kun korvaavat katuyhteydet on rakennettu. Tieosuus merkitään lisäksi st-merkinnällä, joka tarkoittaa historiallista tielinjaa, jonka luonne ja yhtenäinen ilme tulee säilyttää. Suojelumerkinnällä varmistetaan tielinjan historiallisesti arvokkaiden piirteiden säilyminen.

Esbobyntien eteläinen osa säilyy katualueena, jolla yleinen jalankulku ja pyöräily on sallittu tontille ajon ja maatalouskoneilla ajon lisäksi. Myös tätä aluetta koskee st-suojelumerkintä.

Kaavamuutoksella järjestetään alueen kevyen liikenteen reitit siten, että Holkeninpolku-niminen katuyhteys poistetaan ja alue liitetään viereiseen SR-2-kortteliin 70036. Virkistysalueella sijaitsevan Holkeninpolku-ulkoilureitin läntinen pää tulee kaavamuutoksen myötä siirtymään hieman pohjoisemmaksi ja liittymään Esbobyntiehen. Kaavamuutoksen yhteydessä tarkistetaan lisäksi Kuninkaankartanontien katualueen rajaa.

Maataloustoiminnan säilyminen alueella on tärkeää erityisesti kulttuuriympäristön kannalta, sillä arvokkaat maisemat pysyvät avoimina niin kauan kuin ne ovat viljelykäytössä. Alueen rakennuskannan säilymiselle on eduksi se, että rakennukset ovat aktiivisessa käytössä.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

### **Perittävät maksut**

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

### **Hyväksyminen**

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

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: hakija
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY
- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, joka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

## **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 31.08.2022 § 105

**Päätösehdotus**

Yleiskaavapäällikkö Leino Essi

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

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

2

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

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Liitteet**

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

**Oheismateriaali**

- 512401b Esbobyntie asemakaava
- 512401b Esbobyntie ajantasakaava
- 512401b Esbobyntie määräykset
- 512401 Esbobyntie kaavaselostus
- 512401 Esbobyntie kaavaselostuksen liitteet