



## Bodomin kartano

asemakaava  
**Bodom**  
asemakaavan muutos

Asemakaavaselostuksen

**LIITE 2**

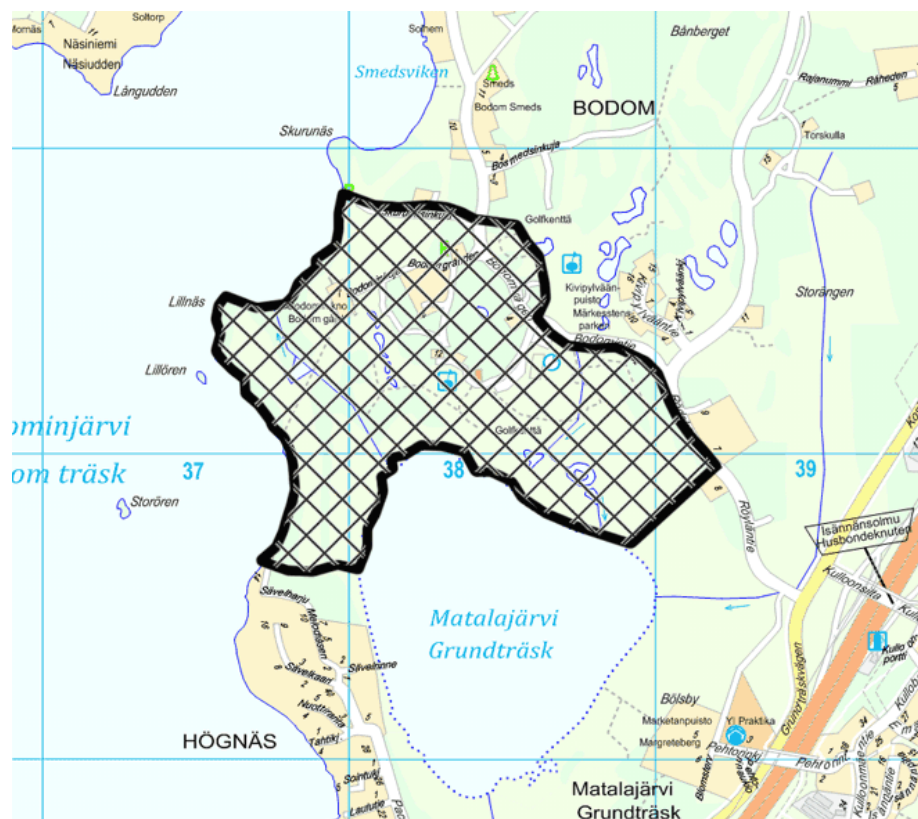
Asianumero 7489 / 503 / 2008

Aluenumero 712000

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

### SUUNNITTELUKOHDE

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



### Sijainti

Alue sijaitsee Pohjois-Espoossa Bodomintien varressa Matalajärven pohjoispuolella.

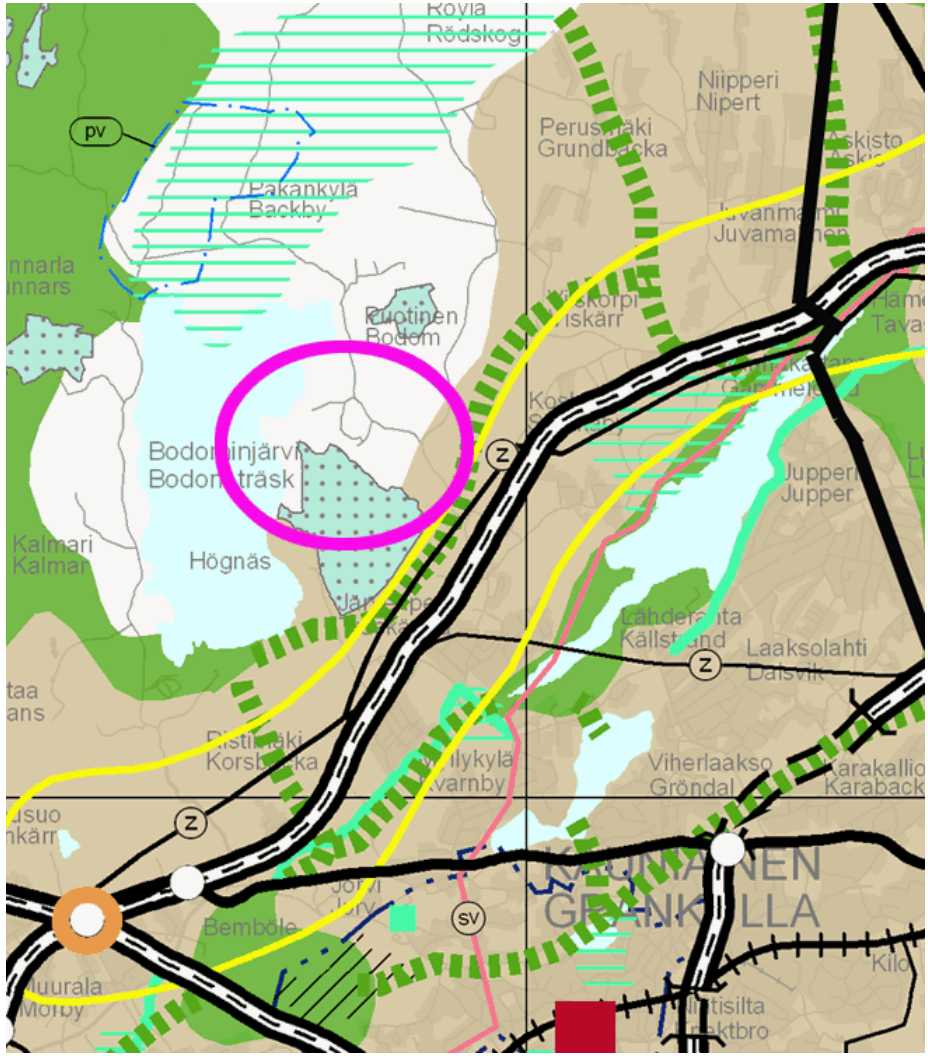
### Mitä suunnitellaan?

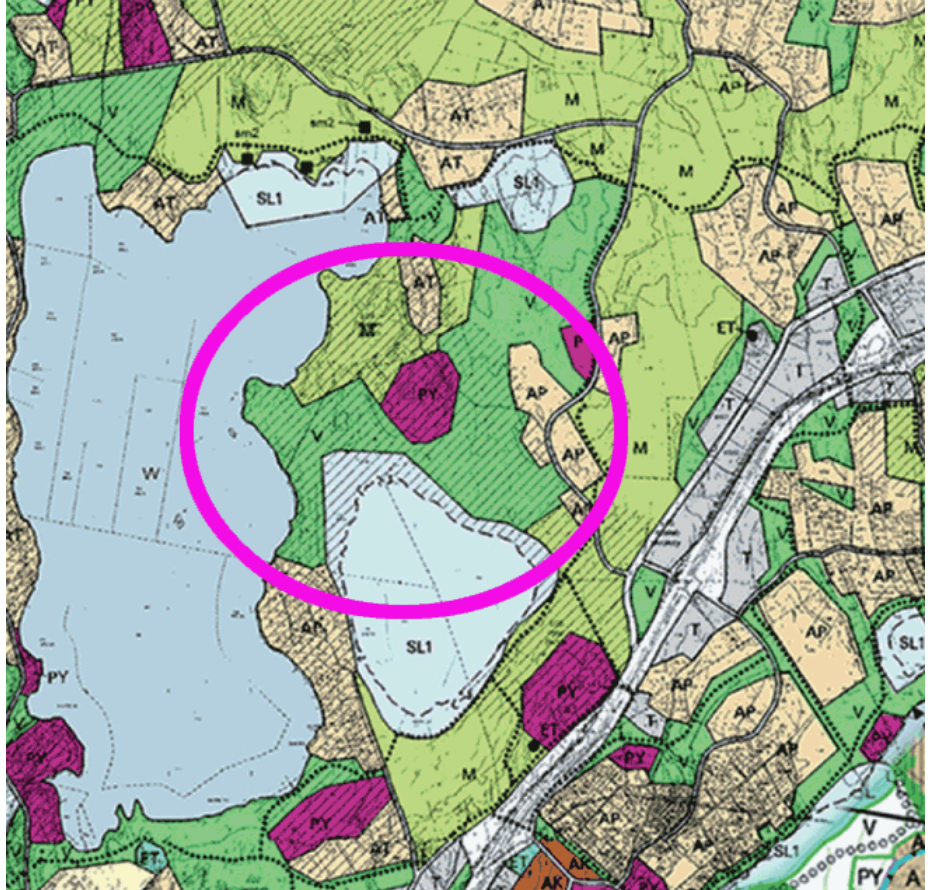
Tavoitteena on sijoittaa Eskaksenmäelle väljää pientaloasutusta, joka ilmeeltään sovitetaan kulttuurimaisemaan. Bodomin kartanorakennus ja sitä ympäröivä golfkentän alue saatetaan lähinnä nykytilanteen säilyttävän asemakaavan piiriin. Matalajärven rantojen suojelualuearajaukset ja golfkentän toimintotarpeet tutkitaan.

### LÄHTÖTIEDOT

#### Vireilletulo

Vireilletulosta on ilmoitettu Espoon kaavoituskatsauksessa 2007-2008 nimikkeellä Bodomin kartano.

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Nykytilanne</b></p>                        | <p>Alue on pinta-alaltaan pääosin golfkentän aluetta. Asemakaavoittamattomalla alueella sijaitsevat Bodomin kartanon päärakennus, joka toimii Master Golf Course Oy:n klubirakennuksena, maataloustoiminnan aikaiset talous- ja varistorakennukset, kaksi asuinrivitaloa ja yksi pientalo. Asemakaavoitetulla alueella Eskaksenmäellä sijaitsee kentän huoltorakennuksia, entinen tyhjillään oleva golfklubirakennus ja kaksi tyhjillään olevaa vanhaa puurakennusta.</p> <p>Liikenteellisesti alue tukeutuu vanhoihin historiallisiin teihin, Bodomintiehen ja edelleen Röyläntiehen, joka johtaa Kehä III:lle. Alueen maisema koostuu avoimesta entisestä viljelymaisemasta, järvimaisemasta ja metsäisistä saarekkeista.</p> |
| <p><b>Maanomistus</b></p>                        | <p>Alue on pääosin yksityisomistuksessa. Kaava-alueeseen on tarkoitus sisällyttää myös valtion suojelualueeksi lunastamia Matalajärven ranta-alueita, jotta asemakaava voidaan saattaa muuttuneita maanomistusoloja vastaavaksi.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p><b>Kaavoitustilanne</b><br/>Maakuntakaava</p> |  <p>Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) alueelle ei ole esitetty erityistä käyttötarkoitusta (valkoinen alue). Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan osoittaa merkitykseltään paikallisena kaikkia maankäyttömuotoja. Alue rajautuu etelässä taajamatoimintojen alueeseen ja on lähellä Kehä III:n kehittämisvyöhykettä. Matalajärvi on osoitettu Natura2000 -verkostoon kuuluvaksi alueeksi.</p>                                                                                                                                                                                                                  |

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Yleiskaava                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Asemakaava                         | <p>Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava osa I (YM 27.6.1996). Eskaksemäki on siinä merkitty julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (PY). Sen eteläpuolinen alue on merkitty virkistysalueeksi (V) ja pohjoispuolinen alue maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Matalajärvi ranta-alueineen on osoitettu luonnonsuojelualueeksi (SL1). Kaava-alue kokonaisuudessaan on merkitty kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi ympäristöksi, missä rakentamisen on rakennustavaltaan ja sijainniltaan sopeuduttava ympäristöön.</p> <p>Kaava-alueen eteläosassa on voimassa Bodomin asemakaava (kh 26.8.1997), missä eteläosa on osoitettu golfkentän korttelialueeksi (EG-1). Alueelle saa rakentaa golfkentän sekä sitä palvelevia rakennuksia kuten harjoitus-, huolto-, kerho-, myymälä- ja varastotiloja sekä henkilökunnan asuntoja asemakaavaan merkityille rakennusaloille. Lisäksi on osoitettu maanalainen tila väestönsuoja-, urheilu-, liikunta- ja vapaa-ajan tiloja ja varastoja varten. Nykyinen rakennusoikeus on yhteensä noin 4200 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi asemakaavassa on esitetty suojeltavia rakennuksia (sr) ilman rakennusoikeusmerkintää. Eskaksemäki on osoitettu s-3 -merkinnällä historiallisesti arvokkaaksi alueen osaksi, missä on selvitettävä, onko alueella muinaismuistolain mukaisia kohteita. Golfkentän vesialueisiin rajautuvat osat on osoitettu kasvullisena hoidettaviksi suojavyöhykkeiksi (s-2). Pohjoisosassa ei ole asemakaavaa.</p> |
| <b>ARVIOITAVAT<br/>VAIKUTUKSET</b> | <p>Vaikutusalueena ovat asemakaava-alue ja sen lähiympäristö. Rakentamisella on paikallista merkitystä. Kaavatyön pohjaksi on laadittu luontoselvitys (Luontotieto Keiron Oy). Kaavoituksen yhteydessä arvioidaan hankkeen vaikutukset kulttuuriin, kerrostumiin, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, ihmisten elinoloihin, luontoon, maisemaan ja kaupunkikuvaan. Erityisesti kiinnitetään huomiota Matalajärven Natura2000-alueeseen ja maisemaan. Kullekin arvioitavalle osa-alueelle käytetään sille tarkoituksenmukaisia menetelmiä suunnitelman vaikutusten edellyttämässä laajuudessa. Kaava-prosessin aikana tehdään tarvittaessa lisäselvityksiä mahdollisten negatiivisten vaikutusten lieventämiseksi.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>OSALLISET</b>                                                       | Osallisia ovat suunnittelualueen sekä lähialueiden asukkaat, kiinteistönomistajat, maanomistajat, yhteisöt, yrittäjät ja muut tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä lisäksi viranomaiset ja ulkopuoliset lausunnonantajat.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN</b>                | Nähtävilläolosta sekä / tai tiedotus- ja keskustelutilaisuuksista tai kaavakävelystä <b>kuulutetaan</b> kaupungin ilmoituslehdissä, Länsiväylässä ja Hufvudstadsbladetissa. Lisäksi tiedotetaan <b>kirjeellä</b> kaava-alueen sekä lähinaapuruston kiinteistönomistajia.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                        | Aineisto on virallisesti nähtävillä <b>Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa</b> (käyntiosoite: Kirkkojärventie 6 B, 4. kerros, Espoon keskus). Eri kaavavaiheiden aineistoa tuodaan myös esille Kalajärven yhteispalvelupisteeseen ja kaavoituksen sivuille Avoimeen Espooseen ( <a href="http://www.espoo.fi/avoinespoo">http://www.espoo.fi/avoinespoo</a> ). Niihin selvityksiin, joita ei voida viedä internetsivuille voi tutustua kaupunkisuunnittelukeskuksessa.<br><br>Asemakaavasta esitetyt kirjalliset <b>mielipiteet ja muistutukset</b> jätetään osoitteella: Kaupungin kirjaamo, PL 1, 02070 ESPOON KAUPUNKI tai sähköpostiosoitteella: <a href="mailto:kirjaamo@espoo.fi">kirjaamo@espoo.fi</a> . Kirjaamon käyntiosoite on Siltakatu 11, kauppakeskus Entresse. Kaavan nimi on mainittava. |
| <b>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</b><br>(MRL 62 § ja MRL 63 §) | Kaavahankkeelle laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa esitetään mm. miten vuorovaikutus ja osallistuminen kaavoitukseen sekä kaavan vaikutusten arviointi järjestetään. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaupunkisuunnittelukeskuksen asiakaspalvelupisteessä koko kaavoitusprosessin ajan.<br><br>Osallisilla on mahdollisuus esittää Uudenmaan ympäristökeskukselle neuvottelua osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ennen kuin asema-kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville.                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Viranomaisneuvottelu</b><br>(MRL 66 §)                              | Asemakaavasta järjestetään tarvittaessa aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. Muita neuvotteluja asiantuntijaviranomaisten kanssa järjestetään tarpeen mukaan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Valmisteluaineisto</b><br>(MRL 62 § ja MRA 30 §)                    | Valmisteluaineisto pidetään <b>nähtävillä</b> ja järjestetään tarvittaessa <b>tiedotus- ja keskustelutilaisuus</b> , jossa esitetyt mielipiteet kirjataan muistioon. Valmisteluaineisto pidetään virallisesti nähtävillä 30 päivää Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa. Nähtävilläolonaikana voi määräaikaan mennessä jättää <b>kirjallisen mielipiteen</b> . Saatujen mielipiteiden lyhennelmiin ja vastineisiin voi myöhemmin tutustua <b>kaavaehdotuksen</b> nähtävilläolon yhteydessä.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Kaavaehdotus</b><br>(MRL 65 § ja MRA 27 §)                          | Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää kaavaehdotuksen asettamisesta <b>nähtäville</b> . Kaavaehdotus pidetään nähtävillä 30 päivää kaupunkisuunnittelukeskuksessa. Viimeistään ehdotusvaiheessa pyydetään tarvittavat <b>lausunnot</b> ja <b>kannanotot</b> asiantuntijaviranomaisilta. Kuntalaisilla ja osallisilla on oikeus tehdä <b>muistutus</b> kaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kirjallisesti kuulutuksessa mainitulla tavalla viimeistään viimeisen nähtävilläolopäivän aikana. Muistutusten tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto ensimmäiselle allekirjoittaneelle.                                                                                                                                                             |
| <b>Kaavan hyväksyminen</b><br>(MRL 52 § ja MRA 32 §)                   | Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kaavaehdotuksesta saadut muistutukset, lausunnot sekä toimialojen kannanotot. Jos ehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, se asetetaan uudelleen nähtäville. Nähtävilläolon jälkeen kaupunkisuunnittelulautakunta lähettää ehdotuksen <b>kaupunginhallituksen käsiteltäväksi</b> . Tämän jälkeen valtuusto käsittelee kaavaehdotuksen ja siitä saadut muistutukset ja lausunnot.<br><br>Valtuuston käsittelyn jälkeen muistuttajille ilmoitetaan tehdystä päätöksestä. Kaavan hyväksymisestä kuulutetaan kaupungin ilmoituslehdissä, Länsiväylässä ja Hufvudstadsbladetissa. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.                                                    |

|                                                               |                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SOPIMUKSET</b>                                             | Asemakaavasta käydään tarvittavat sopimusneuvottelut ja tehdään tarvittavat sopimukset, jotka hoitaa kiinteistöpalvelukeskus.                          |
| <b>TAVOITEAIKATAULU</b>                                       | Valmisteluaineisto                      Alkuvuosi 2009<br>Asemakaavaehdotus                      Alkuvuosi 2010                                        |
| <b>VALMISTELUSTA<br/>VASTAAVAT JA<br/>LISÄTIETOJA ANTAVAT</b> | Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan:<br>Aila Valldén, puhelin (09) 816 24164<br>Sähköposti: etunimi.sukunimi@espoo.fi |
| <b>PÄIVÄYS</b>                                                | 12.12.2008<br>- korjattu 27.4.2009 (ehdotusvaiheen lausunnot, osoite, aikataulu)                                                                       |