

Asianumero
5142/2020
1733/2018
Aluenumero
133200

Lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Leppävaaran kartano

Asemakaava ja asemakaavan muutos

57. kaupunginosa, Karakallio

Katu- ja virkistysalueet

Muodostuu uudet korttelit: 57086, 57087, 57089 ja 57088

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 2.10.–31.10.2023 **MRA 27 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavaan ja asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7325.

Kaavan hyväksymispäätöksestä ovat pyytäneet tiedon seuraavat lausunnonantajat:
nro 6.

Espoon kaupunki
Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavoituksen palvelualue
Käyntiosoite: Tekniikantie 15
Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Valmistelija:
Tiina Piironen
etunimi.t.sukunimi@espoo.fi

Ville Keskisaari (liikennesuunnittelu)
Annika Tuominen (maisemasuunnittelu)
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

1

Päivämäärä 2.11.2023
Lausunnon antaja Espoon ympäristösuojelun palvelualue

Liito-oravat

Kaava-alueelle on suoritettu Espoon Leppävaaran kartanon luontoselvitys 2019. Koska luontoselvityksestä on kulunut jo aikaa, tulee kaava-alueella suorittaa uusi liito-oravakartoitus ennen puiden kaatamista ja rakentamisen aloittamista. Tilanne liito-oravien levinneisyyden osalta voi muuttua 3-5 vuodessa paljon ja vuonna 2022 on havaittu asuttu liito-oravien ydinalue 400 m päässä Leppävaaran kartanon kaava-alueesta. Liito-oravilla on mahdollisuus liikkua vuonna 2022 havaitulta ydinalueelta Leppävaaran kartanon kaava-alueelle.

Liito-oravien nykyinen ekologinen verkosto on tunnistettu ja liito-oravien kulkuyhteydet on merkitty kaavakarttaan. Merkinnällä eko-1 on tärkeää huomioida, että liito-oravien kulkureitin tulisi olla vähintään 20 metriä, mutta mielellään 30 metriä leveä puustoinen käytävä, joka koostuu useammasta vierekkäisestä yli 10 metriä korkeasta puusta. Liito-oravien kulkuyhteyttä ei voida kaventaa puurivistöksi, koska tällöin on suuri riski sille, että yksittäisen puun kuolema tai kaatuminen myrskyssä katkaisee koko kulkuyhteyden. AO-korttelin 57087 pohjoispuolella puusto on jo nyt vanhaa ja latvuskorros aukkoinen. Liito-oravien kulkuyhteyden säästämistä tulee huomioida, että hulevesireitin rakentaminen ja erillispientalojen rakentaminen kortteliin 57087 tulee vaikuttamaan eko-1 -alueella kasvaviin puihin, kun osa puiden juurista katkeaa ja puiden mikroilmasto sekä maaperän kosteus olosuhteet muuttuvat. Rakentamisen seurauksena osa reunimmaisista puista tulee kuolemaan tai ne joudutaan poistamaan uusien pihojen reunalta vaarallisina puina. Nämä seikat tulee huomioida, kun suunnitellaan, kuinka leveäksi eko-1 alue rajataan.

Espoon ympäristönsuojelu esittää, että AO-korttelin 57087 pohjoispuolella VL-aluetta, joka sisältää eko-1 merkinnän tulisi leventää, jotta se turvaa riittävän puustoisien kulkuyhteyden liito-oraville sekä mahdollistaa uusien puiden istuttamisen. Liito-oravien kulkuyhteyden riittävä leveys tulee lopulta tarkistaa laskemalla puiden väliset liitoluvut puuston korkeustiedon sekä maastohavaintojen perusteella.

Yksi keino turvata liito-oravien liikkumismahdollisuudet olisi merkata kulkuyhteyden puita säästettäväksi puiksi AO-kortteliin 57087. Espoon ympäristönsuojelun kokemusten perusteella vanhojen puiden säästäminen rakennettavilla pihilla harvoin kuitenkaan onnistuu, joten ympäristönsuojelu ei suosittele tätä ratkaisuja. Sen sijaan AO-korttelin 57087 ”puilla ja pensailla istutettava alueen osa” – kaavamerkintään tulisi lisätä määräys, joka tarkoittaa, että alueelle tulee istuttaa tietty määrä puita ja että näiden puiden tulee kasvaa yli 10 metrisiksi. Näin puuistutukset tukevat liito-oravien

kulkuyhteyttä ja istutettavalle tontinosalle ei tule pelkästään pari matalaa koristepuuta ja pensaita.

Espoon ympäristönsuojelu ehdottaa Tupaspellon kohdalle suunnitellun ratsastusreitin poistamista kaavasta. Liito-oravien kulkureitti jää tällä kohdalla vain muutamien puiden varaan. Ratsastaminen näiden puiden juuristolla heikentää puiden hyvinvointia ja nopeuttaa puiden kuolemaa. Liito-oravien kulkuyhteydelle tulisi jättää myös tilaa puiden uudistamiselle istutuksin. Lisäksi Tupapelto asemakaavassa (6974) ei ole merkitty tälle kohdalle ratsastusreittiä ja alue on merkitty ainoastaan eko-1 alueeksi. Espoon ympäristönsuojelu kyseenalaistaa ratsastusreitin jatkuvuuden tällä kohtaa. Kaavasta tai kaavaselostuksesta ei käy selvästi ilmi, mihin ratsastusreitin tulisi jatkua Tupaspellosta. Espoon ympäristönsuojelu huomauttaa, että Tupapellossa on tiivisti rakennetut siirtolapuutarhat mökkeineen ja paljon virkistyskäyttöä vuoden ympäri. Turvallisuuden näkökulmasta on kyseenalaista ohjata ratsastajia sinne, missä liikkuu paljon ajoneuvoja ja muita ihmisiä.

Lepakot

Vuonna 2019 tehdyssä luontoselvityksessä havaittiin kaava-alueella lepakoita, ja pidettiin todennäköisenä, että alueella on lepakoiden lisääntymispaikka. Ennen kuin kaava-alueella rakentamisen tieltä puretaan rakennuksia, tulee tarkistaa, onko niissä lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

Eko-1 merkintä ei ole tärkeä ainoastaan liito-oravien kulkuyhteyden takia, vaan myös lepakoiden, sillä ne käyttävät aluetta todennäköisesti ruokailualueenaan. Kaavamääräyksessä tulee mainita myös lepakot. Kesäöisin valojen voimakkuus saattaa häiritä lepakoiden liikkumista ja saalistusta alueella. Espoon ympäristönsuojelun katsoo, että kaavassa tulisi lieventää rakentamisen ja ulkoilureittien aiheuttamaa haittaa lepakaille ohjaamalla kaava-alueen valaistusta kesäöiden aikana himmeäksi tai kokonaan pois sekä kieltämällä ylöspäin suuntaavat ulkovalot. Myös ratsastuksen ulkokenttien valaistuksessa olisi syytä huomioida lepakoiden valoherkkyys.

Ekologiset yhteydet

Espoon ympäristönsuojelu huomauttaa, että kaavan eko-1 -alue sekä puilla ja pensilla istutettava alueen kohdalla oleva kasvillisuus muodostaa nykyisin paikallisen ekologisen yhteyden, joka yhdistää Karakallion ja Lintuvaaran metsäiset alueet. Yksistään liito-oravan liikkumisen takaavien puiden säästäminen ei turvaa muiden eliölajien liikkumismahdollisuuksia. Alue tulee säilyttää metsäisenä ja leveyden olisi syytä olla 30 metriä. Aitoja ja muita eläinten liikkumisen esteitä tulee välttää. Ympäristönsuojelu ehdottaa, että kaavamääräykset huomioisivat myös ekologisen yhteyden sillä se osaltaan vaikuttaa, kuinka alueen kasvillisuutta hoidetaan.

Ympäristönsuojelu ehdottaa, että pohjoiseen menevälle Kaivolohkon VL

-alueelle lisätään myös eko-1 -merkintä. Tällä mahdollistetaan lajien liikkumien pohjois- eteläsuunnassa. AO-1 -korttelin s-1 -alue on osa paikallista ekologista kulkuyhteyttä.

Puusto

S-1 -alueen lisäksi myös eko-1 alueelle jäävät yli 10 metriä korkeat puut tulee suojata rakentamisen aikana väliaikaisella aidalla kaupungin ohjeiden mukaisesti.

Kaava-alueella puita ei saa kaataa lintujen ja liito-oravien pesimärauhan 1.4.–31.7 aikana.

Niityt

Espoon ympäristönsuojelu huomauttaa, että Espoon kaupungin niittyohjelmassa Lepävaaran kartanon kaava-alue kuuluu osittain ohjelmassa tunnistettuun niittykeskittymään.

Hulevedet

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä virtaa kalastollisesti arvokas Monikonpuro, jossa esiintyy erittäin uhanalaiseksi luokiteltua meritaimenta. Meritaimenen kutu ja pienpoikasvaiheet ovat hyvin herkkiä kohonneille kiintoainespitoisuuksille, joka pahimmillaan voi tukahduttaa kalojen mädin. Kaava-alueelta ei saa johtaa rakentamisen aikana sameita vesiä Monikonpuroon tai puroon suoraan johtaviin ojiin / putkiin taimenen kutuaikana 1.9. - 31.11. Lisäksi rakentamisen suunnitteluvaiheessa, ennen maanmuokkausta tai valmistelevia töitä, on toteutettava erillinen työmaavesien hallintasuunnitelma ja hyväksyttävä se ympäristönsuojelulla. Työmaalla syntyvien ja kertyvien vesien laatua on tarkkailtava koko työmaan ajan vähintään kaksi kertaa viikossa aistinvaraisin havainnoin (väri, sakan kertyminen, haju), jotta kiintoainesta ei kulkeudu vesistöihin haitallisia määriä. Rakentamisen aikana on noudatettava Espoon työmaavesioppaan ohjeita (tämän lausunnon liitteenä).

Rakennetun ja valmiin kaava-alueen hulevedet tulee johtaa edelleen kohti Monikonpuroa ensisijaisesti avoimin ratkaisuin, kuten ojapainantein. Ojiin on hyvä toteuttaa myös vettä viivyttäviä ja kiintoainesta laskeuttavia pohjapatoja. Hulevesien hallintarakenteet on kaavassa merkitty sijoitettavaksi alueen etelä- ja länsiosiin. Kaavassa tulisi harkita hulevesireitin ja -painanteiden toteuttamista myös Jääskelänpolun varteen kaava-alueen pohjoispuolelle, sillä myös sieltä menee ojayhteys Monikonpuroon.

Lisäksi ympäristönsuojelu huomauttaa, että kaava-alue on SYKEN 2018 laatiman hulevesitulva-aineiston perusteella osittain tulva-aluetta.

Hevostalli

Espoon ympäristönsuojelu huomauttaa, että asutuksen tuominen lähelle hevostalleja voi tuoda rajoitteita ratsutilan tulevaan toimintaa. Mikäli hevostallin toiminnasta tulee aiheutumaan hajuhaittoja alueen asukkaille, on tarpeen ryhtyä toimenpiteisiin näiden haittojen vähentämiseksi. Lisäksi jos hevostallin toiminnanharjoittaja suunnittelee tulevaisuudessa toimintansa laajentamista niin, että talilla on yli 60 hevospaikkaa, tulisi tällöin etäisyys tallista asutukseen olla vähintään 100 metriä, mieluiten enemmän.

Lentomelu

Kaavaselostuksessa todetaan, että kaavan pohjoisosa kuuluu Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen lentomelualueeseen. Koska rakennusjärjestys ja sen mukainen lentomelualue on vuodelta 2016 ja sen jälkeen Finavia on päivittänyt lentomelun verohäyrät (Lden50 ja Lden55), on tulevien asuinrakennusten lentomeluntorjunnan tarve syytä vielä tarkistaa Espoon kaupungin rakennusvalvonnasta.

Espoon ympäristönsuojelu suosittelee, että uusissa asuinrakennuksissa varaudutaan lentomelun lisääntymiseen tulevaisuudessa ja asuinrakennuksiin tehtäisiin ennakkoisesti riittävä meluntorjunta. Espoon ympäristönsuojelu saa asukkailta lentomelusta valituksia ja koettua lentomeluhaittaa on vaikea lieventää muuten kuin rakennusteknisin ratkaisun, jotka voivat jälkikäteen olla erittäin kalliita.

Vastine:

Liito-oravat

Faunatica Oy toteutti Espoon kaupungin toimeksiannosta luontoselvityksen Leppävaaran kartanon alueella keväällä ja kesällä 2024. Selvitysalue sijaitsee Karakalliossa, ja sen pinta-ala on noin 16 ha. Selvityksen tavoitteena oli kartoittaa alueen luonnonarvot asemakaavatyön tueksi.

Keskeiset havainnot ja suositukset:

Arvokkaat luontotyytit:

- Itäosan metsät täyttävät metsälain 10 §:n erityisen tärkeän elinympäristön kriteerit (LUMO-luokka 2).
- Eteläosan vaahteralehto on maakunnallisesti arvokas (LAKU-kohde).
- Alueella on myös lehtoja ja niittyjä, jotka kuuluvat LUMO-luokkiin 3 ja 4.

Kasvillisuus:

- Ei havaittu uhanalaisia tai rauhoitettuja putkilokasveja.
- Erittäin uhanalainen lahokaviosammal (*Buxbaumia viridis*) havaittiin satunnaisesti lahoppuilla.

Vesistöt:

- Rastaalanojan puro saattaa olla vesilain mukaisesti suojeltu (LUMO-luokka 1).
- Puroa koskee vesilain 3 luvun 3 §, joka edellyttää lupaa uomaa koskeviin toimenpiteisiin.

Liito-orava:

- Alueella ei havaittu papanoita, mutta löytyi kolopuita ja soveltuvaa metsää.
- Liito-oravan kulkuyhteydet tulee turvata säilyttämällä puustoinen yhteys.

Lepakot:

- Ei havaittu lakisääteisesti suojeltuja lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.
- Pohjanlepakot käyttävät kartanon ja tallin ympäristöä ruokailualueenaan (luokka III).

Linnusto:

- Hevostallin ympäristö on linnustollisesti arvokkain osa aluetta.
- Pesiviä lajeja mm. varpunen (EN), haarapääsky (VU), kiuru (NT), västäräkki (NT), kottarainen ja mustapääkerttu.

Ekologiset yhteydet:

- Alue on osa eteläisen Espoon ekologista verkostoa.
- Niityt ja metsät tukevat monimuotoisuutta ja ekosysteemipalveluita.
- Erityishuomiota tulee kiinnittää lahokaviosammalen esiintymiin ja vieraslajien torjuntaan.

Suositukset:

- LUMO-luokan 2 kohteet tulee säästää.
- Luokan 3 kohteet tulee huomioida suunnittelussa.
- Luokan 4 kohteet suositellaan säästettäväksi, mikäli siitä ei ole kohtuutonta haittaa.
- Alueen säilyttäminen kokonaisuutena tukee Espoon ekologista verkostoa.

Ekologiset yhteydet

Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa on huomioitu selvityksen suositukset seuraavasti. LUMO 2-luokan alueet on osoitettu lähivirkistysalueiksi tai korttelissa 57086 s-2-alueen osaksi, jonka luonnontilainen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää ja puusto juuristoinen tulee suojata yhtenäisellä työmaa-aidalla. Kaavassa kiellään lisäksi rakennusten rakenteiden ulottaminen s-2-alueelle.

Asemakaavaa ja asemakaavan muutosta on tarkistettu ehdotusvaiheesta siten, että asumiselle osoitettuja alueiden alaa on pienennetty hevosurheilun korttelialueen eteläpuolella ja osoitettu lähivirkistysalueeksi. Eko-1-merkintää on laajennettu.

Kaava-alueelta ei saa johtaa rakentamisen aikana sameita vesiä Monikonpuroon tai puroon suoraan johtaviin ojiin / putkiin taimenen kutuaikana 1.9. - 31.11.

Kaivolohkon VL -alueelle ei lisätä eko-1 -merkintää, koska alueelle ei kohdistu merkittäviä muutoksia. Alue osoitetaan puistoksi, jonne tehdään puistosuunnitelma ennen kuin mahdollisia muutoksia alueelle tehdään. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen erityispiirteet.

AO-1 -korttelin s-1 -alue on osa paikallista ekologista kulkuyhteyttä

Lepakot

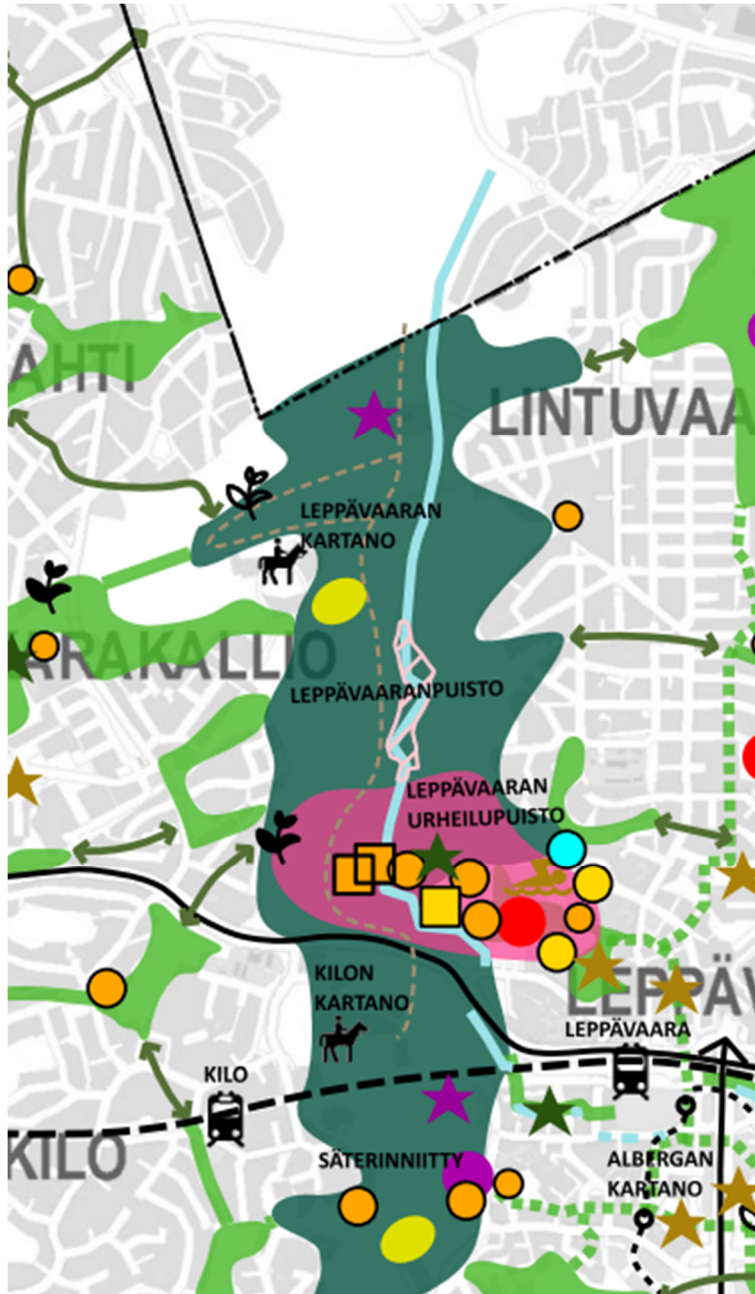
Kaavaan lisätty määräys: Valaistuksen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida lepakoiden käyttämä siirtymäreitti.

Leppävaaran tallin pitäjän mukaan ratsastuskentän valaistus on päällä vain tarvittaessa kentän käytön aikana klo 8.00–22.00. Muina aikoina kenttä ei ole valaistu.

Ratsastus

Tupaspellon lähivirkistysalueelle osoitettu ratsastusreitti sijoittuu puiston itäreunaan, avoimelle ja puustottomalle alueelle. Reitti on merkitty ohjeellisena, ja sen tarkempi sijainti sekä leveys määritellään puistosuunnitelmassa. Ratsastusreitti on osa etelä-pohjoissuuntaista ratsastusreitistöä, joka on esitetty Suur-Leppävaaran virkistysvisio 2050 -suunnitelmassa. Reitin tavoitteena on yhdistää Kilontalli ja Leppävaaran kartano. Kaavallisesti reitistö on vielä osittain katkonainen, mutta ratsastusreitti näkyy jo Kilon kartanon ja Leppävaaran urheilukeskuksen asemakaavoissa.

Ratsastusreitit ovat osa alueen monipuolista ulkoilureitistöä. Selkeästi erillään muista reiteistä osoitetut ratsastusreitit parantavat sekä ratsastajien että muiden ulkoilijoiden turvallisuutta. Kulutukselle alttiit kohdat suojataan esimerkiksi kuorikatteella.



Kuva: Suur-Leppävaaran virkistysvisio 2050

Kaavaa on muutettu siten että hevosurheilukeskuksen ja uuden asutuksen välistä etäisyyttä on kasvatettu. Uutta asutusta sijaitsee lähimmillään 82 metrin etäisyydellä tallirakennuksesta. Muutoin uutta rakentamista on osoitettu nykyisten asuinrakennusten tuntumaan. Näiden ja hevosurheilukeskuksen väliin jää olemassa olevat puustoiset alueet.

Ratsastuskoululla on 48 karsinapaikkaa ja määrää ei ole tallinpitäjän mukaan mahdollista lisätä. Tallilla ei ole pihattoa. Tallit sijaitsevat suojeltavissa rakennuksissa, eikä niiden laajentamisen mahdollistavaa lisärakennusoikeutta osoiteta

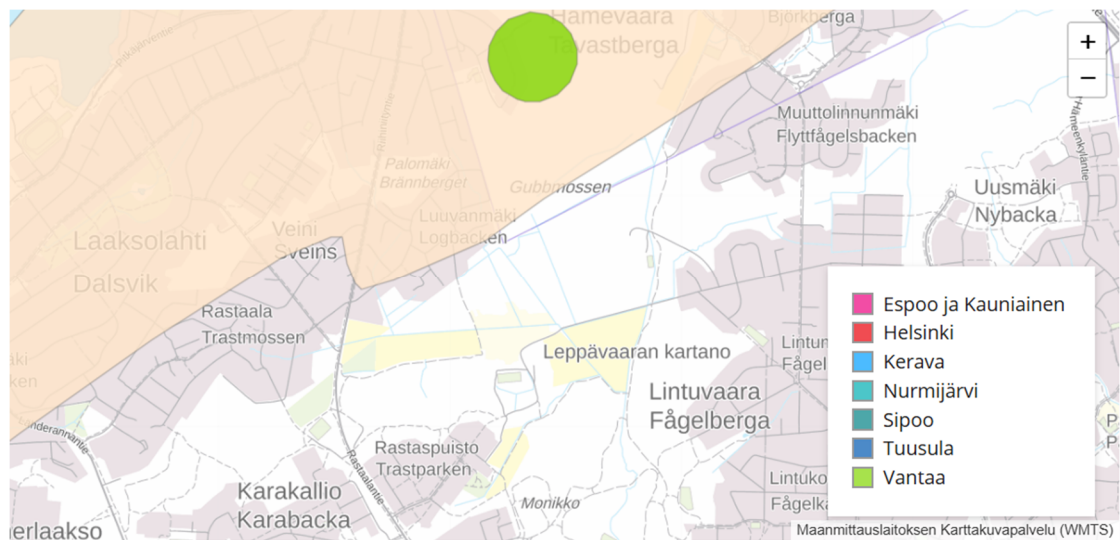
asemakaavassa. Pihatolle ei ole osoitettu rakennusala. Tallirakennusten koko rajoittaa hevosten määrän.

Puiden suojaus rakentamisaikana ja Espoon työmaavesiopas

Rakennusvalvonta ohjaa ja neuvoo rakentamista ja sen vaikutusta ympäristöön, ohjeistaa suunnittelua ja päättää rakentamisen lupa-asioista. Ohjeet ovat saatavilla muun muassa netistä sivulta: <https://www.espoo.fi/fi/kunnallisteknisten-urakoiden-asiakirjoja>

Lentomelu

Lentomelutilanne on tarkistettu, eikä kaava-alue sijoitu lentomelualueelle.



Kuva: Helsinki-Vantaan lentoaseman melualueen asuinrakentamisen kaavoitussuunnitelmat 2024.

2

Päivämäärä 4.10.2023
Lausunnon antaja Telia Finland Oyj

Teliällä ei huomautettavaa asemakaavaehdotukseen.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

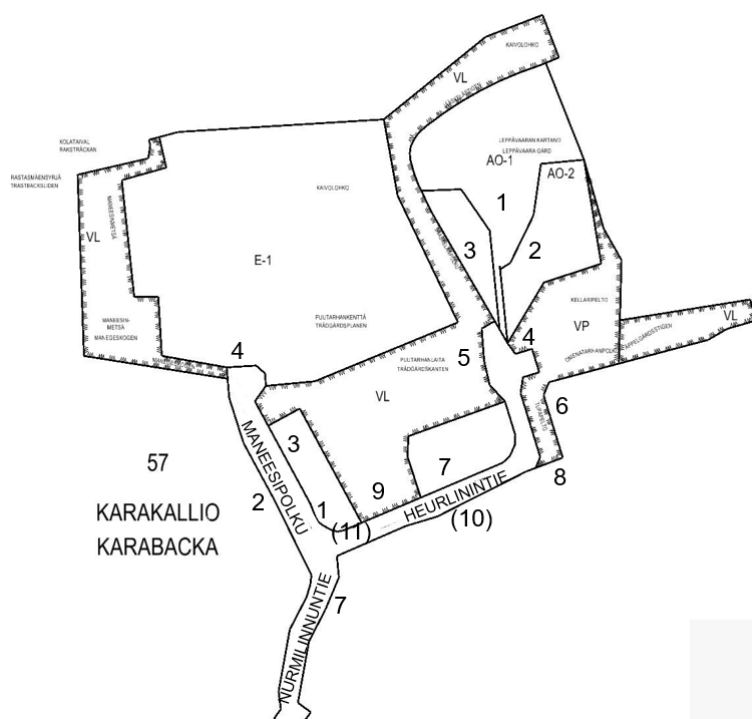
3

Päivämäärä 4.10.2023

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Ns. kirvesvarsitonttien talojen numerointien selkeyteen tulee kiinnittää huomiota. Talon numero tulee olla nähtävissä tieltä.

Kaavaa on tarkistettu ehdotusvaiheen jälkeen, niin että osoitteisto on mahdollista toteuttaa selkeästi. Leppävaaran kartanon, Leppävaaran ratsastuskoulun ja kiinteistön 49-57-82-2 (Espoo Garden Village) osoitteet säilyvät entisellään. Puistoille on osoitettu numerot.



Kuva: Kaava-alue ja osoitteet

pitänyt hanketta kulttuuriympäristön suojelun näkökulmasta monin tavoin myönteisenä, mutta arvostellut kartanomäen mittavaa uudisrakentamista, joka oli mukana vielä osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa. Nyt esillä olevassa ehdotuksessa kartanomäen lisärakentamisoikeutta on huomattavasti vähennetty. Maanomistaja on ilmoittanut, ettei tavoittele alueelle enää täydennysrakentamista, vaan nykytilanteen toteavan kaavan.

Nyt lausunnolla olevassa aineistossa kartanomäen lisärakentamisesta on luovuttu. Kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas Leppävaaran kartanon päärakennus on osoitettu suojeltavaksi merkinnällä sr-1: Suojeltava rakennus. Kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisten kanssa.

Hevosurheilukeskuksen korttelialueella sijaitsevat vaunuvaja ja navetta ovat osoitettu suojeltavaksi merkinnällä sr-2: Suojeltava rakennus. Kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas rakennus, jonka julkisivujen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisten kanssa. Rakennuksessa saa olla ratsastustoimintaa varten tarvittavia tallitiloja ja näitä palvelevia toimisto-, sosiaali-, varasto- ja teknisiä tiloja.

Päärakennuksen pihapiirissä sijaitsevalle kolmelle vanhalle rakennukselle sekä Heurlintien varren AO-korttelissa olevalle entiselle työväenasunnolle on kaavassa osoitettu merkintä sä-1: Paikallisesti kulttuurihistorian kannalta säilytettävä rakennus. Rakennuksen saa perusparantaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Säilytettävän rakennuksen tilalle ei saa rakentaa uudisrakennusta. Rakennukseen saa sijoittaa asumista palvelevia tiloja. Lisäksi korttelissa 57086 sijaitsevaan sä-1 merkittyy rakennukseen saa sijoittaa asunnon. Korjaus- ja muutostöissä on säilytettävä rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja ulkoiset ominaispiirteet.

Kaupunginmuseo suhtautuu yleensä varauksella tämän tyyppiseen sä- merkintään, koska se sallii rakennuksen purkamisen, eikä ole juridisesti varsinainen suojelumerkintä. Kartanomäelle 2022 tehdyn kohdekäynnin perusteella museo kuitenkin katsoo, ettei kartanomäen talousrakennusten sr-merkinnälle ole edellytyksiä. AO-korttelin vanhan työväen asuinrakennuksen mahdollisia merkintöjä kaupunginmuseo sen sijaan esittää vielä harkittavaksi. Museo esittää, että molempien työväen asuinrakennusten kunto ja korjattavuus tutkitaan vielä tarkemmin ennen kaavaratkaisua.

Hankealueen uudisrakentamiselle on annettu kulttuuriympäristön vaalimista tukevia määräyksiä. Lisäksi on osoitettu luonnontilaisena säilytettäviä alueita.

Kaupunginmuseo pitää valittuja suojelukohteita perusteltuina ja merkintöjä ja määräyksiä hyvinä, lukuun ottamatta vielä lisäselvityksiä vaativat asuinrakennukset.

Kaupunginmuseolla ei ole asemakaavan muutokseen ja asemakaavaehdotukseen muuta huomautettavaa.

Vastine:

Kaavassa on osoitettu osallistumis- ja arvioitusuunnitelman (OAS) mukaisesti asu-
mista Leppävaaran kartanon ympäristöön. Maanomistaja on teettänyt suunnitelma,
jossa on huomioitu alueen kulttuuriympäristön sekä erityispiirteet.

Leppävaaran kartano ja sen ympäristö on maisemallisesti merkittävä ja hyvin säilynyt
tilakokonaisuus. Suunnitelmissa noudatetaan Espoon museon kanssa käydyn neu-
vottelun lopputulemaa vuodelta 2022, jolloin maanomistajan tavoitteena oli mahdolli-
s-
taa kaavalla pientalojen rakentaminen kartanon maille. Nyt ehdotuksen jälkeen on
palattu pientaloratkaisuun, noudattaen museon kanssa sovittujen linjausten mukai-
s-
sesti.

Alueen puistomainen ja vihreä luonne säilytetty peltoihin päin. Lisäksi kartanon näky-
vyys tulosuuntaan ja talleille päin on säilynyt. OAS vaiheessa esitettyä rakennusoi-
keutta on vähennetty. Uudisrakennukset ovat alisteisia nykyiselle päärakennukselle.

Kaavaehdotuksesta poiketen molemmille korttelissa 57087 sijaitseville kahdelle työ-
väen asuinrakennukselle on osoitettu sä-1-merkintä, joka mahdollistaa asuntojen si-
joittamisen rakennuksiin AO-3-korttelin asuntojen lukumäärärajoituksen lisäksi. Kor-
jaus- ja muutostöissä on säilytettävä rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja ulkoi-
set ominaispiirteet. Säilytettävän rakennuksen tilalle ei saa rakentaa uudisraken-
nusta. Sä-1-merkintä on katsottu riittäväksi, koska se ohjaa rakennusten säilyttämi-
seen ja tuo esille kulttuurihistorialliset arvot. Vastaavia määräyksiä on käytetty Es-
poossa ja rakennukset ovat säilyneet käytössä.

5

Päivämäärä	13.10.2023
Lausunnon antaja	Elinvoiman tulosalue

Alueen liikuntapalvelut

Jääskelänpolun suuntaisesti tulee olla myös ulkoilureittiyhteys kaavaehdotuksessa
näkyvän ratsastusreitit lisäksi. Ratsastajat ja muut ulkoilijat (esim. kävelijät, pyöräili-
jät) tarvitsevat erilliset väylänsä. Ratsastuksen tulee pysyä omilla reiteillään turvalli-
suussyistä, eikä ratsastus voi edes ristetä nykyisten tai tulevien kuntoratojen kanssa.
Tämä tulee ottaa huomioon suunnittelussa sekä kaava-alueella, että sen ulkopuo-
lella.

Alueen kulttuuripalvelut

Kaavan olisi hyvä mahdollistaa uudelle asuinalueelle mahdollisuuksien mukaan asukkaiden ja kaupunginosayhdistysten yhteiskäyttötilaa esimerkiksi suojeltavien tai säilytettävien rakennusten yhteyteen.

Espoon kaupunginhallituksen 13.5.2019 hyväksymät Espoon julkisen taiteen periaatteet tulee huomioida kaava-alueella mahdollisuuksien mukaan.

Espoon kaupunginmuseo antaa viranomaistahona oman lausuntonsa alueen kulttuuriympäristöarvoista.

Alueen elinkeinonäkökulma

Suunnittelualueella sijaitsee Espoon kaupungin pitkäaikainen vuokralainen, Leppävaaran ratsastuskoulu, jonka elinkeino- ja harrastustoiminnan tulee saada jatkua. Kaavan olisi hyvä mahdollistaa ratsastuskoulun alueella myös pienimuotoista muuta yritystoimintaa esimerkiksi kahvila tai ravintola. Muutoin alue tukeutuu lähialueen ja Leppävaaran suuralueen palvelurakenteisiin.

Vastine:

Kaavassa mahdollistetaan kahvilan sijoittaminen AO-1-korttelialueella sijaitsevaan asuinrakennukseen.

Ratsastuskoulun alueelle ei osoiteta muuta yritystoimintaa. Ratsastuskoulun toiminta vaatii rauhallisen ja turvallisen ympäristön sekä tilaa eläimille ja oppilaille. Muu yritystoiminta voi tuoda alueelle lisää liikennettä, melua tai häiriötekijöitä, jotka voivat vaarantaa hevosten hyvinvoinnin ja oppimisen turvallisuuden.

Kaava-alue itsessään muodostaa jo vahvan ja tunnistettavan identiteetin, minkä vuoksi alueelle ei ole nähty tarpeelliseksi lisätä taidetta.

6

Päivämäärä	16.10.2023
Lausunnon antaja	Caruna Espoo Oy

Nykyinen sähköverkko 110 kV / 20 kV / 0,4 kV

Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti.

Punaisella viivalla on esitetty 110 kV johdot, sinisellä viivalla on esitetty 20kV johdot ja 0,4kV johdot vihreällä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit

katkoviivalla.



Kuva: Johdot kaava-alueella.

Kaava-alueen reunassa kulkee kaksi kappaletta 110 kV voimajohtoa, joiden johtoalueille on lunastettu käyttöoikeuden rajoitus. Voimajohdoille on varattu yhteinen 15 m puuton johtoaukea. Tämän lisäksi johtoaukean molemmin puolin on 10 m leveät ns. reunavyöhykekaistaleet, joilla sallittua puuston korkeutta on rajoitettu.

Johtoalueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia tai rakennelmia. Istutuksien korkeus on oltava rajoitettu koko kasvukauden aikana maksimissaan kahteen (2) metriin.

Voimajohtoalueella tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee aina pyytää Carunalta erillinen risteämälausunto. Risteämä voi olla rakennelma, rakennus, leikkikenttä, ryhmäpuutarha, tie, polku tai katu, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen. Risteämälausunto tulee pyytää, vaikka suunnitelma olisi jo osoitettu kaavassa. Risteämälausunnossa esitetään annettua kaavalausuntoa yksityiskohtaisemmin ne seikat ja turvallisuusnäkökohdat, jotka hankkeen suunnittelijan ja toteuttajan tulee voimajohdon kannalta ottaa huomioon. Risteämälausuntopyynnön voi lähettää osoitteeseen alueverkko@caruna.fi.

Caruna Oy suosittelee asemakaavassa käytettävän ympäristöministeriön asetuksen mukaista merkintää nro 154 (johtoa varten varattu alueen osa). Johtoalue on hyvä yksilöidä käyttämällä tunnusta z = sähkölinja. Alueen leveyden olisi hyvä olla koko johtoalueen leveys.

Vaikutukset sähkönjakeluun

Kaava-alueen sähkönkäyttö tulee kasvamaan ja tämä vaatii pienjännitekaapelointeja.

Siirtokustannusten jako

Mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Siirrot edellyttävät, että komponenteille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. kaavaehdotuksesta. Toivomme saada tiedoksi, kun kaava on hyväksytty.

Vastine:

Kaava-alueen reunassa kulkevat kaksi 110 kV:n voimajohtoa on huomioitu ja johto-alueelle varattu alue on merkitty Espoon asemakaavoissa käytettäväksi sovitulla voimajohtolinjan merkinnällä (va). Johtoalueen kohdalla kaavaehdotuksessa on osoitettu lähivirkistysalue (VL) jolloin alueen hoito voidaan toteuttaa huomioiden voimajohdon ympäristölle aiheuttamat erityisvaatimukset.

Kaava-alueelle on osoitettu ohjeellinen muuntamon rakennusala E-1-korttelin eteläosaan Maneesipolun katualueen viereen.

Kaavan hyväksynnästä lähetetään tieto.

Muilta osin lausunto merkitään tiedoksi.

7

Päivämäärä 27.10.2023

Lausunnon antaja ELY-keskus

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavatyötä ohjaa oikeusvaikutteinen Espoon eteläosien yleiskaava. Uudenaan ELY-keskus katsoo, että asemakaavaehdotus on pääosin ohjaavan yleiskaavan mukainen. Yleiskaavan ratkaisu perustuu tällä alueella kehä II:n jatkeen vaikutusalueen maankäyttömuutoksiin. Tavoitteet kehä II:n jatkamisesta ja kehittämisestä seudullisesti/maakunnallisesti merkittävänä väylänä ovat yleiskaavan laatimisen jälkeen muuttuneet ja siten yleiskaavan ratkaisu voi olla aluevarausten osalta osin vanhentunut etenkin kyseessä olevan asemakaavan pohjoisosissa.

Kulttuuriympäristö

Asemakaavatyö perustuu kulttuuriympäristön osalta kattavaan selvitykseen. Kaava ja kaavamuutos huomioi arvokkaan kulttuuriympäristön vaalimisen ja rakennussuojelun

asettamattomat tavoitteet MRL:n sisältövaatimusten edellyttämällä tavalla suojelematta jätettyä entistä työväenrakennusta ja vaunuvajaa lukuun ottamatta. Kulttuuriympäristöselvityksen (Tengbom 2019) perusteella myös niillä on MRL 54 §:n tarkoittamia arvoja ja niiden säilyttämistä suositellaan selvityksessä. Suojelematta jättämistä ei ole perusteltu, eikä rakennusten kunnosta ja kunnostettavuudesta ole laadittu selvityksiä. Sä-1 -määräyksen luontevampi merkitsemistapa olisi sr-3 ja määräysmaailma suojeelumääräyksen mukainen (rakennusta ei saa purkaa).

Ilmastovaikutukset

Kyseisen kaavaratkaisun ilmastovaikutuksia ei ole arvioitu. ELY-keskus katsoo, että kyseisessä kaavassa todennäköisesti keskeisiä ilmastovaikutuksia on yksityisautoihin perustuva liikenne sekä menetettävä kasvullinen ala.

Kaavaratkaisun vaikutuksia ilmastomuutokseen hillintään ei ole kokonaisuudessaan tunnistettu, vaikka ratkaisussa on huomioitu ilmastovaikutuksia lieventäviä seikkoja. Näitä ovat uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen uudisrakennusten katoilla, kevyen liikenteen väylän kehittäminen sekä puurakentaminen. ELY-keskus katsoo, että näiden seikkojen merkitys jää kokonaisuuden kannalta todennäköisesti pieneksi kaavaratkaisun lisätessä ajoneuvoliikennettä. On kuitenkin hyvä, että kaavaratkaisun vaikutuksia ilmastomuutokseen sopeutumiseen on tunnistettu.

Kaava-aineistosta puuttuu maininta Espoon kaupungin ilmastotavoitteista. ELY-keskus tuo esiin, että liikennettä lisäävä kaavaratkaisu kyseisessä sijainnissa ei todennäköisesti edistä hiilineutraaliustavoitteen tai Espoon kaupungin kestävän energian ja ilmaston toimenpideohjelman tavoitteiden saavuttamista. Kaavoittamalla olemassa olevaa rakennettua ympäristöä, voidaan ilmastovaikutuksia kuitenkin ohjata nykyistä paremmin.

Ilmastovaikutusten arviointi tukee hyvää kaavatyötä ja auttaa tunnistamaan mahdollisuuksia haitallisten vaikutusten lieventämiseen sekä mahdollisten hyödyllisten vaikutusten vahvistamiseen. Täten suunnittelua olisi tukenut asianmukainen ilmastovaikutusten arviointi, jossa voidaan hyödyntää KILVA-työkalua

(<https://www.ymparisto.fi/KILVA>).

Kyseisen kaavaratkaisun ilmastovaikutusten lieventämiseksi ja kaupungin kestävän energian ja ilmaston toimenpideohjelman riittäväksi huomioimiseksi kaavaratkaisussa on syytä vielä tarkastella pyöräilyn edistämistä, varsinkin kun julkisen liikenteen pysäkit ovat pitkän kävelymatkan päässä. Pyöräpysäköinnin laatua on syytä vielä ohjata ja määrän nostamista tarkastella. Espoon kaupungilla on jo käytössä kaavamääräyksiä, joilla ohjataan esimerkiksi pyöräparkkien laatua, ja näitä esimerkkejä on syytä hyödyntää myös kyseisessä kaavassa. Jatkosuunnittelussa tulisi myös varmistaa, että kävellen ja pyöräillen liikkuminen on mahdollisimman sujuvaa muun muassa niin, että niiden yhteydet ovat lyhyemmät, kun vastaavat autoa käyttäen ja että pyöräpysäkit

ovat ovien välittömässä läheisyydessä. Lisäksi energiatehokkuutta koskevaan kaavamääräyksen tavoitteiden toteutumista tukisi selkeämpi muotoilu. Huomion kiinnittämisen sijaan voidaan edellyttää esimerkiksi mahdollisimman energiatehokasta rakentamista. Myös energiatehokkuutta koskevia kaavamääräyksiä on jo käytössä Espoossa.

Vastine:**Yhdyskuntarakenne**

Kehä II jatkeen alueen maankäyttö ja sen katuyhteyksien suunnittelu ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä. Yleiskaava ei estä katuyhteyden jatkamista Vihdintielle saakka. Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaava-luonnos on ollut nähtävillä 3.6.-3.9.2024. Alueen maankäytön ratkaisu päivitetään yleiskaava 2060:n yhteydessä vastaamaan muuttunutta tilannetta. Alue on osoitettu yleiskaavaluonnoksessa virkistysalueeksi.

Kulttuuriympäristö

Espoon kaupunginmuseo on osallistunut kaavahankkeen suunnittelukokouksiin sekä maanomistajan kanssa käytyihin neuvotteluihin vuodesta 2018 alkaen. Museon näkemyksen mukaan hanke on ollut kulttuuriympäristön suojelun kannalta monin tavoin myönteinen.

Kaavassa on osoitettu suojeltavaksi Leppävaaran kartanon päärakennus sekä ratsastuskoulun kaksi rakennusta. Sä-1-merkinnällä on osoitettu kartanomäen kolme talousrakennusta sekä korttelissa 570867 sijaitsevat työväen asuinrakennukset.

Kartanomäellä vuonna 2022 tehdyn kohdekäynnin perusteella kaupunginmuseo katsoo, ettei kartanomäen talousrakennusten sr-merkinnälle ole riittäviä edellytyksiä.

Työväen asuinrakennuksista itäisempi rakennus on ollut pitkään asumattomana. Tavoitteena on kuitenkin ohjata rakennusten säilymistä alkuperäisessä käyttötarkoituksessa kaavamääräysten avulla, mikäli se on rakenteiden kunnon tai kunnostettavuuden kannalta mahdollista.

Kaavaehdotuksesta poiketen molemmille korttelissa 57087 sijaitseville kahdelle työväen asuinrakennukselle on osoitettu sä-1-merkintä, joka mahdollistaa asuntojen sijoittamisen rakennuksiin AO-3-korttelin asuntojen lukumäärärajoituksen lisäksi. Korjaus- ja muutostöissä on säilytettävä rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja ulkoiset ominaispiirteet. Säilytettävän rakennuksen tilalle ei saa rakentaa uudisrakennusta. Sä-1-merkintä on katsottu riittäväksi, koska se ohjaa rakennusten säilyttämiseen ja tuo esille kulttuurihistorialliset arvot. Vastaavia määräyksiä on käytetty Espoossa ja rakennukset ovat säilyneet käytössä.

Ilmastovaikutukset

Kaava-aineistoon on lisätty maininta Espoon kaupungin ilmastotavoitteista.

Alue sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen reuna-alueelle. Alueella on vanhastaan sijainnut useita rakennuksia nyt kaavassa osoitetuilla rakennusaloilla.

Alue sijoittuu noin 800 metrin etäisyys lähimmästä päivittäistavarakaupasta ja bussipysäkistä. Kaavoituksen yhteydessä on laadittu katukartta, jonka pohjalta on katualueen mitoituksia tarkistettu siten, että alueelle voidaan toteuttaa turvallinen ja toimiva katuverkosto mikä pitää sisällään jalankululle ja pyöräilylle osoitetut väylät.

Kaavaa on tarkistettu siten, siten, että katulinja noudattaa olemassa olevia ajoyhteyksiä. Selkeästi keskeinen puustoinen alue, jonka kautta uusi katu oli ehdotusvaiheessa osoitettu menevän, on nyt osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL).

Kaavaratkaisu lisää alueella ajoneuvoliikennöintiä jonkin verran, mutta laskennallisesti uusia asukkaita tulee alueelle noin 40 uutta asukasta. Liikenteelliset vaikutukset ovat siten verrattain vähäiset.

Kaava mahdollistaa alueen jalankulku ja pyöräilyverkon kehittämistä, mikä taasen parantaa alueella turvallista liikkumista.

Kaavaa on tarkasteltu ilmastokestävyyden arviointityökalulla (KILVA).

Sijainti ja lähtökohdat:

Suunnitelma sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen reuna-alueelle, mikä vaikeuttaa ilmastokestävän ratkaisun saavuttamista. Vaikutusmahdollisuus ilmastokestävyyteen arvioitu keskiuureksi.

Vahvuudet:

Uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen ja huomiointi kaavassa.

Ekologisten yhteyksien turvaaminen ja viheryhteyksien lisääminen kaavamääräyksiin.

Rakennusten muuntojoustavuus ja passiiviset energiaratkaisut huomioitu.

Alueen historia ja omaleimaisuus säilytetty.

Mahdollisuus viheralueille ja virkistystoiminnot varmistettu.

Ilmastoriskien ja säänriskien tunnistaminen sekä osittainen varautuminen.

Heikkoudet

Kiertotalousratkaisuja ei ole tarkasteltu.

Autoliikenne lisääntyy jonkin verran, ja yksityisautoilua vähentäviä keinoja on vähän.

Energian varastointi, hukkalämmön hyödyntäminen ja jätehuollon tehokkuus puuttuvat.

Haavoittuvien arvojen turvaaminen ja yhteiskunnan perustoimintojen varautuminen ilmastomuutokseen puutteellista.

Sään ääri-ilmiöiden hallintakeinoja (kuivuus, kuumuus, liukkaus) ei ole sisällytetty.

Keskeiset ratkaisut

Viherpinta-ala säilyy, ja ekologinen verkosto vahvistetaan.

Uusiutuvan energian hyödyntämistä ohjeistettu kaavamääräyksissä.

Rakennusten massoittelussa huomioitu energiatehokkuus.

Hulevesien hallintaan tehty yksittäisiä ratkaisuja.

Yleisarvio:

Kaava edistää ilmastokestävyyttä erityisesti ekologisten yhteyksien, uusiutuvan energian ja kulttuuriympäristön säilyttämisen osalta. Kehittämistarpeita ovat kiertotalous, liikenteen päästöjen vähentäminen, teknisen huollon resurssitehokkuus ja laajempi

Kaavaehdotuksen energiatehokkuutta koskevaa määräystä on tarkennettu aiempaa velvoittavammaksi. ELY:n lausunnon jälkeen on kuitenkin tullut voimaan uusi rakentamislaki, joka sisältää rakennusten energiatehokkuutta koskevat vaatimukset. Lakimuutoksen myötä ei ole tarkoituksenmukaista sisällyttää yksityiskohtaisia energiatehokkuusmääräyksiä asemakaavaan, jotta ristiriitoja ei synny.

8

Päivämäärä 2.11.2023

Lausunnon antaja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY

Aluetta varten on rakennettava uutta yleistä vesijohtoa noin 500 metriä, jätevesiviemäriä noin 500 metriä ja hulevesiviemäriä noin 500 metriä. Alueelle laaditun kunnallistekniikan yleissuunnitelman mukaan alueen kunnallistekniikan toteutus maksaa 1,4 miljoonaa euroa, josta vesihuollon osuus on noin 600 000 euroa (alv 0 %). Kustannusarvio tarkentuu jatkosuunnittelun yhteydessä. Muutosehdotus ei edellytä nykyisen vesihuollon siirtämistä.

Vastine:

Kaavaa ja kaavamuuotosta on tarkistettu kunnallisteknisen suunnitelman (KTYS) laadinnan jälkeen. KTYS:ää voi joutua tarkistamaan ennen tarkemman suunnitelman laadintaa.

Muilta osin merkitään tiedoksi.

9

Päivämäärä 26.10.2023
Lausunnon antaja Kaupunkitekniikan keskus

Kaupunkitekniikan keskus toivoo, että asemakaavamääräyksissä ei määriteltäisi yleisten alueiden kuten viheralueiden laatua ja hoitotasoa. Määräykset hyötypuutarhamaisesta alueesta, pienen virkistysalueen niittynä hoitaminen, puurivi ja s-1 merkintä (kulttuuriympäristöltään arvokas maiseman reunavyöhyke) voivat olla liian jäykkiä ja määrääviä jos olosuhteet muuttuvat nykyisestä. Niityksi määrätty alue on tällä hetkellä vuokrattua peltoa ja mikäli rakennetaan asemakaavan mukainen ulkoilureitti, tämä tilanne muuttuu.

Vastine:

Kaavamääräyksiä on tarkistettu siten, että viheralueiden laatua ja hoitotasoa määrittelevä kaavamääräyksiä on muutettu. Kaavamääräyksestä on poistettu määräys, että puistoaluetta on kehitettävä ja ylläpidettävä luonteeltaan hyötypuutarhamaiseman alueena. Puistonalueen kaavamääräykseen kuitenkin edelleen sisällytetty määräys, että olevaa puulajistoa tulee hoitaa ja kehittää kulttuurimaisemalliset ja -historialliset arvot huomioiden.

Kaavassa on osoitettu kuitenkin s-1-alue Kellaripelto nimisen puiston pohjoisosassa, koska se liittyy Leppävaaran kartanon puustoisena säilytettään alueen osaan. Puiston osalta s-1-ala on pienempi kuin ehdotusvaiheessa ollut ja koskee ainoastaan alueen puustoista osaa.

Kaavaehdotuksessa oli lähivirkistysalue, avoin maisematila, joka tulee hoitaa niittynä. Kaavamerkinnästä on kuitenkin poistettu maininta niittynä hoidettavasta alueesta.