

Asianumero 5142/2020  
1733/2018

Aluenumero 133200

## Leppävaaran kartano

### Asemakaava ja asemakaavan muutos

57. kaupunginosa, Karakallio  
Katu- ja virkistysalueet  
Muodostuu uudet korttelit: 57086, 57087, 57089 ja 57088

Muutetaan vahvistuneita asemakaavoja:  
Aluenro 132000 Hyväksytty 03.10.1990  
Aluenro 132900 Hyväksytty 07.06.2017

### Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus **koskee 13.9.2023 päivättyä** Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 7325.

### Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Karakallion kaupunginosassa, Rastaspuiston koillispuolella Heurlinintien, Maneesipolun ja Jääskelänpolun varrella.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



## Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen 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.

## Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelijat:

Tiina Piironen

Kati Vuorinen (liikennesuunnittelu)

Annika Tuominen (maisemasuunnittelu)

Vaihde 09 816 21

etunimi.sukunimi@espoo.fi

## Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä .....	6
1.1	Alueen nykytila .....	6
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus .....	6
1.3	Suunnittelun vaiheet .....	6
2	Lähtökohdat .....	7
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet .....	7
2.1.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen .....	7
2.1.2	Tehokas liikennejärjestelmä .....	8
2.1.3	Terveellinen ja turvallinen elinympäristö .....	8
2.1.4	Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat .....	8
2.1.5	Uusiutumiskykyinen energiahuolto .....	8
2.2	Maakuntakaava .....	9
2.3	Yleiskaava .....	10
2.4	Asemakaava .....	11
2.5	Rakennusjärjestys .....	12
2.6	Tonttijako .....	12
2.7	Rakennuskiellot .....	12
2.8	Pohjakartta .....	12
2.9	Maanomistus .....	12
2.10	Maaperä .....	13
2.11	Rakennettu ympäristö .....	14
2.11.1	Yhdyskuntarakenne .....	14
2.11.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva .....	14
2.11.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta .....	16
2.11.4	Palvelut .....	16
2.11.5	Yhdyskuntatekninen huolto .....	16
2.12	Liikenne .....	16
2.12.1	Ajoneuvoliikenne .....	16
2.12.2	Jalankulku ja pyöräily .....	17
2.12.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti .....	18
2.12.4	Joukkoliikenne .....	19
2.12.5	Liikenneturvallisuus .....	19
2.13	Luonnonolosuhteet .....	19
2.14	Suojelukohteet .....	20
2.15	Ympäristön häiriötekijät .....	20
3	Asemakaavan tavoitteet .....	21
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle .....	21
3.2	Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle .....	21
4	Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kuvaus .....	21
4.1	Yleisperustelut .....	21
4.2	Mitoitus .....	21
4.3	Maankäyttö .....	22
4.3.1	Korttelialueet .....	22

4.3.2	Virkistysalueet .....	24
4.3.3	Muut alueet.....	24
4.3.4	Palvelut.....	24
4.3.5	Yhdyskuntatekninen huolto .....	24
4.4	Liikenne .....	25
4.4.1	Ajoneuvoliikenne.....	25
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily.....	25
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti .....	25
4.4.4	Joukkoliikenne .....	26
4.4.5	Esteettömyys .....	26
4.5	Maaperä ja rakennettavuus .....	26
4.6	Luonnonympäristö .....	27
4.7	Suojelukohteet.....	27
4.8	Ympäristön häiriötekijät .....	28
4.9	Nimistö .....	29
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset .....	30
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	30
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....	30
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....	31
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen .....	32
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön .....	33
5.6	Muut merkittävät vaikutukset .....	33
6	Asemakaavan toteutus.....	34
6.1	Rakentamisaikataulu .....	34
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	34
6.3	Toteutuksen seuranta .....	34
6.4	Sopimukset.....	34
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus .....	34
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto .....	34
7.1.1	Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus.....	34
7.1.2	Valmisteluaineiston nähtävilläolo .....	36
7.1.3	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon .....	36
7.2	Kaavaehdotus.....	37
7.2.1	Kaavaehdotuksen nähtävilläolo .....	37
7.3	Kaavan hyväksyminen.....	37
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana .....	38
7.5	Käsittelyvaiheet .....	38

## Liitteet

Liite 1, Seurantalomake, liitetään hyväksymisvaiheessa

Liite 2, Katukartta

Liite 3, Havainnekuva

## **Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista**

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Leppävaaran kartano, aluenumero 133200.

Selvitykset:

- Espoon Leppävaaran kartanon luontoselvitys, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2019
- Leppävaaran kartano – kulttuuriympäristöselvitys. Tengbom, 2019

Lisäksi on hyödynnetty seuraavia selvityksiä ja suunnitelmia

- Luontolausunto Tupapelto – Sirkkulan ja Leppäsillanniityn asemakaavoja varten, Ympäristösuunnittelu Enviro, 2015. Asemakaava ja asemakaavan muutos Tupapelto, aluenumero 132900.
- Pohjois-Leppävaara ja Lintuvaara – luonnon- ja maisemanhoitosuunnitelma 2007-2016, Espoon kaupunki, tekninen keskus, 2007
- Asemakaavan ja kaavamuutoksen suunnittelun yhteydessä on tehty alueelle kunnallistekninen yleissuunnitelma, WSP Finland Oy, 27.10.2020.

## **1 Tiivistelmä**

### **1.1 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 metsittyntynyt ja pusikoitunut. Kartanon mäki on nykyisin metsäinen. Ratsastuskentän ja Heurlinintien välillä on pääosin metsäinen alue.

Suunnittelualueen ympäristö on pääosin rakentamaton lukuun ottamatta alueen lounaispuolella sijaitsevaa Rastaspuiston asuinalueita sekä eteläpuolella sijaitsevaa siirtolapuutarhakylää. Suunnittelualue on osittain kunnallistekniikan piirissä. Alueelle ajo tapahtuu Rastaspuiston asuinalueen läpi, Nurmilinnuntien kautta. Suunnittelualueen läpi kulkee keskeinen ulkoilureitti Lintuvaaran ja Karakallion kaupunginosien välillä.

### **1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus**

Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa Leppävaaran kartanon alueelle muodostuu kaupunkikuvallisesti yhtenäinen kylämäinen pientalojen asuinalue, joka käsittää kolme erillispientalojen korttelia, hevosurheilukeskuksen korttelialueen sekä uutta katu- ja viheraluetta. Asemakaavassa osoitetaan suojeltavaksi Leppävaaran kartanon päärakennus sekä kaksi vanhaa tallirakennusta. Lisäksi toinen vanhoista työväen asunnoista ja kartanon alueen kaksi talousrakennusta osoitetaan säilytettäväksi.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin yhdeksän hehtaaria (ha). Alueelle osoitettava rakennusoikeus on noin 7 386 kerrosneliömetriä (k-m<sup>2</sup>), josta asumista on noin 3 356 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa noin 3 640 k-m<sup>2</sup>, josta asumista noin 3 005 k-m<sup>2</sup>.

Alueelle osoitetaan uusia lähivirkistysalueita ja puisto sekä ratsastus- ja ulkoilureittejä.

### **1.3 Suunnittelun vaiheet**

Asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut vireille Leppävaaran kartanon tilan 49-452-2-1265 maanomistajan aloitteesta. Espoon kaupunki omistaa kartanoa ympäröivät maa-alueet ja on omalta osaltaan hakenut alueen kehittämistä.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä 2.11.2018.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 12.11.–12.12.2018.

Nähtävilläolon aikana saapui 20 mielipidettä osallisilta sekä suuralueen asukasyhdistykseltä. Mielipiteissä toivottiin etenkin ratsastuskoulun viereisen kallioisen mäen jättämistä nykyiselleen, leveämpää suojavyöhykettä ratsastuskoulun harjoituskentän ja tulevien asuntojen välille, sekä ulkoilureitin käyttäjien huomioimista. Lisäksi toivottiin kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyttämistä ja huomioimista.

Eriyisen huolissaan oltiin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutuksista ratsastusalueen toimintaan sekä hevosten ja ratsastajien turvallisuuteen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan liittyen jätettiin myös kaupungin palautepalvelun kautta 77 palautetta, jotka myötäilivät saatujen virallisten mielipiteiden sisältöä.

Tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana 14.11.2018. Tilaisuus järjestettiin paikan päällä suunnittelualueella vuorovaikutteisena kaavakävelynä.

Suunnitelman sisältö on muuttunut osallistumis- ja arviointisuunnitelman kahdesta vaihtoehdosta. Aluerajausta pienennettiin kaavaehdotukseen ja nykyisen Maneesipolan länsipuolella sijaitseva mäki rajattiin pois.

22.6.2023 saapuneessa sähköpostissa kiinteistöjen 49-452-2-1265 ja 49-452-2-1325 omistaja on ilmoittanut, ettei halua kiinteistöillensä lisärakennusoikeutta, kuten kaa-voitushakemuksessa oli ilmoittanut.

## **2 Lähtökohdat**

### **2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet**

#### **2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen**

Aluerakenteen ja yhdyskuntien toimivuuden perusedellytys on, että alueidenkäytössä vastataan väestö- ja työpaikkakehityksen edellyttämiin tarpeisiin ja mahdollistetaan eri väestöryhmien tarpeita vastaava asuntotarjonta sekä elinkeinojen uusiutuminen ja kehittyminen. Yhdyskuntien toimivuus on perusedellytys asukkaiden arjen sujumiselle erityisesti väestön ikääntyessä. Asemakaava ja asemakaavan muutos luo edellytyksiä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi, harrastustoiminnan jatkuvuudelle sekä väestökehityksen edellyttämälle monipuoliselle asuntotuotannolle. Leppävaaran kartanon alue on aikoinaan ollut kylämäinen alue nykyistä selvästi runsaamman rakennuskannan aikana. Alueen kehittäminen luo uutta kylämäistä asutusta Leppävaaran kartanon läheisyyteen, huomioiden kestävästi liikkumisen osoittamalla nykyinen

ulkoilureitti sekä ulkoilureitin osana toimiva Heurlinintien nykylinjaus virkistysalueella kulkevaksi ulkoilureitiksi.

### **2.1.2 Tehokas liikennejärjestelmä**

Alueidenkäytöllä vaikutetaan liikkumistarpeeseen, kulkumuotojen käyttömahdollisuuksiin sekä liikenneinfrastruktuurin tilantarpeeseen ja kokonaiskustannukseen. Asemakaava ja asemakaavan muutos mahdollistaa olemassa olevan liikennejärjestelmän toimivuuden kehittämisen keskittämällä rakentamista siten, että se on hyvien kävely- ja pyöräilyreittien yhteydessä. Kulkumuotojen monipuolisuutta kehitetään sallimalla alueella ratsastusreitit ratsastuskoulun alueelta ympäröiviin virkistysalueisiin ja ulkoilureitteihin. Alue sijaitsee melko syrjässä joukkoliikenteen näkökulmasta.

### **2.1.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö**

Kestävän alueidenkäytön yhtenä tehtävänä on ennaltaehkäistä merkittäviä terveys- ja ympäristöhaittoja. Kaavassa varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Kaavassa on osoitettu säilytettävää metsäisiä alueita ja istutettavaa alueenosaa ja puurivistöjä täydentämään olemassa olevaa puustoa. Uusille viheralueille on osoitettu hulevesien hallintaa varten alueen osia.

### **2.1.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat**

Luonnon- ja kulttuuriympäristöstä huolehtiminen kestäväällä tavalla on tärkeää elinkeinojen, väestön hyvinvoinnin ja alueiden identiteetin kannalta. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella pyritään huomioimaan alueen luonnolle sekä kulttuuriympäristön identiteetille ominaiset keskeiset tekijät. Alueelta on tehty kulttuuriympäristöselvitys. Alueen maisemassa keskeisenä näyttäytyvälle kartanon mäelle jätetään kaavassa laaja reunavyöhyke. Alueen ulkoilureitin yhteyteen Rastaspuiston suunnasta kartanolle vievän reitin varrelle on varauduttu sen kunnostamisen yhteydessä sijoittamaan puukujanne, joka korostaa kartanoalueen identiteettiä. Luontoarvoista keskeisin liito-oravan yhteysreitti on huomioitu puustokartoitusten ja latvustoyhteyksien arvioinnilla sekä kaavamääräyksin.

### **2.1.5 Uusiutumiskykyinen energiahuolto**

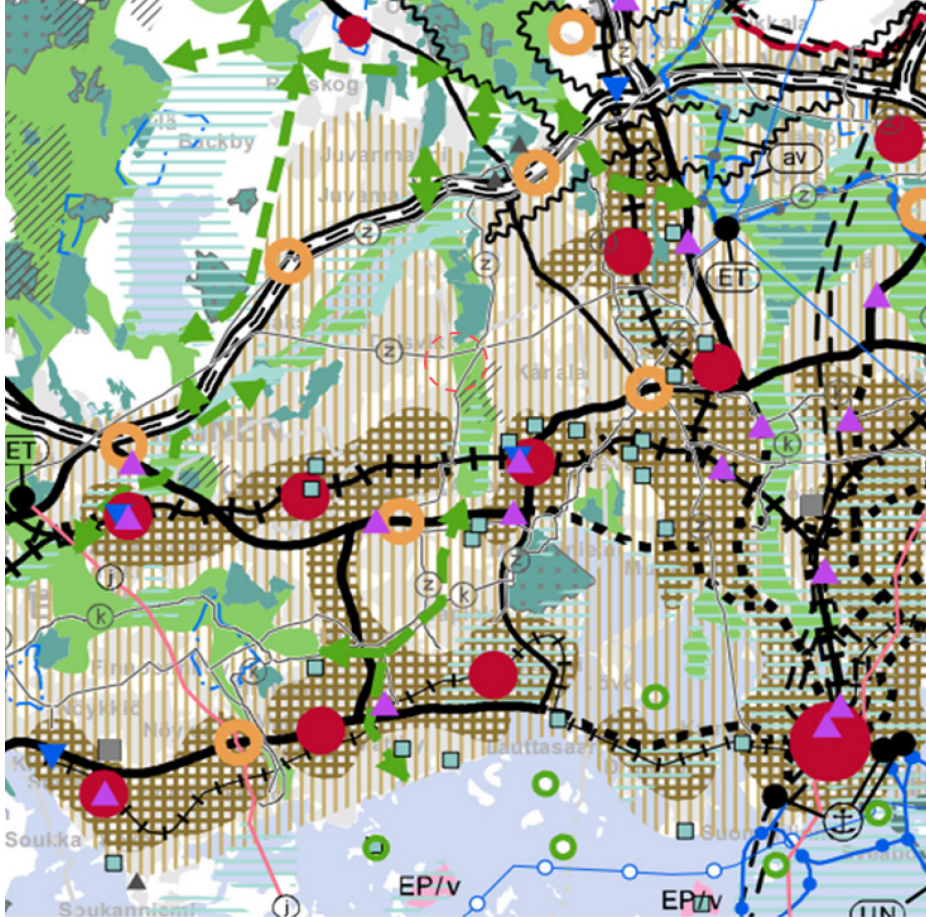
Alueen kunnallisteknisessä yleissuunnittelussa varaudutaan viemään alueelle kaukolämpö. Alueen maaperä soveltuu hyvin maalämmön hyödyntämiseen. Kaavamääräyksissä on maininta rakennusten sijoittamisesta aurinkoenergian hyödyntäminen huomioiden.

Asemakaava ja asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.



## 2.2 Maakuntakaava

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihe-  
maakuntakaava.



Kuva. voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

Suunnittelualue sijoittuu Uusimaa 2050 -kaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle ja virkistysalueen välittömään läheisyyteen.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asu-  
misen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityi-  
set arvot huomioon ottaen.

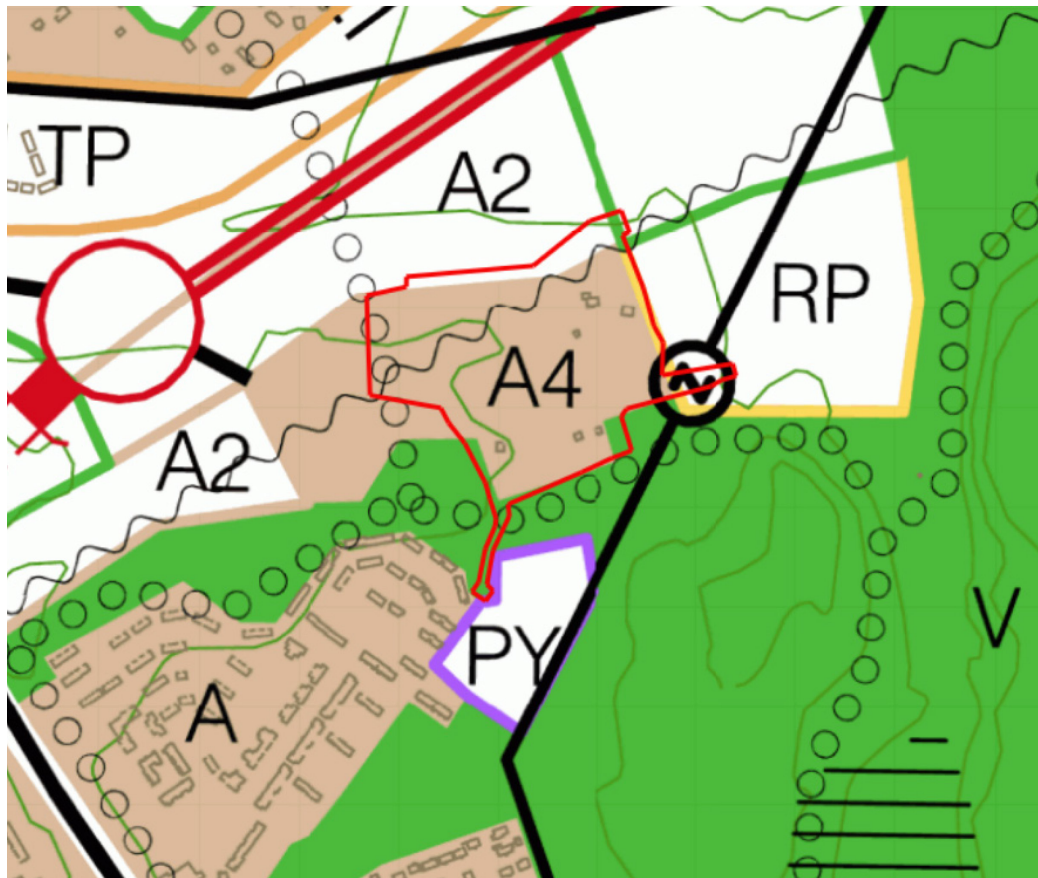
Virkistysalueeksi merkitty alue Uusimaa 2050 -kaavassa varataan yleiseen virkistyk-  
seen ja ulkoiluun. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava virkis-  
tyskäyttöedellytysten säilyminen, alueen saavutettavuus, riittävä palveluvarustus  
sekä ympäristöarvot. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota ympä-  
ristön laatuun, alueen sijaintiin ekologisessa verkostossa sekä merkitykseen luonnon  
monimuotoisuuden kannalta.

Suunnittelualan läpi kulkee voimajohto, joka on alueiden käyttöä suunniteltaessa  
otettava huomioon.

## 2.3 Yleiskaava

### Espeen eteläosien yleiskaava

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



Kuva. Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.

Alue on pääosin asuntoaluetta, jonka kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö tulee säilyttää ja jolle sijoitettavat toiminnot ja uudisrakentaminen tulee huolellisesti sovittaa ympäristöön (A4). Ruskea pohjaväri merkitsee nykyisellään säilyviä alueita: alueen asemakaavaa muuttaessa turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen.

Suunnittelualueen pohjoisreunalla on tiiviiksi ja matalaksi osoitettua asuntoaluetta, jonne sijoitetaan ensisijaisesti tiivistä ja matalaa asuntorakentamista (A2).

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.

Alueen pohjoisosa kuuluu lentomelualueeseen, jolla asuinrakennusten ja muiden meluherkkien toimintojen rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyteen kohdistuu erityisvaatimuksia.

Alueen kaakkoispuolella kulkee päävoimansiirtolinja, joka varataan 110–400 kV sähkönsiirtolinjan rakentamiseen (110 kV olemassa). Ohje: Tarvittaessa luetellaan kaikki osayleiskaavat, joiden alueelle kaava sijoittuu.

Espoon eteläosien yleiskaavan alueella on vuonna 2005 päivitetty konsulttityönä (Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama) rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, jossa asemakaava ja asemakaavamuutosalue on merkitty vuoden 2005 maakunnallisessa selvityksessä ja yleiskaavaa varten laaditussa inventoinnissa arvotettuihin kulttuuriympäristöihin luokkaan 2.

Luokkaan 1 kuuluvat ovat kaava-alueen arvokkaimpia kohteita, joiden joukossa on valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaita kohteita. Luokan 2 kohteet sisältävät luokan 1 ominaisuuksia, kuitenkin säilyneisyytensä ja esteettisen arvonsa suhteen vähäisemmässä määrin.

Konsulttityö löytyy Espoon eteläosien yleiskaavan kaavaselostuksen liitteenä nro 19. Työ täydentää kaupunginmuseon aikaisempia inventointeja (Espoon rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema, Härö 1984 ja 1992) yleiskaavan vaatimalla tarkkuudella.

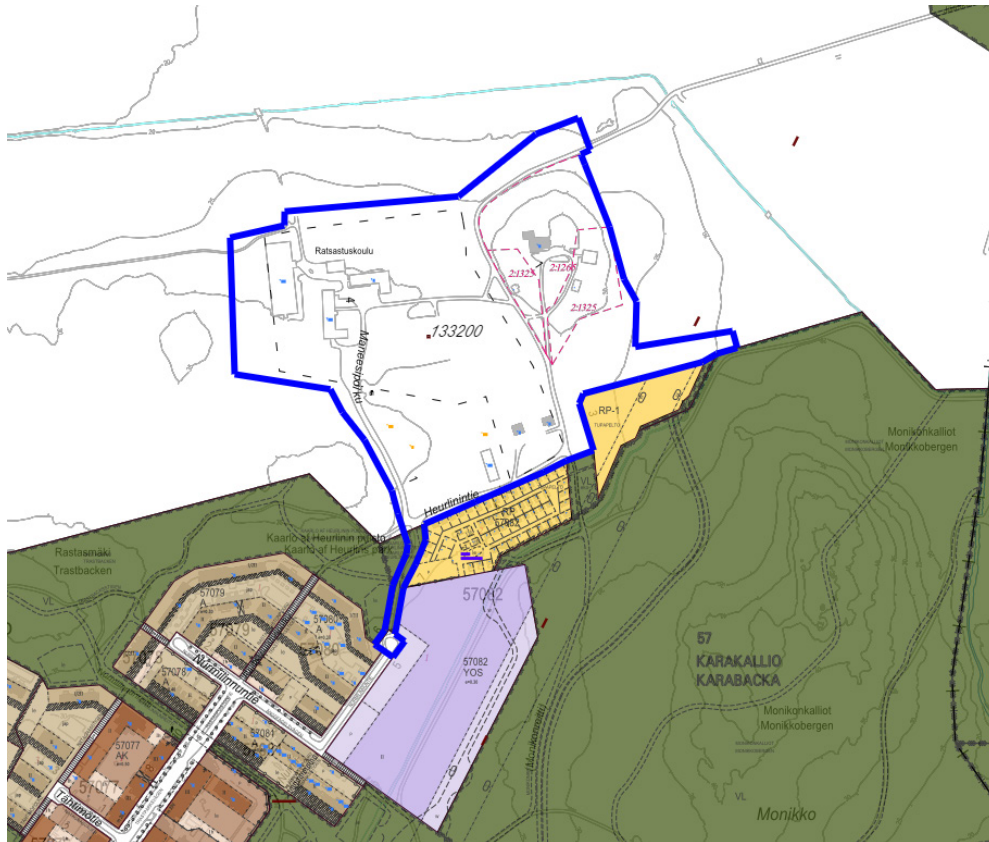
## **2.4 Asemakaava**

Suurin osa alueesta on asemakaavoittamatonta.

Eteläosassa on voimassa asemakaavat Rastaspuisto (alunumero 132000, hyväksytty 03.10.1990) ja Tupapelto (alunumero 132900, hyväksytty 07.06.2017).

Rastaspuiston asemakaavan alueella asemakaavamuutosalue on lähivirkistysaluetta (VL) ja Nurmilinnuntien katualuetta.

Tupapelto-asekaavan alueella asemakaavamuutosalue on lähivirkistysaluetta (VL), jossa on määräys ajoyhteydestä (sijainti ohjeellinen, yhteys sitova).



Kuva. Ote ajantasa-asemakaavasta alueella. Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta.

## 2.5 Rakennusjärjestys

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

## 2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle ei ole laadittu tonttijakoa.

## 2.7 Rakennuskiellot

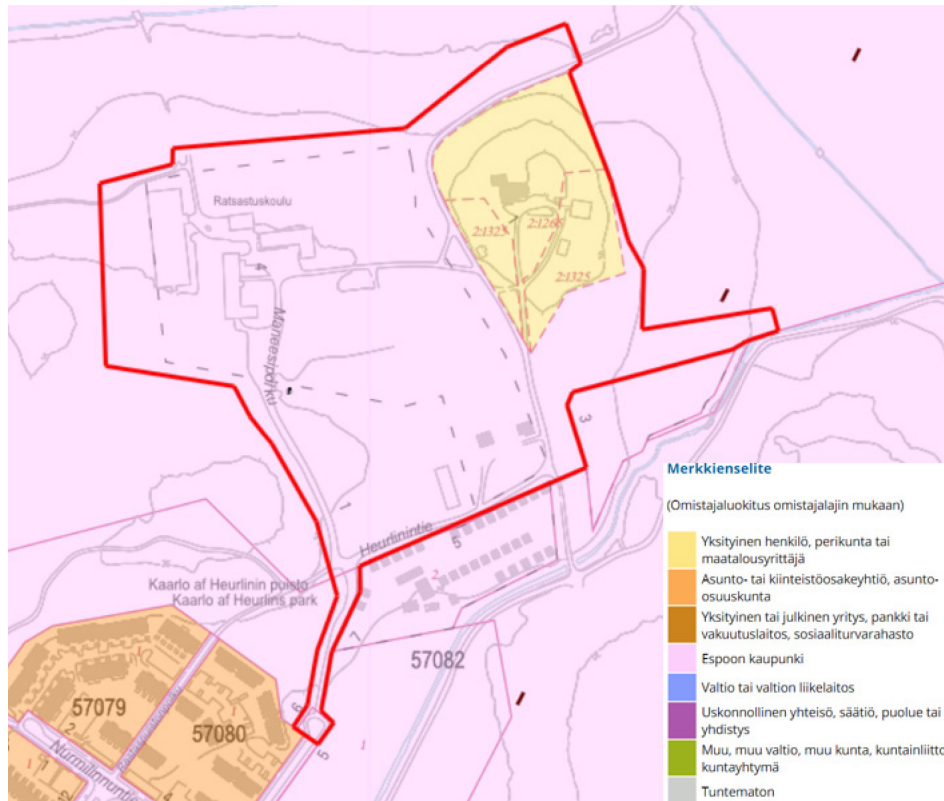
Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

## 2.8 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

## 2.9 Maanomistus

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.



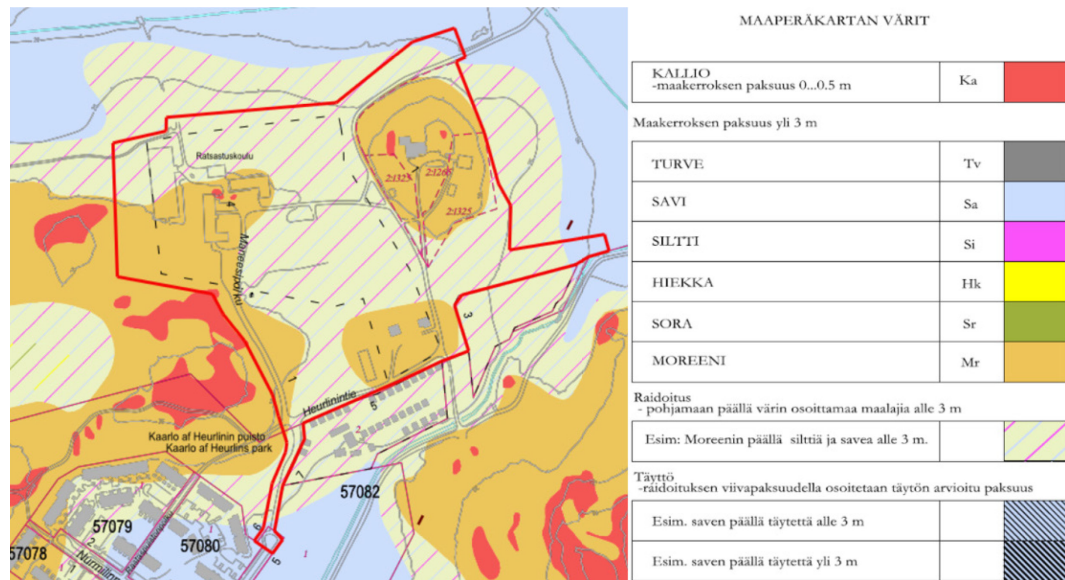
Kuva: Ote Espoon paikkatietopalvelusta, jossa näkyy maanomistus suunnittelualueella.

## 2.10 Maaperä

Suunnittelualue on pääosin kantavalla moreeni- tai kallioalueella. Keski-, pohjois- ja itäosassa on alueita, joissa moreenin tai kitkamaan päällä on enimmillään kolme metriä savea tai turvetta. Suunnittelualueen eteläosassa on savea enimmillään 5,5 metriä.

Kaava-alueen maanpinnantas vaihtelee välillä +19.2...+35.2. Alavimmat kohdat ovat kaava-alueen koillis- ja itäosissa, joissa on osittain savi-aluetta.

Alueen korkein kohta on koillisalueen moreenimäellä. Suunnittelualueella ei ole potentiaalisia sulfittisavi-alueita.



Kuva. Ote Espoon paikkatietopalvelusta, jossa näkyy maaperä suunnittelualueella.

## 2.11 Rakennettu ympäristö

### 2.11.1 Yhdyskuntarakenne

Kartanoaluetta ympäröivät laajat peltoaukeat sekä metsäiset selänteet. Kartanon päärakennus pihapiireineen sijaitsee metsäisellä mäellä. Kartanonmäen länsipuolella sijaitsevat kartanon vanhat talli- ja talousrakennukset, jotka ovat nykyään Leppävaaran ratsastuskoulun käytössä. Kartanonmäen eteläpuolella sijaitsee kahden vanhan asuinrakennuksen sekä vaunuvajan kokonaisuus. Alueella on aiemmin sijainnut nykyistä selvästi enemmän rakentamista, joka on aikoinaan muodostanut kylämäisen kokonaisuuden. Osa rakennuskannasta on ajan kuluessa purettu.

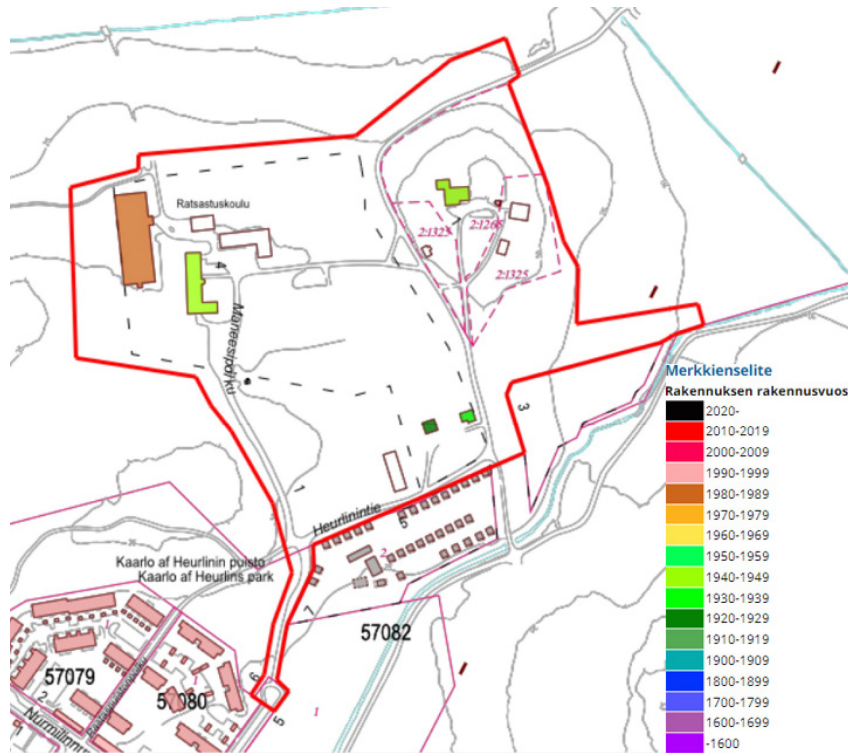
Alueen rakennettu ympäristö koostuu eri-ikäisistä historiallisista kerrostumista. Alueen nykyisistä rakennuksista vanhimmat ovat työväenrakennukset, joista oletettavasti molemmat ovat 1800-luvun puolelta.

Suunnittelualue rajautuu eteläreunasta vuonna 2021 valmistuneeseen siirtolapuutarhakylään, sekä liittyy etelästä Rastaspuiston 1990-luvulla rakennettuun asuinalueeseen. Suunnittelualueella sekä sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee paljon ulkoilureittejä.

### 2.11.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva

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 rakennuksia sekä vanhoja asuinrakennuksia. Maisema on ollut avoimempi, mutta maataloustoiminnan loputtua osa

avoimista alueista on metsittynyt ja pusikoitunut. Kartanon mäki on nykyisin edelleen metsäinen. Ratsastuskoulun harjoittelukentän ja Heurlinintien välissä on pääosin metsäinen alue.



Kuva. Rakennusten valmistumisvuosikymmenet ja -vuodet. (Trimble Locus Cloud, Espoon kaupunki).

Leppävaaran kartanon uusi päärakennus on rakennettu vuonna 1947. Rakennuksen suunnitteli Helsingin seutukaavaliiton johtava arkkitehti Otto Flodin. Kartanorakennus edustaa suomalaista toisen maailmansodan jälkeistä funktionalismia, jolloin suunnittelussa käytettiin myös romanttisia aiheita. Päärakennus on hyvin säilynyt ja rakennustaiteellisesti arvokas 1940-luvun kartanorakennus, joka on säilyttänyt hyvin alkuperäisen asunsa ja on edelleen asuinkäytössä.

Kartanon eteläpuolella, Heurlinintien varrella on kaksi hirsirakenteista entistä työväenasuntoa, joista idänpuoleista esitetään suojeltavaksi. Rakennukset edustavat alueen vanhinta jäljellä olevaa rakennuskantaa.

Suunnittelualueen länsipuolella, nykyisen ratsastuskoulun alueella, sijaitsee vuonna 1926 rakennettu navettakokonaisuus, joka on kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas ja keskeisellä paikalla sijaitseva rakennus. Navetta on säilyttänyt hyvin alkuperäisen asunsa ja se muodostaa yhdessä vanhan vaunuvajan kanssa hienon kokonaisuuden maisemaan. Rakennus on pääosin punatiilestä rakennettu ja sillä on graniittinen kivijalka. Nykyisin navetta on Leppävaaran ratsastuskoulun käytössä.

### **2.11.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Suunnittelualueella sijaitsee Leppävaaran ratsastuskoulu, joka on toiminut alueella monta kymmentä vuotta Espoon kaupungin vuokralaisena.

Tällä hetkellä suunnittelualueella ei ole asutusta Leppävaaran kartanon aluetta lukuun ottamatta.

### **2.11.4 Palvelut**

Linnuntietä lähin päiväkotiki Rastaahtantien länsipuolella noin 800 metrin päässä, lähin leikkipaikka, Nurmilinnunpuiston leikkipaikka noin 300 metrin päässä. Lähimmät koulut, Rastaahtalan koulu ja Karakallion koulu, sijaitsevat noin yhden ja kahden kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta.

Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee alle kilometrin päässä Rastaahtantien ja Rastaahtanpuistontien risteyksessä.

### **2.11.5 Yhdyskuntatekninen huolto**

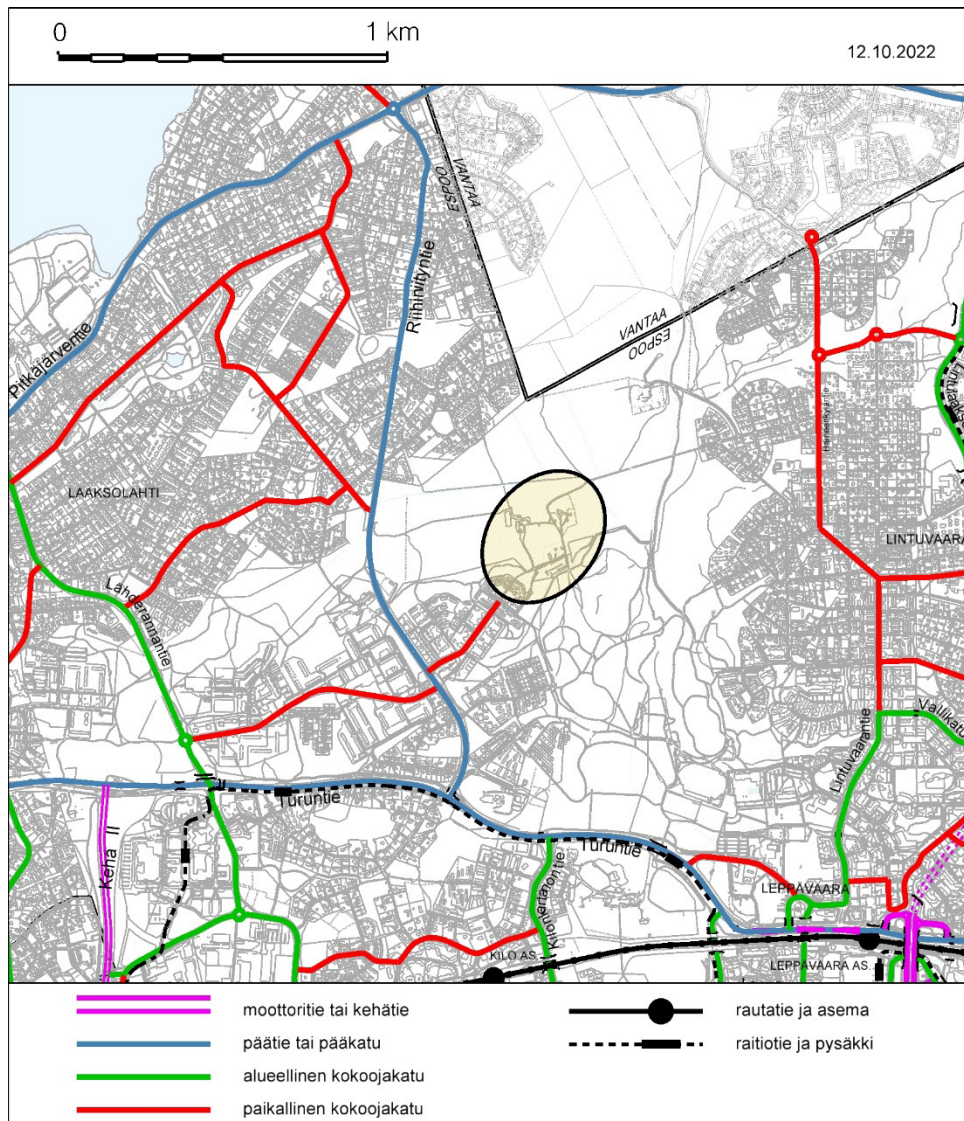
Alueella on toteutettu kunnallistekniikkaa, mutta asemakaavan myötä kunnallistekniikan tarve alueella kasvaa. Kaikkea olemassa olevaa ei voida hyödyntää, niiden riittämättömän kapasiteetin ja maaston korkeuserojen vuoksi.

## **2.12 Liikenne**

### **2.12.1 Ajoneuvoliikenne**

Suunnittelualue yhdistyy katuverkkoon Nurmilinnuntien päästä. Nurmilinnuntie on lyhyt tonttikatu, joka yhdistyy paikalliseen kokoojakuun Rastaahtanpuistontiehen. Rastaahtantien ja Turuntien pääteiden kautta on lyhyt matka Leppävaaran keskukseen.



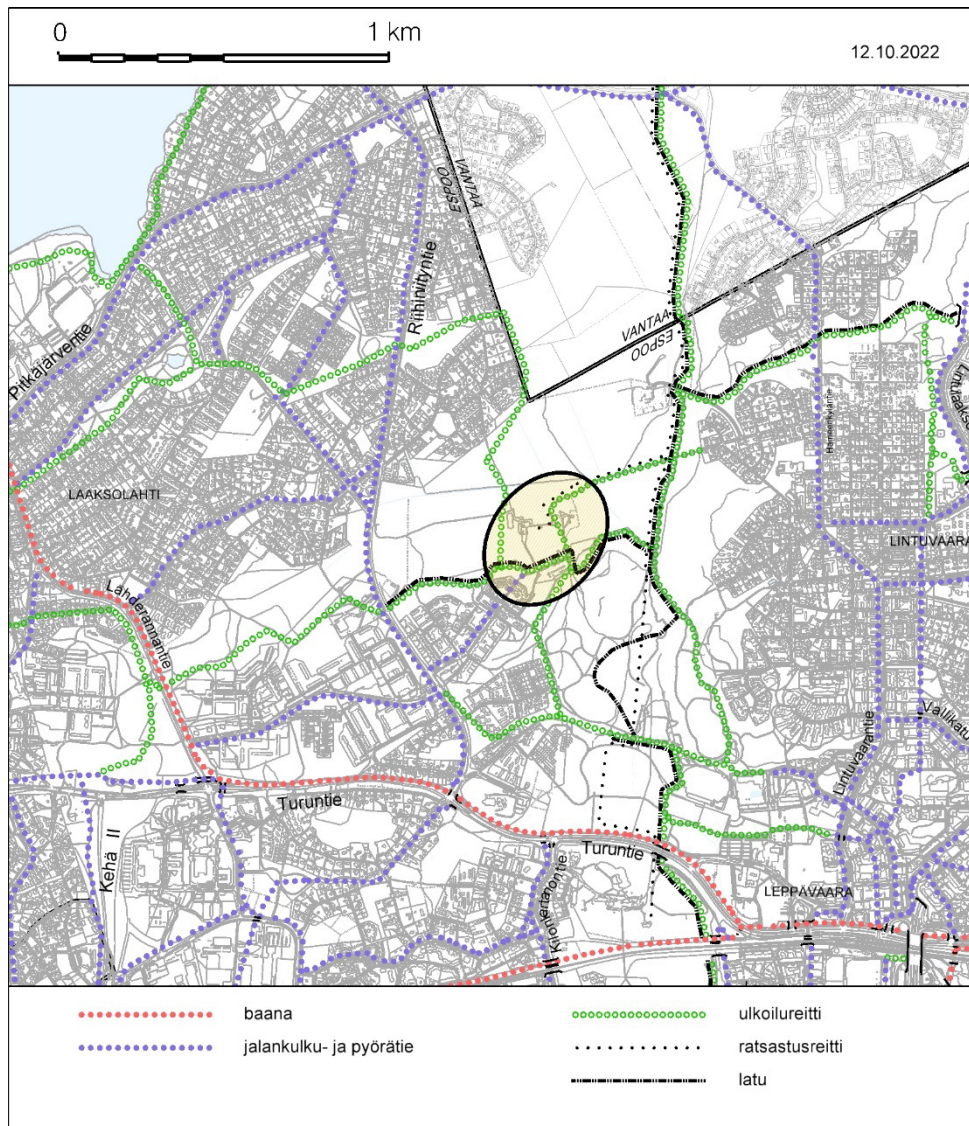


Kuva. Suunnittelualueen sijainti ajoneuvo- ja raideliikenteen tavoiteverkossa (Espoon kaupunki 10/2022).

Rastaspuistontien liikennemäärä vaihteli viime vuonna 2 100-3 200 ajoneuvoa arki-vuorokaudessa välillä, suuremman liikennemäärän painottuessa Rastaalantien puoleiseen pätyyn päivittäistavarakaupan edustalle. Rastaalantien liikennemäärä oli Rastaspuistontiestä etelään Turuntien suuntaan noin 8 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa ja pohjoiseen Riihiniityntien suuntaan noin 7 100 ajoneuvoa arkivuorokaudessa.

### 2.12.2 Jalankulku ja pyöräily

Rastaspuiston alueella jalankulku ja pyöräily on osoitettu yhdistetyille jalankulku- ja pyöräteille. Jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkossa suunnittelualuetta halkoo useita ulkoilureittejä, joita pitkin pääsee Lintuvaaran, Leppävaaran urheilupuiston sekä Laaksoлахden suuntiin. Lisäksi alueella on latu- ja ratsastusreitit muun muassa Turuntien eteläpuolelta kohti Vantaan rajaa suunnittelualueen pohjoispuolella.



Kuva. Suunnittelalueen sijainti jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkossa (Espoon kaupunki 10/2022).

### 2.12.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Nykytilanteessa suunnittelualueella on kaksi hiekkapohjaista ajoyhteyttä. Heurlinintie johtaa Nurmilinnuntien päästä Leppävaaran kartanolle. Se palvelee Leppävaaran kartanon lisäksi kahta vanhaa alueella olevaa asuinrakennusta sekä yhtä talousrakennusta. Lisäksi Heurlinintie toimii vilkkaana ulkoilu- ja pyöräilyreitteinä Jääskelänpolulta Rastaspuiston kautta kuljettaessa. Maneesipolku johtaa Heurlinintieltä Ratsastuskoululle ja palvelee ratsastuskoulun asiakas- ja huoltoliikennettä.

#### **2.12.4 Joukkoliikenne**

Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat Rastaalantiellä noin 800 metrin etäisyydellä suunnittelualueelta. Pysäkeiltä liikennöi useita linjoja muun muassa Leppävaaran aseman, Viherlaakson ja Jupperin suuntiin. Useiden linjojen pääteasemana on Leppävaaran asema, joten erityisesti yhteydet Leppävaaran keskuksen suuntaan ovat kattavat.

Alla on listattuna Rastaalantiellä elokuussa 2023 liikennöivät linjat:

- 200 Elielinaukio via Leppävaara as. – Espoon keskus
- 214 Jupperinaukio – Leppävaara as.
- 215 Lähdeaukio (Lähderanta) – Leppävaara as.
- 224 Tuomarila as. via Kauniainen as. – Leppävaara as.
- 225 Högnäs – Leppävaara as.
- 229 Viherlaakso – Leppävaara as. (lähibussi)
- 235N Kuurintorppa – Elielinaukio (yölinja).

#### **2.12.5 Liikenneturvallisuus**

Rastaspuiston asukkailta on saatu palautetta Nurmilinnuntien ja Rastaspuistontien 90 asteen käännöksistä, jotka koetaan turvattomiksi ahtautensa takia, erityisesti talvikaan.

#### **2.13 Luonnonolosuhteet**

Alue on vanhaa viljelys- ja kulttuurialuetta. Kartanon ympärillä on vanhaa puutarhaa ja rakennusten väleissä olevat metsiköt ovat paikoin puistomaisia. Maataloustoiminnan ja vanhojen asuinpaikkojen myötä alueelta löytyy kulttuurikasvillisuutta. Alueella on metsittyneitä vanhoja viljelys- ja laidunalueita. Talojen vieressä kasvaa suuria vaahteroita, vanha omenatarha on alueen itäreunalla. Hevostallien pohjoispuolella on laidun- ja nurmialueita. Ratsastustallit ja -kentät sekä niiden lähialueet. tämä alue sisältää monenlaisia kulttuurikasvillisuuden tyyppisiä, mm. puistoa, piha-alueita sekä avointa kenttää. Suunnittelualan luontotyytit vaihtelevat kosteasta lehdosta kivaan kangasmetsään.

Länsiosassa on sekametsää, alue on aiemmin ollut myös osin viljelty, sillä ojat ovat vielä nähtävissä metsikön pohjalla. Nyt kuusi on valtapuuna ja metsikkö on pohjoisosastaan lehtoa ja eteläosan kallioiden vieressä on kuivaa puolukkatyyppin mäntykangasta.

Alueelle tehtiin luontoselvitys vuonna 2019 (Yrjölä) Luontoselvityksessä pyrittiin löytämään alueen luonnon ja luonnon monimuotoisuuden kannalta olennaiset piirteet. Erityisesti huomiota kiinnitettiin uhanalaisiin ja luonnonsuojelulain nojalla suojeltuihin luontotyypeihin ja lajeihin. Lisäksi huomioitiin lintu ja luontodirektiivi ja vesilain kohteet. Kartta- ja ilmakuvatarkastelun perusteella arvioitiin, että alueella ei ole viitasammakolle soveltuvaa ympäristöä. Alueelta puuttuvat kokonaan viitasammakolle sopivat avoimet vesialueet. Alue ei myöskään sovi kirjoverkkoperhoselle, eikä erityisen hyvin lahokaviosammaleelle.

Alueelle tehdyn luontoselvityksen (Yrjölä, 2019) mukaan alueella ei ole tiukasti suojeltavia luontotyypejä, eikä vesilain suojeltavia kohteita. Alueelta ei löytynyt merkkejä liito-oravasta. Lepakoille alueella on merkitystä ainakin ruokailualueena ja alue soveltuu myös niiden lisääntymis- ja levähdyspaikaksi. Alue ei sovellu viitasammakolle eikä kirjoverkkoperhoselle. Linnustonselvityksen perusteella alueen linnusto on puiston ja pellonreunojen linnustoa. Runsaimmat lajit, peippo, talitiainen ja mustarastas sekä pajulintu ovat runsaita peltojen reunametsissä ja pientaloalueilla. Alueelle tehdyllä pöllökuuntelulla ei havaittu pöllöjä, mutta kesän lepakkokartoituksen yhteydessä havaittiin ilmeisesti varoittava aikuinen lintu kartanon alueella vanhojen rakennusten luona.

Alueen itäpuolelta kulkee pohjois- eteläsuuntainen ekologinen yhteys.

Alueen luonnon monimuotoisuuden säilymisen kannalta ekologinen yhteys sekä kartanoalueen suurten puiden muodostamat metsiköt ja kartanon kulttuurikasvillisuuden alueet on hyvä säilyttää.

## **2.14 Suojelukohteet**

### **Kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttäminen**

Leppävaaran kartano pihapiireineen, ratsastuskoulu ympäristöineen, kaksi vanhaa asuinrakennusta sekä ympäröivä viljelys- ja laidunmaisema muodostavat paikallisesti merkittävän kulttuurihistoriallisen ympäristön.

Suunnittelun lähtökohtana on ollut säilyttää Leppävaaran kartanon ja ratsastuskoulun ympäristöt. Lisäksi avoimet viljelys- ja laidunalueet sekä maisemallisesti merkittävät metsänrajalinjat Leppävaaran kartanon mäellä on pyritty pitämään nykyisessä tilassa. Suunnittelualueen kaakkoisosassa sijaitseva vanha omenapuutarha kunnostetaan rakennetummaksi puistoksi hulevesiaiheineen.

## **2.15 Ympäristön häiriötekijät**

Suunnittelualue sijaitsee osittain Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisella lentomelualueella, jossa rakennusten ja muiden meluherkkien toimintojen rakennusten ulkokuoren A-painotettu ääneneristävyys lentomelua vastaan tulee olla 30 dB.

### **3 Asemakaavan tavoitteet**

#### **3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle**

Kaupungin tavoitteena on suunnitella alueelle pientaloasumista kulttuurihistoriallinen ympäristö huomioiden. Tavoitteena myös turvata hevostallin toiminta alueella sekä alueen kulttuurihistoriallinen ympäristön säilyminen.

#### **3.2 Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle**

Leppävaaran kartanon alueelle on maanomistaja 22.6.2023 ilmoittanut, ettei tavoittele enää asemakaavoitushakemuksen (asia 1733/2018) mukaista täydennysrakentamista, vaan alueelle nykytilanteen toteavan kaavan.

### **4 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kuvaus**

#### **4.1 Yleisperustelut**

Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa Leppävaaran kartanon ympäristöön muodostuu kaupunkikuvallisesti yhtenäinen kylämäinen pientalojen asuinalue, joka käsittää kaksi erillispientalojen korttelialuetta, hevosurheilukeskuksen korttelialueen sekä uutta katu- ja viheraluetta. Asemakaavassa osoitetaan suojeltavaksi Leppävaaran kartanon päärakennus sekä kaksi vanhaa tallirakennusta ratsastuskeskuksessa.

Asemakaavalle turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja mahdollistetaan ympäristökuvaan soveltuvaa uutta asuinrakentamista.

#### **4.2 Mitoitus**

Kaava-alueen pinta-ala on noin yhdeksän hehtaaria (ha).

Kokonaiskerrosala on 7 386 k-m<sup>2</sup>.

Aluetehokkuus on  $e_a = 0,08$ .

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa noin 3 640 k-m<sup>2</sup>.

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 67 asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m<sup>2</sup>).

Kaava-alueen työpaikkojen työpaikat sijoittuvat ratsastustallille eikä määrä ole oletettavissa muutu nykytilanteesta.

### 4.3 Maankäyttö

#### 4.3.1 Korttelialueet

Alueelle osoitetaan kaksi erillispientalojen korttelia (AO ja AO-1), hevosurheilukeskuksen korttelialue (E-1) sekä uutta katu- ja viheraluetta.

##### **Erillispientalojen korttelialue (AO)**

Kaavassa on kaksi AO-korttelialuetta, jotka sijoittuvat Heurlinintien varteen. Korttelialueiden tehokkuusluku  $e=0,25$ . Rakentaminen tulee toteuttaa kahteen kerrokseen, jotta alueella säilyy vihreä ympäristö. Korttelialueella tulee käyttää selkein osakokonaisuus yhden kerroksen rakennustapaa. Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla puu. Rakennusten julkisivujen tulee olla värisävyiltään lämpimiä, kuten punamullan, keltamullan tai poltetun savitiilen sävyjä. Asuinrakennuksissa on käytettävä mansardi- tai harjakattoa.

Uudisrakennukset tulee toteuttaa mittakaavaltaan siten, että rakennusten massoittelevuus ja muodot muodostavat harmonisen ja kulttuurihistorialliseen ympäristöön sopivan kokonaisuuden.

Rakentamatta jääneet tontinosat, joita ei käytetä ajoteinä tai autonsäilytykseen on istutettava. Tonttien kadunpuoleinen osa tulee rajata pensasaidalla. Piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille tai hulevesirakenteisiin.

Ajoväyliä ja pysäköintialueita ei saa asfaltoida. Pinnoitteen on oltava kulttuuriympäristöön sopivaa ja vettä läpäisevää.

Autopaikkoja tulee toteuttaa 2 / asunto.

Korttelialueelle saa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa yksikerroksisen talousrakennuksen enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.

Rakennusoikeutta korttelialueissa on yhteensä noin 2 826 k-m<sup>2</sup>.

Rakennusten vaipan ja muodon energiatehokkuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennusten suuntaamisessa ja tilojen suunnittelussa tulee huomioida mahdollisuus aurinkoenergian hyödyntämiseen.

Korttelissa 57086 sijaitsee paikallisesti kulttuurihistorian kannalta säilytettävä rakennus, johon saa sijoittaa muun muassa asunnon. Rakennuksen saa perusparantaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Säilytettävän rakennuksen tilalle ei saa rakentaa uudisrakennusta. Korjaus- ja muutostöissä on säilytettävä rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja ulkoiset ominaispiirteet.

##### **Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AO-1)**

Korttelialueella sijaitsee kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas Leppävaaran kartanon päärakennus, joka on osoitettu suojeltavaksi merkinnällä sr-1. Rakennuksen julkisivujen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää ja julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisten kanssa. Suojellulla päärakennuksella on rakennusoikeutta 350 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen luoteisnurkassa sijaitsevaa autotallia ei ole osoitettu suojeltavaksi. Rakennusoikeutta tällä kohdalla on 60 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa nykytilannetta.

Pihapiirissä sijaitsevalle kolmelle vanhalle rakennukselle on kaavassa osoitettu merkintä sä-1. Merkintä mahdollistaa paikallisesti kulttuurihistorian kannalta säilytettävän rakennuksen perusparantamisen kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Säilytettävän rakennuksen tilalle ei saa rakentaa uudisrakennusta. Rakennukseen saa sijoittaa asumista palvelevia tiloja. Korjaus- ja muutostöissä on säilytettävä rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja ulkoiset ominaispiirteet. Merkinnästä on sovittu paikan päällä käydyn tarkastelun pohjalta Espoon kaupunginmuseon intendentti Jyri Viljan kanssa.

Kaavassa mahdollistetaan yksikerroksisen, 50 k-m<sup>2</sup>:n kokoisen, talousrakennuksen sijoittaminen alueelle.

Korttelialueen puustoinen reuna-alue on osoitettu säilytettäväksi luonnonmukaisena.

### **Hevosurheilukeskuksen korttelialue (E-1)**

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.

Korttelialueelle kaavassa osoitettu rakennusalat talousrakennukselle (170 k-m<sup>2</sup>) ja talli- ja maneesirakennukselle (2 150 k-m<sup>2</sup>).

Alueella on hevosurheilutoiminnan rakennusalojen lisäksi rakennusala, jolle saa sijoittaa korttelin toimintaan liittyvää majoitusta ja henkilökunnan asuinrakennuksen (ar), yhteensä 180 k-m<sup>2</sup>. Rakennukseen saa sijoittaa enintään kolme asuntoa.

E-1 korttelialueen uudisrakennusten ja rakennusten laajennusten tulee olla pääasiailta julkisivumateriaaleiltaan, värimaailmaltaan sekä kaupunkikuvallisesti yhteneväisiä korttelialueen muun rakentamisen kanssa.

Jaloittelutarhojen ja kenttien hule- ja valumisvesiä ei saa johtaa puhdistamattomina avo-ojiin tai maaperään. Hulevesien käsittelyä varten tulee varata tilaa 2 % jaloittelutarhojen ja ratsastuskenttien pinta-alasta.

Korttelialueella sijaitsee muuntamon rakennusala (wm).

### 4.3.2 Virkistysalueet

Asemakaavalla mahdollistetaan alueen virkistyskäytön sekä ekologisten viheralueiden säilyminen.

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

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

Lähivirkistysalueiden lisäksi suunnittelualueelle on suunniteltu itäisessä reunassa sijaitsevan omenatarhan alueelle puistoalue. Aluetta on kehitettävä ja ylläpidettävä luonteeltaan hyötypuutarhamaisena alueena. Alueella olevaa puulajistoa tulee hoitaa ja kehittää kulttuurimaisemalliset ja -historialliset arvot huomioiden. Alueelle saa sijoittaa ulkoilureittejä.

Nykyinen ulkoilureittilinjaus Lintuvaaran ja Karakallion kaupunginosien välillä säilyy tällä kaava-alueella entisellään, mutta kaavassa reitti on osoitettu kulkemaan lähivirkistysalueella. Kaava-alueella ulkoilureitti ja katualue risteävät kahdessa kohdassa, mutta pääosin jalankulku- ja pyöräilyreitit sekä katualueet kulkevat erillään toisistaan. Kaavassa osoitetaan alueelle ratsastusreittejä ja lisää ulkoilureittejä. Nykyisin ratsastuskoulun alueen läpi kulkeva ongelmalliseksi koettu liikenne on huomioitu asema-kaavassa ja asemakaavan muutoksessa siten, että muu kuin ratsastuskoulun liikenne pyritään ohjaamaan ratsastuskoulun alueen vierestä.

Lähivirkistysalueille ja osin hevosurheilukeskuksen korttelialueelle osoitetaan ekologinen yhteystarve merkintä (eko-1) liito-oravien elinalueiden välille.

### 4.3.3 Muut alueet

Alueelle on osoitettu uudet kadut, Maneesitie, Maneesipolku ja Heurlinintie.

### 4.3.4 Palvelut

Alueella on ratsastustoimintaa.

### 4.3.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on tarkoitus toteuttaa uutta kunnallistekniikkaa alueen rakennusvaiheessa. Kunnallistekniikka sijoitetaan pääosin suunniteltujen jalkakäytävien alle tai katualueiden reunaan. Linjat tarkentuvat kaavoituksen edetessä.

Nykyisiä pohjoisessa sijaitsevia jätevesi- ja vesijohtolinjoja ei kannata hyödyntää, niiden riittämättömän kapasiteetin ja maaston korkeuserojen vuoksi.



Suunnittelualueen kadut kuivataan hulevesikaivojen avulla ja hulevedet johdetaan Nurmilinnuntien hulevesilinjaan. Muiden kuin katualueelta tulevien hulevesien hallinta toteutetaan hulevesiuomien ja -painanteiden avulla.

## **4.4 Liikenne**

### **4.4.1 Ajoneuvoliikenne**

Kulku suunnittelualueelle johdetaan Nurmilinnuntien päästä. Asemakaavan mahdollistama rakentaminen lisää hieman ajoneuvoliikennettä Rastaspuiston alueella, mutta on rakentamisen tehokkuus huomioiden maltillista. Kaava ei aiheuta muutoksia ajoneuvoliikenteelle kaava-alueen ulkopuolella.

### **4.4.2 Jalankulku ja pyöräily**

Suunnittelussa on huomioitu alueen vilkas ulkoilukäyttö ja keskeinen pyöräilyreitti Lintuvaarasta. Vanha Heurlinintie jää osin jalankulku- ja pyörätieksi (Tupapellontie) ajoneuvoliikenteen siirtyessä uudelle Heurlinintielle. Tupapellontien molemmissa päissä on kaavaan merkitty keskeinen risteyskohta, jossa kulkijoiden turvallisuus pitää erityisesti ottaa huomioon. Kaavan mukainen uusi Heurlinintie on sekaliikennekatu, jossa jalankulku ja pyöräily tapahtuu ajoradalla. Maneesitien reunaan on mitoitettu jalankulku- ja pyörätie.

### **4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti**

Suunnittelualueen halki rakennetaan uusi Heurlinintie, joka noudattelee Nurmilinnuntien päässä olevaa hiekkapohjaista ajoyhteyttä. Kartanolle johtava osa katua sijoittuu nykyistä Heurlinintietä pohjoisemmas ja tulee kulkemaan uuden asuinalueen keskellä. Ratsastuskoulun alueelle kuljetaan jatkossa uutta Maneesitietä ja Maneesipolkua pitkin, jotka sijoittuvat likimain vanhan Maneesipolun kohdalle yhdistyen Nurmilinnuntien päähän.

Pysäköinti järjestetään tonteilla. Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään kaksi asuntoa kohden erillistaloissa. Ratsastustallin autopaikkamäärää arvioitu yhdessä toimijan kanssa. Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään yksi hevostallirakennusten 100 kerrosneliometriä kohden sekä 2 autopaikkaa hevosurheilua sekä lyhytaikaista hevosurheiluun liittyvää majoitusta varten tarvittavan henkilökunnan asuinrakennusta kohti. Polkupyöräpaikkoja on toteutettava vähintään 20 tallin henkilökuntaa ja asiakkaita varten. Pysäköintialueen laajennus on suunniteltu Puutarhankentän eteläpuolelle.

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

#### 4.4.4 Joukkoliikenne

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia joukkoliikenteen järjestämiseen. Lähimmät linja-autopysäkit sijoittuvat noin 800 metrin etäisyydelle Rastaaletielle Rastaspuistontien ja Karakalliontien liittymien tuntumaan.

#### 4.4.5 Esteettömyys

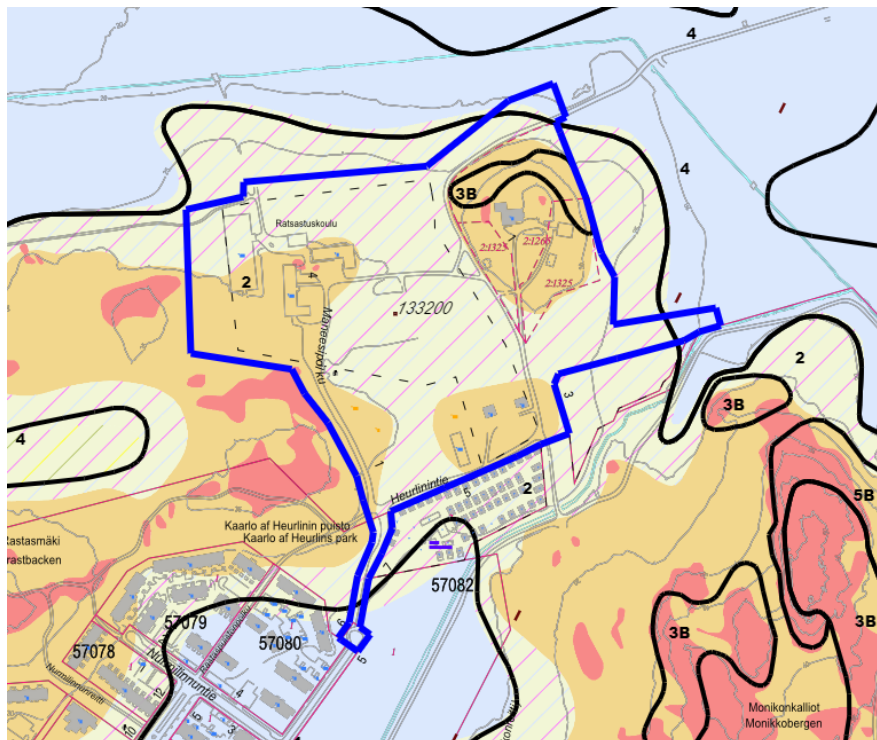
Katujen ja ulkoilureittien suunnittelussa on huomioitu esteettömyys. Esteettömyyden perustason mukainen kulkureittien pituuskaltevuus saavutetaan kunnallisteknisen yleissuunnitelman perusteella.

### 4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualan maaperä on suurimmaksi moreenia sekä kerrostunutta moreeni-maata, jonka päällä on sekoittunutta maalajia, kuten silttiä tai savea alle 3 m.

Rakennettavuudelta suunnittelualue on pääasiassa normaalisti rakennettava (2). Lep-pävaaran kartanon pihapiirin pohjoisreuna on vaikeasti rakennettavaa rinnemaastoa (3B), joka on tarkoitus jättää asemakaavassa luonnonmukaisena säilytettäväksi alu-eksi (s-1).

Alueen vanha asutus ja rakentaminen sijoittuu kalliokumpareille ja moreenimaille. Suunnittelualueella ei ole potentiaalisia sulfittisavialueita.



Kuva. Maaperä ja rakennettavuuskartta.

## 4.6 Luonnonympäristö

Luontoselvityksen mukaan (Yrjölä, 2019) alueelta ei löytynyt luonnonsuojelulain 29§ mukaisesti arvokkaita kohteita eikä vesilain 11§ mukaisia arvokkaita pienvesiä. Alue on kokonaisuudessaan kulttuurivaikutteista aluetta. Kartanon ja hevosstallien ympäristössä on puistomaista aluetta ja hevoslaitumia, lisäksi vanha omenapuutarha ja vanhojen rakennusten pihapiirejä. Luonnon monimuotoisuuden kannalta säilyttämisen arvoisia ovat puustoiset latvusyhteyksiltään yhtenäiset metsäiset alueet kartanonmäellä ja ympäristössä, hevosstallin läheinen kallioketo sekä kartanon päärakennuksen ja hevosstallien välillä olevat kulttuurivaikutteinen kasvillisuus mahdollisuuksien mukaan.

Kaavassa on itäosassa puistoalueelle ja kartanon pihapiiriin osoitettu s-1-alue, joka on säilytettävä luonnonmukaisena ja jonka puusto tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, ettei kulttuuriympäristöltään arvokkaan maiseman reunavyöhykkeen luonne oleellisesti muutu. Säilytettävän puuston kasvuolosuhteet tulee turvata ja puut juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suojaaidalla. Hevosurheilukeskuksen korttelialueelle on osoitettu kaksi luonnontilaisena säilytettävää alueen osaa (s-2-alue), joka sisältää myös kalliokedon alueen.

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

EUROBATS suositusten mukaisessa luokittelussa alueella on todennäköisesti merkitystä lepakoiden ruokailualueena (luokka III), ja lepakoita todennäköisesti pesii alueen rakennuksissa, vaikka siitä ei varmaa tietoa saatukaan. Kartanon ja ratsastustallin vanhat rakennukset soveltuvat lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikaksi. Lepakkoselvityksen perusteella kartanon ja ratsastustallin ympärille olisi syytä jättää puistomaista aluetta lepakoiden ruokailualueeksi, ja mahdollisesti rakennuksia purettaessa tulee tarkistaa, että niissä ei ole lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.

Leppävaaran kartanon itäpuolelle on Uudenmaan maakuntakaavassa osoitettu pohjois- eteläsuuntainen ekologinen yhteys, joka yhdistää Espoon itäosan viheralueet pohjoisessa Vantaan Petikon metsäalueeseen ja sitä kautta maakunnalliseen laajempaan verkostoon. Viheryhteys on osoitettu kartanon itäpuolella olevaa peltoaluetta pitkin, joten sillä on suurin merkitys todennäköisesti vain yöllä liikkuville hirvieläimille.

Aiemmassa luontoselvityksessä todettiin liikkumisyhteyksien itä-länsisuunnassa olevan katkeilevia ja niiden merkitys eläinten kulkuväylinä on epäselvää. Todennäköisesti metsäalue on kuitenkin tärkeä ainakin pienempien eläinten liikkumisen kannalta.

## 4.7 Suojelukohteet

### Rakennussuojelu / suojellut rakennukset

E-1-korttelialueelle on osoitettu kaksi suojeltavaa tallirakennusta, jotka ovat kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokkaita ja joiden julkisivujen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää (sr-2). Rakennuksessa saa olla ratsastustointia varten tarvittavia tallitiloja ja näitä palvelevia toimisto-, sosiaali-, varasto- ja teknisiä tiloja. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja. Rakennukseen kohdistuvissa toimenpiteissä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

AO-1-korttelialueella sijaitsee vuonna 1947 rakennettu Leppävaaran kartano. Kaavassa se on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi (sr-1), joka on kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennuksen julkisivujen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää ja niistä on ennen toteuttamista neuvoteltava museoviranomaisten kanssa. Lisäksi kortteliin on osoitettu sä-1 merkintä kolmelle rakennukselle. Nämä rakennukset suositellaan säilytettäväksi kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Säilytettävän rakennuksen tilalle ei saa rakentaa uudisrakennusta.

AO-korttelialueella sijaitsee yksi paikallisesti arvokasta rakennus, jota suositellaan säilytettäväksi (sä-1). Sä-1-merkinnällä osoitetut rakennukset sallitaan tontilla säilytettävän asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden lisäksi. Säilytettävän rakennuksen tilalle ei saa rakentaa uudisrakennusta.

### **Ympäristön suojelu / liito-oravat**

Kaavassa on itäosassa puistoalueelle ja kartanon pihapiiriin osoitettu s-1-alue, joka on säilytettävä luonnonmukaisena ja jonka puusto tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, ettei kulttuuriympäristöltään arvokkaan maiseman reuna-vyöhykkeen luonne oleellisesti muutu (s-1).

Hevosurheilukeskuksen korttelialueelle on osoitettu kaksi luonnontilaisena säilytettävää alueen osaa (s-2).

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

## **4.8 Ympäristön häiriötekijät**

Asemakaava-alue sijoittuu osittain Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisella lentomelualueella, jossa rakennusten ja muiden meluherkkien toimintojen rakennusten ulkokuoren A-painotettu ääneneristävyys lentomelua vastaan tulee olla 30 dB. Uudet pientalorakentamiseen osoitetut korttelit jäävät kuitenkin määritellyn lentomelualueen ulkopuolelle, joten asemakaavassa ei ole annettu rakennusten ääneneristävyttä lentomelua vastaan koskevia määräyksiä.

Asemakaava-alueen itäosassa alueen halki kulkee kaksi 110 kV voimalinjaa, joiden vuoksi asemakaavaan on merkitty voimajohtoa varten varattu alueen osa -kaavamääräys.

Ratsastuskoulun alueelta (E-1-korttelialue) kantautuu ympäristöön ajoittain ratsastustoimintaan liittyviä, toiminnalle tyypillisiä ääniä.

#### 4.9 Nimistö

Albergan kartanon maat jaettiin 1910-luvun alussa kahdeksi maatilaksi, joista toinen sai käänösniimen *Leppävaara*. Sen tilakeskus rakennettiin aivan erilleen Albergan kartanosta, Trastböle-nimisen torpan paikalle. Leppävaaran tila oli niin suuri, että monet espoolaiset alkoivat kutsua sitä *Leppävaaran kartanoksi*.

Pian *Leppävaara* tuli alueenkin nimeksi, kun tilan metsämaille palstoitettiin asutusta. Alueennimen tarkoite laajeni nykyisen kaltaiseksi sen jälkeen, kun Leppävaara otettiin 1925 Albergan rautatieliikennepaikan suomenkieliseksi nimeksi. Leppävaara säilyi kuitenkin edelleen myös maatilän nimenä.

Leppävaaran kartanolle ja talleille johtavat tiet saivat 1990-luvulla nimet **Heurlinintie – Heurlinsvägen** ja **Maneesipolku – Manegestigen**. Leppävaaran kartanon asemakaavassa katuverkko ja nimistö muuttuvat siten, että nimi Heurlinintie siirtyy uudelle katulinjalle, tulokadulle annetaan nimi **Maneesitie – Manegevägen**, ja nimi Maneesipolku jää vain tallikortteliin johtavalle katuosuudelle. Tässä ratkaisussa kartanon ja ratsastuskeskuksen osoitteet on mahdollista säilyttää ennallaan.

Maneesirakennuksen takana oleva metsäinen viheralueen osa saa nimen **Maneesinmetsä – Manegeskogen**, samoin siellä kulkeva ulkoilutie. Niittymäinen korttelialueen osa maneesin eteläpäässä on puolestaan **Maneesinniitty – Manegeängen**.

Kartanon maataloustöissä kutsuttiin aikoinaan lähipeltoja nimillä *Kaivolohko*, *Kellaripelto*, *Tupapelto* ja *Puutarha*. Niistä kaikista saadaan kaavanimiä: **Kaivolohko** on hevoshaan ja viheralueen osan sisältävä alue kaava-alueen pohjoisreunalla, **Kellaripelto** on itäisempi viheralue ja **Tupapelto** on kaava-alueen eteläpuolisesta ryhmäpuutarhasta ja sitä reunustavasta viheralueesta muodostuva alue. Heurlinintien aiemalla linjalla kulkevan ulkoilutien nimeksi tulee vastaavasti **Tupapellontie – Tupapeltovägen**. *Puutarhaksi* kutsutun entisen viljelyksen kohdalla oleva ratsastuskenttä saa nimen **Puutarhankenttä – Trädgårdsplanen** ja viheralueen osa nimen **Puutarhailaita – Trädgårdskanten**.

Kellaripellon lounaiskulmassa on jäljellä omenatarhan puita. Sieltä itään laskeutuvalla ulkoilutielle annetaan nimi **Omenatarhanpolku – Äppelgårdsstigen**. **Jääskelänpolku – Jääskelästigen** on pitkä ulkoilureitti, joka ulottuu Lintuvaaran Jääskeläntieltä Heurlinintiehen asti. Muita ulkoiluteitä ovat maneesin päästä pohjoiseen Luuvanmäen Kolapuuntietä kohti lähtevä ulkoilutie **Kolataival – Raksträckan** ja länteen laajan Rastasmäen viheralueen reunaa pitkin menevä **Rastasmäensyrjä – Trastbacksliden**.

## **5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset**

### **5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön**

Uusi rakentaminen vaikuttaa kaupunkikuvaan tuomalla rakennettua ympäristöä nykyisen luonnontilaisen ympäristön tilalle, joten se muuttaa alueen maisemaa ja kaupunkikuvaa. Alueelle rakennetaan uusia rakennuksia ja alueelle muuttaa uusia asukkaita. Liikenne kasvaa jonkin verran, mutta kaavan myötä alueen katuverkko paranee ja kevyenliikenteen reitit tekevät liikkumisesta turvallisempaa.

Alueelle osoitetaan virkistysalueita ja -reittejä osin nykyisille reiteille ja osin uusille linjauksille. Vehreät virkistysalueet, puisto ja luonnontilaisena säilytettävät alueet sekä uusi kylämäinen pientalokokonaisuus tuo viihtyisää vaihtelua alueelle. Kaava alueen ulkopuolelle länsi-, pohjois- ja itäsuunnassa jää luonnonmukaisia kaavattomia alueita ulkoiluun.

Asemakaava ja asemakaavan muutos mahdollistavat alueen ratsastustoiminnan jatkumisen asemakaavalla, jolloin ratsastustoiminnan jatkuvuus on turvatumpi kuin ilman asemakaavaa. Ratsastustoiminta on sekä paikallisesti, että Leppävaaran suuralueella tärkeä osa kulttuurihistoriaa sekä alueen identiteettiä. Asemakaava ja asemakaavan muutos vaikuttavat positiivisesti Leppävaaran suuralueen sekä Karakallion kaupunginosan kehitykseen ja ratsastustoiminnan säilymiseen alueella.

Maankäytön ratkaisu on joukkoliikenteen palvelualueella tiivistettäessä perusteltu.

### **5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon**

Kaava-alueen rakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta alueen maa- ja kallioperään. Rakentamisen vaikutukset ovat paikallisia. Rakennukset tulee sovittaa maastonmuotoihin mahdollisuuksien mukaan ja tontit tulee järjestellä luonnonmukaisin tasoeroin, jotta tontit liittyvät luontevasti ympäristöönsä.

Koko alueen kulttuurimaisemallisia ja -historiallisia arvoja tulee vaalia, myös kasvillisuuden osalta. Maisemakuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta puustoa ja muuta kasvillisuutta on hoidettava sen ominaispiirteitä ylläpitäen. Yleisille alueille on määrätty istutettavia puurivejä. Istutuksissa tulee käyttää pihamiljöölle luonteenomaista lajistoa erityisesti kartanonmäen osalta, josta on määrätty kaavamääräyksiin.

Alueen tuuli- ja paahdeolosuhteet tulevat muuttumaan paikallisesti asuinkorttelien kohdalla puuston ja kasvillisuuden määrän vähentyessä. AO- korttelialueilla rakentamatta jääneet tontinosat, joita ei käytetä ajoteinä tai autonsäilytykseen tulee istuttaa ja tältä osin asuinalueella tulee olemaan jatkossakin viherpeittävyttä.

Hulevesien määrä alueella tulee kasvamaan, sillä vettä läpäisemättömän pinnan ala kasvaa. Osavaluma-alueiden vedenjakajien sijainnit muuttuvat siten, että hulevedet ohjautuvat Monikonpuroon hieman eri purkureittiä. Suunnittelualueella tulee toteuttaa

sekä määrällistä että laadullista hulevesien hallintaa. Hulevesien määrällisestä, että laadullisesta viivytämisestä määrätään kaavamääräyksiin.

Alueen virkistys- ja puistoalueille on osoitettu hulevesien käsittelyä. Alueen hulevesien käsittely tullaan järjestämään osittain luonnonmukaisina avouomina ja hulevesipainanteina, jotka toimivat myös virkistyksellisinä elementteinä. Hulevesien käsittelyn perusajatuksena on, että suunnittelualueen kaakkoisosaan omenapuutarhan alueelle rakennetaan uusi avouoma, joka liittyy nykyiseen isompaan uomaan suunnittelualueen eteläpuolella. Mutkitteleva hulevesiuoma ja sen yhteyteen toteutetut hulevesipainanteet luovat mielenkiintoisia yksityiskohtia puiston läpi kulkevan ulkoilureitin varteen.

Piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja/tai hulevesirakenteisiin. Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja. Lisäksi ratsastustallien hulevedet tulee käsitellä ennen johtamista purkureitille.

Erityisesti työmaa- eli rakentamisen aikaisten hulevesien laadullinen käsittely on tärkeää, joista määrätään myös kaavamääräyksiin.

Kaavassa on määräyksellä mahdollistettu uusiutuvan energian tuotantomahdollisuudet uudisrakennusten julkisivussa ja kattopinnoilla.

### **5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin**

Kaavassa määrätään alueelle sijoittuvista virkistysalueista ja puistosta, sekä lisäksi määräyksiä on piha-alueille tulevista istutuksista, että kulttuurimaisemaan sopivasta kasvillisuudesta. Alueen kulttuurimaisemalliset ja -historialliset arvot tulee jatkossakin säilyttää. Suunnittelun lähtökohtana on ollut säilyttää Leppävaaran kartanon ja ratsastuskoulun ympäristöt. Lisäksi avoimet viljelys- ja laidunalueet sekä maisemallisesti merkittävät metsänrajalinjat Leppävaaran kartanon mäellä on pyritty pitämään nykyisessä tilassa.

Suunnittelualue sijaitsee nykyisten ulkoilureittien välittömässä läheisyydessä. Asemakaavalla halutaan mahdollistaa alueen virkistyskäytön sekä ekologisten viheralueiden säilyminen. Suunnittelualueella sijaitsee puisto ja useampi eri lähivirkistysalue, joiden tarkoituksena on säilyttää alueen ominaispiirteet ja vehreys.

Lähivirkistysalueiden lisäksi suunnittelualueelle on suunniteltu itäisessä reunassa sijaitsevan omenatarhan alueelle puistoalue. Alueella olevaa puulajistoa tulee hoitaa ja kehittää kulttuurimaisemalliset ja -historialliset arvot huomioiden.

Asuinkorttelien ja uuden Heurlinintien linjauksen osalta puustoa ja kasvillisuutta tulee poistumaan ja näillä alueilla tapahtuu runsasta maaperän muokkausta. Vaikka

nykyistä puustoa ja kasvillisuutta menetetään, koko kaava-alueelle on osoitettu runsaasti virkistysalueita, puistoja ja luonnonmukaisena säilytettäviä alueita.

Alueelle tehtiin luontoselvitys vuonna 2019 (Yrjölä). Luontoselvityksessä pyrittiin löytämään alueen luonnon ja luonnon monimuotoisuuden kannalta olennaiset piirteet. Erityisesti huomiota kiinnitettiin uhanalaisiin ja luonnonsuojelulain nojalla suojeltuihin luontotyypeihin ja lajeihin. Lisäksi huomioitiin lintu ja luontodirektiivi ja vesilain kohteet. Alueelle tehdyn luontoselvityksen (Yrjölä, 2019) mukaan alueella ei ole tiukasti suojeltavia luontotyyppisiä, eikä vesilain suojelemia kohteita. Selvityksessä havaittujen luontoarvojen perusteella alueen kaavoittamiselle ei ole estettä, mutta luonnon monimuotoisuuden säilymisen kannalta ekologinen yhteys sekä kartanoalueen suurten puiden muodostamat metsiköt ja kartanon kulttuurikasvillisuuden alueet olisi hyvä säilyttää.

Asemakaava-alueen läpi itä-länsisuunnassa sijaitsee liito-oravien yhteysreititarve. Alue kaavan lähivirkistysalueita ja sijaitsee osin hevosurheilukeskuksen korttelialueella. Alueelle osoitetaan ekologinen yhteystarve merkintä (eko-1) liito-oravien elinalueiden välille. Yhteys on pyritty turvaamaan säilyttämällä mahdollisimman paljon suunnittelualueen olemassa olevaa suurta puustoa sekä säästämällä uuden asuin-korttelin ja ratsastuskentän väliin suurempi metsäkaistale liito-oravayhteydeksi. Aluetta hoidetaan luonnontilaisena ja uudistetaan siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Lisäksi suunnitelmassa on varattu tilaa uudelle puustolle mm. Tupapellontien ja Maneesinmetsän varteen.

#### **5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen**

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uutta asumista hyvän saavutettavuuden alueella. Kaavalla laajennetaan olemassa olevaa kaupunkirakennetta jo aiemmin rakennettujen katualueiden ja kortteleiden läheisyydessä.

Alueella on tarkoitus toteuttaa uutta kunnallistekniikkaa alueen rakennusvaiheessa. Nykyisiä pohjoisessa sijaitsevia jätevesi- ja vesijohtolinjoja ei kannata hyödyntää, niiden riittämättömän kapasiteetin ja maaston korkeuserojen vuoksi. Suunnittelualueen kadut kuivataan hulevesikaivojen avulla ja hulevedet johdetaan Nurmilinnuntien hulevesilinjaan. Muiden kuin katualueelta tulevien hulevesien hallinta toteutetaan hulevesiuomien ja -painanteiden avulla.

Kaavassa on mahdollistettu uusiutuvan energian tuotantomahdollisuudet uudisrakennusten julkisivussa ja kattopinnoilla.

Asemakaavan mukainen rakentaminen tuottaa jonkin verran uutta ajoneuvoliikennettä asuinrakentamisen lisääntyessä. Liikenteen lisäys on rakentamistehokkuudesta ja uusien asuntojen pienestä määrästä johtuen kuitenkin maltillista eikä merkittävästi kuormita Rastaspuiston katuverkkoa.



## **5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**

Asemakaava ja asemakaavan muutos mahdollistavat alueelle kaupunkikuvallisesti melko suuren muutoksen. Nykyisin osa rakentamattomista ja vehreistä, hoidattoman kasvillisuuden alueista muuttuvat rakennetuiksi. Nykyistä kasvillisuutta tai puustoa poistuu rakentamisen myötä. Kaavassa on määrätty, että AO-korttelialueiden kadun puoleiset tontinosat tulee rajata pensasistutuksin alueen vehreyden lisäämiseksi. Lisäksi Heurlinintien pohjoispuoleisen AO-korttelin pohjoisosaan on osoitettu puilla ja pensailta istutettava alueen osa.

Kaavalla mahdollistetaan ja vahvistetaan kaavassa virkistysalueita, puistoja ja reittejä ulkoiluun.

Uusi pientalorakentaminen liittyy Karakallion Rastaspuiston asuinalueeseen ja luo kartanon alueelle kylämäistä miljöötä viereisen siirtolapuutarha-alueen kanssa.

Leppävaaran kartano pihapiireineen, ratsastuskoulu ympäristöineen, kaksi vanhaa asuinrakennusta sekä ympäröivä viljelys- ja laidunmaisema muodostavat paikallisesti merkittävän kulttuurihistoriallisen ympäristön. Suunnittelun lähtökohtana on ollut säilyttää Leppävaaran kartanon ja ratsastuskoulun ympäristöt.

Kaavaratkaisuilla säilytetään avoimet laidunalueet sekä maisemallisesti merkittävät metsänrajalinjat Leppävaaran kartanon mäellä nykyisessä tilassa. Suunnittelualueen kaakkoisosassa sijaitseva vanha omenapuutarha kunnostetaan rakennetummaksi puistoksi hulevesiaiheineen.

## **5.6 Muut merkittävät vaikutukset**

Kaavataloudelliset vaikutukset

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

Espoon kaupunki kattaa alueen kunnallistekniikan kustannuksia muodostuvien tonttien myyntituloilla.

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

Kaavataloudellinen vaikutus on positiivinen.

## **6 Asemakaavan toteutus**

### **6.1 Rakentamisaikataulu**

Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa asemakaavan saatua lainvoiman.

### **6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet**

Rakentaminen toteutetaan kaavamääräysten mukaisesti.

Rakentuvien korttelialueiden sekä ympäröivien yleisten alueiden rajapinnassa yhteensovittaminen on tärkeää, mm. alueen esteettömän toteutuksen sekä liikenneturvallisuuden kannalta. Erityistä huomiota jatkosuunnittelussa kiinnitetään toteutettavien hulevesireittien, ulkoilureittien sekä ratsastusreittien suunnitteluun ja yhteensovittamiseen sekä niiden toteuttamisen maisemavaikutuksiin.

Ratsastustoiminnan korttelialueen ja sitä ympäröivien yleisten alueiden sekä reittien rajapinnan toteutusvaiheessa kiinnitetään erityistä huomiota yleisen ulkoilureitin liikenteen ohjaamisessa pois tallialueelta. Ratsastusreittien mahdollinen erottaminen aidalla viereisestä ulkoilureitistä toteutetaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön sopivalla tavalla. Näillä toimenpiteillä lisätään sekä ratsastajien, että ulkoilijoiden turvallisuutta. Toimenpiteistä käydään keskustelua jatkosuunnittelussa ratsastuskoulun yrittäjän kanssa.

### **6.3 Toteutuksen seuranta**

Kaavan toteutumista rakennushankkeiden osalta valvovat kaupungin rakennuslupaviranomaiset. Katualueiden osalta toteutuksesta vastaa kaupunkitekniikan keskus.

### **6.4 Sopimukset**

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

## **7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus**

### **7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto**

#### **7.1.1 Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus**

Alueelle laadittuja suunnitelmia on kehitetty maanomistajien toiveiden ja kaavoitus-työn yhteydessä laadittujen selvitysten perusteella.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa oli esillä kaksi erilaista vaihtoehtoa. Vaihtoehto 1 rakennusoikeudeltaan pienempi ja enemmän nykyisiä linjoja noudatteleva, kuin vaihtoehto 2.



Kuva: Osallistumis- ja arviointisuunnitelman vaihtoehto 1.

Vaihtoehdossa 1 nykyiset rakennukset esitetty oranssilla. Olemassa olevaa rakennuskantaa yhteensä noin 3 500 kerrosneliömetriä ja uutta rakennuskantaa noin 7 000 kerrosneliömetriä, joista maneesin laajennus noin 500 kerrosneliömetriä. Asemakavalla muodostuvaa rakennusoikeutta yhteensä noin 10 500 kerrosneliömetriä. Asuinrakentaminen on suunnitelmassa jakautunut useisiin eri osa-alueisiin. Nykyinen Heurlinintie sekä Maneesipolku muutettu katualueiksi. Asuinrakentaminen pääosin erillispientaloja eli omakotitaloja.



Kuva: Osallistumis- ja arviointisuunnitelman vaihtoehto 2.

Vaihtoehdossa 2 nykyiset rakennukset esitetty oranssilla. Olemassa olevaa rakennuskantaa yhteensä noin 3 500 kerrosneliometriä ja uutta rakennuskantaa noin 10 000 kerrosneliometriä, joista maneesin laajennus noin 500 kerrosneliometriä. Asemakaavalla muodostuvaa rakennusoikeutta yhteensä noin 13 500 kerrosneliometriä. Asuinrakentaminen jakautunut useisiin eri osa-alueisiin, jotka yhdessä muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Nykyinen Heurlinintie on osoitettu ulkoilureitiksi ja uusi katualue on esitetty nykyisen Maneesipolun keskivaiheilta itään. Uuden katualueen eteläpuolelle sekä Maneesipolun länsipuolella sijaitsevalle mäelle osoitettu tiivistä pientaloaluetta.

### 7.1.2 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 12.11.–12.12.2018.

Kaavasta saatiin yksi lausunto ja 20 mielipidettä

Kaavahankkeesta järjestettiin kaavakävely 14.11.2018.

### 7.1.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin paljon mielipiteitä kirjaamoon sekä runsaasti palautteita kaupungin palautepalveluun. Enimmäkseen kaavoitusta ja suunnitelmia vastustettiin.

Kaavaehdotusvaiheeseen suunnitelmia muutettiin runsaan palautteen vuoksi siten, että Maneesipolun länsipuolella sijaitseva mäkialue jätettiin suunnittelualueesta pois. Alueen kulttuuriperinnölle ominainen maatalousajoista muistuttava kartanon omenatarhan alue muutettiin kaavaehdotuksessa puistoksi, jota kehitetään hyötypuutarhapuistona. Näin omenatarhan alue nivoutuu yhteen viereisen asemakaava-alueen siirtolapuutarhan ja palstaviljelyalueen sekä alueen kulttuurihistorian kanssa.

Katujärjestelyistä todettiin, että vaihtoehdon 2 katujärjestely on kokonaisuuden kannalta kannattavampi ja turvallisempi, kun nykyistä ulkoilureittiä ei tarvitse juurikaan muuttaa, ja se osoitetaan kulkemaan lähivirkistysalueella.

Kaavaehdotuksessa asuinrakennusten korttelialueet esitetään tehokkuudeltaan väljempänä kuin osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluaineiston suunnitelmassa. Kaikki asuinkorttelialueet ovat erillispientalojen korttelialueita, joka mahdollistaa alueelle omakotitalotontteja, jotka sopivat alueen miljööseen ja tavoitteisiin kylmäisestä kaupunkitilasta.

Alueen kulttuurihistorian ja maisema-arvojen selvittämiseksi tilattiin kulttuuriympäristöselvitys. Selvityksen ja kaavaehdotuksen suunnittelun aikana on tehty yhteistyötä kartanon omistajien kanssa sekä ratsastuskoulun yrittäjän kanssa ja heidän toiveitaan ja tavoitteitaan on kuultu.

Leppävaaran kartanon rakennus sekä kaksi vanhaa tallirakennusta päätettiin osoittaa suojeltavaksi. Vanhoista työväen asuintaloista läntinen rakennus päätettiin osoittaa säilytettäväksi. Kartanon pihapiiriin ei osoiteta asuinrakennuksia maanomistajan toiveesta.

Asemakaava-alueelta tehtiin kunnallistekninen yleissuunnitelma yhdessä kaupunkitekniikan keskuksen sekä HSY:n kanssa. Työ valmistui loppuvuodesta 2020. Kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa kiinnitettiin erityistä huomiota muodostuvien katualueiden sekä ratsastusreittien ja ulkoilureittien kohtaamispaikkoihin ja niiden turvallisuuden. Lisäksi tarkasteltiin hulevesireittejä ja hulevesien viivytystä.

## **7.2 Kaavaehdotus**

### **7.2.1 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotusta esitetään hyväksyttäväksi nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti loppuvuonna 2023.

## **7.3 Kaavan hyväksyminen**

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

## 7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Tiina Piironen, aluearkkitehti
- Harald Arlander, arkkitehti
- Minna-Maija Sillanpää, maisema-arkkitehti
- Annika Tuominen, maisema-arkkitehti
- Kati Vuorinen, suunnitteluinsinööri (liikenne)
- Emma Kiukas, asemakaavainsinööri
- Sari Metsälä, asemakaavainsinööri

## 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
9.4.2018		Kaavoitushakemus saapui
23.4.2018		Kaavoitushakemus saapui
2.11.2018	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
12.11.–12.12.2018		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
pp.kk.vvvv	ksl	Kaavaehdotus nähtäville
pp.kk.vvvv - pp.kk.vvvv		Kaavaehdotus nähtävillä

### 7.5.1

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

*Tiina Piironen*

Tiina Piironen

Aluearkkitehti

*Torsti Hokkanen*

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja