



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 Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7325.

Sijainti

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

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettyinä:



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

Valmistelija:

Tiina Piironen

etunimi.t.sukunimi@espoo.fi

Ville Keskisaari (liikennesuunnittelu)

Annika Tuominen (maisemasuunnittelu)

Vaihde 09 816 21

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	5
1.1	Alueen nykytila	5
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	6
1.3	Suunnittelun vaiheet	6
2	Lähtökohdat	8
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	8
2.1.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	8
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	9
2.2	Maakuntakaava	9
2.3	Yleiskaava	10
2.4	Asemakaava	13
2.5	Rakennusjärjestys	14
2.6	Tonttijako	14
2.7	Rakennuskiellot	14
2.8	Pohjakartta	14
2.9	Maanomistus	15
2.10	Maaperä	15
2.11	Rakennettu ympäristö	16
2.11.1	Yhdyskuntarakenne	16
2.11.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva	16
2.11.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	18
2.11.4	Palvelut	18
2.11.5	Yhdyskuntatekninen huolto	18
2.12	Liikenne	18
2.12.1	Ajoneuvoliikenne	18
2.12.2	Jalankulku ja pyöräily	19
2.12.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	20
2.12.4	Joukkoliikenne	21
2.12.5	Liikenneturvallisuus	22
2.13	Luonnonolosuhteet	22
2.14	Suojelukohteet	25
2.15	Ympäristön häiriötekijät	25
3	Asemakaavan tavoitteet	25
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	25
3.2	Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle	25
4	Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kuvaus	26
4.1	Yleisperustelut	26
4.2	Mitoitus	26
4.3	Maankäyttö	26
4.3.1	Korttelialueet	26

4.3.2	Virkistysalueet	29
4.3.3	Muut alueet.....	30
4.3.4	Palvelut.....	30
4.3.5	Yhdyskuntatekninen huolto	30
4.4	Liikenne	31
4.4.1	Ajoneuvoliikenne.....	31
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily	31
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	31
4.4.4	Joukkoliikenne	32
4.4.5	Esteettömyys	32
4.5	Maaperä ja rakennettavuus	32
4.6	Luonnonympäristö	33
4.7	Suojelukohteet.....	35
4.8	Ympäristön häiriötekijät	36
4.9	Nimistö	36
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	37
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	37
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	37
5.2.1	Ilmastovaikutusten arviointi.....	38
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	43
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	46
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	47
6	Asemakaavan toteutus.....	48
6.1	Rakentamisaikataulu	48
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	48
6.3	Sopimukset.....	48
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	48
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	48
7.1.1	Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus.....	48
7.1.2	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	50
7.1.3	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	50
7.2	Kaavaehdotus.....	51
7.2.1	Kaavaehdotuksen nähtävilläolo	51
7.2.2	Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	52
7.3	Kaavan hyväksyminen.....	54
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	54
7.5	Käsittelyvaiheet	54

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Liite 2, Katukartta

Liite 3, Havainnekuva

Liite 4, Viherkerroin -tulokortit

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
- Luontoselvityksen päivitys Leppävaaran kartanon asemakaavamuutoksen aluetta varten vuonna 2024, Faunatican raporteja 88/2024

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 metsittynyt 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, hevosurheilukeskuksen korttelialueen sekä uutta katu- ja viheraluetta. Asemakaavassa osoitetaan suojeltavaksi Leppävaaran kartanon päärakennus sekä kaksi vanhaa tallirakennusta. Lisäksi molemmat vanhat työväen asunnot ja kartanon alueen kolme talousrakennusta osoitetaan säilytettäväksi.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin yhdeksän hehtaaria (ha). Alueelle osoitettava rakennusoikeus on 6180 kerrosneliömetriä ($k\text{-m}^2$), josta asumista on 2000 $k\text{-m}^2$. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 2333 $k\text{-m}^2$.

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.

Erityisen 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 Maneesipolun 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 kaavoitushakemuksessa oli ilmoittanut.

13.8.2025 kirjatussa sähköpostissa kiinteistön 49-452-2-1265 ja 49-452-2-1325 omistaja on ilmoittanut toivomansa asuinrakentamista Leppävaaran kartanon ympäristöön uusimman ehdotuksen mukaisesti, sisältäen mm. 900 k-m² rakennusoikeutta viidelle pientalolle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Leppävaaran kartano asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 13.09.2023. Kaavaehdotus oli nähtävillä 2.10.–31.10.2023 ja siitä järjestettiin 3.10.2023 asukastilaisuus.

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

Kaavaehdotuksesta jätettiin yhdeksän lausuntoa sekä yksi muistutus. Näiden lausuntojen ja muistutusten sekä perusteella asemakaavaehdotusta muutettiin mm. siten että,

- Ratsastuskoulun ja siirtolapuutarhan välissä sijainneiden AO-korttelialueiden kooka ja sijaintia muutettiin siten, etteivät ne sijoitu LUMO 2 -luokitelluille alueille.
- Uudisrakennusoikeutta osoitettiin Leppävaaran kartanon ympäristöön OAS-vaiheen suunnitelmien mukaisesti.
- Kaava-alueen asumisen rakennusoikeutta vähennettiin ehdotusvaiheesta noin 1 000 k-m².
- Lähivirkistysalueita laajennettiin.
- Eko-1-alueita laajennettiin.
- Heurlintien katu palautettiin alkuperäiselle sijainnille pois LUMO 2 -alueelta.
- Kaava- ja kaavamuutosaluetta laajennettiin Maneesipolun ja Nurmilinnuntien länsireunasta.
- Kaavamääräyksiä tarkistettiin.

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.

2.1.2 Tehokas liikennejärjestelmä

Asemakaava ja asemakaavan muutos mahdollistaa olemassa olevan liikennejärjestelmän hyödyntämisen ja kehittämisen. Kaavan mahdollistama rakentaminen sijoittuu myös melko hyvien kävely- ja pyöräilyreittien yhteyteen. Vaikka lähimmille joukkoliikenteen pysäkeille on kaava-alueelta jonkin verran matkaa ovat ne silti saavutettavissa selkeitä reittejä myöden.

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 säilytettäviä metsäisiä alueita, puutarhamainen puisto ja istutettavia alueenosia sekä puurivi täydentämään olemassa olevia alueita. Uusille viheralueille saa sijoittaa hulevesien hallintaa varten hulevesiojia ja painanteita.

2.1.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Luonnon- ja kulttuuriympäristöstä huolehtiminen kestävällä tavalla on tärkeää elinkeinojen, väestön hyvinvoinnin ja alueiden identiteetin kannalta. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella huomioimaan alueen luonnolle sekä kulttuuriympäristön identiteetille ominaiset keskeiset tekijät. Alueelta on tehty kulttuuriympäristöselvitys. Alueen maisemassa keskeisenä näyttäytyvälle kartanon mäelle jätetään kaavassa laaja reunavyöhyke. Luontoarvoista keskeisin liito-oravan yhteysreitti on huomioitu puustokartoitusten ja latvustoyhteyksien arvioinnilla sekä osoitettu kaavakartassa ja ohjattu kaavamääräyksiin.

Kaavassa on huomioitu lepakoiden reitistö kartanon mäen halki. Kartanon mäen reuna-alueet tulee säilyttää luonnonmukaisena ja kartanon edessä sijaitseva puustoiset

alueet on osoitettu puilla ja pensailla istutettavaksi alueen osaksi. Kaavassa määrätään, että alueen valaistuksen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida lepakoiden käyttämä siirtymäreitti alueen halki kartanonmäen ja ratsastuskoulun suuntaan.

2.1.5 Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Alueen kunnallisteknisessä yleissuunnittelussa varaudutaan viemään alueelle kaukolämpö. Alueen maaperä soveltuu hyvin maalämmön hyödyntämiseen. Kaavassa määrätään kiinnittämään erityistä huomioita rakennusten vaipan ja muodon energiatehokkuuteen. Lisäksi rakennusten suuntaamisessa ja tilojen suunnittelussa tulee huomioida mahdollisuus aurinkoenergian hyödyntämiseen. Kaavamääräyksien lisäksi energiatehokkuutta ohjaa uusi rakentamislaki. Lakimuutoksen myötä ei ole tarkoituksenmukaista sisällyttää yksityiskohtaisia energiatehokkuusmääräyksiä asemakaavaan, jotta ristiriitoja ei synny.

Asemakaava ja asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

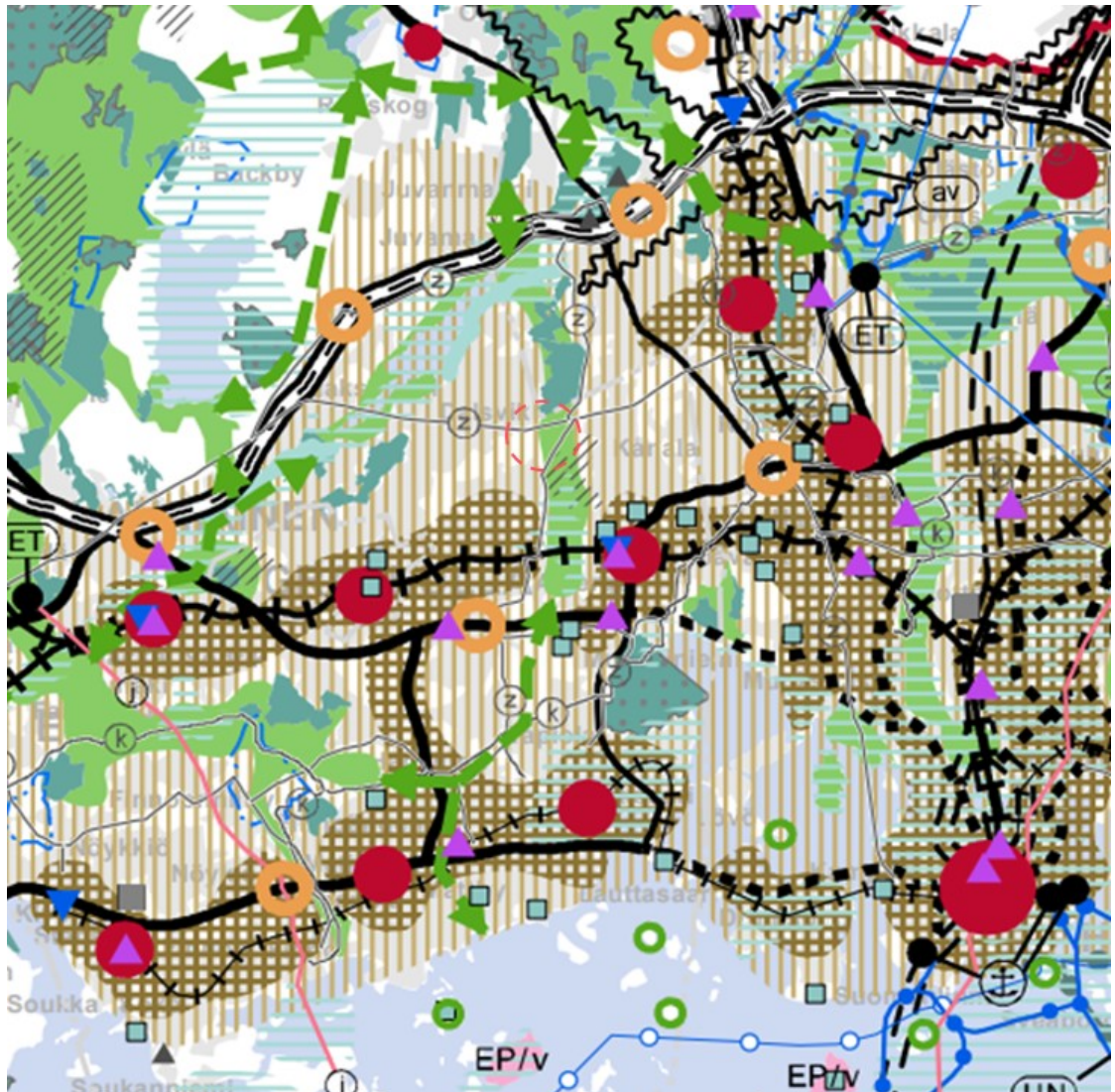
Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

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

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asuminen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen.

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

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



Kuva: Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

Vireillä oleva:

Uudellamaalla on vireillä 5. maakuntakaava (VISIO-kaava), jossa käsitellään vihreän ja puhtaan siirtymän teemoja.

2.3

Yleiskaava

Voimassa olevat:

Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

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 muutettaessa 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).

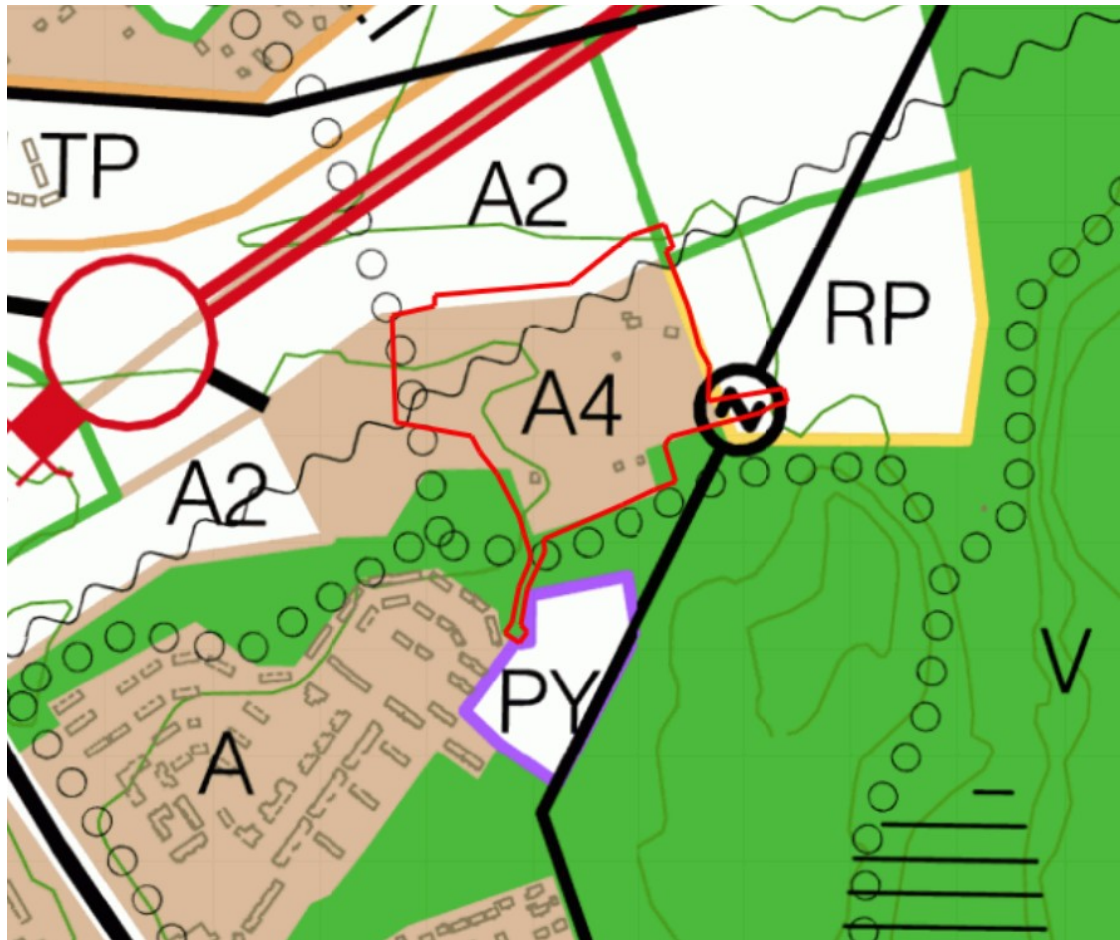
Alueen etelä- ja länsireunoissa kulkee virkistysyhteys, jonka sijainti on ohjeellinen, mutta yhteys sitova.

Alueen kaakkoispuolella kulkee päävoimansiirtolinja, joka varataan 110–400 kV sähkönsiirtolinjan rakentamiseen (110 kV olemassa).

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.



Kuva: Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.

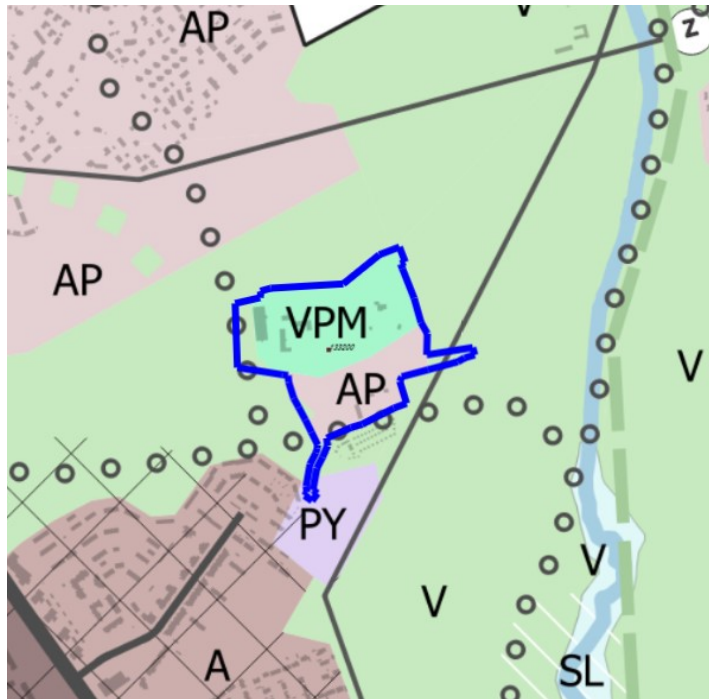
Vireillä olevat:

Espoon yleiskaava 2060

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.6.-3.9.2024.

Yleiskaavaluonnoksessa kaava-alue on osoitettu pientalovaltainen alueeksi (AP) ja virkistys-, palvelujen ja matkailun alueeksi (VPM).

AP aluetta kehitetään ensisijaisesti asumisen sekä sitä palvelevien toimintojen ja lähi-palvelujen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman elinkeinotoiminnan alueena. Aluetta kehitetään pientalovaltaisena asuinalueena. VPM-alue varataan virkistys-, matkailu- ja vapaa-ajan toiminnoille. Alueelle voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia ja rakenteita, kuten pienimuotoisia majoituspalveluja, leirintäalueita, ryhmäpuutarhoja sekä muita virkistystä, matkailua, kokoontumistiloja tai lomailua palvelevia toimintoja ja elinkeinoja. Rakentamisen määrä ja laatu on sovitettava maisemaan ja muuhun ympäristöön.



Kuva: Ote Espoon yleiskaava 2060 luonnoksesta.

2.4 Asemakaava

Suurin osa alueesta on asemakaavoittamatonta.

Eteläosassa on voimassa asemakaavat Rastaspuiisto (aluenumero 132000, hyväksytty 03.10.1990) ja Tupapelto (aluenumero 132900, hyväksytty 07.06.2017).

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

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



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta alueella. Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamattomaa. (Trimble Locus Cloud, Espoon kaupunki).

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

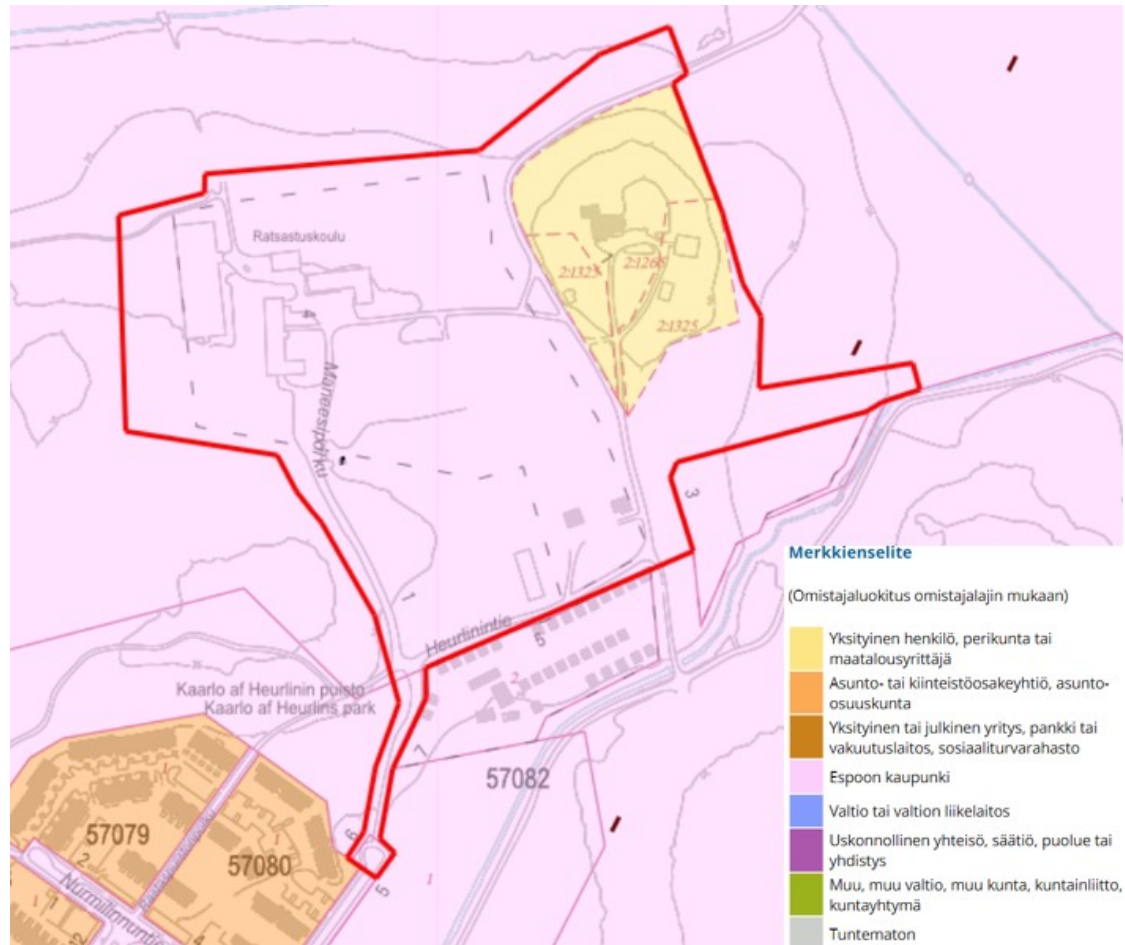
Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.8 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima.

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.



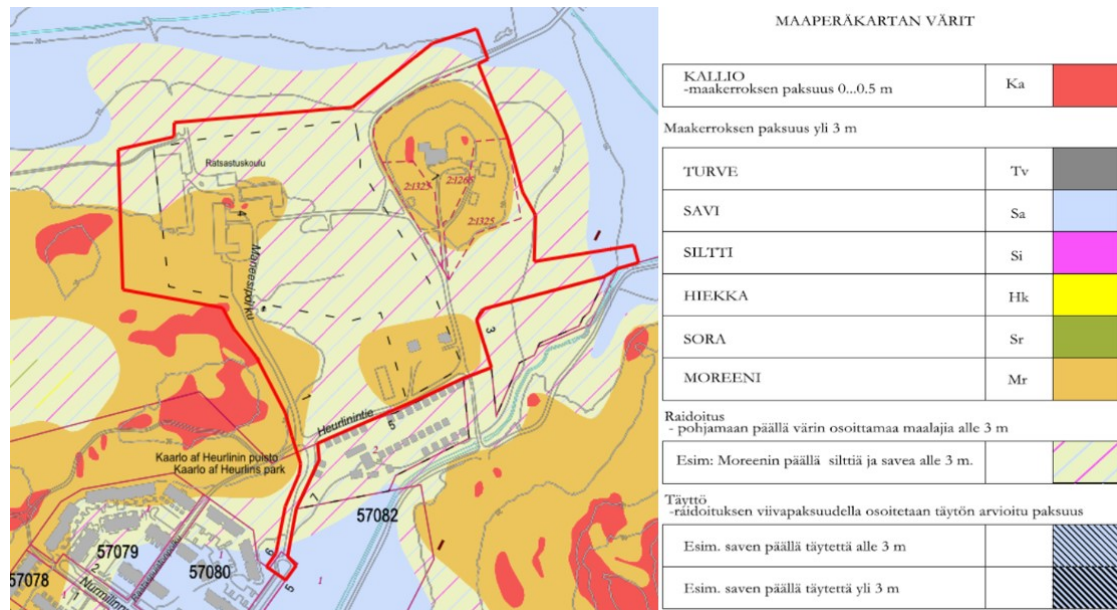
Kuva: Ote Espoon paikkatietopalvelusta, jossa näkyy maanomistus suunnittelualueella. (Trimble Locus Cloud, Espoon kaupunki).

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 5,5metriä.

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

Alueen korkein kohta on koillisalueen moreenimäellä. Suunnittelualueella ei ole potentiaalisia sulfiittisavialueita.



Kuva: Ote Espoon paikkatietopalvelusta, jossa näkyy maaperä suunnittelualueella. (Trimble Locus Cloud, Espoon kaupunki)

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.

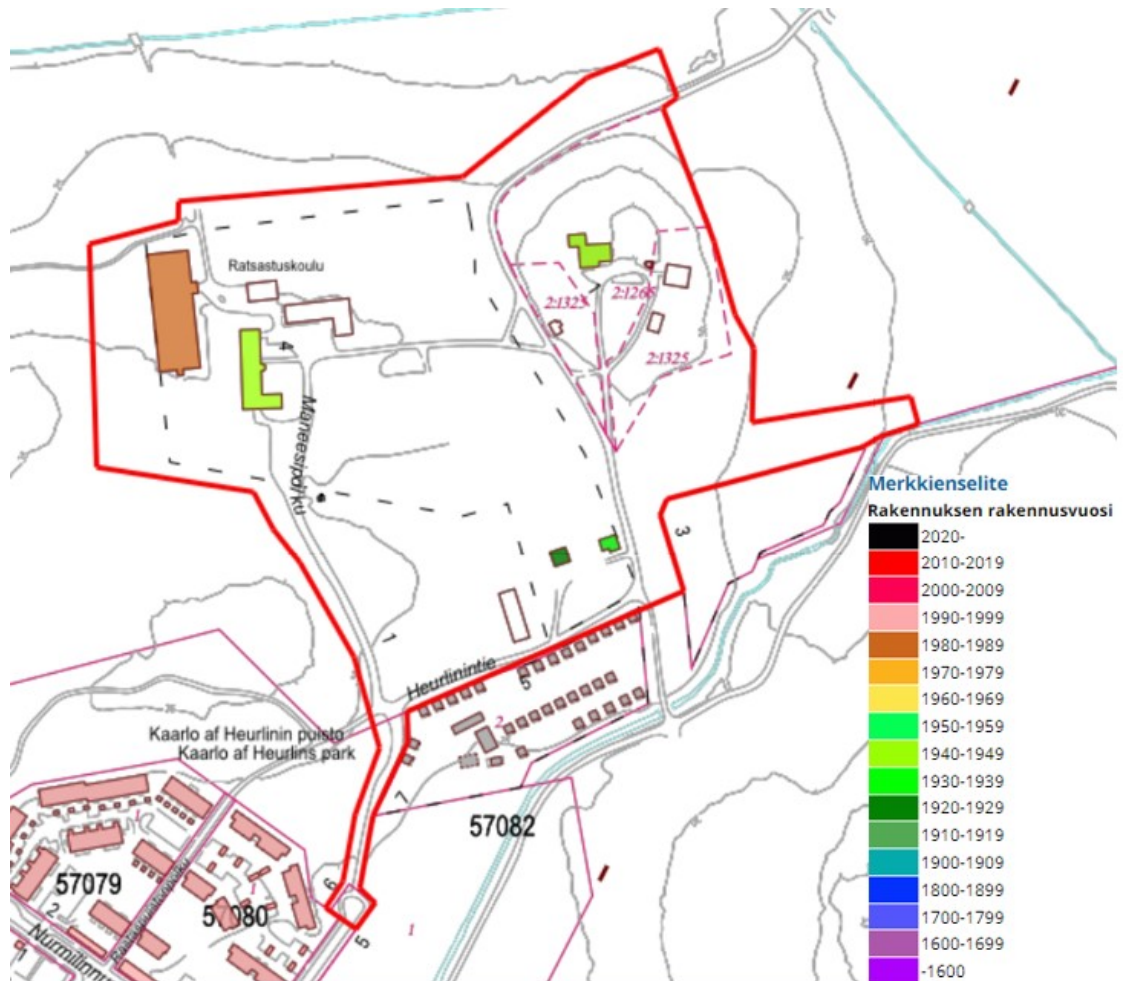
Alueen rakennettu ympäristö koostuu eri-ikäisistä historiallisista kerrostumista. Alueen nykyisistä rakennuksista vanhimmat ovat työväenrakennukset, joista oletettavasti molemmat ovat 1800-luvun puolelta.

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

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. 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.

Suunnittelualueella on asutusta Leppävaaran kartanossa ja Heurlinintien varrella sijaitsevassa läntisessä asuinrakennuksessa.

2.11.4 Palvelut

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

Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee alle kilometrin päässä Rastaalantien ja Rastaspuistontien risteyksessä.

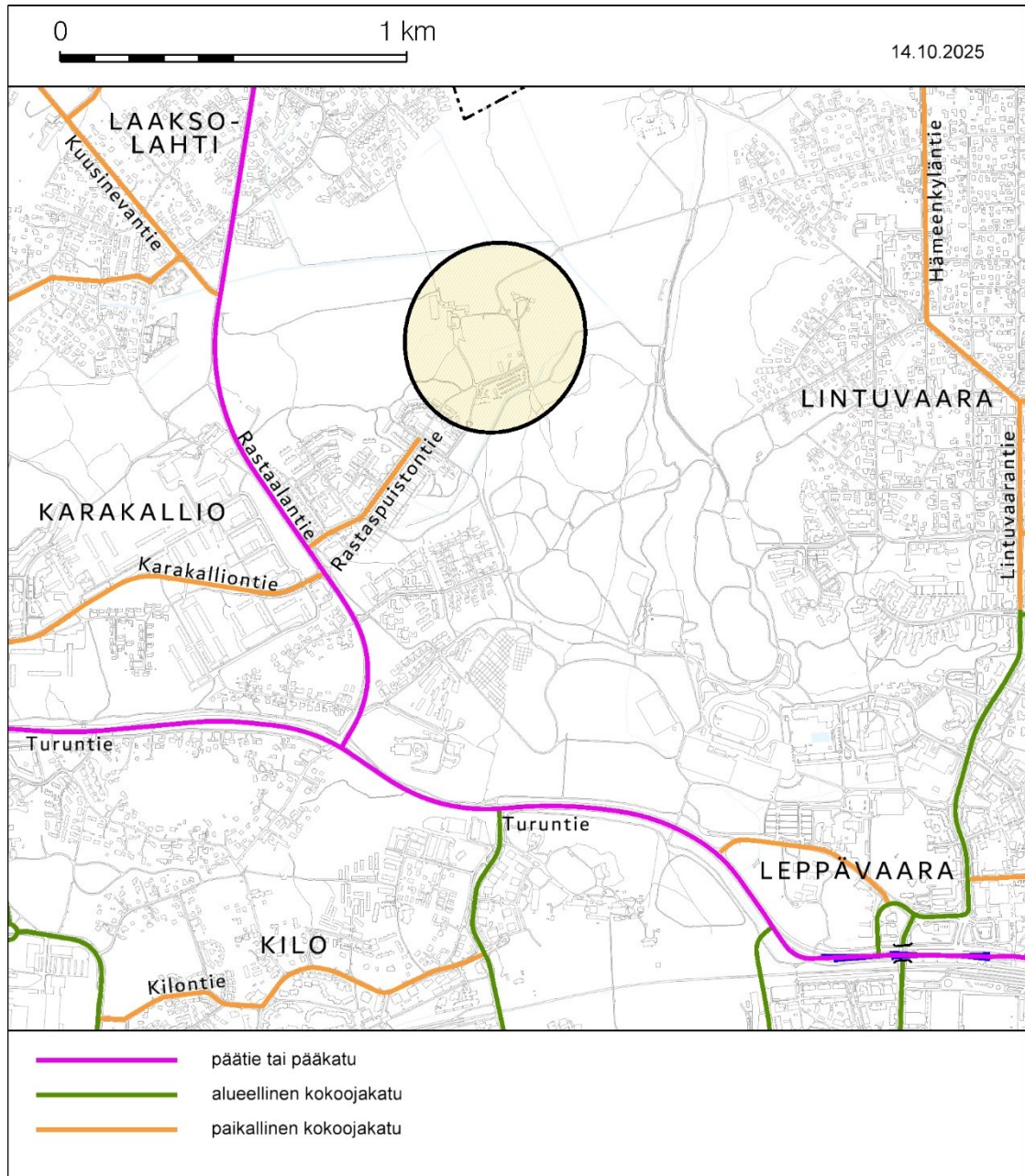
2.11.5 Yhdyskuntatekninen huolto

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 kokoojakatuun Rastaspuistontiehen sekä edelleen Rastaalantien ja Turuntien pääteihin ja näiden kautta Karakallion keskustan, Leppävaaran keskuksen sekä Keran alueiden suuntiin.



Kuva: Suunnittelualan sijainti autoliikenteen tavoiteverkossa.

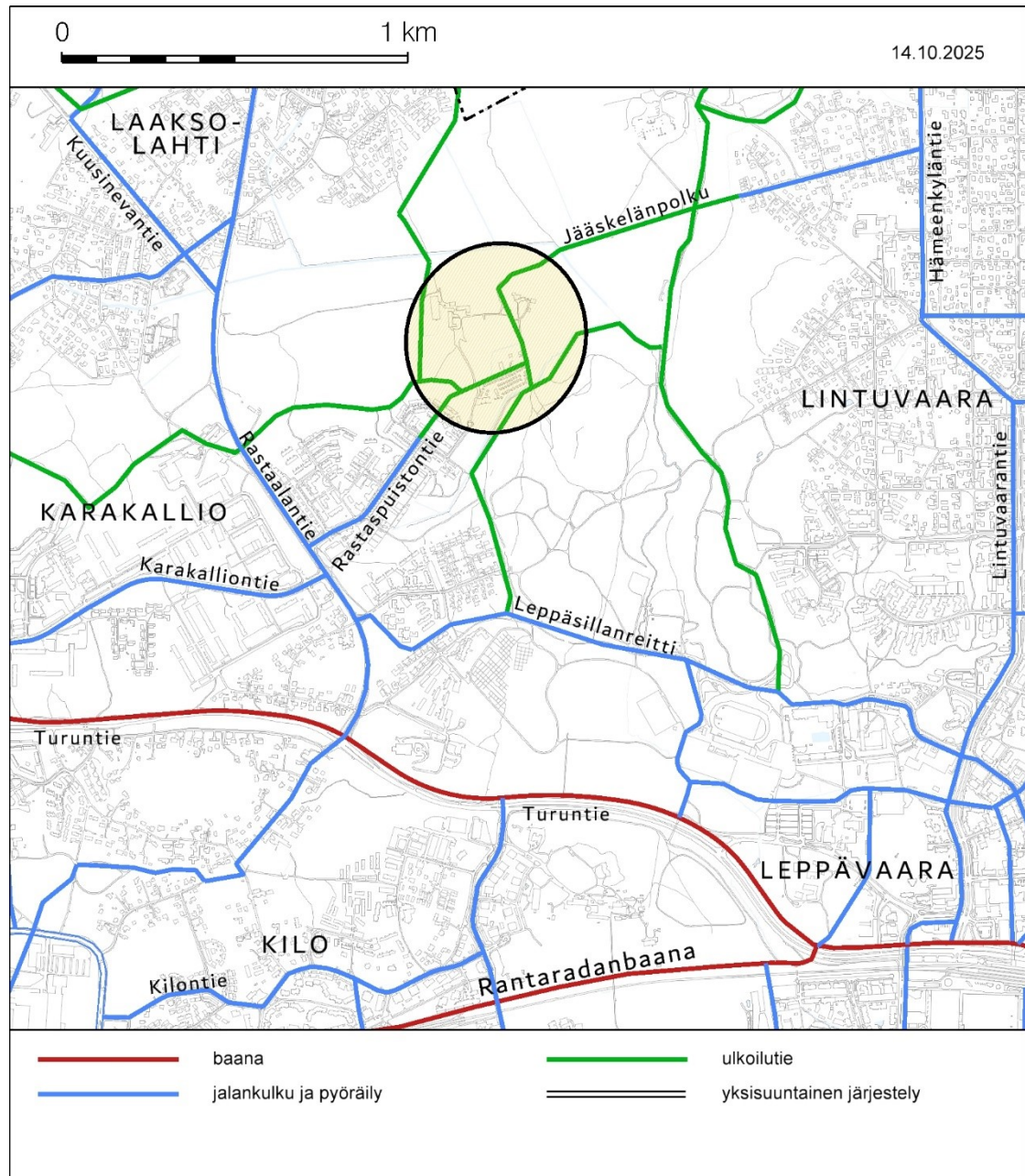
Rastaspuitontien liikennemäärä oli vuonna 2024 n. 2 100–3200 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Rastaalantien liikennemäärä oli Rastaspuitontiestä etelään Turuntien suuntaan noin 8 000–11000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa ja pohjoiseen Riihiniityntien suuntaan noin 7 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa.

2.12.2

Jalankulku ja pyöräily

Rastaspuiton alueella jalankulku ja pyöräliikenne on osoitettu yhdistetyille jalankulku- ja pyöräteille. Suunnittelualuetta halkoo myös useita raitteja, jotka jatkuvat Leppävaaran kartanon alueelta edelleen Lintuvaaran, Leppävaaran urheilupuiston

sekä Laaksoлахden suuntiin. Vuoden 2025 laskentojen perusteella Heurlinintieellä kulki arviolta yhteensä n. 190 - 230 jalankulkijaa ja pyöräilijää vuorokaudessa. Maanesipolulla jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden matkoja vuorokaudessa oli hieman alle 100 kpl vuorokaudessa.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkossa.

2.12.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

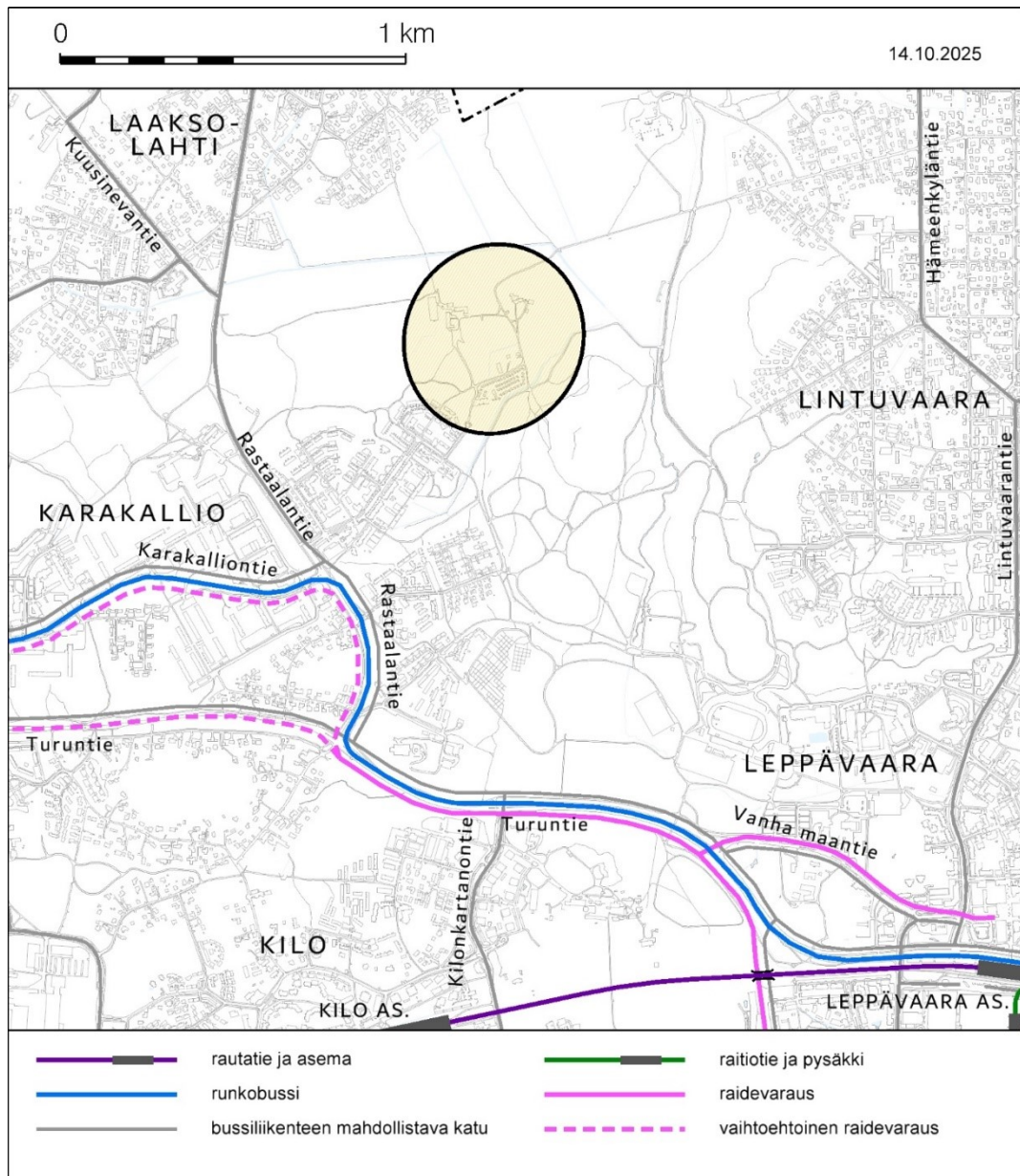
Nykytilanteessa suunnittelualueella on kaksi hiekkapohjaista ajoyhteyttä. Heurlinintie johtaa Nurmilinnuntien päästä Leppävaaran kartanolle. Se palvelee Leppävaaran kartanon lisäksi kahta vanhaa alueella olevaa asuinrakennusta ja yhtä talousrakennusta sekä puutarhakylää, jossa on useita rakennuksia ja mm. erillinen pysäköintialue.

Lisäksi Heurlinintie toimii ulkoilu- ja pyöräilyreittinä Jääskelänpolulta Rastaspuiston suuntaan.

Maneesipolku johtaa Heurlinintieltä Ratsastuskoululle ja palvelee ratsastuskoulun liikennettä. Sekä Heurlinintiellä että Maneesipolulla kävely ja pyöräliikenne kulkevat autoliikenteen kanssa samassa tilassa.

2.12.4 Joukkoliikenne

Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat Rastaalantiellä sekä Karakalliontiellä noin 800–1000 metrin etäisyydellä suunnittelualueelta. Pysäkeiltä liikennöi useita linjoja muun muassa Leppävaaran aseman, Viherlaakson, Jupperin ja Espoon keskuksen suuntiin.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti joukkoliikenteen tavoiteverkossa (sis. bussiliikenteen mahdollistavat kadut).

2.12.5 Liikenneturvallisuus

Nykytilassaan suunnittelualueella kävely ja pyöräliikenne kulkevat samassa tilassa autoliikenteen kanssa mm. ratsastuskoululle sekä kartanon alueelle. Alueen liikenneyhteydet ovat melko kapeita ja liittymäkohdat osin jäsentymättömiä. Liikenneyhteyksien kaltevuudet ovat osittain jyrkähköjä. Myös auto- ja pyöräliikenteen näkemät vaikuttavat ainakin osittain alueen liikenneyhteyksillä puutteellisilta.

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 lähi-alueet. Tämä alue sisältää monenlaisia kulttuurikasvillisuuden tyyppejä, mm. puistoa, piha-alueita sekä avointa kenttää. Suunnittelualueen luontotyypit vaihtelevat kosteasta lehdosta kuivaan 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 kirjo verkkoperhoselle, eikä erityisen hyvin lahokaviosammaleelle.

Alueelle tehdyn luontoselvityksen (Yrjölä, 2019) mukaan alueella ei ole tiukasti suojeltavia luontotyyppejä, 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 kirjo verkkoperhoselle. Linnust selvityksen 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 varoiteleva 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.

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 luontotyypit:

- 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 lahopuilla.

Vesistöt:

- Rastaaalanojan puro saattaa olla vesilain mukaisesti suojeltu (LUMO-luokka 1).
- Puroa koskee vesilain 3 luvun 3 §, joka edellyttää lupaa uomaan 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 lahokaviosammalten 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.

2.14 Suojelukohteet

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

Kaava-alueella sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokas Leppävaaran kartanon päärakennus vuodelta 1947. Kartanon pihapiirissä sijaitsee kolme vanhaa historialliseen kartanoympäristöön liittyvä rakennus rakennusta.

Suunnittelun lähtökohtana on ollut suojella asemakaavalla Leppävaaran kartano ja ratsastuskoulun alueen vanha rakennuskanta.

2.15 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualue sijaitsee melko lähellä lentomelualueutta, mutta kuitenkin lentomelun verhoikäyrien ulkopuolella. Muutoin alueen liikennemelutasot jäävät yleispiirteisen meluselvityksen (2022) perusteella alle 55 dB.

Suunnittelualueen itäosassa sijaitsee 110 kV voimajohtolinja.

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 maanomistajan tavoitteena on mahdollistaa asuinrakentamista Leppävaaran kartanonmäen kaakkois- ja lounaisosaan niin että päärakennus säilyy alueella hallitsevana elementtinä.

4 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Alue on pääasiassa kaavoittamatonta. Kaavan tavoite on mahdollistaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa täydennysrakentamista ja turvat ratsastuskoulun toimintaedellytykset kasvavassa kaupungissa. Asemakaavalla suojellaan Leppävaaran kartanon päärakennus sekä kaksi vanhaa tallirakennusta. Lisäksi kaavassa osoitetaan säilytettäväksi kaksi asuinrakennusta sekä kolme kartanon pihapiirissä sijaitsevaa talousrakennusta.

Kaavalla muodostetaan lähivirkistysalueita sekä puisto luontoselvityksissä ilmenneille arvokkaille luontoarvoja sisältäville alueille.

Alueen katuverkosto noudattaa olemassa olevia linjauksia.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin yhdeksän hehtaaria.

Kokonaiskerrosala on 6 525 k-m².

Aluetehokkuus on noin $e_a = 0,07$.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 2 778 k-m², josta lisärakennusoikeutta on 285 k-m².
Asuinrakentamisen rakennusoikeus nousee 2000 k-m².

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 40 asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m²).

Kaava-alueen työpaikkojen työpaikat sijoittuvat ratsastustallille ja kartanon alueelle. Tallialueella työpaikkojen määrä ei ole oletettavissa muuttuvan nykytilanteesta. Kartanon mahdollistetaan kahvilan sijoittaminen.

4.3 Maankäyttö

Alueelle osoitetaan erillispientalojen korttelialueita (AO, -AO-1-, AO-2 ja AO-3), hevosurheilukeskuksen korttelialue (E-1) sekä uutta katu- ja viheraluetta.

4.3.1 Korttelialueet

Asuinpientalokortteleissa (AO, AO-2 ja AO-3) pihojen vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökalulla.

Viherkerroin kuvaa tontin tai korttelin vihertehokkuutta, eli sitä, kuinka paljon tontilla on erilaisia kasvillisuuspintoja ja sadevesiä viivyttäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Viherkerrointyökalun luontolaskuri kuvaa tontin viherelementtien laatua luonnon monimuotoisuuden tukemisen näkökulmasta. Viherkerroin -tulokortti on

kaavaselostuksen liitteenä. Kohteen viherkerroinlaskenta on tehty tonttikohtaisella viherkertoimella.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Korttelialue on kooltaan noin 2170 m² ja rakennusoikeutta on 400 k-m². Kaava mahdollistaa lisärakennusoikeutta yhteensä 60 k-m² verran.

Korttelialue sijoittuu Maneesipolun varteen, ja sen lähin osa sijaitsee noin 82 metrin etäisyydellä tallirakennuksesta. Ratsastuskentän ja korttelialueen rajan välinen matka on lyhyimmillään 53 metriä. Kentän ja korttelialueen väliin jää puustoinen lähivirkistysalue, jonka metsäinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää.

Kortteliin on osoitettu alueen osa, jonka luonnontilainen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Puusto juuristoinen tulee suojata yhtenäisellä työmaa-aidalla. Rakennusten rakenteita ei saa ulottaa s-2-alueelle.

Korttelialueella tulee käyttää selkein osakokonaisuuksin yhteneväistä rakennustapaa. Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla puu. Rakennusten julkisivujen tulee olla värisävyltään lämpimiä, kuten punamullan, keltamullan tai poltetun savi-tilien sävyjä. Asuinrakennuksissa on käytettävä harjakattoa.

Rakentamatta jääneet tontinosat, joita ei käytetä ajoteinä tai autonsäilytykseen on istutettava.

Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Korttelialueen rakennukseen saa sijoittaa myös kahvilan (AO-1)

Korttelialue on kooltaan noin 9977 m².

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-m². Rakennuksen luoteisnurkassa sijaitsevaa autotallia ei ole osoitettu suojeltavaksi. Rakennusoikeutta tällä kohdalla on 60 k-m², mikä vastaa nykytilannetta.

Korttelialueen puustoinen pohjoisreuna on osoitettu säilytettäväksi luonnonmukaisena. Korttelialue, jonka ominaispiirteitä tulee vaalia osana kartanoympäristöä ja kulttuurimaisemaa.

Korttelialueella sijaitsee kaksi säilytettäväksi osoitettua talousrakennusta, jotka saa perusparantaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Säilytettävän rakennuksen tilalle ei saa rakentaa uudisrakennusta. Rakennuksiin saa sijoittaa asumista

palvelevia tiloja. Korjaus- ja muutostöissä on säilytettävä rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja ulkoiset ominaispiirteet.

Maisemakuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta puustoa ja muuta kasvillisuutta on hoidettava sen ominaispiirteitä ylläpitäen. Istutuksissa tulee säästää ja käyttää pihamiljöölle luonteenomaista lajistoa.

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

Erillispientalojen korttelialue, jossa rakennukset tulee sovittaa kartanon rakennuskantaan (AO-2)

Kaavalla muodostetaan kaksi AO-2-korttelialuetta. Lännenpuoleinen on kooltaan 2281 m² ja rakennusoikeutta on yhteensä 360 k-m². Kaava mahdollistaa lisärakennusoikeutta yhteensä 54 k-m² verran. Korttelissa sijaitsee paikallisesti kulttuurihistorian kannalta säilytettävä vanha saunarakennus.

Idän puoleinen AO-2-korttelialue on kooltaan 2649 m² ja rakennusoikeutta on yhteensä 540 k-m². Kaava mahdollistaa lisärakennusoikeutta yhteensä 81 k-m² verran.

Korttelialueisiin kuuluu luonnonmukaisena säilytettävä alueen osat, joiden puustoa 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 työma aikana yhtenäisellä suoja-aidalla.

Korttelialueilla tulee käyttää selkein osakokonaisuuksin yhteneväistä rakennustapaa. Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla puu. Rakennusten julkisivujen tulee olla värisävyltään lämpimiä, kuten punamullan, keltamullan tai poltetun savi tiilen sävyjä. Asuinrakennuksissa on käytettävä harjakattoa. Rakentamatta jääneet tontinosat, joita ei käytetä ajoteinä tai autonsäilytykseen on istutettava. Uudisrakennukset tulee toteuttaa mittakaavaltaan siten, että rakennusten massoittelu ja muodot muodostavat harmonisen ja kulttuurihistorialliseen ympäristöön sopivan kokonaisuuden.

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

Ajoyhteys korttelialueille tapahtuu AO-1-korttelialueen ajoyhteyden kautta.

Erillispientalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa enintään kuusi kappaletta yksiasuntoisia asuinrakennuksia (AO-3)

Korttelialue on kooltaan noin 3000 m² ja rakennusoikeutta on 600 k-m². Rakentaminen tulee toteuttaa yksiasuntoisina erillispientaloina kahteen kerrokseen. Kaava mahdollistaa lisärakennusoikeutta yhteensä 90 k-m² verran.

Korttelissa sijaitsee kaksi paikallisesti kulttuurihistorian kannalta säilytettävää vanhaa asuintaloa, jotka saa perusparantaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Säilytettävän rakennuksen tilalle ei saa rakentaa uudisrakennusta. Rakennukseen saa sijoittaa asumista palvelevia tiloja tai asuntoja korttelin asuntojen lukumäärärajoituksen lisäksi. Korjaus- ja muutostöissä on säilytettävä rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja ulkoiset ominaispiirteet.

Korttelialueella tulee käyttää selkein osakokonaisuuksin yhteneväistä rakennustapaa. Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla puu. Rakennusten julkisivujen tulee olla värisävyltään lämpimiä, kuten punamullan, keltamullan tai poltetun savi-tiilen sävyjä. Asuinrakennuksissa on käytettävä harjakattoa. Rakentamatta jääneet tontinosat, joita ei käytetä ajoteinä tai autonsäilytykseen on istutettava.

Hevosurheilukeskuksen korttelialue (E-1)

Korttelialue on kooltaan noin 31 000 m² ja rakennusoikeutta on yhteensä 3870 k-m², josta asumista on 100 k-m².

Hevosurheilukeskuksen korttelialueelle on osoitettu kaksi suojeltua rakennusta merkinnällä sr-2. Rakennukset ovat kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokkaita ja niiden ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennustoi-menpiteistä tulee neuvotella museoviranomaisten kanssa.

Korttelialueen uudisrakennusten ja rakennusten laajennusten tulee olla pääasiallisilta julkisivumateriaaleiltaan ja värimaailmaltaan yhteneväisiä korttelialueen muun rakentamisen kanssa.

Ulkotarhojen ja kenttien hule- ja valumisvesiä ei saa johtaa puhdistamattomina avo-ojiin. Avo-ojilla on oltava kasvipeitteinen suojavyöhyke. Hulevesiä saa hallitusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella.

Korttelialueella sijaitsee muuntamon rakennusala (wm).

4.3.2 Virkistysalueet

Kaavalla muodostetaan Maneesimetsä, Puutahanlaita, Tupapellonhaka ja Kaivolohko nimiset lähivirkistysalueet ja Kellaripelto- niminen puisto.

Kaavassa osoitetaan virkistysaluetta ja puistoa yhteensä noin 3 ha.

Lähivirkistysalueilla on tavoitteena säilyttää alueen ominaispiirteet ja vehreys sekä mahdollistaa ekologiset yhteydet. Lähivirkistysalueiden lisäksi suunnittelualueelle on suunniteltu itäisessä reunassa sijaitsevan omenatarhan alueelle Kellaripelto- niminen puutarhamainen puistoalue.

Lähivirkistysalueille ja osin hevosurheilukeskuksen korttelialueelle osoitetaan ekologisen yhteystarve merkintä (eko-1) liito-oravien elinalueiden välille. Asemakaavalla mahdollistetaan alueen virkistyskäytön sekä ekologisten viheralueiden säilyminen

Puistoalue, jota on kehitettävä ja ylläpidettävä luonteeltaan puutarhamaisena alueena. Alueella olevaa puulajistoa tulee hoitaa ja kehittää kulttuurimaisemalliset ja -historialliset arvot huomioiden (VP-1)

Suunnittelualueen kaakkoisosassa sijaitseva vanha omenapuutarha tulee toimimaan Kellaripelto-nimisenä puutarhamaisena puistona ja muistona kartanotaloudesta. Alueen omaleimaista historiaa tuodaan esiin muun muassa puutarhamaisella kasvillisuudella, joissa alueella ennestään tai uudestaan istutettavat omenapuut ja kukkivat pikkupuut ovat keskeisessä roolissa. Puistoalueelle saa sijoittaa ulkoilu- ja ratsastusreittejä. Alueelle saa sijoittaa hulevesiojan tai painanteen.

Lähivirkistysalue (VL)

Alueen länsilaidassa sijaitseva Maanesimetsä-niminen lähivirkistysalue tulee toimimaan puustoisena alueena ulkoilureitin varrella. Lähivirkistysalueelle saa sijoittaa ulkoilu- ja ratsastusreittejä. Alueelle saa sijoittaa hulevesiojan tai painanteen.

Lähivirkistysalue, jonka metsäinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää (VL-1)

Alueen keski- ja koillisosassa sijaitseva lähivirkistysalue, joka tulee toimimaan metsäisenä osana alueella. Alueella sijaitsee arvokkaasi luokiteltua isokokoista puustoa. Lähivirkistysalueen koillisosaan saa sijoittaa ulkoilu- ja ratsastusreittejä. Alueelle saa sijoittaa hulevesiojan tai painanteen.

Lähivirkistysalue, avoin maisematila (VL-2)

Alueen itälaidalla voimajohtoaukean vieressä sijaitseva lähivirkistysalue tulee toimimaan avoimena hoidettavana ja kehittävänä alueena. Lähivirkistysalueelle saa sijoittaa ulkoilu- ja ratsastusreittejä. Alueelle saa sijoittaa hulevesiojan tai painanteen.

4.3.3 Muut alueet

Kaavassa on osoitettu kaksi katualuetta, Heurlinintie ja Maneesipolku. Kadut noudattelevat olemassa olevia ajoreittejä.

4.3.4 Palvelut

Alueella on ratsastustoimintaa. Kartanolle mahdollistetaan kahvilatoimintaa.

4.3.5 Yhdyskuntatekninen huolto

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

Nykyisiä pohjoisessa sijaitsevia jätevesi- ja vesijohtolinjoja ei voitane 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 mahdollistaman rakentamisen on arvioitu lisäävän hieman ajoneuvoliikennettä. Kaavan mahdollistama uusi rakentaminen on kuitenkin vähäistä ja pääosin asuntoja, joten ajoneuvonliikenteen kasvun on arvioitu olevan vähäistä. Alueen uudet asukkaat todennäköisesti myös oppivat tuntemaan liikenneverkon ominaispiirteet sen vakikäyttäjinä. Alueelle oletetaan suuntautuvan myös jonkin verran vierailukäyntejä erityisesti ratsastuskoululle, mutta myös alueen virkistyskäytöstä muodostuvan luonteen vuoksi, joten alueella liikkuu jatkossakin myös jonkin verran alueella vierailevien käyttäjien ajoneuvoja.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Myös alueen jalankulun ja pyöräliikenteen määrien on oletettu kasvavan hieman tulevaisuudessa. Alueen jalankulun ja pyöräliikenteen yhteyksiä kehitetään sijoittamalla yhdistetyn jalankulun ja pyöräliikenteen yhteys Maneesitien länsireunaan. Myös Heurlinintielle on suunniteltu jalkakäytävä. Lisäksi huomioidaan alueen muun ulkoiluraittien verkoston kehitystarpeet sekä alueen läpi kulkeva tavoiteverkon mukainen jalankulun ja pyöräliikenteen alueellinen reitti ja varataan näille lisätilaa.

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Ratsastuskoulun alueelle kuljetaan jatkossakin Maneesitietä pitkin, joka ulotetaan alkamaan kaavassa Nurmilinnuntieltä saakka. Maneesitien päähän osoitetaan kääntöpaikka. Heurlinintietä kehitetään ja myös sen päähän on suunniteltu kääntöpaikka, jonka yhteyteen on sijoitettu myös yleistä pysäköintiä. Heurlinintie on suunniteltu liittymään Maneesitiehen.

Kiinteistöjen pysäköinti järjestetään tonteilla. Erillistaloille autopaikkoja rakennetaan vähintään 2 autopaikkaa asuntoa kohden, mikäli samalla tontilla on alle 5 asuntoa. Mikäli asuntoja on samalla tontilla 5 tai enemmän toteutetaan autopaikkoja 1 ap/70 kem², kuitenkin vähintään 0,8 autopaikkaa / asunto. Ratsastustallin autopaikkamäärä on arvioitu yhdessä toimijan kanssa. Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään yksi hevostallirakennusten 100 kerrosneliömetriä kohden sekä 2 autopaikkaa hevosurheilua sekä lyhytaikaista hevosurheiluun liittyvää majoitusta varten tarvittavan henkilökunnan asuinrakennusta kohti. Polkupyöräpaikkoja on toteutettava vähintään 20 kpl tallin henkilökuntaa ja asiakkaita varten.

Liiketoiltoille autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 autopaikka / 60kem² ja polkupyöräpaikkoja 1 pp-paikka/50kem². Yleistä pysäköintiä alueella on osoitettu Heurlinintien päähän, jossa se palvelee erityisesti ulkoilijoita.

4.4.4 Joukkoliikenne

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

4.4.5 Esteettömyys

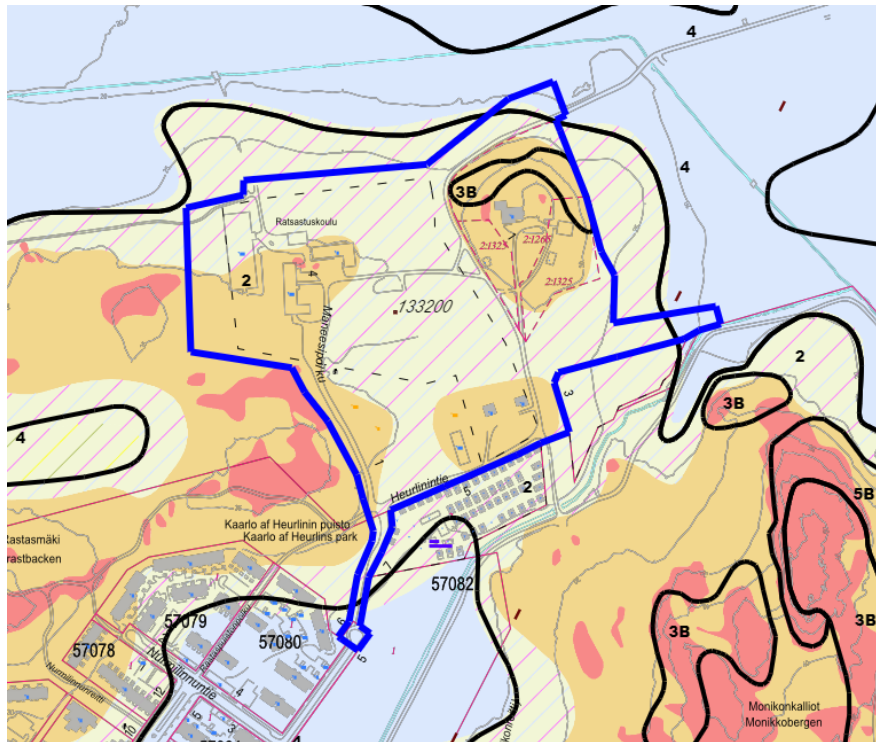
Kaavavaiheessa laadittujen yleissuunnitelmien perusteella alueella on mahdollista saavuttaa kulkureittien osalta vähintään esteettömyyden perustaso. Yleisesti alueella on jonkin verran korkeuseroja, jotka vaikuttavat mm. katujen, raittien ja tonttien tasauksiin.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualueen 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). Lepävaaran kartanon pihapiirin pohjoisreuna on vaikeasti rakennettavaa rinnemaastoa (3B), joka on tarkoitus jättää asemakaavassa luonnonmukaisena säilytettäväksi alueeksi (s-1).

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



Kuva: Maaperäkartta (Trimble Locus Cloud, Espoon kaupunki).

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 hevostallien 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, sekä kartanon päärakennuksen ja hevostallien välillä olevat kulttuurivaikutteinen kasvillisuus mahdollisuuksien mukaan.

Luontoselvityksen päivityksen mukaan (Manninen, E., Carlson, H. & Vasko, V. 2024) Itäosan arvokkaat metsäkohteet täyttävät metsälain 10 §:n erityisen tärkeän elinympäristön kriteerit. Myös alueen eteläosan vaahteralehto on merkittävä ja täyttää maakunnallisesti arvokkaan kohteen kriteerit.

Selvitysalueelta löytyi lehtoja ja niittyjä. Alueelta ei havaittu uhanalaisia, silmälläpidettäviä tai rauhoitettuja putkilokasvilajeja, mutta erittäin uhanalainen (EN) ja luontodirektiivin liitteen II lajeihin kuuluva lahokaviosammal havaittiin satunnaisesti lahopuilla. Alueella sijaitsee myös jonkun verran vieraslajeja.

Liito-oravan kulkuyhteydet tulee turvata, ja selvitysalueelta löytyi muutamia kolopuita ja soveltuvaa metsää liito-oraville. Liito-oravien liikkuminen lisääntymis- ja levähdyspaikkojen välillä tulee turvata säilyttämällä puustoinen yhteys.

Alueelta ei ole tiedossa lakisääteisesti suojeltavia lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai lepakoiden tärkeitä ruokailualueita. Pohjanlepakot käyttävät kartanon pihapiiriä ja tallin ympäristöä osan aikaa kaudesta ruokailualueenaan, ja kohde rajattiin tällä perusteella luokan III lepakkoalueeksi. 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.

Linnustollisesti arvokkain osa aluetta on hevostallin ympäristö, jossa pesii useita harvinaistuneita kulttuuriympäristön lajeja. Rakennuksia ei tulisi korjata liian tiiviiksi, jotta esimerkiksi varpuset voivat edelleen pesiä niiden onkaloissa. Kottaraisen pesimäpuita (kolohaavat) ei tulisi kaataa tai vaihtoehtoisesti kottaraiselle sopivia pönttöjä tulisi asentaa niiden tilalle.

Suunnittelualueen ulkopuolella pohjoispuolella sijaitsee Rastalaanoja, joka on rakennetun ympäristön kaupunkipuro ja Monikonpuron valuma-alueella.

Selvitysalueen ekologiset yhteydet ja niityt ovat olennainen osa eteläisen Espoon ekologista verkostoa, ja niiden ylläpito tukee monimuotoista eliölajistoa sekä ekosysteemipalveluiden tuottamista. Erityishuomiota tulee kiinnittää haitallisten vieraslajien poistoon

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 suoja-aidalla.

Asemakaavassa on osoitettu luonnontilaisena säilytettävä s-2-alue AO-kortteliin, jolla turvataan isokokoista puustoa alueella. Tämä on alueen osa, jonka luonnontilainen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Puusto juuristoineen tulee suojata yhtenäisellä työmaa-aidalla. Rakennusten rakenteita ei saa ulottaa s-2-alueelle.

Hevosurheilukeskuksen korttelialueelle on osoitettu luonnontilaisena säilytettävää alueen osa, s-3-alue, Sijainniltaan ohjeellinen luonnonmukaisena säilytettävä alueen osa, jonka puusto tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa.

Kaavassa on osoitettu eteläosan puisto- ja virkistysalueelle, osin hevosurheilukeskuksen korttelialueelle ja katujen yli 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.

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

Leppävaaran kartanon itäpuolelle suunnittelualueen ulkopuolelle 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.

4.7 Suojelukohteet

Rakennussuojelu / suojellut rakennukset

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 kahdelle rakennukselle. Nämä rakennukset suositellaan säilytettäväksi kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Säilytettäväksi osoitetun rakennuksen tilalle ei saa rakentaa uudisrakennusta.

Läntisellä AO-2-korttelialueella sijaitsevaan rakennukseen osoitettu sä-1 merkintä. Rakennus suositellaan säilytettäväksi kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Säilytettäväksi osoitetun rakennuksen tilalle ei saa rakentaa uudisrakennusta.

AO-3-korttelialueella sijaitsee kaksi säilytettäväksi osoitettua asuinrakennusta. Nämä rakennukset suositellaan säilytettäväksi kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Säilytettävän rakennuksen tilalle ei saa rakentaa uudisrakennusta. Rakennuksiin saa sijoittaa asuntoja AO-3-korttelin asuntojen lukumäärärajoituksen lisäksi.

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.

Ympäristön suojelu / liito-oravat

Kellaripelto nimisen puiston pohjoisosaan sekä AO-1- ja AO-2-korttelialueille on osoitettu s-1-alueita, jotka tulee säilyttää luonnonmukaisina. Alueen puusto on hoidettava

elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistettava siten, että kulttuuriympäristön arvokkaan maiseman reunavyöhykkeen luonne ei olennaisesti muutu (s-1).

Tupapellonhaka ja Tupapelto nimisiin lähivirkistysalueille ja osin hevosurheilukeskusten korttelialueelle on osoitettu alueita, jolla on ekologinen yhteystarve liito-oravien elinalueiden välillä. Alueet tulee hoitaa luonnontilaisena ja uudistaa siten, että sen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys (eko-1).

4.8 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualue sijaitsee melko lähellä lentomelualuetta, mutta kuitenkin lentomelun verhoikäyrien ulkopuolella. Jatkosuunnittelussa lentomelualan läheisyys kannattaa kuitenkin huomioida tarvittavilta osin. Muutoin alueen liikennemelutasojen on arvioitu jäävän jatkossakin alle 55 dB, joten kaavassa ei ole annettu meluun liittyviä erillis-määräyksiä.

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

Ratsastuskoulun alueelta voi (E-1-korttelialue) kantautua ympäristöön ajoittain hevos-toimintaan liittyviä ääniä tai hajuja.

4.9 Nimistö

Albergan kartanon maat jaettiin 1910-luvun alussa kahdeksi maatilaksi, joista toinen sai käännösniimen *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 asema-kaavassa ne vahvistetaan kadunnimiksi siten, että kartanon ja ratsastuskeskuksen osoitteet voivat säilyä ennallaan.

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

Kartanon maataloustöissä kutsuttiin aikoinaan lähipeltoja nimillä *Kaivolohko*, *Kellari-pelto*, *Tupapelto* ja *Puutarha*. Niistä kaikista saadaan kaavanimiä: **Kaivolohko** on hevoshaan ja viheralueen osan sisältävä alue kaava-alueen pohjoisreunalla, **Kellari-pelto** on itäisempi viheralue ja **Tupapelto** on ryhmäpuutarhasta, viljelypalsta-

alueesta ja viheralueen osasta muodostuva alue. *Puutarhaksi* kutsutun entisen viljelyksen kohdalla oleva ratsastuskenttä saa nimen **Puutarhankenttä – Trädgårdsplanen** ja sen viereinen viheralueen osa nimen **Tupapellonhaka – Tupapeltohagen**.

Kellaripellon lounaiskulmassa on jäljellä omenatarhan puita. Sieltä itään laskeutuvalle 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 – Raksträcken** 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 merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään; vaikutukset jäävät paikallisiksi. Rakennukset tulee sovittaa maastonmuotoihin mahdollisuuksien mukaan, ja tontit järjestellä luonnonmukaisin tasoeroin, jotta ne liittyvät luontevasti ympäristöönsä.

Alueen kulttuurimaisemalliset ja -historialliset arvot tulee säilyttää, myös kasvillisuuden osalta. Maisemakuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta puustoa ja muuta

kasvillisuutta on hoidettava sen ominaispiirteitä ylläpitäen. Yleiselle alueelle on osoitettu istutettava puurivi, ja istutuksissa tulee käyttää miljöölle luonteenomaista lajistoa, erityisesti kartanonmäen osalta, josta on annettu kaavamääräyksiä.

Rakentaminen muuttaa paikallisesti tuuli- ja paahdeolosuhteita asuinkortteleissa puuston ja kasvillisuuden vähentyessä. AO-korttelialueilla rakentamatta jääneet tontinosat, joita ei käytetä ajoteinä tai autopaikkoina, tulee istuttaa, jotta alue säilyttää viherpeittävyttä.

Hulevesien määrä alueella tulee jonkin verran 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 lähivirkistys- ja puistoalueille voidaan sijoittaa hulevesiojia ja -painanteita. Hulevesien hallinta toteutetaan osittain luonnonmukaisina avouomina ja painanteina.

Piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja/tai hulevesirakenteisiin. Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja. Lisäksi hevosurheilukeskuksen korttelin hulevedet tulee käsitellä ennen johtamista purkureitille. Ulkotarhojen ja kenttien hule- ja valumisvesiä ei saa johtaa puhdistamattomina avo-oihin. Avo-ojilla on oltava kasvipeitteinen suojavyöhyke. Hulevesiä saa hallitusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella.

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

Kaavassa ohjataan energiatehokkaaseen rakentamiseen, mutta koska rakentamislaki sisältää rakennusten energiatehokkuutta koskevat vaatimukset, kaavaan ei ole sisällytetty tarkempia määräyksiä, jotta ristiriitoja ei syntyisi.

5.2.1 Ilmastovaikutusten arviointi

Kaavaa on tarkasteltu ilmastokestävyyden arviointityökalulla (KILVA). Ohjelma tuottaa arvion tarkasteltavan kaavan ilmastokestävyydestä sekä auttaa tunnistamaan ilmastoriskeille alttiita ominaispiirteitä alueella. Työkalu ei tuota määrällisiä arvioita. Näitä varten on käytetty Planect -ohjelmaa (Sitowise Oy). Työkalulla on arvioitu ainoastaan nimenomaista kaavaratkaisua, eikä vertailtu eri vaihtoehtoisia toteutusratkaisuja.

Sijainti ja lähtökohdat

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

Vahvuudet

- Uusiutuvan energian tuotantopotentiaali on selvitetty ja huomioitu kaavassa.
- Ekologiset yhteydet turvataan ja viheryhteyksiä lisätään kaavamääräyksin.
- Rakennusten muuntojoustavuus ja passiiviset energiaratkaisut on otettu huomioon.
- Alueen historia ja omaleimaisuus säilytetään.
- Viheralueiden ja virkistystoimintojen mahdollisuus varmistetaan.
- Ilmastoriskit ja säänriskit on tunnistettu, ja osittainen varautuminen on tehty.

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

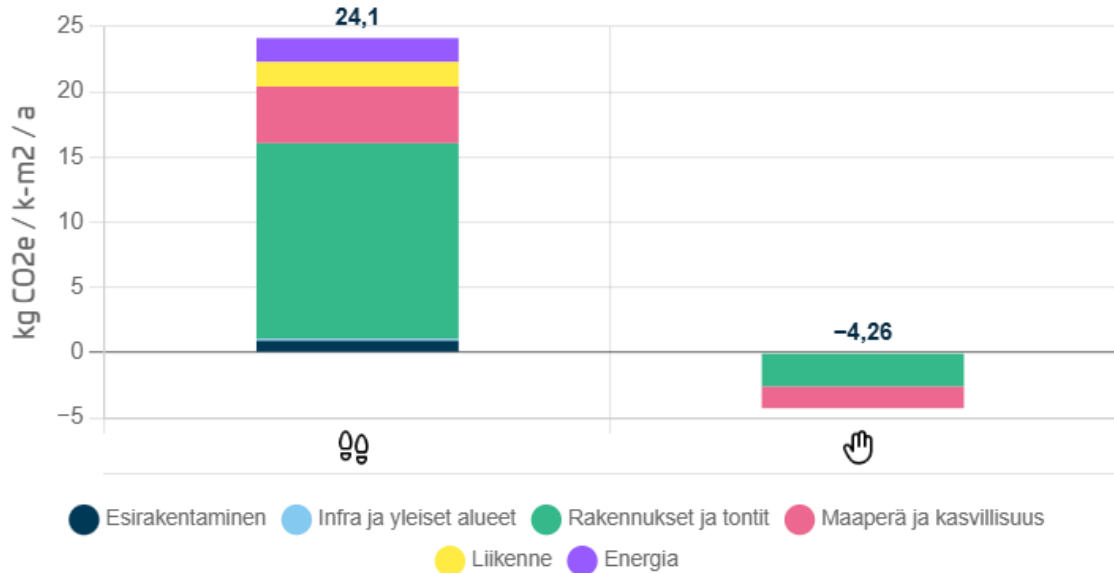
Keskeiset ratkaisut

- Viherpinta-ala säilyy ja ekologinen verkosto vahvistetaan.
- Uusiutuvan energian hyödyntämistä ohjeistetaan kaavamääräyksissä.
- Rakennusten massoittelussa huomioidaan energiatehokkuus.
- Hulevesien hallintaan on tehty yksittäisiä ratkaisuja.

Yleisarvio

Kaava edistää ilmastokestävyyttä erityisesti ekologisten yhteyksien, uusiutuvan energian ja kulttuuriympäristön säilyttämisen osalta. Kehittämistarpeita ovat kiertotalousratkaisujen lisääminen, liikenteen päästöjen vähentäminen, teknisen huollon resurssitehokkuus sekä laajempi varautuminen ilmastomuutoksen vaikutuksiin.

Tulosten yhteenveto



Kuva: Kaava-alueen hiilijalanjäljen (vasen pylväs) ja hiilikädenjäljen (oikea pylväs) yhteenveto eri osa-alueittain (Planect).

Vasemmanpuoleinen pylväs esittää kokonaispäästöjä. Suurin selittäjä hiilijalanjäljelle on Rakennukset ja tontit (vihreä), joka muodostaa selvästi suurimman osuuden. Toiseksi merkittävin on Maaperä ja kasvillisuus (punainen). Muut sektorit (esirakentaminen, infra ja yleiset alueet, liikenne, energia) ovat pieniä suhteessa näihin.

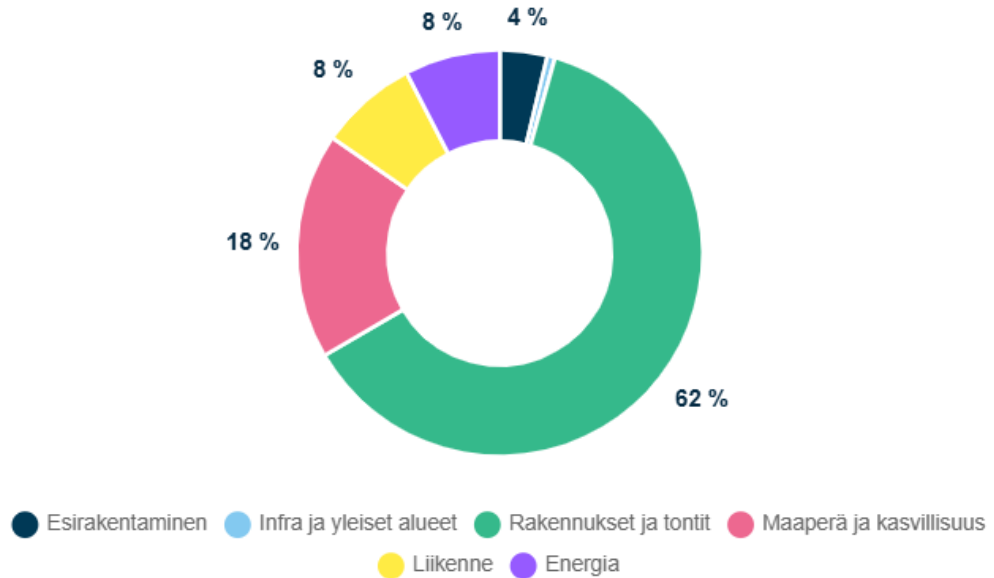
Yhteensä hiilijalanjälki on 24,1 kg CO₂e / k-m² / a.

Oikeanpuoleinen pylväs kuvaa positiivisia ilmastovaikutuksia, kuten hiilen sidontaa tai päästövähennyksiä, joita ratkaisu tuottaa. Negatiivinen arvo tarkoittaa, että vaikutukset vähentävät ilmakehän CO₂-määrää verrattuna referenssiin.

Kädenjälki johtuu todennäköisesti maaperän ja kasvillisuuden hyödyistä, energiaratkaisuista tai muista toimenpiteistä, jotka kompensoivat päästöjä.

Kokonaiskädenjälki on -4,26 kg CO₂e / k-m² / a, eli hanke tai ratkaisu tuottaa ilmasto-hyötyä.

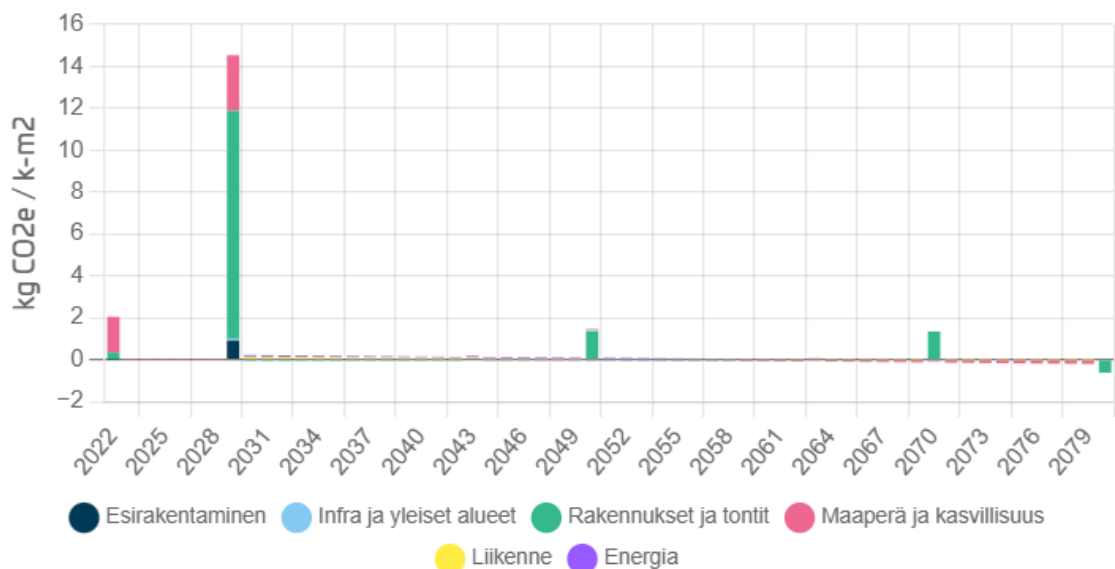
Hiilijalanjäljen osat



Kuva: Kaava-alueen hiilijalanjäljen osat (Planect).

Suurin osa hiilijalanjäljestä muodostuu rakennuksista (62 %) ja maaperä ja kasvillisuudesta (18 %).

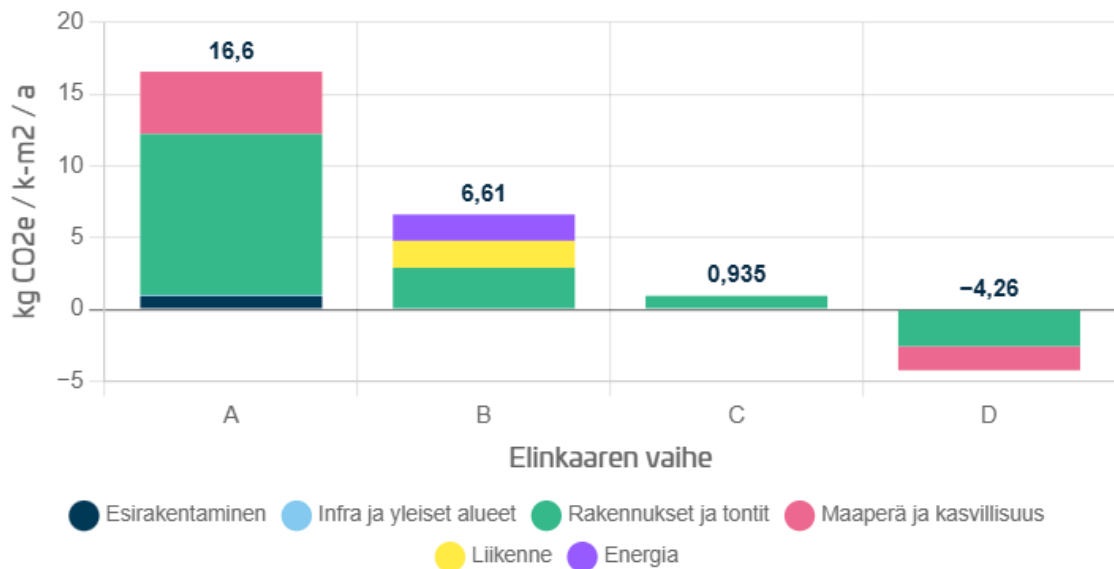
Tulokset vuositasolla



Kuva: Kaava-alueen vuosittaiset päästövaikutukset (kg CO₂e / k-m²) aikajaksolla 2022–2070 (Planect).

Rakentaminen, esirakentaminen ja maaperä sekä kasvillisuuden päästöt muodostuvat rakentamisen aikana. Tämän jälkeen päästöt muodostuvat rakennuksiin kohdistuvista korjaustarpeista.

Tulokset elinkaarivaiheittain



Kuva: Kaavio esittää hiilidioksidipäästöjen (kg CO₂e/km²/a) jakautumisen eri elinkaaren vaiheisiin (A–D) sekä niiden osa-alueisiin (Planect).

Elinkaarivaihe A – Suurimmat päästöt (≈16,8 kg CO₂e/km²/a)

Tämä vaihe tuottaa selvästi eniten päästöjä. Päästöjä syntyy erityisesti:

- Rakenteet ja tontit (vihreä): suurin yksittäinen osuus
- Maa-ainekset ja kasvillisuus (punainen): toiseksi suurin
- Infra ja yleiset alueet (turkoosi) myös merkittävä
- Liikenne ja energia vähäisempiä

Tulkinta: rakentamisen ja maankäytön alkuvaiheen ratkaisut aiheuttavat suurimman ilmastokuorman.

Elinkaarivaihe B – Kohtalaiset päästöt (≈6,61 kg CO₂e/km²/a)

Tässä käytön aikaisessa vaiheessa päästöjä syntyy eri osa-alueista melko tasaisesti, mutta selvästi vähemmän kuin vaiheessa A. Mukana ovat mm.

- Liikenne (keltainen)
- Energia (violetti)
- Rakenteet ja tontit (vihreä)
- Infra ja yleiset alueet (turkoosi)

Tulkinta: käytön aikaiset päästöt ovat huomattavat, mutta eivät dominoi kokonaisuutta yhtä vahvasti kuin rakentamisvaiheen päästöt.

Elinkaarivaihe C – Pienet päästöt ($\approx 0,935 \text{ kg CO}_2\text{e/km}^2/\text{a}$)

Tässä kohtaa päästöt ovat hyvin pienet, lähes merkityksettömät verrattuna muihin vaiheisiin. Näyttää liittyvän loppukäyttöön tai purkuun.

Tulkinta: elinkaaren loppuvaihe aiheuttaa vain vähäisen ilmastokuorman.

Elinkaarivaihe D – Negatiiviset päästöt ($\approx -4,26 \text{ kg CO}_2\text{e/km}^2/\text{a}$)

Tämä vaihe tuottaa hyvityksiä eli negatiivisia päästöjä.

Hyvitykset syntyvät pääosin:

- Rakenteista ja tonteista (vihreä)
- Maa-aineksista ja kasvillisuudesta (punainen)

Tulkinta: materiaalien hyötykäyttö, kierrätys tai hiilinieluvaikutukset kompensoivat aiempia päästöjä.

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.

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

luontotyyppeihin ja lajeihin. Lisäksi huomioitiin lintu ja luontodirektiivi ja vesilain kohteet. Alueelle tehdyn luontoselvityksen (Yrjölä, 2019) mukaan alueella ei ole tiukasti suojeltavia luontotyyppejä, 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 yhteysreittitarve. Alue kaavan lähivirkistysalueita ja sijaitsee osin hevosurheilukeskuksen korttelialueella. Alueelle osoitetaan ekologinen yhteystarve merkintä (eko-1) liito-oravien elinalueiden välille.

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.

Vaikutusten arviointi luontoselvityksen perusteella

Luontoarvot ja lakisääteiset kohteet

Leppävaaran kartanon asemakaavamuutosalueella on monipuolisia luontoarvoja, jotka liittyvät sekä lakisääteisiin suojelukohteisiin että Espoon kaupungin LUMO-luokituksen mukaisiin arvokkaisiin luontotyyppeihin. Selvitysalueella virtaava Rastaalanoja kuuluu vesilain piiriin, mikä tarkoittaa, että kaikki uomaa koskevat toimenpiteet, kuten siirrot tai muokkaukset, ovat luvanvaraisia. Puron luonnontila on heikentynyt, mutta sen ekologinen merkitys on edelleen huomattava.

Alueella sijaitsee useita arvokkaita luontotyyppejä:

LUMO-luokka 2 (erityisen arvokkaat kohteet):

Itäosan lehdot täyttävät metsälain 10 §:n erityisen tärkeän elinympäristön kriteerit.

Eteläosassa sijaitseva vaahteralehto täyttää maakunnallisesti arvokkaan LAKU-kohteen kriteerit.

LUMO-luokka 3 (paikallisesti erittäin arvokkaat kohteet):

Useita lehtoja ja niittyjä, joilla on merkitystä monimuotoisuuden ylläpidossa.

LUMO-luokka 4 (paikallisesti arvokkaat kohteet):

Kalliometsät, kulttuurilehdot ja niityt, jotka tukevat ekologista verkostoa.

Lisäksi alueelta havaittiin erittäin uhanalainen lahkaviosammal (*Buxbaumia viridis*), joka kuuluu EU:n luontodirektiivin liitteeseen II. Tämä korostaa tarvetta säilyttää laho puustoiset kohteet ja välttää toimenpiteitä, jotka heikentäisivät lajin elinympäristöä.

Vaikutukset ja riskit

Kaavamuutoksen toteuttaminen voi kohdistaa merkittäviä vaikutuksia alueen luonto-arvoihin, erityisesti jos rakentaminen ulottuu LUMO-luokan 2 kohteisiin tai katkaisee ekologisia yhteyksiä. Rakentaminen voi:

Heikentää arvokkaiden lehtojen ominaispiirteitä ja vähentää lahoppuustoa.

Katkaista liito-oravan latvussyhteyden, joka on kriittinen Karakallion ydinalueen ja itä-puolen metsien välillä.

Kaventaa ekologisia yhteyksiä, mikä lisää pirstoutumista ja heikentää lajien liikkumismahdollisuuksia.

Lisätä valosaastetta, mikä voi haitata lepakoiden liikkumista ja saalistusta.

Vähentää pesäpaikkoja linnustolle, erityisesti kulttuuriympäristön lajeille (varpunen EN, haarapääsky VU, kottarainen).

Suositukset haittojen ehkäisemiseksi

Säilytettävät kohteet:

Rastaalanoja ja sen lähiympäristö.

Kaikki LUMO-luokan 2 kohteet (lehdot ja vaahteralehto).

Ekologiset yhteydet:

Nykyinen liito-oravan latvussyhteys tulee säilyttää. Pohjoisempi yhteys voidaan kehittää istuttamalla puurivejä ja vahvistamalla latvusjatkumo.

Ekologisen verkoston kapeikkoja ei saa kaventaa.

Lepakot:

Vältä ylimääräistä valaistusta. Käytä alaspäin suuntaavia valaisimia ja punertavia valoja. Hyödynnä liiketunnistimia.

Linnusto:

Säilytä hevostallin ympäristön nykyinen käyttömuoto. Älä tiivistä rakennusten rakenteita liikaa, jotta pesäpaikat säilyvät.

Kolohaavat tulee säilyttää tai korvata linnunpöntöillä.

Luontoarvojen hoito:

Niittyjen arvoa voidaan parantaa niittämällä ja poistamalla vieraslajeja.

Haitallisten vieraslajien (jättipalsami, komealupiini, terttuselja) torjunta on välttämätöntä.

Rakentamisen ohjaus:

Rakentaminen tulee sijoittaa siten, että arvokkaat luontokohteet ja ekologiset yhteydet säilyvät.

Metsäkohteiden annetaan luonnontilaistua, mikä lisää monimuotoisuutta pitkällä aikavälillä.

Yhteenveto

Selvitysalue on olennainen osa eteläisen Espoon ekologista verkostoa. Kaavamuu-
toksen suunnittelussa tulee varmistaa, että arvokkaat luontokohteet säilyvät ja ekolo-
giset yhteydet turvataan. Näin voidaan edistää Espoon strategisia tavoitteita luonnon
monimuotoisuuden turvaamiseksi ja ekosysteemipalveluiden ylläpitämiseksi.

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 säilyt-
tää ja puusto juuristoineen tulee suojata yhtenäisellä työmaa-aidalla. Kaavassa kielle-
tään lisäksi rakennusten rakenteiden ulottaminen s-2-alueelle.

5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiata- louteen sekä liikenteeseen

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

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

Alueen maaperä on pääosin normaalisti rakennettavissa, ja alue on maalämmön hyö-
dyntämisen kannalta potentiaalista aluetta.

Kaavassa määrätään kiinnittämään erityistä huomioita rakennusten vaipan ja muodon
energiatehokkuuteen. Lisäksi rakennusten suuntaamisessa ja tilojen suunnittelussa tulee huo-
mioida mahdollisuus aurinkoenergian hyödyntämiseen.

Asemakaavan mahdollistama uusi rakentaminen tuottaa alueelle myös jonkin verran
uutta ajoneuvoliikennettä sekä jalankulkua ja pyöräliikennettä. Liikennemäärien lisäys
on rakentamistehokkuudesta ja uusien asuinrakennusten pienestä määrästä johtuen
kuitenkin arvioitu maltilliseksi eikä sen ole arvioitu kuormittavan merkittävästi kaava-
alueen sisäistä tai sen ulkopuolista katuverkkoa. Kaava-alueen katuverkon

parannuksilla pyritään myös vastaamaan osaltaan alueen sisäisesti lisääntyvän liikenteen tarpeisiin sekä parantamaan jo nykyisellään alueella kulkevan liikenteen toiminnallisuutta. Kaavamuutoksen myötä alueen autoliikenteen on arvioitu kasvavan mahdollisesti joitakin kymmeniä automatkoja vuorokaudessa. Pääasiassa kaavan myötä muodostuvan autoliikenteen lisäyksen on arvioitu syntyvän asuinrakennusten henkilöautoliikenteestä. Lisäksi alueen uuden rakentamisen myötä alueen huoltoliikenteenkin on arvioitu lisääntyvän yksittäisten huoltoajoneuvojen osalta. Huoltoliikenteen lisäyksen on nähty johtuvan mm. jätehuollon kasvavasta tarpeesta sekä muun kaavan mahdollistamien toimintojen tarpeesta kuten tavarakuljetuksista ja kiinteistöjen huollosta. Myös kaavan mahdollistamien muiden toimintojen myötä alueelle voi suuntautua uutta henkilöauto-, jalankulku- ja pyöräliikennettä.

Kaavan mahdollistaman rakentamisen toteutuessa alueella liikkuu todennäköisesti myös väliaikaisesti jonkin verran rakentamisen aikaista liikennettä. Kaavan mahdollistama rakentamisen volyymi ja rakennusten ominaispiirteet huomioiden työnaikaisen liikenteen määrä on kuitenkin arvioitu myös maltilliseksi ja riippuvaiseksi osaltaan myös siitä, kuinka monta rakentamisen paikkaa alueella on käynnissä samaan aikaan sekä siitä millaiset maanrakennusolosuhteet ja varastointitilat tonteilla on käytössä.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Leppävaaran kartano on ollut merkittävä osa alueen paikallishistoriaa ja sen toiminta on muovannut maisemaa eri aikakausina. Maisemaan ovat vaikuttaneet erityisesti viljelytoiminnan laajuus sekä myöhemmin asuinalueiden ja katujen rakentaminen. Kartanon pohjoispuolen avoin niittyalue on vähitellen kasvamassa umpeen.

Uudisrakentamisen on osoitettu alueille, joilla on vanhastaan ollut rakentamista. Kaavassa uudisrakentamisen ohjataan mittakaavaltaan kuin materiaalivalinnoilla sopeutettavan nykyisiin rakennuksiin ja ympäristöön. Kaavassa on huomioitu kartanon merkitys hallitsevana elementtinä kartanonmäen kokonaisuudessa siten, etteivät uudisrakennukset peitä päänäkyymiä.

Hevosurheilukeskuksen alue on kulttuuriympäristöselvityksessä todettu kestävän muutoksia ja täydennysrakentamista. Kaavan mahdollistama uudisrakentaminen jää kuitenkin vähäiseksi, kulttuurihistorialliset rakennukset osoitetaan suojelluksi, joten vaikutukset ympäristöön ovat vähäisiä.

Kaavaratkaisuilla säilytetään avoimet laidunalueet sekä maisemallisesti merkittävät metsänrajalinjat.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa asemakaavan ja asekaavan muutoksen 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. Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutumista rakennushankkeiden osalta valvovat kaupungin rakennuslupaviranomaiset. Katualueiden ja viheralueiden osalta toteutuksesta vastaa Kaupunkitekniiikan keskus.

6.3 Sopimukset

Asemakaavaan liittyy maankäytösopimus, jonka hoitaa tonttiyksikkö.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Leppävaaran kartanon kaava- ja kaavamuutos on ollut vireillä vuodesta 2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 12.11.–12.12.2018 ja nähtävillä olon aikana 14.11.2018 järjestettiin kaavakävely.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 2.10.–31.10.2023 ja siitä järjestettiin 3.10.2023 asukastilaisuus.

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 Heurilintie 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 kerrosneliömetriä ja uutta rakennuskantaa noin 10 000 kerrosneliömetriä, joista maneesin laajennus noin 500 kerrosneliömetriä. Asemakaavalla muodostuvaa rakennusoikeutta yhteensä noin 13 500 kerrosneliömetriä. 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 vaihtoehtoon 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 turvallisuuteen. Lisäksi tarkasteltiin hulevesireittejä ja hulevesien viivytystä.

7.2 Kaavaehdotus

7.2.1 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus on nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 2.10.–31.10.2023.

Kaavahankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 3.10.2023 Sellon Akseli-salissa osana Leppävaaran seudun alueellista asukastilaisuutta.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset olivat luonteeltaan sellaisia, että kaavaehdotusta ei ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

7.2.2 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Kaavaehdotuksesta saatiin yhdeksän lausuntoa ja yksi muistutus.

Espoon ympäristösuojelun palvelualue nosti esille lausunnossaan seuraavia asioita

- Liito-oravien kulkuyhteys (eko-1) tulee olla vähintään 20 m, mieluiten 30 m leveä, puustoinen käytävänä. AO-korttelin 57087 pohjoispuolen VL-aluetta ehdotetaan levennettäväksi kulkuyhteyden turvaamiseksi. Kaivolohkon VL-alueelle ehdotetaan lisättäväksi eko-1-merkintä.
- Ratsastusreitti Tupaspellon kohdalla tulisi poistaa, koska se heikentää kulkuyhteyttä ja puiden hyvinvointia.
- Kaavamääräyksissä huomioitava lepakoiden valoherkkyys: kesäöiden valaistus himmeäksi tai pois, ei ylöspäin suuntaavia valoja.
- Puut tulee suojata eko-1-alueella ja s-1-alueella rakentamisen aikana.
- Rakentamisen aikana ei saa johtaa sameita vesiä puroon.
- Lentomelualueen tiedot tulee tarkistaa.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos piti hyvänä, että päätyvien teiden päihin on osoitettu kääntöpaikat.

Kaupunginmuseo on arvostellut kartanomäen uudisrakentamista, joka oli mukana vielä osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa. Kaupunginmuseo pitää valittuja suojelukohteita perusteltuina ja merkintöjä ja määräyksiä hyvinä, lukuun ottamatta vielä lisäselvityksiä vaativat asuinrakennukset.

Elinvoiman tulosalueen lausunnossa nostettiin esille, että Jääskelänpolun suuntaisesti tulee olla myös ulkoilureittiyhteys kaavaehdotuksessa näkyvän ratsastusreitit lisäksi. Lisäksi toivottiin, että uudelle asuinalueelle mahdollisuuksien mukaan osoitettaisiin asukkaiden ja kaupunginosayhdistysten yhteiskäyttötilaa ja pienimuotoista kahvila ym. vastaava toimintaa erityisesti tallialueelle.

Caruna Espoo Oy kommentoi lausunnossaan käytettyä kaavamerkintää voimajohto-alueella.

ELY-keskus katsoo, että asemakaavaehdotus on pääosin ohjaavan yleiskaavan mukainen, mutta 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.

Lausunnossa katsotaan, että sä-1 -määräystä luontevampi merkitsemistapa olisi sr-3, jossa määrättäisiin, ettei rakennusta saa purkaa.

Lausunnossa huomautetaan, ettei ilmastovaikutuksia ole arvioitu ja että Kaava-aineistosta puuttuu maininta Espoon kaupungin ilmastotavoitteista. Lisäksi pyöräilyn edistämistä tulee tarkastella kaavaratkaisussa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n lausunnossa mainitaan, että aluetta varten on rakennettava uutta yleistä vesijohtoa, mutta ei edellytä nykyisen vesihuollon siirtämistä.

Kaupunkitekniikan keskus toivoo lausunnossaan, ettei asemakaavamääräyksissä ei määriteltäisi yleisten alueiden kuten viheralueiden laatua ja hoitotasoa.

KOY Espoon Garden Villagen on antanut kaavaehdotuksesta muistutuksen, jossa pidettiin hyvänä alueen kevyenliikenteen sekä ulkoilun mahdollisuuksien pitäminen joko vähintään ennallaan tai pyritty jopa parantamaan niitä. Muistutuksessa on nostettu esille alueen hulevesiongelma, suunniteltu puurivi siirtolapuutarhan pohjoispuolella koitaan ongelmaksi ja suunniteltua Maneesitien linjausta vaaditaan siirrettäväksi länteen päin. Lisäksi muistutuksessa on tuotu esille, että siirtolapuutarha tulisi saada kunnallistekniikan piiriin.

Asemakaavaa on muutettu saatujen lausuntojen pohjalta seuraavasti:

Lähivirkistysalueiden kokoa ja eko-1-yhteyksiä on laajennettu. Ratsastusretin ohjeellista sijaintia Tupalelto nimisessä puistossa on muutettu, siten että se sijaitsee puuttomassa kohdassa. Hulevesien huumerkinnot on poistettu kaavasta.

Katualueiden sijaintia ja leveyttä on tarkistettu. Heurlinintie sijoittuu nykyiselle paikalle.

AO-korttelialueiden sijaintia on muutettu siten, etteivät ne sijoitu LUMO-luokka 2 alueille. Kortteleiden 57086 ja 57087 pinta-alat ja rakennusoikeusmäärät ovat muutoksen myötä pienentyneet. Korttelin 57087 molempiin olemassa oleviin asuinrakennuksiin on osoitettu sä-1-merkintä.

Kortteli 57088 on jaettu kolmeen korttelialueeseen. AO-1-korttelialue käsittää kartanon ja kaksi sä-1-merkittyä rakennusta. Korttelialueelle on osoitettu puilla ja pensailla istutettava alueen osat.

AO-2- korttelialueita on kaksi, josta lännenpuoleiselle on osoitettu kaksi asuinrakennusten rakennusala ja sä-1-rakennus. Idänpuoleiselle korttelialueelle on osoitettu kolme asuinrakennusten rakennusala.

E-1-korttelialueen rakennusoikeuksia on tarkistettu. Sijainniltaan ohjeellinen luonnonmukaisena säilytettävä alueen osa, jonka puusto tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa on laajennettu poistamalla asuinrakennuksen rakennusala. Rakennusala on sijoitettu korttelialueen eteläosaan.

Asuinrakennuksen sijainti on muutettu siten, ettei se sijoitu luonnonmukaisena säilytettävä alueen osalle.

Kaava-alueen nimistöön on tehty muutoksia, siten että olemassa olevat osoitteet alueella säilyvät.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto

7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaava ja asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultti

Leppävaaran kartano:

- Martti af Heurlin
- Arja af Heurlin
- Leea Af Heurlin-Aktan
- Elli Perklén
- Aura Pajamo, MUUAN Oy, arkkitehti

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
- Ville Keskisaari, suunnitteluinsinööri (liikenne)

7.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- akp = asemakaavapäällikkö
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus
- ekyj = kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
- taja = kaupunkihallituksen tila- ja asuntojaosto
- kv = valtuusto

9.4.2018		Kaavoitushakemus saapui
23.4.2018		Kaavoitushakemus saapui
18.10.2018	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
12.11.–12.12.2018		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
13.9.2023	ksl	Kaavaehdotus nähtäville
2.10.–31.10.2023		Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27§)
14.1.2026	ksl	Ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Tiina Piironen

Tiina Piironen

Aluearkkitehti

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja