

Asianumero  
5142/2020  
1733/2018

Aluenumero  
133200

## Muistutusten yhteenveto ja vastineet

Leppävaaran kartano

Asemakaava ja asemakaavan muutos

57. kaupunginosa, Karakallio

Katu- ja virkistysalueet

Muodostuu uudet korttelit: 57086, 57087, 57089 ja 57088

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.9.2023 MRA 27:n mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavaan tai asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7325.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 2.10.–31.10.2023 .

Yhteenveto muistutusten vastineista lähetetään kaikille muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa. Usean henkilön yhteisesti jättämistä muistutuksista yhteenveto lähetetään muistutusten yhteyshenkilölle.

Kaavan hyväksymispäätöksestä ei ole pyydetty tietoa.

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

## **Yleistä muistutuksesta**

Muistutuksia saatiin yksi kappale.

Suhtaudutaan esillä olevaan kaavaehdotukseen pääosin positiivisesti niiltä osin, miten se vaikuttaa siirtolapuutarha-alueen ympäristöön. Pidetään esimerkiksi hyvänä, että kaavaehdotuksessa on otettu mm. huomioon alueen kevyenliikenteen sekä ulkoi- lun mahdollisuuksien pitäminen joko vähintään ennallaan tai pyritty jopa parantamaan niitä. Lisäksi kiitetään alueelle suunnitellun lisärakentamisen maltillista määrää ja pa- nostusta viheralueisiin

## **Vesien ohjaus**

Ehdotetaan, että alueelle suunnitellun tiestön suunnitelmiin tulee lisätä poikkileikkaus- havainnekuvien lisäksi selvitys ja suunnitelma tiestön korkeusprofiileista, ja huomi- oida tiestön korkeusprofiilit kaavoituksessa. Nykyisen Heurlinintien (tuleva Tupapel- lontie) liian matala korkeusprofiili sekä riittävien ojien puute Heurlinintien pohjoispuo- lella aiheuttaa ylemmässä kohdassa kerrotun ongelman hule- ja sulamisvesien oh- jauksessa.

### **Vastine:**

Katujen korkeusasemia on tarkasteltu kaavavaiheessa yleissuunnitelmatasolla. Tarkastelujen perusteella katualue on suunniteltu melko laajaksi siten, että se mahdollistaa jatkosuunnittelussa mm. katujen kuiskausten tarkastelun katualueelle. Kaavavaiheessa tehty yleissuunnitelmatasoiset tarkastelut mahdollistavat sekä Maneesitien että Heurlinintien toteuttavaksi siten, että sen varteen sijoittuu reunakivilinjat ja kuivatus kaduilla tapahtuu ritaläkaivoin sekä hulevesiviemäriin.

## **Katualueet**

Vaaditaan, että tulevan Tupapellontien varrelle istutettavan puuston tulee soveltua alueelle niin, ettei niistä tule kuormitusta / rasitetta tien eteläpuolella oleville mökeille rännien tukkeutumisvaarana. Puusto ja istutukset ovat itsessään positiivinen asia, jotka tuovat mökkien ja tulevan asuinalueen asukkaille näkösuojaa sekä vaimentavat ääniä viereiseltä kevyenliikenteenväylältä."

### **Maneesitien linjaus**

Vaaditaan, että Maneesitien linjausta nykyisen Heurlinintien / tulevan Tupapellontien eteläpuolelta siirretään länteen kauemmaksi siirtolapuutarha-alueen länsireunan mö- keistä. Maneesitien ja lähimpien mökkien väliin tulee jäädä vähintään viiden metrin piennaralue, aivan kuten Tupapellontien ja sen varrella olevien mökkien väliin jää.

### **Vastine:**

Maneesitien linjaus ja kehittäminen on suunniteltu yleissuunnitteluvaiheessa siten, että katua levitettäisiin vain kadun linjauksen länsipuolelle, eli rakennuksista

vastakkaiselle puolelle. Rakennusten kohdalla on kaavassa varauduttu leveähkään katualueeseen, joka mahdollistaa jatkosuunnittelussa etäisyyksien tarkistamisen mikäli kyseisellä kohdalla voidaan esimerkiksi kadun luiskauksia jyrkentää. Kohti Heurlinintien liittymää kuljettaessa katua on yleissuunnitelmavaiheessa myös tarkasteltu tuotavaksi nykyistä etäämmälle rakennuksista. Osaltaan kadun levennys vaikuttaa myös vastakkaisella puolella olevaan puistoalueeseen, jonne levitysten viemistä on osaltaan pyritty suunnitelmassa välttämään.

## **Kunnallistekniikka, huolto ja rakentaminen**

Siirtolapuutarha-alueen liittyminen kunnallistekniikan piiriin tulee mahdollistaa ja mahdollisuutta tarjota, mutta liittymistä ei tule kuitenkaan velvoittaa kaavamääräyksissä. Pakkoliittäminen voisi muodostua yhtiölle kohtuuttomaksi kustannusten vuoksi, mikäli osakkailla ei ole halua ottaa lisää yhtiölainaa liittymistä varten."

Rakentamisen aikana tulee taata esteetön pääsy siirtolapuutarhan parkkialueelle huollon ja turvallisuuden vuoksi.

Nykyinen kaavaehdotus ei ota kantaa rakennusaikaisen maa-aineksen läjittämiseen alueella eikä talvella rakennusalueilta tapahtuvaan lumen poistoon tai läjittämiseen tai sen mahdolliseen poisvientiin alueelta. Kaupungin tulee määritellä rakentamisen ajaksi sekä varsinaiseen kaavaan kaavoitettavaan alueen viralliset lumenkaatopaikat.

### **Vastine:**

Kaavassa esitetyt Maneesitien ja Heurlinintien katualueet mahdollistavat myös esim. jätevesiverkoston ja vesijohtoverkoston kehittämisen alueella.

Rakentamisen aikaisesta liikenne ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä eikä kaava ota siihen kantaa.

## **Vuorovaikutus**

kaavoituksessa olisi ollut hyvä osallistaa ja kuulla kohdennetusti siirtolapuutarhan osakkaita sen jälkeen, kun siirtolapuutarha siirtyi alueen rakennuttajalta osakashallintaan, sillä alusta asti mukana kaavoitusprosessissa olleiden Leppävaaran kartanon ja ratsastuskoulun lisäksi siirtolapuutarha on käytännössä ainoa kaavoitettavan alueen suora naapuri.

### **Vastine:**

Leppävaaran kartanon kaava- ja kaavamuutos on ollut vireillä vuodesta 2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 12.11.2018–12.12.2018 ja nähtävillä olon aikana 14.11.2018 järjestettiin kaavakävely.

Garden Village oli saanut rakennusluvan 18.05.2021. Rakentaja on ollut tietoinen Leppävaaran kartanon kaavahankkeesta. Osakkeita myyvän velvollisuus olisi ollut informoida ostajia vireillä olevasta kaavoituksessa.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 2.10.–31.10.2023 ja siitä järjestettiin 3.10.2023 asukastilaisuus. Tiedote tilaisuudesta oli lähetetty Kiinteistö Oy Espoon Garden Village c/o Taloasema, Aseman Isännöinti Oy:lle.

KOY Espoon Garden Villagen edustajien kanssa on pidetty teams-palaveri 24.10.2023.

## **Osoitteenmuutos**

KOY Espoon Garden Villagen osoite tulee pyrkiä joko säilyttämään ennallaan (Heurlintie 5) tai vaihtoehtoisesti Espoon kaupungin tulee kompensoida osoitteenmuutoksesta aiheutuvat kulut yhtiölle sekä osakkaille täysimääräisesti.

### **Vastine:**

Asemakaavaa- ja kaavamutosta on muutettu siten, ettei osoitteenmuutoksia tule.