



Asianumero
Aluenumero

2681/10.02.03/2011
712000

Bodominkartano

83. kaupunginosa, Bodom
osat kortteleista 83100 ja 83102 sekä katu, liikenne- ja suojelualueet
asemakaava

Bodom

83.kaupunginosa, Bodom
kortteli 83100 ja osa korttelia 83101 sekä katu- ja suojelualueet
asemakaavan muutos

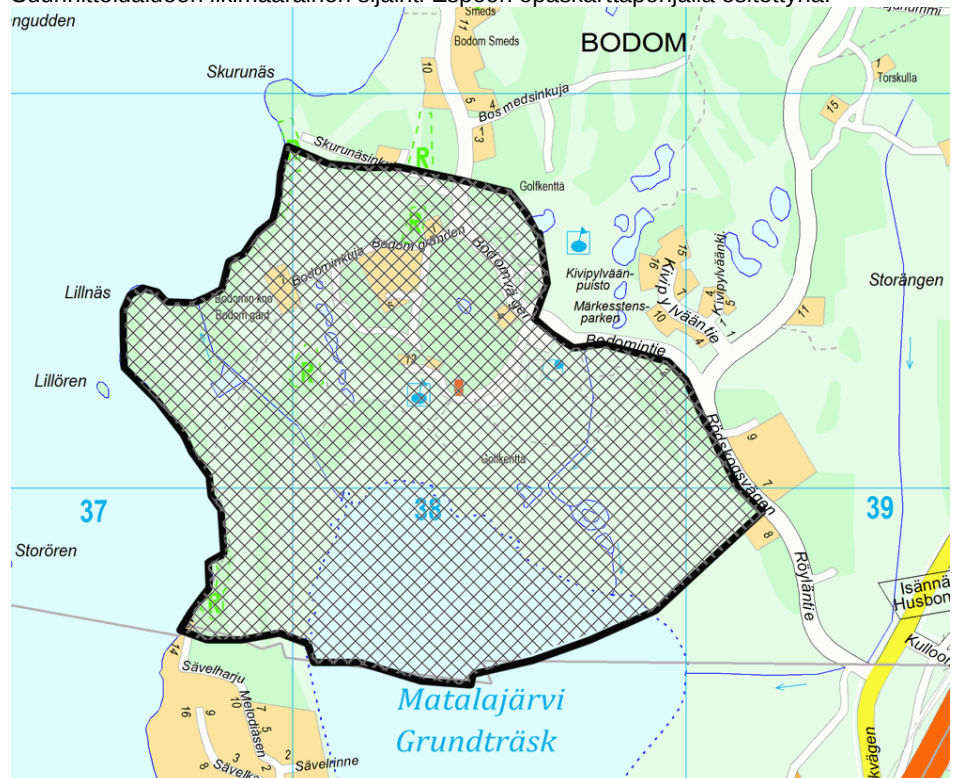
Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 18. päivänä
toukokuuta 2009 päivättyä ja 31.10.2012 muutettua Espoon kaupunkisuunnitte-
luksuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 6492.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pohjois-Espoossa noin puolitoista kilometriä Kehä III:n
pohjoispuolella ja rajoittuu lännessä Bodominjärveen, idässä Bodomintiehen ja
Röyläntiehen sekä etelässä Matalajärveen ja Högnäsin kannakseen.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Laatija

Espoon kaupunki
Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavayksikkö
Käyntiosoite: Kirkkojärventie 6 B, 4. krs. puh. 09-816 24164
Postiosoite: Faksi 09-816 24016
PL 43
02070 ESPOON KAUPUNKI
Aila Vallén (maankäyttö) etunimi.sukunimi@espoo.fi
Pekka Tukiainen (liikenne -7/2011),
Silja Savolainen (liikenne 8/ 2011-)
Aino Aspiala (maisema)

Vireilletulo

Bodominkartanon asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu Espoon kaavoitus-
katsauksessa 2007-2008.

SISÄLLYSLUETTELO**Sivu**

LIITTEET:	4
1 TIIVISTELMÄ	5
2 LÄHTÖKOHDAT	6
2.1 Suunnittelutilanne	6
2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	6
2.1.2 Maakuntakaava	6
2.1.3 Yleiskaava	6
2.1.4 Asemakaava	6
2.1.5 Rakennusjärjestys	7
2.1.6 Muut päätökset ja suunnitelmat	7
2.1.7 Pohjakartta	7
2.2 Selvitys alueesta	8
2.2.1 Alueen yleiskuvaus	8
2.2.2 Maanomistus	8
2.2.3 Rakennettu ympäristö	8
2.2.4 Luonnonympäristö	13
2.2.5 Ympäristöhäiriöt	16
3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	16
3.1 Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet	16
3.2 Osallisten tavoitteet	16
4 ASEMAKAAVAN KUVAUS	16
4.1 Yleiskuvaus ja -perustelu	16
4.1.1 Yleiskuvaus	16
4.1.2 Asemakaavan asema yhdyskuntarakenteessa ja perustelu yleiskaavasta poikkeamiselle	17
4.2 Mitoitus	18
4.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	18
4.3.1 Maankäyttö	18
4.3.2 Liikenne	23
4.3.3 Palvelut	24
4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto	24
4.3.5 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus	25
4.4 Kaavan mukaiset suojelukohteet	25
4.4.1 Luonnonsuojelu	25
4.4.2 Suojellut rakennukset	26
4.4.3 Muu kulttuuriympäristö	26
4.5 Ympäristön häiriötekijät	27
4.6 Nimistö	27
5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET	28
5.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin sekä vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	28
5.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	28
5.3 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen	29
5.4 Vaikutukset luontoon	29
5.5 Vaikutukset maisemaan	31
5.6 Vaikutukset ihmisten elinoloihin	32
5.7 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	33
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	34
6.1 Rakentamisaikataulu	34
6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet	34
7 SUUNNITTELUN VAIHEET	34
7.1 Suunnittelun vireilletulo	34
7.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	34
7.3 Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot	35
7.4 Käsittelyvaiheet, vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet	36

LIITTEET:

Liite 1	Seurantalomake
Liite 2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 3a/b	Maaperäkartta ja sen selitteet
Liite 4	Liikenteellinen sijainti (tavoiteverkko 2030)
Liite 5	Luonnonsuojelualueet
Liite 6	Maisema-analyysi
Liite 7	Ilmakuvaseitys liittymisestä ympäristöön
Liite 8	Havainnekuvaote (Eskaksenmäki) 1:2000
Liite 9a	Väritysperiaate ja huoltorakennus (ote korttelisuunnitelmasta)
Liite 9b	Esimerkkikortteli ja pihapiiriperiaate (ote korttelisuunnitelmasta)
Liite 10	Katukartta (ote yleissuunnitelmasta)
Liite 11	Hulevesijärjestelyt (ote yleissuunnitelmasta)

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

Kaava-aineistoon kuuluu asemakaavakartta, havainnekuva, selostus liitteineen sekä korttelisuunnitelma. Asemakaavan laadinnassa on käytetty mm. seuraavia selvityksiä ja suunnitelmia:

- Bodom II -alueen ja Eskaksenmäen asemakaavan tarkistus. Luontoselvitys. Luontotieto Keiron Oy, 3.12.2008.
- Vesihuoltokapasiteettiselvitys. Puotisten Vesi Oy, lausunto vesihuoltoverkon kapasiteetista. Suunnittelukeskus Oy, 2000.
- Pohjois-Espoon palveluverkkoselvitys. FCG Planeko. 2007.
- Matalajärven valumavesien hallintasuunnitelma. Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen julkaisu 2/2011.
- Espoon Bodominkartanon asemakaava-alueen katu- ja kunnallistekniikan yleissuunnittelu (piirustusluettelon mukainen aineisto). Ramboll. 8.10.2012.
- Bodominkartanon alueen hulevesiselvitys. Ramboll 9.4.2010 / 24.9.2012/24.1.2013.
- Bodominkartano - asemakaava, Natura-arvio. Luontotieto Keiron Oy, 31.3.2010
- Master Golfen huoltorakennusten sijainti - paikkavertailu ja analyysi. Arkitekturum 25.10.2010
- Bodominkartano - asemakaava, kulttuuriympäristöselvitys. Arkitekturum Oy 28.11.2011
- Bodominkartano - asemakaava, korttelisuunnitelma. Arkitekturum Oy 28.11.2011.

Bodominkartanon asemakaava-alue sijaitsee Pohjois-Espoossa noin puolitoista kilometriä Kehä III:n pohjoispuolella. Kaava-alue rajoittuu lännessä Bodominjärveen, idässä Bodomintiehen sekä etelässä Matalajärveen ja Högnäsin kannakseen. Alueen pääelementtejä ovat nykyisin golfkenttänä toimiva entinen alava peltoalue, kumpareet, joille asutus perinteisesti on sijoittunut (kartanomäki ja Eskaksenmäki) sekä pääosin puustoiset tai ruovikoituneet ranta-alueet.



kuva: Arkkitehtisuunnittelu Arkitekturum Oy

Bodomin kartanon päärakennus ja sitä ympäröivä kartanopuisto varustetaan suojelumerkinnoin. Asemakaavan väljätkö uusi asuinrakentaminen sijoittuu Eskaksenmäen vanhojen teiden varteen muodostaen kylämäistä miljöötä. Perusideana on, että tonteilla selkeälinjaiset mittasuhteiltaan perinteiset rakennukset muodostavat maastoon sopeutuvia suojaisia pihapiirejä. Eskaksenmäelle osoitetaan uusia erillispientalotontteja 22 kappaletta. Niiden tonttitehokkuus on keskimäärin $e=0.11$. Jo nykyisin asuinkäytössä olevat rakennukset osoitetaan kaavalla edelleen asumiseen. Mäen reuna-alueet jätetään rakentamattomiksi ja ne tulee säilyttää puustoisina. Entisten golfharjoitteluratojen alue varataan asukkaiden lähivirkistysalueeksi. Mäen pohjoisosassa nykyisellä yritysalueella varaudutaan palvelu-, varasto- ja toimitilojen laajentamiseen ja mm. asuinalueita palvelevan lämpökeskuksen rakentamiseen.

Koko golfkentän alue saatetaan asemakaavan piiriin. Merkittävin muutos golf-toimintojen osalta on huollon siirtäminen Eskaksenmäen kaakkoispuolelle Eskaksentien itäpuolelle. Samalla luovutaan mäen länsireunassa päämaisematilassa olevasta toteuttamattomasta huoltoaluevarauksesta. Skrakaby Jofs esittää erillispientalojen korttelialueena, jolla ympäristö säilytetään.

Alueella on runsaasti kulttuuriympäristön suojelukohteita kuten suojeltuja rakennuksia, muinaisjäänneksiä ja maisemallisesti arvokasta aluetta. Uudisrakennusten sijoittelun, rakennusmateriaalien, mittasuhteiden ja pintojen jäsenteilyn tulee sopeutua ympäröivään kulttuurimaisemaan ja väriyksessä tulee käyttää perinteisiä värisävyjä.

Aluevarauksissa huomioidaan Matalajärven Natura2000-alueen suojelun toteuttamisesta aiheutuvat muutokset kiinteistörajoihin ja luonnonsuojelualueiden rajauspäätökset. Hulevesien käsittelyyn jo niiden syntypaikalla on asemakaavamääräyksissä, kunnallistekniikan yleissuunnittelussa ja korttelisuunnitelmassa kiinnitetty erityistä huomiota.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 133 hehtaaria (ha). Kokonaisrakennusoikeus on n. 14340 $k\text{-m}^2$, josta on varattu asuinrakentamiseen 8390 $k\text{-m}^2$, golfkentän toimintoihin n. 3750 $k\text{-m}^2$ ja palvelualueille 2000 $k\text{-m}^2$. Rakennusoikeus nousee ensimmäisen asemakaavan alueella n. 4000 $k\text{-m}^2$:llä ja kaavanmuutosalueella n. 1400 $k\text{-m}^2$:llä. Uusien asuintonttien tonttikohdainen rakennusoikeus on 260 $k\text{-m}^2$. Kaava-alueen teoreettinen laskennallinen asukasmäärä on 168 asukasta (1as. / 50 $k\text{-m}^2$), mikä tarkoittaisi asukasmäärän kasvua 138 asukkaalla.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Suunnittelutilanne

2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.6.2001 ja niiden tarkistus tuli voimaan 1.3.2009. Suunnittelualuetta koskevat asemakaavoitusta ohjaavat erityistavoitteet ohjelmakohdista 4.2 toimiva aluerakenne, 4.3 eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, 4.4 kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat sekä 4.6 Helsingin seudun erityiskysymykset.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioimista asemakaavassa on käsitelty kohdassa 5.1.

2.1.2 Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006. Uudenmaan maakuntakaava on lainvoimainen korkeimman hallinto-oikeuden 15.8.2007 tekemän päätöksen jälkeen. Maakuntavaltuusto on hyväksynyt 17.12.2008 Uudenmaan vaihemaakuntakaavan. Se täydentää Uudenmaan maakuntakaavaa.

Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualueelle ei ole esitetty erityistä käyttötarkoitusta (valkoinen alue). Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan osoittaa merkitykseltään paikallisina kaikkia maankäyttömuotoja. Alue rajoittuu etelässä taajamatoimintojen alueeseen ja on lähellä Kehä III:n kehittämisvyöhykettä. Matalajärvi on osoitettu Natura 2000 -verkostoon kuuluvaksi alueeksi.

Uudenmaan maakuntakaavan uudistamistyö on vireillä ja 2. vaihemaakuntakaavaluonnos oli nähtävillä 16.5.–17.6.2011 ja kaavaehdotus 14.5.–15.6.2012. Kaavaehdotuksessa alue sijoittuu edelleen ns. valkoiselle alueelle.

Ote maakuntakaavasta on sisällytetty liitteeseen 2 (Osallistumis- ja arviointisuunnitelma).

2.1.3 Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava osa I (YM 27.6.1996). Eskaksenmäki 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, valtakunnallisesti merkittävä). Kaava-alue kokonaisuudessaan on merkitty kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi ympäristöksi, jossa rakentamisen on rakennustavaltaan ja sijainniltaan sopeuduttava ympäristöön.

Nyt laadittu asemakaava ja asemakaavan muutos poikkeavat osittain yleiskaavasta. Perustelu yleiskaavasta poikkeamiseen on esitetty kohdassa 4.1.

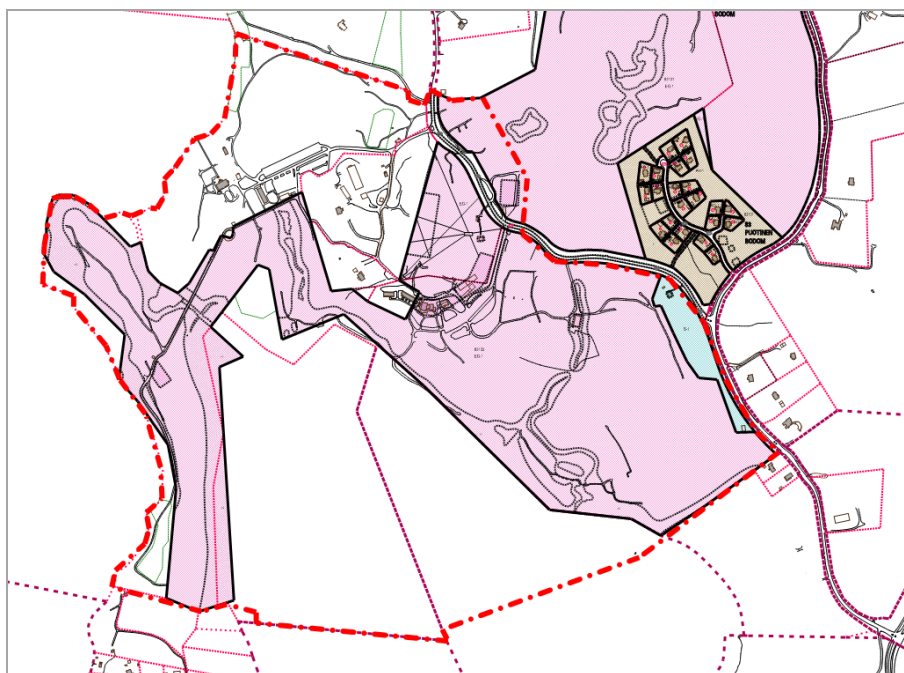
Ote yleiskaavasta on sisällytetty liitteeseen 2 (Osallistumis- ja arviointisuunnitelma).

2.1.4 Asemakaava

Kaava-alueen eteläosassa on voimassa Bodom -asemakaava (kv 27.10.1997), jossa se 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. Nykyinen kaavassa osoitettu rakennusoikeus on yhteensä 4250 k-m². Lisäksi on osoitettu maanalainen tila (mav) väestönsuoja-, urheilu-, liikunta- ja vapaa-ajantiloja ja varastoja varten ja suojeltavia rakennuksia (sr) ilman rakennusoikeusmerkintää. Eskaksenmäki 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). Bodomintie 2:n kiinteistö (Skrakaby Jofs) on merkitty merkinnällä S-1 ”Historiallisesti arvokas alue. Alueella sijaitsee keskiaikainen asuinpaikka. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka vähentävät alueen arvoa historiallisena tutkimuskohteena.”

Eskaksenmäen länsiosassa ja kartanon päärakennuksen alueella ei ole asemakaavaa. Merkittävä osa kaava-alueen nykyisistä rakennuksista sijaitsee tällä asemakaavoittamattomalla alueella.



Kuva: Ote ajantasa-asetusta, josta ilmenee nykyisin asemakaavoitetun alueen laajuus (lila väritäyttö). Lähde: Espoon kaupunki Webmap 11/2011.

2.1.5 Rakennusjärjestys

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

2.1.6 Muut päätökset ja suunnitelmat

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli alueen jo asemakaavoitettua osaa koskevan asemakaavan muutoksen tavoiteohjelmaa 25.9.2003. Tuolloin tehdyn päätöksen pohjalta kaava-aluetta laajennettiin kattamaan myös Bodomin kartanon ja Eskaksenmäen pohjoisosan alueet.

2.1.7 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:2000 on Espoon kaupungin kiinteistöpalvelukeskuksen kaupunkimittausyksikön laatima ja se täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset.

2.2 Selvitys alueesta

2.2.1 Alueen yleiskuvaus



Kuva: ilmakuva Eskaksenmäki ja kartano (2006)

Bodominkartanon asemakaava-alue sijaitsee Pohjois-Espoossa noin puolitoista kilometriä Kehä III:n pohjoispuolella. Kaava-alue rajoittuu lännessä Bodominjärveen, etelässä Högnäsiin ja Matalajärveen ja idässä Bodomintiehen. Alueen pääelementtejä ovat nykyisin golfkenttänä toimiva entinen alava peltoalue, kumpareet, joille asutus perinteisesti on sijoittunut (kartanomäki ja Eskaksenmäki) sekä pääosin puustoiset tai ruovikoituneet ranta-alueet.

Bodominjärven alue on pitkään ollut suosittu retkeilykohde. 1980-luvun loppupuolella Bodomin kartanon alueelle perustettiin golfkenttä. 2000-luvun alussa kenttä laajeni ja golfkentän klubitale muutti kartanon päärakennukseen. Eskaksenmäellä on jonkin verran golftoimintaan liittymätöntä asutusta ja pienimuotoista yritystoimintaa.

2.2.2 Maanomistus

Alueen suurimmat maanomistajat ovat Master Golf Course Oy ja yksi yksityinen maanomistaja. Nuuksion kansallispuistoon liitetty osa Matalajärveä on Metsähallituksen hallinnassa, muu osa oli asemakaavoitusta aloitettaessa Pyölin ja Koskelon kylien yhteistä vesialuetta. Bodomintien katualueen omistaa Espoon kaupunki.

2.2.3 Rakennettu ympäristö

2.2.3.1 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaava-alueella asui vuoden 2009 alussa n. 30 henkeä. Yritys- ja toimipistere-kisterin mukaan vuonna 2006 kaava-alueella oli yhteensä 21 työpaikkaa. Tilas-tolukuun sisältyvät todennäköisesti myös kesäkauden aikana työssä olevat henkilöt, ympärivuotisia työntekijöitä on luultavasti alle 10. Suurimpana työnantajana toimii Master Golf Course Oy.

2.2.3.2 Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Alue sijoittuu väljään kylämäiseen rakenteeseen, johon Kehä III:n läheisyys tuo muutospaineita. Alueella ei ole alkuperäistä viljelysmaisemaa, mutta miljöön on kuitenkin maalaismainen ja mutkittelevine teineen vaihteleva.

2.2.3.3 Palvelut

Itse kaava-alueella ei sijaitse julkisia palveluita. Kaava-alue kuuluu tällä hetkellä suomenkieliseen Pohjois-Espoon oppilasalueeseen ja ruotsinkieliseen Rödskogin oppilasalueeseen. Lähimmät alakoulut ovat Karamzinin koulu (etäisyys 2,7-3,4 km) ja Pakankylän koulu (etäisyys 3.2-3.8 km). Lähin yläkoulu on Järvenperän koulu (etäisyys n. 3,5 -4,1 km). Ruotsinkieliset alakoulut ovat Rödskogs skola (Röylä) ja Lagstads skola (Espoon keskus). Kaava-alue kuuluu päivähoidon Keski-Espoon palvelualueeseen. Lähimmät päivähoitopaikat löytyvät Järvenperästä ja Niipperistä. Lähin päiväkoti on Auran päiväkoti (Järvenperä).

Aluetta palveleva terveyskeskus laboratorioineen sijaitsee Kalajärvellä. Neuvo-la ja hammashoitola löytyvät Juvanpuiston lastentalosta Niipperistä. Lähimmät kirjastot ovat Karhusuon kirjasto ja Viherlaakson kirjasto. Kivipylvääntiellä on kirjastoauton pysäkki.

Lähin päivittäistavarakauppa on Auranportissa n. 3 km:n päässä.

2.2.3.4 Maankäyttö

Valtaosa kaava-alueesta on golffkenttää. Bodomin kartanon vanha päärakennus toimii Master Golf Course Oy:n klubirakennuksena. Golffkentän alueella on lisäksi joitakin rakennuksia, joita käytetään varasto- ja sosiaalitiloina. Eskaksenmäen alueella kartanotoiminnan aikaisista vanhemmista rakennuksista osa on asuin- tai loma-asuntokäytössä ja osa tyhjillään. Uudempaan rakennuskantaan kuuluvat Master Golf Course Oy:n entinen klubirakennus, kaksi 2-kerroksista majoitusrakennusta, golftoiminnan käytössä olevat huoltorakennukset sekä yksi pientalo. Eskaksenmäen pienimuotoisella yritysalueella on kaksi maataloustoiminnan ajalta periytyvää hallirakennusta ja kartanon viljan kuivuri.

Golffkauden ulkopuolella aluetta käytetään jonkin verran yleiseen ulkoiluun. Kesällä alueen vetovoimatekijänä on kartanon päärakennuksen ravintola.

Kaava-alueen nykyisten rakennusten kerrosala on arviolta noin 6970 k-m², joista nykyisin asemakaavoittamattomalla alueella n. 4490 k-m². Asuin-/majoituskäytössä rakennuksista on nykyisin vajaat 1700 k-m². Osa kerrosalaan lasketuista rakennuksista on talousrakennuksia. Kaikista rakennuksista ei ole rekistereissä kerrosalatietoja.



Kuva: Bodomintien näkymä kaava-alueen itäosasta Eskaksenmäelle päin (10/2012).



Kuva: Bodomin kartanon päärakennus Bodominjärven rannasta päin kuvattuna (2010).



Kuvat: Snickarstugan ja Smedjebackstugan (2010)



Kuvat: Eskaksenmäen rappauspintainen työväen asuintalo (kuvalähde: Arkitekturum Oy) ja yritysalue kuivureineen (2010)



Kuva: Golfkentän aikaisempi klubirakennus ja majoitusrakennukset Eskaksenmäen etelärin- teessä edustavat alueen 80-luvun keltasävyistä rakennuskantaa (2010).



Kuva: Nykyiset huoltotoiminnot sijoittuvat Eskaksenmäen etelärinteeseen useampaan rakennukseen ja niiden välisille piha-alueille.

2.2.3.5 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavoitettava alue sijaitsee maakunnallisesti arvokkaassa kulttuuriympäristössä. Alkuperäistä peltomaisemaa paikalla ei enää ole, mutta maisema on edelleen säilynyt pääosin avoimena. Maakuntakaavan tarkistustyöhön liittyvissä kulttuuriympäristöselvityksissä on huomioitu Bodominjärven alue vaihtelevilla aluerajauksilla. Uudenmaan rakennettu kulttuuriympäristö - selvityksessä (luonnos, toim. Lauri Putkonen, Uudenmaan liitto 2007) on erilliset varaukset kartanon päärakennuksen ympäristölle ja Skrakaby (Margrethebergin) alueelle. Uudenmaan kulttuuriympäristöselvitys (luonnos 1.7.2011) puolestaan liittää alueen laajaan koko Bodominjärven ympäristön käsittävään kokonaisuuteen.

Espoon rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema julkaisussa (inventointi 1983) alueen arvion yhteenveto kuuluu: "Yhtenäinen arvokas kartano- ja viljelysmaisemakokonaisuus. Päärakennus ympäröivine puistoineen on kulttuurihistoriallisesti erittäin huomattava. Päärakennuksen arvion yhteenvetona sanotaan: "Rakennushistoriallisesti erittäin arvokas, kaunis kartanorakennus " ja Skrakaby (Eskaksenmäki): "Historiallinen kyläpaikka. Kaunis maisemakokonaisuus, johon kuuluu viljelysaukea, vanha kylätie ja erikoinen kasvillisuus kylämäellä." Kartanon päärakennuksen ympäröivine puistoineen kuvataan sijaitsevan matalalla kukkulalla lähellä järven ranta ja talousrakennusten kukkulan itäpuolella. Bodomin päärakennuksen rakennutti kenraalimajuri Karl Johan Jägerskjöld vuonna 1797. Rakennuksessa on tehty perusteellisia uudistustöitä 1885 ja 1930. Myös kartanon puiston runko on 1700-luvulta. Bengt Schalin uudisti puiston ja puutarhan 1919. Talousrakennukset ovat nuorehkoja. Myöhempien kustavilainen kartanorakennus on historiansa aikana läpikäynyt monia perusteellisia muutoksia. Monet pihapiiriin 1900-luvun alussa kuuluneista rakennuksista eivät ole säilyneet (mm. päärakennuksen siipirakennus, navetta, työväen asunto, kasvihuone). Eskaksenmäellä on kolme puista punamultaista työväenasuntoa. Smedjebackstugan Bodominkujan varressa on mahdollisesti siirretty paikalle muualta. Snickarstugan on toiminut kiertokouluna, puusepänverstaana ja myöhemmin kesäasuntona. Eskaksenmäen länsirinteessä on lisäksi vanha mansardikattoinen kivitalo, jossa on neljä alun perin kartanon työväen käyttöön tarkoitettua asuntoa.

Kaava-alue jakaantuu kahden keskiaikaisen kylän alueelle (Bodom ja Skrakaby), joista Bodomin neljä taloa käsittänyt kyläontti on sijainnut joko Bodomin kartanon tai Bodom Smedsin luona, Skrakabyin niin ikään neljä taloa käsittävän tontin jakautuessa Eskaksenmäen (Eskas ja Guss) ja Bodomintie 2 kohdalla (Jofs). Museoviraston Muinaisjäännösrekisteriin on kaava-alueella merkitty seuraavat rauhoitusluokan II keskiaikaiset kyläpaikat, joilla on mahdollisesti säilynyt keskiaikaista asutuserostumaa:

- 1000001819 Bodom (Bodaby)
- 1000001885 Puotinen (Skrakaby)
- 1000001884 Puotinen (Skrakaby) Bodomintie 2

Tiedot muinaisjäännöksistä perustuvat Espoon kaupunginmuseon v. 2000 tekemään inventointiin (Teija Nurminen). Rauhoitusluokan II kohteiden arvon selvittäminen edellyttää tarkempia tutkimuksia, jotka voivat vaikuttaa rakentamismahdollisuuksiin ja joiden kustannuksista vastaa maanomistaja (MML 15 §). Maanviljelys sekä teiden, rakennusten ja golfkentän rakentaminen maanvaihtoon ovat heikentäneet kaava-alueen kohteiden säilyneisyyttä.

Espoon kartanopuistojen inventaariossa (Ranja Hautamäki /Espoon kaupungin tekninen keskus 2001) aluetta kuvataan seuraavasti: "Bodom on maisemallisesti ja puutarhataiteellisesti merkittävä kartanoympäristö Bodominjärven rannalla. Päärakennusta ympäröi 1900-luvun alussa istutettu puisto. Puiston osana on melko hyvin säilynyt, todennäköisesti Bengt Schalinin suunnitelmaan pohjautuva terassipuutarha, jonka istutukset ovat osittain hävinneet. Arvo: "Merkittävä". Idästä ja lounaasta johtavat puukujat päärakennukselle.

Kaava-alueen läpi kulkeva Bodomintie on Espoon vanhojen teiden säilyttämismahdollisuudet -raportissa (1985) kuvattu seuraavasti: "maisemallisesti hyvin säilynyt reitti, jonka varrella jyrkät mäet, metsä- ja peltomaisemat sekä näkymät Bodomjärvelle vaihtelevat " (K5) Tie on inventoinnissa arvioitu luokkaan II, eli maisemallisesti ja historiallisesti merkittäviin tieosuuksiin. Se on myös mainittu Espoon rakennuskulttuuri- ja kulttuurimaisema-teoksessa maisemallisesti ja historiallisesti erityisen huomattavien paikallistieosuuksien joukossa. Reitti on ollut merkittynä jo 1750-luvun pitäjänkarttaan ja sen voidaan olettaa toimineen yhdysreitteinä Skrakabyn ja Backbyn kylien välillä hyvin varhaisessa vaiheessa. Kartanonmäelle idästä ja lounaasta johtavat tiet ovat osia vanhoista kyläteistä.

Kaava-alueen kulttuuriympäristökohteista on laadittu erillinen kooste (ks. s. 4).

2.2.3.6 Liikenne

Pääosa ajoneuvoliikenteestä kulkee Bodomintiellä. Bodomintien eteläpäässä keskimääräinen vuorokausiliikenne kavl on 1200 ajoneuvoa (v. 2010). Pohjoista kohti mentäessä liikennemäärät pienenevät; Snettansintien kohdalla kavl on 500 ajon./vrk. Etelämpänä Röyläntien eteläpäässä määrä on 3000 ajon./vrk.

Alueella ei ole yleisiä kevyen liikenteen reittejä. Golfkenttien välissä on reittejä ja polkuja. Bodomintiellä on nykyisessä asemakaavassa varaus kevyen liikenteen väylälle, jota ei ole toteutettu.

Alueen sisäinen liikenne liittyy lähinnä golftoimintaan sekä Eskaksenmäen pienimuotoiseen yritystoimintaan. Golftoiminnan asiakkaille ja työntekijöille on varattu omat pysäköintialueet.

Eskaksenmäen kohdalla Bodomintiellä on bussipysäkit ("Kivipylväs"). Linja 86 kulkee Espoon keskuksesta Röylän kautta, kiertäen koko Bodominjärven. Muita läheltä kulkevia Espoon sisäisiä linjoja ovat mm. 82K, 82KB ja 21V (pysäkit Koskelontielle, "Koskelonristi"), joilla pääsee Espoon keskukseen, Niipperiin ja Kalajärvelle sekä toiseen suuntaan Leppävaaraan. Leppävaaran kautta kulkevat jatkoyhteyksinä junat Helsingin keskustaan, seutubussilinjat ja sisäiset bussilinjat muualle Espooseen. Koskelontietä kulkee lisäksi seutulinja 321 Elielinaukiolta ja seutulinja 535 lentoasemalta Espoon keskukseen.

osilla on erittäin heikosti rakentamiseen soveltuvia alueita (6) sekä paaluperustusta edellyttävää aluetta (4). Lisäksi ranta-alue on matalaa tulvaherkkää aluetta, jonka pinnassa on turvetta.

Ote maaperäkartasta on selostuksen liitteenä 3.

2.2.4.3 Vesiolosuhteet

Bodominjärven ja Matalajärven valuma-alue on suuri ja ulottuu pohjoisessa aina Luukkiin asti. Vedet laskevat oijen ja golfkentän altaiden kautta Bodominjärveen ja Matalajärveen. Bodominjärvestä vedet laskevat Glomsinjokea pitkin Espoonjokeen ja mereen. Koska alue on harvaan rakennettua ja pääosin metsäistä ja kasvillisuuspeitteistä maata, se pidättää ja viivyttää hulevesiä hyvin. Savilaaksoissa pohjaveden pinnan korkeus on suunnilleen samaa tasoa järvien vedenpinnan korkeuden kanssa. Suunnittelualueella ei ole ympäristöhallinnon luokittelemia pohjavesiesiintymiä.

2.2.4.4 Kasvillisuus ja eläimistö

Kaava-alueeseen kuuluu arvokkaita luonnonsuojelukohteita, jotka selostetaan kohdassa 2.2.4.5. Kaavatyön yhteydessä alueen luontoarvoista laadittu perustilaselvitys (Keiron Oy 2008) keskittyy niihin osiin kaava-aluetta, joille tai joiden lähiympäristöön lisärakentamista suunniteltiin. Selvitysraportti käsittää alueen ja lajiston yleiskuvauksen, kuviokohtaiset kuvaukset, huomioitavat elinympäristöt ja lajihavainnot, toimenpidesuosituksukset sekä laji- ja karttaliitteet. Natura-alueesta on runsaasti omia selvityksiä.

Käytetyin menetelmin erityisesti suojeltavia LSL 47 §, liitteen IV tai LSL 49 §:n suojeltavia lajeja ei havaittu. Luontonselvityksen mukaan Eskaksenmäen kasvillisuus muodostuu osin suhteellisen vanhasta ja rehevästä sekametsäkasvillisuudesta. Alueen sisällä Bodominkujan molemmin puolin on osittain kuitenkin matalampaa risukkoa, jota on paikoitellen yritetty raivata. Eskaksenmäen keskellä on kaksi golfin harjoituskenttää. Länsireunan lehtometsä on selvityksessä luokiteltu paikallisesti erittäin arvokkaaksi. Myös muualla Eskaksenmäellä on yksittäisiä vanhoja arvokkaita puita ja sen lehtokasvillisuuskuvioista kolme on luokiteltu paikallisesti arvokkaiksi.

Lintukartoitusten perusteella selvitysalueella esiintyi 45 pesivää lintulajia. Lisäksi laskentojen yhteydessä havaittiin 13 lajia, jotka eivät pesineet selvitysalueella. Runsaslukuisimmat lajit olivat kottarainen, räkättirastas ja peippo. Selvitysalueen välittömässä läheisyydessä oli linnustoltaan edustavaa vesistöä, mikä heijastui selvitysalueella havaittuun lajimäärään. Pääpiirteissään selvitysalueen pesimälinnusto edustaa tyypillistä eteläsuomalaista puisto- ja kulttuurilinnustoa. Bodominjärven ja Matalajärven läheisyys vaikuttaa merkittävästi selvitysalueella tavattuun lajistoon. Selvitysalueella pesivät haara- ja räystäspääskyt ruokailevat säännöllisesti järvien yllä.

Liito-oravan esiintymisestä ei havaittu merkkejä selvitysalueella. Kaava-alueen metsät ovat lehtipuuvaltaisia ja kuusta on hyvin vähän, joten liito-oravan suosimaa suojaista elinympäristöä ei alueella ole. Alueella on kuitenkin runsaasti kolopuita sekä ruokailuun soveltuvia haapa- ja leppämetsiköitä.

Kaava-alue on ollut pitkään ihmistoiminnan vaikutuksen alaisena, mikä on jättänyt omat jälkensä alueen kasvillisuuteen ja näkyy jalojen lehtipuiden määrässä. Merkkejä laidunnuksesta on edelleen nähtävissä putkilokasvilajistossa. Suuren osan selvitysalueen pinta-alasta peittävät golfkentän väylien viheriöt ja karheikot, jotka ovat kasvillisuudeltaan yksipuolisia, mutta voivat olla esimerkiksi joillekin linnuille kuten kottaraisille tärkeitä ruokailupaikkoja. Bodominjärven rannoilla on tervaleppäluhtia.

2.2.4.5 Suojelukohteet

Matalajärven Natura 2000-alue

Kaava-alueen eteläosassa sijaitsee Matalajärven Natura2000 -alue (SCI, koodi: FI0100092). Nimensä mukaisesti järvi on hyvin matala, avovesialueillakin suurin syvyys on vain vähän yli metrin. Itse järven ohella Natura-alueeseen kuuluu myös sen viereinen Bodomin kannaksen päähkinäpensaslehto.

Matalajärvi on luontaisesti runsasravinteinen ja lähdevaikutteinen osmankäämiratamosarpio -tyypin järvi. Järvellä on tavattu uposkasveista muun muassa valtakunnallisesti vaarantuneeksi luokiteltua luontodirektiivin lajia, hentonäkinruohoa (*Najas tenuissima*) ja silmälläpidettävää jouhivitaa (*Potamogeton rutillus*).

Matalajärveä ympäröivät alueet ovat olleet pitkään viljeltyjä ja nykyisin myös golfkenttä vaikuttaa järven vedenlaatuun. Rehevöitymisen seurauksena Matalajärven avovesialue on viime vuosikymmeninä kasvanut vähitellen umpeen. Matalajärvellä pesii monipuolinen vesi- ja rantalinnusto. Järvi on myös merkittävä vesilintujen muutonaikainen levähdyspaikka. Matalajärvi kuuluu valtakunnalliseen lintuvesiensuojeluohjelmaan.

Natura-alueen suojelun toteutuskeinona on luonnonsuojelulaki. Metsähallitus on hankkinut osan Natura-alueesta haltuunsa ja liittänyt nämä alueet Nuuksion kansallispuistoon. Lunastustoimitus Pyölin ja Koskelon kylien yhteisten vesi-alueiden osalta on vireillä (tilanne 12/2011).

Suojellut luontotyypit

Kaava-alueella on neljä luonnonsuojelulain mukaista suojeltua luontotyyppiä, jotka on rajattu Uudenmaan ympäristökeskuksen (UUS) päätöksillä (numerointi viittaa kaavaselostuksen liitekarttaan 5).

1. Bodomin jalopuumetsä (UUS 24.10.2002/ LUO 754) sijaitsee Bodomin kartanon lähellä pienellä kalliojyrkänteellä ja sitä ympäröivillä alueilla ja sen pinta-ala on noin 0,36 ha. Luontotyyppillä kasvaa runsaasti jalopuita: vaahteroita (51 kpl) ja tammia (6 kpl). Alueen on katsottu olevan luonnontilaiseen verrattava ja luontaisesti syntynyt.
2. Skurunäsin jalopuumetsikkö (UUS 27.7.2005 / LUO 716) on Bodominjärven itärannalla golf-kentän pohjoispuolella loivassa rinteessä sijaitseva puustoltaan monipuolinen jalopuumetsikkö. Jalopuista metsikössä kasvaa vaahteraa (30 kpl) ja tammia (20 kpl). Rajattu luontotyyppi on pinta-alaltaan 0,61 hehtaaria.
3. Matalajärven jalopuumetsä (UUS 3.5.2005 / LUO 446) on 0,7 hehtaarin suuruinen metsäsaareke, joka sijaitsee Bodomin kartanon ja Matalajärven välissä golfkentän alueella. Jalopuumetsässä kasvaa kymmeniä tammia ja vaahteroita sekä mm. valkolehdokkia, valko- ja sinivuokkoa ja kieloa.
4. Bodominjärven tammilehto (UUS 30.12.2004 /LUO 1363) sijaitsee Matalajärven ja Bodominjärven välisellä kannaksella pääosin tasamaalla ja on pinta-alaltaan n. 0,7 ha. Puusto on lehtipuuvaltaista harvaa sekametsää, jota on hoidettu jalopuita suosien. Valtalajeja ovat haapa, tammi, kiolo, lillukka ja lehtonurmikka.

2.2.5 Ympäristöhäiriöt

Bodomintie on alueen merkittävin liikenneväylä, mutta sen liikenteestä asuin-
toiminnoille aiheutuva melutaso jää selvästi ohjearvojen alapuolelle.

Alueella ei ole varsinaisia ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja. Golfkentän
huoltotoiminta ja nykytilanteessa myös puun haketus voidaan ajoittain kokea
häiritsevinä.

Nykyisillä huolto- ja varastoalueilla on tarpeen selvittää maaperän puhtaus en-
nen rakentamista.

3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.1 Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Alueelle sijoitetaan maakuntakaavan mukaisesti paikallista merkitystä omaavaa
väljää pientaloasutusta. Kaupungin tavoitteena on kaupunkirakenteen tiivistä-
minen alueilla, jotka sijaitsevat pääteiden lähellä ja joilla on hyvät liikenneyh-
teydet. Aluetta koskevia yleisiä Espoon kaupungin tavoitteita ovat myös tontti-
varannon lisääminen, pientaloasutuksen osuuden lisääminen ja yritysten toi-
mintaedellytysten varmistaminen. Alueen kulttuurihistorialliset ja luontoarvot
otetaan huomioon uuden rakentamisen suunnittelussa. Alueella hyödynnetään
olemassa olevaan yhdyskuntatekniikkaa ja paikallisia lämmitysratkaisuja.
Suunnittelussa huomioidaan turvallisuusrakennuskohdat.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on linjannut asemakaavan tavoitteita kaavoituk-
sen työohjelman käsittelyn yhteydessä ks. kohta 7.4.

3.2 Osallisten tavoitteet

Tietoa kaava-alueen ja lähiympäristön asukkaiden mielipiteistä kerättiin valmis-
teluaineiston nähtävilläolon yhteydessä asukastilaisuudessa ja kirjallisista mie-
lipiteistä sekä golfkentän huoltorakennuksen vaihtoehtoista sijaintipaikkaa kos-
kevalla erillisellä kuulemisella. Saatua palautetta selostetaan selostuksen koh-
dassa 7.4.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Yleiskuvaus ja -perustelu

4.1.1 Yleiskuvaus

Eskaksenmäki osoitetaan pääosin erillispientalojen alueeksi (AO). Väljäkhö
asuinrakentaminen sijoittuu vanhojen teiden (Bodomintie ja Eskaksentie /
Eskaksenmäki) varteen muodostaen kylämäistä miljöötä. Myös nykyiset asuin-
rakennukset osoitetaan kaavalla edelleen asuinkäyttöön (A). Mäen reuna-
alueet jätetään rakentamattomiksi ja ne tulee säilyttää puustoisina. Eskaksen-
mäelle jäävä entinen harjoitteluratojen alue varataan asukkaiden lähivirkistyk-
seen (AH).

Mäen pohjoisosassa nykyisellä yritysalueella varaudutaan palvelu- ja toimitilo-
jen ja mm. asuinalueen palvelevan lämpökeskuksen rakentamiseen (P-1).

Bodomintien kartanon päärakennusta ympäröivä miljöö varustetaan suojelumie-
nnein eikä tälle alueelle osoiteta uutta lisärakentamista. Merkittävin muutos
golfkentän osalta on huollon siirtäminen Eskaksentien itäpuolelle. Samalla
luovutaan mäen länsireunassa olevasta toteuttamattomasta huoltoaluevarauk-
sesta.

Koko golfkentän alue saatetaan asemakaavan piiriin (EG-1). Aluevarauksissa
huomioidaan Matalajärven Natura2000-alueen toteuttamisen edellyttämät ra-

jamuutokset ja luonnonsuojelualueiden rajauspäätökset. Alueella on myös runsaasti kulttuuriympäristönsuojelukohteita; suojeltuja rakennuksia, muinaisjäänköksiä ja maisemallisesti arvokasta aluetta.

4.1.2 Asemakaavan asema yhdyskuntarakenteessa ja perustelu yleiskaavasta poikkeamiselle

Uudenmaan v. 2008 vahvistettu maakuntakaava mahdollistaa alueelle merkitykseltään paikallisen rakentamisen. Maakuntakaavan ns. valkoisista alueista se on lähinnä Helsingin keskustaa ja myös maakuntakaavan erityisen kehittämismerkinnän (Kehä III:n kehittämisvyöhyke) vaikutuspiirissä. Eskaksenmäki ei ole myöskään YKR-taajama2010 -aineiston mukaan taajamarakenteesta irrallaan. Alueen asemakaavoittamisella pääosin asumiseen voidaan saavuttaa monia kaupungin ja seudunkin maankäytöllisiä tavoitteita (ks. 3.1.). Alueen toteuttaminen kaavoituksen keinoin mahdollistaa ympäristövaikutusten arvioinnin ja niiden lieventämisen paremmin kuin vastaavan asukasmäärän asuttaminen hajakenttämisenä yhdyskuntarakenteesta irrallaan. Espoon asukasmäärän kasvu on ollut huomattavasti nopeampaa kuin 1980- ja 1990-luvulla nykyisen yleiskaavan mitoitusta laadittaessa ennustettiin. Myös yleiskaavan hyväksymisen jälkeinen lainsäädäntö korostaa asuntotuotannon turvaamista.

Yleiskaavan PY-, V- ja AP-alueiden yhdessä ajateltiin muodostavan kokonaisuuden, joille jo 1988 aloittanut golfkenttä ja sitä tukevat toiminnot sijoituivat. Alueet kuuluivat myös maanomistuksellisesti yhteen. Bodominkartanon asemakaavalla siirretään kaava-alueen sisäisesti asuinrakentamisvolyymia Skrakaby-Jofsin maisemallisesti herkältä AP-alueelta pois ja sitä lisätään Eskaksenmäen PY-alueelle. Asemakaavassa lisäksi todetaan jo tapahtuneet liikuntapalveluiden siirtyminen Eskaksenmäeltä kartanonmäelle ja asumisen painopisteen siirtyminen kartanon pihapiiristä Eskaksenmäelle.

Eskaksenmäki soveltuu maaperän, topografian, olemassa olevan vesihuollon ja tieyhteyksien vuoksi hyvin rakentamisalueeksi. Jos alueella ei jo olisi ollut golfkenttää, Eskaksenmäki olisi viereisten vastaavien metsäsaarekkeissa sijaitsevien perinteisten rakentamispaikkojen tapaan voitu osoittaa yleiskaavassa asumiseen eli AP- tai AT-alueeksi. Kulttuuriympäristötavoitteiden kannalta väljä pienirakeinen asuinrakentaminen soveltuu alueelle vähintään yhtä hyvin kuin palvelutoiminta. Alueella on hyvät mahdollisuudet omaleimaiseen ja paikan erityispiirteet huomioon ottavaan rakentamistapaan.

Espoon yleiskaavoissa ei ole käytetty erityismerkintää golfkentille, joten ne yleisesti sijoittuvat virkistysalueille (V). Eskaksenmäen tapauksessa lisäksi tuoloisen klubirakennuksen ympäristö osoitettiin julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (PY). Yleiskaavan liitekartassa PY-varaus oli osoitettu valmiille tai kuntasuunnitelman 1987-91 urheilu- ja liikuntatoimen palvelulle. Yleiskaavan tavoitteet liikuntapalveluiden järjestämisestä alueella ovat golftoimintojen kehittymisen myötä näin jo toteutuneet, vaikkakin yksityisenä toimintana ja aluerajauksista poiketen. Eskaksenmäelle on tutkittu myös muiden kuin liikuntatoimen julkisten palveluiden sijoittamista, mutta palveluverkkoselvityksissä sille ei ole löytynyt roolia lähialueen palvelutarjonnan varmistamisessa. Koska Eskaksenmäkeä ympäröi golfkenttä, sille alueena ei voida luoda niin suurta asukaspohjaa, että sillä voisi olla omia julkisia palveluita. Alue on myös sijainniltaan sellainen, että se huonosti soveltuu muiden alueiden julkisten palveluiden järjestämispaikaksi. Olemassa olevat palvelukeskittymät ovat vahvistuneet ja mahdollistavat Bodominkartanon alueen palveluiden järjestämisen. Etäisyydet palveluihin eivät ole poikkeukselliset. Kaupungin ja seudun yleisten tavoitteiden mukaisesti palvelut tulevat yhä enemmän keskittymään Kehä III:n ja Vihtintien varteen.

Yleiskaavan suunnittelutarkkuus ja yleiskaavamääräyksen sanamuoto huomioiden pääkäyttötarkoituksen lisäksi alueelle voidaan sallia muitakin toimintoja. PY-alueelle oli 1997 hyväksytyssä asemakaavassa mahdollista sijoittaa majoitustiloja ja pienimuotoisesti asumista. 1997-2001 toteutetulla golfkentän laajennuksella mahdollistettiin kulttuurimaiseman säilyminen pääosin avoimena ja

useiden vanhojen rakennusten suojelu senkin jälkeen, kun maanviljelys myös kartanon päärakennusta ympäröivällä alueella (yleiskaavan maa- ja metsätalousoalue M) loppui.

Nyt alueelle suunnitellulla asumisella on sama tavoite kuin yleiskaavan PY-varauksella eli alueen olemassa olevan toiminnan ja paikallisten elinkeinojen tukeminen. Asemakaava mahdollistaa kuitenkin edelleen myös palveluiden sijoittamisen alueelle. Eskaksenmäellä asemakaavan kokonaiskerrosalasta noin puolet on osoitettu uuteen asuinrakentamiseen. Yleiskaavaa laadittaessa paikan tuolloisiin toimintoihin räätälöidyn yksittäisen palvelutoimintovarauksen pienentäminen ei vaaranna yleiskaavan palvelumitoitusta tai vaikeutta yleiskaavan toteuttamista.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 133 hehtaaria (ha). Tästä asuinkortteleita (A, AO, AO/s) on n. 9,4 ha, asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH) 3,2 ha, golfkentän korttelialuetta (EG-1) n. 72,4 ha ja palvelualuetta (P) 1,3 ha. Suojelualueita on 44 ha ja katuja 2,3 ha.

Asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on n. 14 544 k-m², josta on varattu asuinrakentamiseen 8590 k-m², golfkentän toimintoihin (EG) n. 3950 k-m² ja palvelualueille (P) 2000 k-m². Rakennusoikeus nousee ensimmäisen asemakaavan alueella jo toteutuneeseen tilanteeseen verrattuna n. 4000 k-m²:llä ja kaavanmuutosalueella voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna n. 1600 k-m²:llä.

Eskaksenmäelle uusia erillispientalotontteja (AO) on sijoitettu 22 kappaletta ja niiden kerrosala on yhteensä 5720 k-m². Yhden tontin rakennusoikeus on 260 k-m². Eskaksenmäen omakotitonttien keskimääräinen koko on vajaat 2600 m² (n. 1500-3600m²). AO-korttelinosien keskimääräinen korttelitehokkuus on $e_k = 0,11$ ja koko kaavan aluetehtokkuus laajoista suojelualueista ja golfkentästä joutuessa n. $e_a = 0,01$.

Kaava-alueen teoreettinen laskennallinen asukasmäärä on 168 asukasta (1as / 50 k-m²), mikä tarkoittaisi asukasmäärän kasvua 138 asukkaalla. Alueen todellinen asumisväljyys tulee olemaan laskennallista suurempi.

4.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

4.3.1 Maankäyttö

4.3.1.1 Korttelialueet

Asuinrakennusten korttelialue A (osa korttelia 83100)

Merkinnällä on osoitettu olemassa olevat asuinrakennukset eli suojeltu kartanon työväen asunto Eskaksenmäen länsirinteessä sekä entiset majoitusrakennukset ja entinen klubitalo. Rakennuksissa on päällekkäisiä asuntoja, vaikka ne mittakaavaltaan vastaavatkin pientaloja. Rakennusoikeus on osoitettu absoluuttivulla vastaamaan likimääräisesti jo toteutunutta kerrosalaa. Suurin sallittu kerrosluku on II.

Rakennusalan kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta saa enintään 20% käyttää asumista häiritsemättöminä työ- ja palvelutiloina. Osalle tonteista on esitetty uusi talousrakennusten rakennusala lähinnä autotallia varten.

Korttelialueen osia koskevat samat hulevesimääräykset kuin uudisrakentamisalueitakin (ks. AO-alueet). Mahdollisimman suuri osa tontista tulee säilyttää puustoisena ja olemassa olevat arvokkaat puut tulee säilyttää. Rakentamatto-

mat tontinosat, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulkuteinä tai pysäköintiin on säilytettävä luonnontilaisina tai istutettava. Suunnittelussa on otettava huomioon golftoimintojen edellyttämät turvaetäisyydet. Valaistus tulee toteuttaa siten, että se aiheuttaa mahdollisimman vähän häiriötä Matalajärven linnustolle. Piha-alueilla tulee välttää tarpeetonta valaistusta.

Osalle korttelialuetta kohdistuu rakennussuojelumerkintä (ks. kohta 4.4.) tai maaperän tutkimisvelvoite (ks. 4.3.5).

Erillispientalojen korttelialue AO (osat kortteleita 83100 ja 83102)

Merkinnällä on osoitettu Eskaksenmäen uudisrakentamistontit. Suurin sallittu kerrosluku on I u ¾. Osalla tonteista sallitaan lisäksi pääkäyttötarkoituksenmukaisten tilojen sijoittaminen kellariin (½ k). Kerrosluvuilla pyritään saamaan aikaan perinteiseen rakentamiseen ja maisemaan sopiva rakennusten massoitte- lu suhteellisen hallitsevine kattoineen ja sovittamaan rakentaminen paikoittain jyrkkään maastoon.

Uusilla rakennuspaikoilla rakennusaloittainen rakennusoikeus on 260 k-m² riippumatta tontin koosta. Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa erillisiin piharakennuksiin rakentaa asuntoja palvelevia autotalli- ja taloustiloja yhteensä enintään 20 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Rakennusalan kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta saa enintään 20% käyttää asumista häiritsemättöminä työ- ja palvelutiloina.

Rakennusosalalle saa rakentaa korkeintaan kaksi asuntoa, joista pienemmän sivuasunnon kerrosala saa olla enintään 80 k-m² ja sen saa sijoittaa samaan asuinrakennukseen isomman asunnon kanssa tai erilliseen asuinrakennukseen. Erilliset asuinrakennukset tulee suunnitella yhtenäiseksi kokonaisuudeksi ja niillä tulee olla yhteinen ajoneuvoliittymä. Rakennusaloa ei saa jakaa kahdeksi tontiksi. Asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta saa enintään 75 % rakentaa yhteen kerrokseen. Määräyksellä pyritään mahdollistamaan asuinrakennusten muunneltavuus eri elämäntilanteisiin ja pienimittakaavaisten pihapiirien muodostaminen. Sivuasunnolla tarkoitetaan tässä tapauksessa siinänsä itsenäistä asuntoa, jolla on kuitenkin rajoitetusta koosta johtuen väljempi autopaikkainormi. Rakennuksilla tulee olla kokonaisuutena mietityt pysäköinti-, piha- ja hulevesijärjestelyt. Tonteille ei voi toteuttaa perinteisiä paritaloja (joissa samankokoiset asunnot) kuten normaalisti kaavamerkinnällä AO on mahdollista.

Alueen maisemakuvassa tulee säilyttää kulttuurihistoriallisesti arvokas jako avoimiin laaksoalueisiin ja metsäsaarekkeisiin. Uudisrakennusten sijoittelun, rakennusmateriaalien, mittasuhteiden ja pintojen jäsentelyn tulee sopeutua ympäröivään kulttuurimaisemaan. Rakennusten tulee olla massoitteeltaan selkeitä. Kattomuodon tulee olla harjakatto. Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla pääosin puuta ja julkisivujen väriyksessä tulee käyttää perinteisiä värisävyjä. AO-tonttien rajoja ei saa aidata rakentein ellei se turvallisuusvaatimusten takia ole välttämätöntä.

Hulevedet tulee käsitellä, puhdistaa ja mahdollisuuksien mukaan imeyttää korttelialueilla siten, että Matalajärveen tai Bodominjärveen johdettavat vedet eivät vaikuta järveden laatuun tai virtaaman määrään. Velvoite koskee myös rakennustyömaa-aikaisia järjestelyjä. Piha- ja pysäköintialueilla tulee suosia hulevesien hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja, jotka poistavat vettä pintakuivatusjärjestelmästä ja parantavat veden laatua. Pihojen ja pysäköintialueiden pinnoitteiden tulee olla vettä läpäiseviä. Määräys edellyttää rakennuslupavaiheessa tonttikohtaisen hulevesilaskelman ja -suunnitelman tekemistä. Tonttien suuri koko ja maaperä mahdollistavat poikkeuksellisen hyvin hulevesien hallinnan niiden syntypaikalla. Korttelisuunnitelmassa on annettu rakentajille tarkempia ohjeita tonttien hulevesien käsittelystä.

Rakennukset tulee sovittaa mahdollisimman tarkasti maaston muotoja seuraten ja välttämällä leikkauksia ja pengerryksiä. Suunnittelussa on otettava huomioon

viereisen kadun katu- tai rakennussuunnitelmien ja hulevesien ohjaamisen edellyttämät korkeusasemat sekä golftoimintojen edellyttämät turvaetäisyydet. Mahdollisimman suuri osa tontista tulee säilyttää puustoisena ja olemassa olevat arvokkaat puut tulee säilyttää. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulkuteinä tai pysäköintiin on säilytettävä luonnontilaisina tai istutettava. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tontin puustokartoitus ja pihasuunnitelma.

Valaistus tulee toteuttaa siten, että se aiheuttaa mahdollisimman vähän häiriötä Matalajärven linnustolle. Piha-alueilla tulee välttää tarpeetonta valaistusta.

Osalle korttelialuetta kohdistuu muinaismuistoaluemerkintä (ks. kohta 4.4.) tai maaperän tutkimisvelvoite (saa ks. 4.3.5). Sr-merkinnällä varustetut rakennukset saa säilyttää asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään AO/s (osa korttelia 83100)

Merkinnällä on osoitettu nykyinen Skrakaby Jofsin omakotitalo sekä uusi rakennusala samalla kiinteistöllä. Suurin sallittu kerrosluku on II. Merkittävä osa kiinteistöstä on osoitettu merkinnällä "luonnonvaraisesti kasvullisena ja metsäisenä säilytettävä alueen osa, jolla on erityistä merkitystä alueen maisemakuvan, luonnonarvojen ja hulevesien hallinnan kannalta". Alue on rakennettava siten, että sen maisemalliset ominaispiirteet säilyvät. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja luvista on pyydyttävä Espoon kaupungin museon lausunto.

Muutoin kaavamääräykset ovat soveltuvin osin samat kuin kaavan AO-alueilla. Osalle korttelialuetta kohdistuu muinaismuistoaluemerkintä (ks. kohta 4.4.).

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue AH (osa korttelia 83102)

Alueen keskellä on asukkaiden lähivirkistysalueeksi tarkoitetut kaksi yhteiskäyttöistä korttelinosaa (AH). Merkintäperiaate on sama kuin viereisen Kivipylvään tien asuinalueen kohdalla. Suurempi AH-alue sijoittuu entisen golfin harjoituskentän paikalle Eskaksenmäen keskiosiin ja soveltuu toiminnalliseksi lähivirkistysalueeksi. Alueelle on mahdollista toteuttaa leikkipaikkoja yms. toimintoja. Alueen halki on kulkuyhteys Bodomintien varren bussipysäkeille. Alueelle saa sijoittaa leikki- ja oleskelukäyttöä palvelevia katoksia ja muita rakennelmia. Olemassa olevat vanhat kivijalat ja kellarirakenteet tulee säilyttää. Osa alueesta on muinaismuistoaluetta (keskiaikainen kylämäki). Alueen eteläreunaan on varattu rakennusala muuntamoa varten, mutta muuten alueella ei ole rakennusoikeutta. Alue on entistä harjoituslyöntikenttää ja nykyisellään pääosin nurmipintainen. Nykyisin puustoiset alueet tulee säilyttää puustoisina.

Pienempi AH-alueista on tarkoitus säilyttää pitkälti luonnontilaisena. Maastoa voi alueen pohjoisreunassa muokata hulevesien viivytystä edistävällä tavalla siten, että alueen kosteusolot eivät merkittävästi muutu.

Palvelurakennusten korttelialueet P-1 (osat korttelia 83100)

Alueelle saa rakentaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelutiloja, toimitaloja, varastotiloja ja yhdyskuntateknisiä tiloja. Merkinnällä on osoitettu nykyinen yritysalue, jonka rakennusoikeus on 1800 k-m². Alueelle on ollut suunnitteilla myös asuinalueita palveleva pieni lämpökeskus, joka ei tehonsa puolesta edellytä ympäristölupaa. Alueen koilliskulmaan on osoitettu yhdyskuntateknisten laitteiden tai rakennusten rakennusala "et" pumppaamoa ja muuntamoa varten. Alue tulee maisemoida viereisten katualueiden suuntaan olemassa olevaa kasvillisuutta säilyttämällä ja istutuksin. Pumppaamoa varten rakennetaan lyhyt huoltotie. Myös golfkentän kastelujärjestelmärakennuksen alue on osoitettu merkinnällä P-1. Rakennusoikeus on likimääräisesti jo toteutetun mukainen.

Alueen pohjois- ja länsireunaan on osoitettu luonnonvaraisesti kasvullisena ja metsäisenä säilytettävää alueen osaa. Korttelinosien uudisrakennusten sijoittelun, rakennusmateriaalien, mittasuhteiden ja pintojen jäsentelyn tulee sopeutua ympäristöön. Rakennusten tulee olla massoiteltultaan selkeitä. Kattomuodon tulee olla harjakatto. Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla pääosin puuta ja julkisivujen väriyksessä tulee käyttää perinteisiä värisävyjä.

Korttelialueen osia koskevat samat hulevesimääräykset kuin uudisrakentamisalueita (ks. AO-alueet) lukuun ottamatta pinnoitteen läpäisevyysvaatimusta. Alueelle voi sijoittua toimintoja, joiden hulevedet tulee voida kerätä läpäisemättömillä pinnoitteilla esimerkiksi öljynerotusta tms. puhdistamista varten. Alueella tulee välttää ulkovarastointia. Ulkovarastointialueet tulisi aidata ympäristöön sopeutuvalla tavalla.

Rakennukset tulee sovittaa mahdollisimman tarkasti maaston muotoja seuraten ja välttää leikkauksia ja pengerryksiä. Suunnittelussa on otettava huomioon viereisen kadun katu- tai rakennussuunnitelmien ja hulevesien luonnonmukaisen ohjaamisen edellyttämät korkeusasemat. Valaistus tulee toteuttaa siten, että se aiheuttaa mahdollisimman vähän häiriötä Matalajärven linnustolle. Piha-alueilla tulee välttää tarpeetonta valaistusta. Sr-merkinnällä varustetut rakennukset saa säilyttää asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Golfkentän korttelialueet EG-1 (osat kortteleita 83100 ja 83101)

Alueelle saa rakentaa golfkentän sekä sitä palvelevia rakennuksia kuten harjoitus-, huolto-, kerho-, myymälä- ja varastotiloja. Merkinnällä on osoitettu nykyinen golfkentän alue, jonka rajoja SL/nat-alueen suuntaan on suojelun toteuttamisen edetessä tarkistettu.

EG-1 alueelle sijoittuu Bodomin kartanon päärakennus, joka toimii klubirakennuksena. Pihapiirin rakennuskanta on täydentynyt nykyasuunsa 2000-luvun alussa ja sen rakennukset on merkitty kaavaan nykytilanteen mukaan. Monet rakennuksista on varustettu sr-merkinnällä. Kartanon ympäristöön ei ole osoitettu uutta laajennusvaraa. Voimassa olevan asemakaavan toteuttamaton rakennusala Kannaksenkummun kohdalla on säilytetty. Samoin säilyy Eskaksenpellon nykyisen latorakennuksen rakennusala.

Golfkenttää palveleville toiminnoille on osoitettu uusi rakennusala (h-1) Eskaksenmäen kaakkoisreunaan ja sen rakennusoikeudeksi on varattu 1400 k-m². Rakennusosalalle on suunniteltu rakennettavaksi mm. huoltorakennuksia konehalli- yms. varastotiloineen, henkilökunnan sosiaalilat sekä mahdollisesti rakennusoikeuden puitteissa muita pienimuotoisempia golfkenttää palvelevia tiloja. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden huollon nykyisestä paikasta poistuu n. 2800 k-m² ja harjoituslyöntipaikan kohdalla 650 k-m² golfiin liittyville toiminnoille tarkoitettua rakennusoikeutta. Uuden huoltoalueen liikenne voidaan järjestää Eskaksentien ja edelleen harjoituskentän nykyisen pysäköintialueen kautta.

Koko korttelialueetta koskee määräys ”Alueen maisemakuvassa tulee säilyttää kulttuurihistoriallisesti arvokas jako avoimiin laaksoalueisiin ja metsäsaarekkeisiin. Uudisrakennusten sijoittelun, rakennusmateriaalien, mittasuhteiden ja pintojen jäsentelyn tulee sopeutua ympäröivään kulttuurimaisemaan. Rakennusten tulee olla massoiteltultaan selkeitä. Kattomuodon tulee olla harjakatto. Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla puuta ja julkisivujen väriyksessä tulee käyttää perinteisiä värisävyjä.”

Uuden huoltoalueen sovittamiseksi ympäristöön on kaavassa lisäksi määräys: ”Yksittäisen rakennuksen suurin sallittu kerrosala on 600 kerrosneliömetriä. Huoltopiha ja varastointialueet tulee rajata rakennuksin, istutuksin sekä rakennusten materiaaliin, väriin ja arkkitehtuuriin soveltuvilla rakenteellisilla osilla. Ulkovarastointia tulee välttää. Rakennuksen suurin sallittu korkeus maanpinnasta vesikaton korkeimpaan kohtaan on 8 metriä.” Korttelisuunnitelmassa on

annettu tarkempia ohjeita huollon järjestelyistä. Kattokaltevuuuden ja korkeuden rajaaminen rajoittaa myös rakennusten jännevälejä.

Korttelialueen suunnittelussa, rakentamisessa ja kunnossapidossa on otettava huomioon Matalajärven vesien- ja linnuston suojelu. Golfkentän hulevedet tulee ennen järviin johtamista käsitellä ja viivyttaa luonnonmukaisia menetelmiä suosien. Golfkentän vesiaiheet on varustettava vähintään 10 m leveällä kasvullisena hoidettavalla suojavyöhykkeellä, jonka tarkoituksena on estää kentän hoidossa tarvittavien ravinteiden ja torjunta-aineiden pääsy Bodomin- ja Matalajärveen. Rakennukset tulee sovittaa mahdollisimman tarkasti maaston muoto- ja seuraten ja välttämällä leikkauksia ja pengerryksiä. Suunnittelussa on otettava huomioon viereisen kadun katu- tai rakennussuunnitelmien ja hulevesien luonnonmukaisen ohjaamisen edellyttämät korkeusasemat. Suunnittelussa on otettava huomioon golftoimintojen edellyttämät turvaetäisyydet. Valaistus tulee toteuttaa siten, että se aiheuttaa mahdollisimman vähän häiriötä Matalajärven linnustolle. Piha-alueilla tulee välttää tarpeetonta valaistusta.

Kaava-alueen ja sen ympäristön vesiensuojelun kannalta oleellista on hulevesien käsittely korttelialueilla. Hulevesien hallinta asemakaavassa koostuu uusien asuintonttien hulevesien käsittelystä jo tonttialueella (7§), kaikkien golfkenttään rajautuvien vesialueiden varustamisesta suojavyöhykkeellä (8§) sekä aluevarauksista Natura-alueen suojavyöhykkeelle (s-2), golfkentän hulevesien käsittelyalueille (hule-1) ja puustoisina säilytettävälle alueelle (puustorasteri). Hulevesien käsittelyperiaatteita on kuvattu kohdassa 4.3.4.2.

Bodominjärven ranta-alueet (pois lukien varsinaiset luonnon tai kulttuuriympäristön suojelukohteet), Eskaksenmäen reunametsät ja Skrakaby Jofsin alue on osoitettu rasterimerkinnällä ”luonnonvaraisesti kasvullisena ja metsäisenä säilytettävä alueen osa, jolla on erityistä merkitystä alueen maisemakuvan, luonnonarvojen ja hulevesien hallinnan kannalta. Ne alueen osat, jotka eivät ole luonnontilaisia, tulee istuttaa puustoisiksi.”

4.3.1.2 Muut alueet

Luonnonsuojelualue, joka kuuluu Natura2000-verkostoon SL/nat

Merkinnällä on osoitettu Matalajärven Natura2000-alueen pohjoisosa (ks. 2.2.4.5). Alueen suojeluarvojen huomioon ottamisesta on tarkemmin säädetty luonnonsuojelulain 65 ja 66 §:ssä, jotka koskevat Natura-alueeseen vaikuttavien hankkeiden ja suunnitelmien arviointia, lupien myöntämistä sekä suunnitelman hyväksymistä ja vahvistamista. Asemakaava ei vaikuta Natura-alueen suojelutasoon tai hankkeiden vaikutusarviointitarpeeseen, vaan ne määräytyvät suojelupäätösten ja lainsäädännön kautta.

Natura-alueen lunastusprosessi myös niiltä osilta, joita ei vielä ole liitetty Nuuk-sion kansallispuistoon on vireillä (tilanne 11/2011). Natura-alueen sisällyttäminen asemakaavaan on tarpeen, koska lunastusprosesseissa toteutuneet tai toteutuvat Natura-alueen rajat poikkeavat sekä nykyisestä asemakaavasta että nykyisistä kiinteistörajoista. Asemakaavaehdotuksessa esitetty Natura-alueen koillisreunan ja golfkentän välinen raja perustuu Maanmittauslaitoksen toimituskarttaan 2009-319904.

Luonnonsuojelualueet SL

Neljä erillistä golfkentän ympäröimää jalopuumetsikkösaareketta (ks. 2.2.4.5) on osoitettu luonnonsuojelualueiksi SL. Alueista on Uudenmaan Ympäristökeskuksen suojellun luontotyypin rajauspäätökset. Alueilla tulee noudattaa suojelupäätöksen määräyksiä siten, että alue säilyy luonnontilaisena eikä sen ominaispiirteiden säilyminen vaarannu. Luonnonsuojelulain 10§ 1 momentin mukaan luontotyypin ominaispiirteitä ovat tietynlainen kallio- ja maaperä sekä niiden vesi- ja ravinnetalous ja näihin olosuhteisiin luontaisesti sopeutuneet

eliölajit ja eliöyhdyskunnat. Ominaispiirteitä saattavat muuttaa seuraavat toimet:

- rakennuksien, rakennelmien tai teiden rakentaminen
- maa-aineksien ottaminen tai maa- tai kallioperän vahingoittaminen
- ojittaminen tai muu alueen vesitalouden muuttaminen
- jalopuiden poistaminen, hävittäminen tai vahingoittaminen
- muun luontaisen kasvillisuuden, mukaan lukien puiden poistaminen, hävittäminen tai vahingoittaminen
- moottoriajoneuvoilla ajo
- maastopyöräily
- leiriytyminen sekä
- kaikenlainen muu toiminta, joka saattaa vaikuttaa epäedullisesti alueen ominaispiirteiden säilymiseen.

Uudenmaan ELY-keskus on ilmoittanut, että suojelualueita ei ole tarkoitus lunnastaa valtiolle. Asemakaava ei muuta alueiden suojelutasoa.

4.3.2 Liikenne

Ajoneuvoliikenne ja katualueet

Aluetta halkoo Bodomintie, joka on paikallinen kokoojaku. Maankäytön lisääntymisen vaikutus sen liikennemääriin on melko vähäinen. Ajo tonteille tapahtuu Eskaksentie-, Eskaksenmäki-, Bodominmäki-, Bodominkartano ja Bodominrinne-nimisten katujen kautta. Eskaksenmäellä ajoratojen leveydet ovat 5 m ja piennaralueet avo-ojineen ovat n. 3,5 m leveät. Golfoimintoihin liittyvän liikenteen ja asuinalueen jalankulun risteyskohtiin on suunniteltu katujen varteen jalkakäytäväosuudet. Liittymäkieltoalueita on osoitettu tarvittaville kohdille. Bodomintien varteen ja katujen risteysalueille.

Alueelle suunnitellut kadut ovat kestopäällysteisiä. Katujen yleissuunnitelmassa katutiloja ei ole suunniteltu yleisesti valaistaviksi. Valaisimia käytetään vain tärkeimmissä kohdissa, esim. risteyksissä ja linja-autopysäkkien kohdilla. Valaisimien tulee olla alueen kulttuurimaisemaluonteeseen sopivia.

Kevyt liikenne

Aluevaraus Bodomintien jalankulku- ja pyörätielle säilyy. Eskaksentien ja Bodominmäen välillä on jalankulku- ja pyörätietie. Pohjoisen kautta on mahdollistettu ajo nykyiselle kiinteistölle 4:34 M114.

Joukkoliikenne

Joukkoliikenteen toiminta Bodomintiellä turvataan varaamalla edelleen bussipysäkipari Bodomintien varrelle Eskaksenmäen lähivirkistysalueen viereen. Kävelyetäisyys Eskaksenmäen alueen asunnoista bussipysäkillä vaihtelee 150 - 350 metrin välillä riippuen asunnon sijainnista ja kävelyreitivalinnasta.

Pysäköinti ja muut liikennettä palvelevat alueet

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- AO ja AO/s-alueet: 2 autopaikkaa / asunto ja 1 ap/sivuasunto.
- A-alueet: 1 autopaikka / 85 k-m², kuitenkin vähintään 1,2 autopaikkaa / asunto.
- P-1 ja EG-1 -alueet: rakennettavaksi vaadittavan autopaikkamäärän päättää rakennuslupaviranomainen rakennuslupahakemuksen yhteydessä annetun erillisen selvityksen perusteella, hankittuaan tarvittaessa kaupunkisuunnitteluviranomaisen lausunnon. Autopaikkoja on rakennettava kuitenkin vähintään 1 autopaikka / 200 k-m².

Yleiset pysäköintialueet

Eskaksenmäelle on osoitettu yleinen pysäköintialue LP-1 -merkinnällä. Alueen kadunpuoleinen reuna osoitettu puustoisena säilytettäväksi ja alueen läpi on

sallittu ajo viereiselle palvelualueelle, jotta pysäköinti visuaalisesti ja toiminnallisesti sopeutuisi ympäristöönsä.

4.3.3 Palvelut

Eskaksenmäen palvelurakennusten korttelialueelle voi sijoittua palvelutiloja. Master Golfin päärakennuksessa toimii ruokaravintola. Alueelle ei ole suunnitteilla julkisia palveluita.

4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

4.3.4.1 Kunnallistekniset järjestelmät

Kunnallistekniset rakenteet sijoitetaan pääasiassa katujen ja kevyen liikenteen väylien alle. Asemakaava-alue liitetään olemassa oleviin sähkö- ja tietoliikenneverkostoihin sekä Puotisten Vesi Oy:n vesi- ja viemäriverkostoihin. Kaava-alueella on ennestään yksi pumppaamo ja toisen jätevedenpumppaamon rakentamiseen tulee varautua et-merkitylle rakennusalueelle palvelualueelle Bodominkäki- ja Bodominkartano-nimisten katujen kulmaan. Kaava-alueella on kaksi vm-rakennuslavaraukseen muuntamoille ja et-merkitylle rakennusalueelle nykyisen pylväsmuuntamon läheisyyteen on mahdollisuus toteuttaa kolmas muuntamo. Muuntamo, pumppaamo ja huoltotie tulee toteuttaa huolellisesti maisemoituna siten, että myös nykyistä kasvillisuutta säilyy näkösuojana katu- maisemassa.

Puotisten Vesi Oy:n vesihuoltoverkko on selvitysten mukaan kapasiteetiltaan riittävä suunnitellulle rakentamiselle. Johtorasitteilla varaudutaan siihen, että tulevaisuudessa yksityinen vesihuoltoverkko mahdollisesti siirtyy HSY Veden omistukseen. Yksityisen vesihuoltoverkon johtojen tarkka sijaintitieto on epävarma. Suurempien saneeraustoimenpiteiden yhteydessä johdot tulisi mahdollisuuksien mukaan siirtää nykyistä kauemmaksi Matalajärven Natura2000-alueesta.

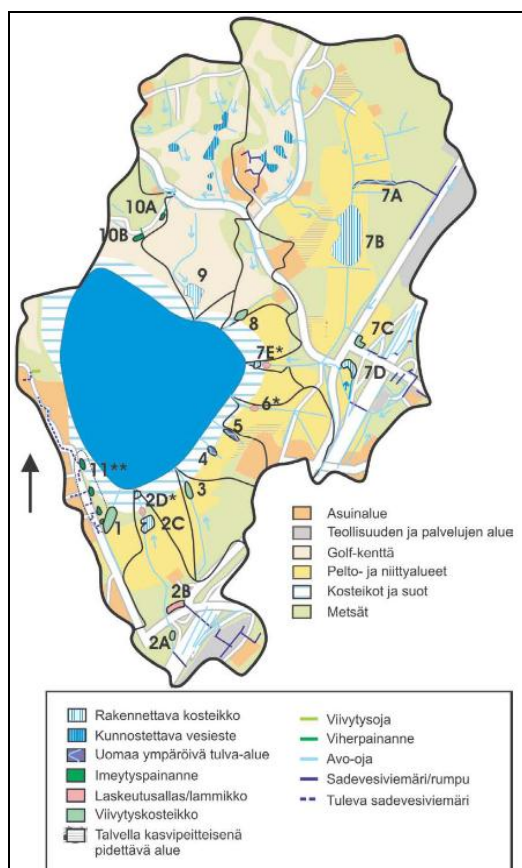
Alue kuuluu HSY:n jätehuoltojärjestelmään.

4.3.4.2 Hulevesien hallinta

Kaavan hulevesien hallintaratkaisut ja aluevaraukset perustuvat Matalajärven valumavesien hallintasuunnitelmaan (Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen julkaisuja 2/2011) ja kaava-alueen kunnallistekniikan suunnittelun yhteydessä laadittuun hulevesijärjestelyjen yleissuunnitelmaan. Matalajärven valumavesien hallintasuunnitelmassa on huomioitu kaikkien Matalajärven ympäristössä tiedossa olevien hankkeiden vaikutukset.

Uusien asuinrakentamiskohteiden hulevedet viivytetään, puhdistetaan ja maaperän salliessa myös imeytetään omalla tontilla.

Kunnallistekniikan yleissuunnitelman mukaan alueen katujen kuivatus tapahtuu pääosin avo-ojin, jotka viivytävät hulevesien virtaamaa katualueilla. Ne lähinnä AO-korttelin alueenosat, joiden läpi ohjataan johtorasitteenomaisesti katualueiden vesiä, esitetään kaavassa merkinnällä "hu". Korkeusasemien niin salliessa nämäkin yhteydet tulisi toteuttaa viivytävinä luonnonmukaisina ratkaisuin. EG-1 -alueelle on osoitettu laajemmat pääosin luonnonmukaiset hulevesien käsittely- ja viivytysalueet, jotka on osoitettu aluerajaukseltaan ohjeellisin hule-1 -merkinnöin.



Kuva: Matalajärven valumavesien hallintasuunnitelman ehdottamat hulevesijärjestelyt (Espoon kaupunkisuunnittelu-keskuksen julkaisu 2/2011)

Uuden rakentamisen hulevesien hallinta edellyttää uusien viivyttävien viherpainanteiden ja imeytyspainanteiden rakentamista Eskaksenmäen eteläpuolelle. Muita tarvittavia järjestelyjä ovat niskaojan muokkaaminen tasaamaan virtaamia Lillängenintörmän alaosaan, Eskaksenmäen pohjoisosan vesien johtaminen tasattaviksi tarkoitukseen muokattavaan golfkentän vesiaiheeseen ja huoltoalueen vesien puhdistaminen ennen niiden ohjaamista golfkentän vesiaiheisiin (ks. liite 11).

Muut hule-1 -merkinnän alueet ovat lähinnä nykytilanteen mukaisia ja golfkentän sisäistä tarvetta varten. Matalajärven ravinnekuormituksen kannalta erityistä merkitystä on Matalajärven valumavesien hallintasuunnitelman mukaisilla Gussinniityn vesiastian kunnostuksella (kohde nro 8) sekä golfkentän eteläreunan ja pellon välisen ojan viivytyskosteikon toteuttamisella.

4.3.5 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Uudet pientalot ja kadut sijoittuvat normaalisti rakennettavalle alueelle ja voidaan perustaa maanvaraisesti. Huoltorakennukset sijoittuvat vaikeammin rakennettavalle pehmeikölle.

Käyttöhistorian vuoksi golfkentän nykyisellä huoltoalueella (tuleva AO) ja yritysalueella (tuleva P) tulee ennen rakentamista selvittää onko alueen aiempi toiminta aiheuttanut maaperän pilaantumista. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamista (kaavamerkintä saa).

4.4 Kaavan mukaiset suojelukohteet

4.4.1 Luonnonsuojelu

Matalajärven Natura2000-alue on osoitettu pääkäyttötarkoituserkinnällä SL/nat. ja LSL 29§:n mukaiset jalopuumetsiköt merkinnällä SL. Näiden alueiden sisältöä on selostettu kohdassa 4.3.1.2.

Golfkentän alueelle SL/nat-alueita vasten on osoitettu merkintä s-1. ”Natura-alueen suojavyöhykkeeksi kehitettävä alueen osa, jolla olevaa kasvillisuutta tulee säilyttää ja täydentää siten, että golfkentän hoidossa tarvittavien ravinteiden ja torjunta-aineiden pääsy Matalajärveen minimoidaan.” S-1 alue yhdistää Matalajärven Natura-alueen ja suojellut luontotyypit Bodominjärven tammilehto ja Matalajärven jalopuumetsä yhtenäiseksi alueeksi. Kaavamerkintä on pyritty sovittamaan yhteen Högnäsin asemakaava-alueen merkintöjen kanssa. Matalajärven koillispuolella alueella on Puotisten Vesi Oy:n viemäri- ja vesijohtoja sekä golfkentän ajoteitä, joita tulee edelleen voida kunnossapitää. Suurempien saneeraustoimenpiteiden yhteydessä ajoyhteydet ja johdot tulisi mahdollisuuksien mukaan siirtää s-1 alueen ulkopuolelle nykyistä kauemmaksi Matalajärven Natura-alueesta.

Paikallisesti erittäin arvokas Eskaksenmäen länsirinteen lehto on osoitettu merkinnällä luo-1 ” Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonarvoiltaan arvokas lehto, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueella sallitaan vain luonnon- ja maisemahoidon kannalta välttämättömät toimenpiteet”. Alueen säilyminen on tärkeää alueen monimuotoisuuden kannalta, vaikka se ei täytäkään luonnonsuojelu-alueeksi rajattavan arvokkaan luontokohteen kriteerejä. Asemakaava-alueella suunniteltujen hoitotoimenpiteiden soveltuvuus arvioidaan MRL 128 §:n tarkoittamassa lupamenettelyssä (maisematyö lupa).

Luo-1 -merkintää täydentää rasterimerkintä ”luonnonvaraisesti kasvullisena ja metsäisenä säilytettävä alueen osa, jolla on erityistä merkitystä alueen maisemakuvan, luonnonarvojen ja hulevesien hallinnan kannalta. Ne alueen osat, jotka eivät ole luonnontilaisia tai puustoisia, tulee istuttaa puustoisiksi.” Merkinnällä on osoitettu myös nykyisiä pysäköintialueita.

4.4.2 Suojellut rakennukset

Suojeltavat rakennukset on osoitettu merkinnällä sr ”kulttuurimaiseman kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa ja jonka ominaispiirteet tulee korjaustoissa säilyttää. Rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä on neuvoteltava rakennusvalvonta- ja museoviranomaisten kanssa.”

Golfkentän alueella rakennuksiin on sijoitettu pääkäyttötarkoituksen mukaisia toimintoja ja suojeltujen rakennusten rakennusoikeus on osoitettu kaavassa rakennusoikeusluvulla joko Xcity-rekisterissä olevan kerrosalatiedon mukaan tai tämän puuttuessa arvioituna rakennuksen ulkomittojen mukaan. Muilla alueilla sr-merkityt rakennukset voidaan säilyttää kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Suojellut rakennukset on listattu kaavan yhteydessä laaditussa kulttuuriympäristöselvityksessä.

4.4.3 Muu kulttuuriympäristö

Muinaismuistorekisterin kohteet on osoitettu merkinnällä sm ” Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu muinaisjäänös (keskiaikainen kylä-tontti). Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.” Tutkimusten jälkeen 2-luokan muinaisjäänökset siirretään tavallisesti luokkaan 3 (kohteet, jotka eivät ole enää rauhoitettuja, koska ne ovat riittävästi tutkittuja tai kokonaan tuhoutuneita), joskus luokkaan 1 (valtakunnallisesti merkittävät kohteet). Kartanomäellä muinaismuistoalueen rajaa on rekisterin rajasta maastonmuokkaukset huomioiden tarkistettu hieman ja se yhtyy kartanopuiston aluemerkinän rajaan.

Kartanopuisto on osoitettu merkinnällä sk ”kulttuurihistoriallisesti merkittävä kartanoympäristö, jonka rakennushistorialliset, maisemalliset ja puutarhataiteelliset ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueella on mahdollisesti säilynyt keskiaikaista asutuskerrostumaa. Istutuksissa tulee käyttää pihapiirille luonteenomaista lajistoa. Alueeseen kohdistuvista toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.” Aluerajaus on arvioitu ilmakuvista ja aikaisemmin teh-

dyistä inventoinneista. Kartanopuistoalueen ulkopuolella on lisäksi osoitettu säilytettäväksi vanhoja teitä reunustavat historialliset puukujanteet kartanomäeltä koilliseen ja luoteeseen.

Bodomintie on osoitettu merkinnällä st ”suojeltava tie. Tien tasauksen tai linjauksen muuttaminen siten, että tien kulttuurihistoriallinen arvo vähenee, on kielletty. Tietä reunustavat kiviaidat ja historiallinen kiviviitta tulee säilyttää.” Bodomintien katualuevaraukseen sisältyy uusi erillinen kevyen liikenteen väylä tien pohjoispuolella. Eskaksenmäen kohdalla on katualueella jo olemassa golfkentän toteuttama kävely-yhteys. Eskaksenmäelle sijoittuu myös bussipysäkki, jonka parannustoissa tulee erityisesti ottaa huomioon kiviaidan säilyttäminen.

Skrakaby Jofsin kohdalla on erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (ks. 4.3.1). Rakentaminen on mitoitettu maltilliseksi ja sen sopeutuminen ympäristöön varmistetaan neuvottelemalla aluetta koskevista toimenpiteistä museoviranomaisten kanssa.

4.5 Ympäristön häiriötekijät

Liikennemelutason tai päästöjen ohjearvot eivät ylity, kun huomioidaan tavoite-tilanteen liikennemäärät ja se, että uudet asuinrakentamispaidat sijoittuvat vähintään 60 metrin päähän Bodomintien keskilinjasta. Kaava-alueen toteuttaminen ei edellytä meluntorjuntatoimenpiteitä katu- tai korttelialueilla.

Rakentamista ei osoiteta tulva-alueille.

4.6 Nimistö

Bodominkylässä on kaksi vanhaa asuintonttia. Niistä eteläisemmällä sijaitsee Bodomin kartanon päärakennus. Kartanon nimi kirjoitetaan erilleen *Bodominkartano* – *Bodom gård*, mutta alueennimi- ja kadunnimikäytössä nimi on muodossa Bodominkartano – Bodomgården. Kartanolle tuleva katu, jolla on aiemmin ollut nimenä Bodominkuja, saa kaavassa paremmin kuvaavan nimen Bodominkartano, koska katuverkko muuttuu niin, että kuja-loppuinen nimi ei enää olisi sille sopiva.

Pääkadunnimi Bodomintie – Bodomvägen on ollut tässä muodossa käytössä vuodesta 1990, ja se vahvistetaan myös tässä asemakaavassa. Bodominkartanon eteläinen sivukatu ja sen läntinen haara saavat nimet Bodominmäki – Bodombacken ja Bodominrinne – Bodombranten.

Kartanon tuntumassa oleville golfkenttä-, viher- ym. alueille merkitään kaavassa nimet Bodominkartanonpuisto – Bodomgårdsparken ja Bodominkartanonkallio – Bodomgårdssberget (kartanon mukaan), Bodom Norråkern ja Bodom Hemängen (perinteisten viljelysnimien *Norråkern* ja *Hemängen* mukaan), Bodom Lillängen ja Lillängenintörnä – Lillängsbranten (niitynnimen *Lillängen* mukaan) ja Saxpott (vanhan painanteennimen *Saxpott* mukaan).

Bodominkartanon kaava-alueeseen sisältyy myös Skrakabyin kylän muinaiset asuintontit Bodomintien varressa. Ne autioituivat, kun kylän tilat liitettiin Bodomin kartanoon. Skrakabyin kantataloja olivat Eskas, Guss ja Jofs. Kylästä kervot kadunnimet Eskaksentie – Eskasvägen ja Eskaksenmäki – Eskasbacken ja golfkenttäalueen osien nimet Skrakaåkern, Eskaksenpelto – Eskasåkern ja Gussinniitty – Gussängen (viljelysnimien *Skrakaåkern*, *Eskasåkern* ja *Gussängen* mukaan). Eskaksenmäki on kaavassa myös korttelialueen nimenä. Jofsin talo, jota kutsuttiin myös nimellä *Skrakaby Jofs* erotukseksi mm Träskändan ja Södrikin kylissä olleista Jofs-nimisistä taloista, sijaitsi peltoaukean itäpuolella, jonne merkitään korttelialueen nimeksi Skrakaby Jofs.

Matalajärvi – Grundträsk kuuluu pohjoisosaltaan kaava-alueeseen. Sen laskuja on Matalajärvenoja – Grundträskbäcken. Järven rantojen kosteikkoalueille merkitään kaavassa nimet Bodominluhta – Bodommaren Bodomin kartanon

kohdalla, Skrakabynluhta – Skrakabymaren vanhalla Skrakabyn kylän rantaosuudella ja Pirunpakanluhta – Pirubacksmeden järven länsirannalla. Vanha mäennimi *Pirunpakka* – *Pirubacken* on tarkoittanut Högnäsin korkeaa mäkeä.

Kaava-alueen länsi- ja lounaisosassa golfkentän osilla on nimet Lillnäs, Lillnäsåker ja Högnäsåker (niemennimestä *Lillnäs* ja pellonnimistä *Lillnäsåker* ja *Högnäsåker*) sekä Kannaksenkumpu – Näskullen, joka viittaa paikan sijaintiin Matalajärvenojan lounaispuolisella kumpareella Högnäsin kannaksella.

5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

5.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin sekä vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaava-alueen asema yhdyskuntarakenteessa on määrittynyt aikanaan kartanon ja sekä myöhemmin golfkentän alueelle sijoittumisen myötä. Kehä III on muuttanut alueen asemaa pääkaupunkiseudun kontekstissa.

Asemakaavalla osoitetaan pienehkö määrä asuinrakentamista maakunnallisen kehittämisvyöhykkeen välittömään läheisyyteen. Rakentamisella on paikallista merkitystä. (VAT ohjelmakohta 4.2.)

Asemakaava parantaa osaltaan asunto- ja työpaikkatonttivarantoa. Alue sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Kaavassa suunnitellaan asutusta ja vapaa-ajan toimintoja tukemaan nykyisiä taajamia ja infrastruktuuria. Kaava edistää olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä. Kaavassa on huomioitu jalankulun ja pyöräilyn verkostot. Ilmastonmuutokseen on varauduttu hulevesiratkaisuissa. Alueelle ei sijoiteta uusia häiriötä aiheuttavia toimintoja eikä uudesta rakentamisesta aiheutu merkittäviä ympäristöhäiriöitä ympäristöön. Rakentaminen osoitetaan perustamisolosuhteiden ja tulvasuojelun kannalta luontevaan paikkaan ja maaperän puhdistustarve huomioidaan. Alueella on edellytykset toteuttaa uusiutuvaa energiaa käyttävä paikallinen lämmitysjärjestelmä. Alue sijoittuu olemassa olevan vesihuoltoverkon yhteyteen. (4.3)

Suunnittelussa on huomioitu valtakunnalliset kulttuuriympäristö- ja luontoarvot, yhtenäiset luontoalueet sekä pinta- ja pohjavesien suojelu. (4.4.)

Asemakaava ei heikennä nykyisiä julkisen liikenteen toimintaedellytyksiä ja siinä on riittävät tilavaraukset liikenteen järjestämiseksi. (4.5.)

Helsingin seudulla asemakaava omalta osaltaan turvaa tonttimaan riittävyyttä. Suunnitelmassa ei sijoiteta merkittävää määrää rakentamista joukkoliikenteen palvelualueen ulkopuolelle, vaan ohjataan rakentamista olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen. Kävelyetäisyys asuintonteilta bussipysäkeille on pisimmilläänkin alle 600 metriä. Asemakaava ei ole vaikuta ylikunnalliseen virkistysalueverkostoon. (4.6.)

5.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennettu ympäristö muuttuu paikallisesti Eskaksenmäellä, missä miljöö muuttuu nykyistä tiiviimmäksi. Miljöö tulee kuitenkin olemaan pientaloalueeksi erittäin väljä ja vehreä eikä alueelle synny kaupunkimaisia katutiloja. Kaava sallii varsin monenlaiset yksilölliset ratkaisut, vaikka kattomuodolla sekä julkisivumateriaalilla ja -värillä alue sidotaan kokonaisuudeksi. Uusi asuinrakentaminen jää metsänreunojen sisään ja on sovitettu vanhaan rakenteeseen ja maastoon suhteellisen luontevasti. Vanhojen suojeltujen rakennusten asema ja historiallinen ympäristö ei enää alueen rakentamisen jälkeen hahmotu yhtä selvästi kuin nykyisin.

Eskaksenmäen ulkopuolella näkyvin muutos tulevat olemaan uudet huoltorakennukset, joiden toteutus pyrkii viittaamaan vanhaan maatalousrakentami-

seen. Rakennusten sijainti vastapäätä uutta asuinalueetta edellyttää huolellista toteutusta.

Mualla kaava-alueella suojelumerkinnot tukevat rakennetun kulttuuriympäristön säilymistä.

5.3 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Alueen sisäiset tieyhteydet muuttuvat kaduiksi. Asemakaavaratkaisu tuo kaava-alueelle jonkin verran lisää ajoneuvoliikennettä. Nykyisen katuverkon kapasiteetti on riittävä Eskaksenmäen uuden asuinalueen kannalta. Alueen liikennemäärät vaihtelevat edelleen merkittävästi johtuen golfkentän käytön sesonkiluonteisuudesta. Myös alueen sisäinen jalankulku ja pyöräily lisääntyvät uuden asutuksen myötä.

Golfin huoltotoimintaan liittyvä liikenne ohjataan huollon uuteen paikkaan. Golfkentän huoltoreitit muuttuvat jonkin verran, mutta Bodomintien ylitysten määrä ei oleellisesti muutu, koska kentät sijoittuivat jo aikaisemminkin Bodomintien molemmille puolille. Huoltoalueelta liikennöivät golfkenttien leikkuu- ja lannoittekoneet ajavat lähinnä golfalueen sisäisiä reittejä pitkin. Huoltoalueelle on myös henkilökuntaliikennettä.

Kaava-alueen rakentamisen vaikutus HSY Veden vesihuoltoverkkoon on suhteellisen pieni. Tulevaisuudessa mahdollisesti syntyy kustannuksia vesihuoltoverkon siirtymisestä HSY Veden hallintaan.

5.4 Vaikutukset luontoon

Asemakaavaluonnoksessa esitetään useita keinoja Eskaksenmäen alueelle suunnitellun rakentamisen luontovaikutusten lieventämiseksi. Kaavassa rakentaminen on ohjattu arvokkaimpien lehtokohteiden ulkopuolelle. Arvokkain suojelualueiden ulkopuolinen lehtoalue Eskaksenmäen länsipuolella on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo-1). Pääosa Eskaksenmäen rehevimmistä metsistä on myös merkitty kaavassa säilytettäväksi luonnontilaisina ja puustoisina. Lisäksi kaavaan merkittyjen tonttien osalta kaavamääräyksissä korostetaan tonttien rakentamattomien osien säilyttämistä luonnontilaisina sekä olemassa olevan puuston säilyttämistä osana rakennettua piha-alueita. Rehevimpien metsäalueiden säilyminen ja piha-alueiden reunamien pysyminen puustoisina ja osittain myös luonnontilaisina, mahdollistaa arvokkaan lajiston säilymisen Eskaksenmäen alueella. Eskaksenmäen puustoinen ilme tulee säilymään kaavassa suunnitellun rakentamisen jälkeen. Säilytettävästä kasvillisuudesta ja sen huomioimisesta annetaan ohjeita myös erillisessä korttelisuunnitelmassa.

Kaavassa on huomioitu olemassa olevat suojelualueet SL-merkinnöillä. Lisäksi Matalajärven Natura-alueen reunalle on jätetty vaihtelevan levyinen suojavyöhyke s-1-merkinnällä. Vyöhykkeen tyypillinen leveys on yli 20m. Leveys vaihtelee välillä 4- 80 m maasto-olosuhteiden mukaan ja on kymmentä metriä kapeampi pääsääntöisesti vain siellä missä Natura-alueen rajan sisällä on enemmän vastaavaa puskurietäisyyttä suhteessa vesialueeseen. Suojavyöhykkeen vähimmäisleveytenä ravinteiden pidätystä ajatellen voidaan pitää 10 metriä. Suojavyöhykettä ja golfkentän vesiaiheita (hule-1) tulisi ehdotetulla tavalla kehittää siihen suuntaan, että tulvatilanteissa ei tapahdu nykyisenlaista ravinteiden huuhtoutumista vesistöön.

Johtuen uudisrakentamisen pienestä määrästä, sen etäisyydestä Matalajärveen, kunnallisteknisestä järjestelmästä ja pintavesien imeyttämisestä riittävän etäälle, ei luontoselvityksen arvion mukaan ole lakisääteistä velvoitetta laatia luonnonsuojelulain 65§:n mukaista Natura-vaikutusten arviointia. Matalajärven luonteen ja yhteisvaikutusten selvittämistarpeen vuoksi kaavoitusprosessin yhteydessä on kuitenkin tehty Natura-arvio (Luontotieto Keiron 31.3.2010), jossa on huomioitu kaikki ympäristön vireillä olevat hankkeet. Natura-arviossa esite-

tään, että merkittävimmät vaikutukset kaava-alueelta kohdistuvat Matalajärven vesialueeseen ravinnekuormitukseen muodossa. Pintavesien valunta golfkentiltä rehevöittää järveä. Kaava-alueelta muodostuvat jätevedet johdetaan viemäriverkostoon, eivätkä ne siten kuormita Matalajärveä. Sen sijaan tonteilta tulevat hulevedet voivat lisätä kuormitusta. Kaava-selostuksessa ja – määräyksissä sekä erillisessä korttelisuunnitelmassa annetaan yksityiskohtaisia ohjeita hulevesien käsittelystä sekä rakennusaikana että rakennusten valmistettua. Näitä ohjeita noudattamalla minimoidaan Matalajärveen Eskaksenmäen rakentumisen seurauksena päätyvä ravinnekuormitus.

Hulevesien käsittelyn lisäksi kaavassa annetaan määräyksiä myös golfkenttätöiminnan aiheuttamaan ravinnekuormitukseen liittyen (7 §). Golfkentän vesialueiden ympärille tulee kaavan mukaan jättää vähintään 10 metriä leveä, kasvullisena hoidettava suojavyöhyke. Suojavyöhykkeen tarkoituksena on osaltaan vähentää Bodom- ja Matalajärviin päätyvää ravinnekuormitusta. Kaavassa esitetään rakennettavaksi myös uusia vesiaihteita, jotka toimivat hulevesiä käsittelevinä ja ravinteita pidättävinä kosteikkoina.

Kaavaselostuksessa – ja määräyksissä annetaan ohjeita pihojen ja muiden alueiden valaistuksesta. Valaistuksella voi olla vaikutusta Matalajärven vesilinnustoon. Voimakas valaistus vaikuttaa etenkin yöaikaan muuttavien lajien muuttokäyttäytymiseen. Kaavassa pyritään palauttamaan Eskaksenmäen Matalajärven puolinen puustoinen reunavyöhyke, joka on pysäköintikenttien ja huoltorakentamisen seurauksena heikentynyt. Reunavyöhyke vähentää valaistuksen haittoja Matalajärven suuntaan. Kaavassa mainitaan lisäksi, että asuintonteilla valaistus tulee toteuttaa siten, että se aiheuttaa mahdollisimman vähän häiriötä linnustolle ja että tarpeetonta valaistusta tulee välttää. Korttelisuunnitelmassa mainitaan mm. valon suuntaamisesta sekä valaisimien sijoittamisesta. Noudattamalla valaistuksesta annettuja määräyksiä ja ohjeita voidaan merkittävästi pienentää Matalajärven linnustolle mahdollisesti aiheutuvaa haittaa.

Asutuksen lisääntymisen seurauksena myös kaava-alueen virkistyskäyttöpaine lisääntyy. Ihmisten liikkuminen luonnonympäristössä aiheuttaa kulumista sekä häiriötä eläinlajistolle. Kaavassa on esitetty erillinen virkistysalue, joka tällä hetkellä on golf-alueena. Kyseinen alue on pinta-alaltaan yli kolme hehtaaria ja soveltuu hyvin puistomaiseksi rakennetuksi virkistyskohteeksi. Kyseiselle alueelle esitetään myös leikkipaikan rakentamista. Kaava-alueella on myös virkistykseen soveltuvia kävelyreittejä ja suunnitteilla oleva kevyen liikenteen väylä. Eskaksenmäen luonnontilaisina säilytettäviin metsiköihin tulee todennäköisesti kohdistumaan jonkin verran virkistyspainetta. Osa metsistä on kasvillisuutensa vuoksi epämiellyttäviä (nokkosta, tiheää pensaikkoa yms.), eivätkä houkuttele ihmisiä liikkumaan niissä. Myös Matalajärven rantaluhdat ovat todennäköisesti monen mielestä niin vaikeakulkuisia, ettei niihin kohdistu erityistä virkistyksestä johtuvaa kulumista. Pelikaudella golfkenttä rajoittaa pääsyä Matalajärven rantaan. Osassa alueen metsistä tulee todennäköisesti kuitenkin ilmenemään sekä kasvillisuuden ja pintamaan kulumista. Kulumisen lisäksi asukkaiden ja lemmikkieläinten liikkuminen metsissä ja niiden liepeillä voi aiheuttaa häiriötä alueen eläimistöille. Alue ei ole kuitenkaan nykyiselläänkään luonnontilainen, vaan häiriötä aiheutuu tälläkin hetkellä. Asukasmäärän kasvu lisää häiriötekijöitä jonkin verran, mutta asukasmäärän jäädessä vähäiseksi, sitä ei voida pitää erityisen merkittävänä tekijänä.

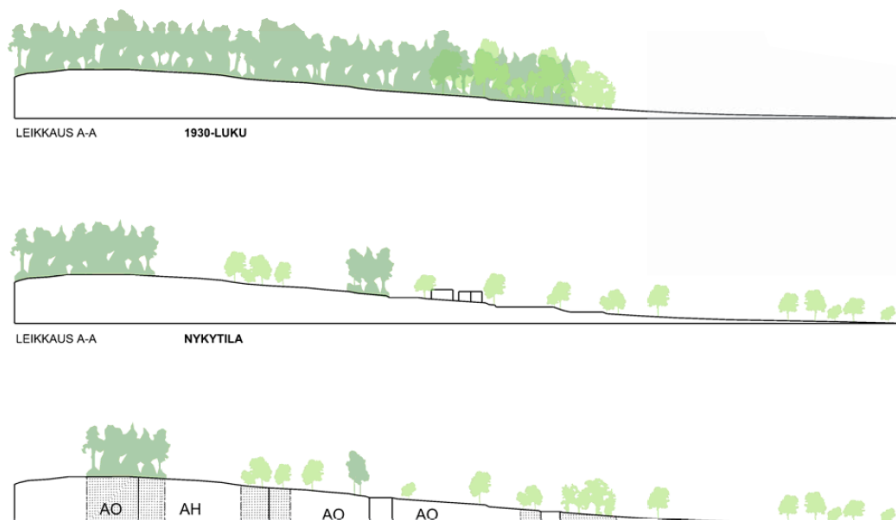
Asemakaavassa on pyritty edellä esitetyn mukaisesti useilla eri keinoilla lieventämään alueen rakentumisesta aiheutuvia haittoja. Kaavaselostuksessa ja – määräyksissä sekä erillisessä korttelisuunnitelmassa on huomioitu niin luonnon ympäristö, valaistus, hulevesien käsittely kuin virkistyskäytön ohjaaminen. Rakentamisesta, kuten muustakin ihmistoiminnasta, aiheutuu aina tietty haitta luonnolle, jota ei voida täysin välttää. Bodominkartanon alue on kuitenkin ollut ihmistoiminnan piirissä jo satoja vuosia, joten täysin luonnontilaista luontoa kaavan alueella ei ole.

5.5

Vaikutukset maisemaan

Runsaat luontoarvot vaikuttavat alueen perinteisesti avonaiseen maisemaan sulkevasti. Puustoisina säilytettävien alueiden maisemaa sulkevaa vaikutusta voidaan lieventää sallimalla maisemaa avaavia toimenpiteitä niissä kohdissa, joissa ei ole merkittäviä luontoarvoja. Metsäsaarekkeilla sijaitsevien alueiden puustoisina säilytettävä -merkintä puolestaan estää mäkien hakkuut ja näin tukee perinteistä maisemarakennetta. Lainvoimaisen asemakaavan alueelle astuu automaattisesti voimaan MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, kun kaava saa lainvoiman. Näin esimerkiksi puunkaadot kaikkialla alueella edellyttävät maisematyölupaa.

Kulttuurimaiseman kannalta uusien asuinrakennusten sijainti kulttuurimaisemassa on perinteinen ja näin ollen hyvä. Katuverkosto sijaitsee maiseman maastonmuotojen kannalta pääosin suotuisasti. Ainoastaan Bodominkujan ja Bodominmäen risteysalueelle ja Bodominkujan eteläpäähän tulee maisemallisesti merkittävää täyttöä, enimmillään noin 1,5 metriä. Korttelialueilla on paikoin niin jyrkkiä kohtia, että yhden kerroksen korkuiset rinnerakentamiskorkeudet eivät riitä kuroma korkeuseroa. Yksittäisillä tonteilla maastoa saatetaan joutua muokkaamaan melko rajustikin ja ratkaisemaan korkeuseroja erilaisilla luisilla ja tukimuureilla. Tämä tarkoittaa olemassa olevan puuston kaatamista maaston muokkaamista vaativilla alueilla. Mäen hahmotettavuuden kannalta on merkittävää, että varsinkin sen reunavyöhykkeellä ja lakialueella säilytetään puustoa. Uuden rakentamisen myötä mäen metsäinen siluetti saattaa pirstoutua entisestään. Koska luonnonvaraisina säilytettävät vyöhykkeet ovat melko kapeat, vaikutuksia maisemaan lieventäisi se, että korttelialueilla pystyttäisiin kaavamääräyksen mukaisesti säilyttämään mahdollisimman paljon puita. Tämä on pyritty varmistamaan kaavamääräyksellä ja mm. edellyttämällä puustokartoitusta rakennusluvan yhteydessä.



Kuva: Eskaksenmäen kaakon puoleisen rinteiden puustoisuuden kehitys (1930-luku, nykytilanne, asemakaavaehdotus). Golfkentän huolto- ja pysäköintialueiden takia reunavyöhyke Matalajärven suuntaan on pirstoutunut. (Lähde: Kulttuuriympäristöselvitys 28.11.2011). Pysäköintialueen lisäksi myös AH-alue voi asemakaavan toteuttamisen myötä kehittyä nykytilannetta puustoisemmaksi.



Kuva: Lännen puoleinen rinne on säilynyt melko ehjänä. Uusi rakentaminen tulee pirstomaan sitä, mutta kaavan puustoisena säilytettävät vyöhykkeet auttavat reunan hahmottumiseen metsäisenä. (Lähde: Kulttuuriympäristöselvitys 28.11.2011)

Golfkenttien alueesta määrätään, että ” alueen maisemakuvassa tulee säilyttää kulttuurihistoriallisesti arvokas jako avoimiin laaksoalueisiin ja metsäsaarekkeisiin”. Parhaimmillaan kaavamääräyksellä saattaa olla positiivinen vaikutus kulttuurimaisemaan, jos golfkentille istutettua puustoa harvennetaan.

Sr-, sk- ja st- merkinnät turvaavat kartanoympäristön säilymisen maisemallisena merkkikohteena.

Huoltorakennusten uusi alue sijaitsee Eskaksenmäen ja sen itäpuolella olevan pienen metsäsaarekkeen välissä olevalla avoimella kapealla entisen peltolaakson osalla. Huoltorakennusten on tarkoitus toteutua perinteiseen tyyliin ja muodostaa yhdessä istutusten kanssa pihapiiri niin, etteivät varsinaiset huoltotoiminnot näy ympäröivään maisemaan ja Eskaksenmäen asuntoihin. Rakennukset näkyvät kuitenkin tietyistä sektoreista Bodomintieltä ja golfkentältä. Rakennusten massoittelu ja koko poikkeavat kuitenkin jossain määrin perinteisestä rakentamisesta. Rakennukset eivät häiritsevästi erotu päämaisematilassa, josta kaavanmuutoksella poistuu voimassa olevassa asemakaavassa oleva Eskaksenmäen kaakkoisrinteen huoltorakennusvaraus. Rakennukset pyritään sijoittamaan paikkaan rajaamalla varsinainen huoltopiha rakennuksin, jakamalla rakennusoikeus useampaan rakennukseen ja kiinnittämällä huomiota istutuksiin, väriytykseen, rakennusten korkeuteen ja kattomuotoihin.

Laajempi analyysi alueen maisemasta on esitetty kulttuuriympäristöselvityksessä (ks. myös kaavaselostuksen liite 6).

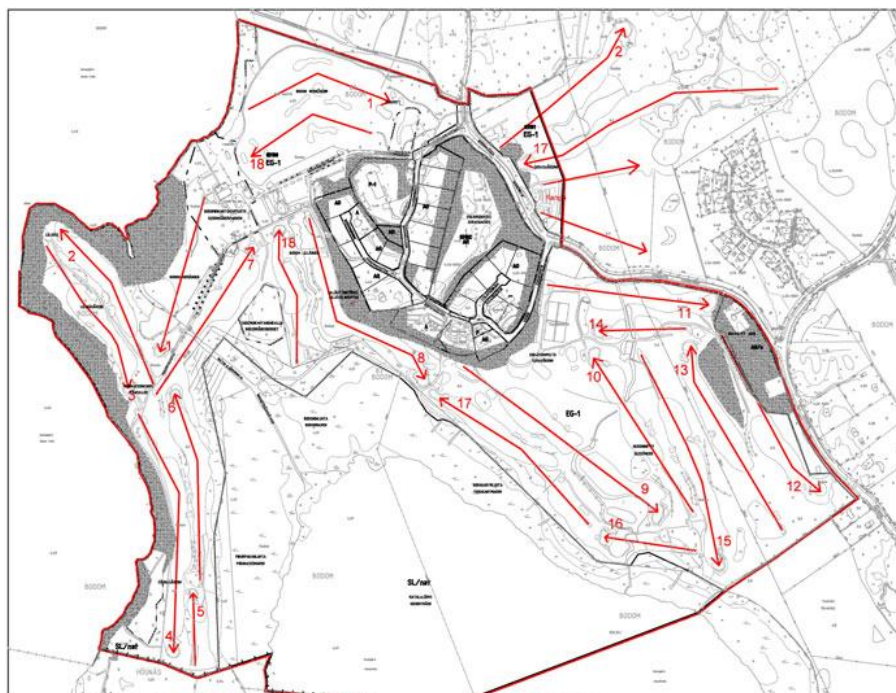
5.6

Vaikutukset ihmisten elinoloihin

Kaava-alueen rakentamisen määrän vuoksi sen vaikutukset ihmisten elinoloihin ovat pienehköt. Kaavan toteutuessa alueelle tulee uusia asukkaita ja mahdollisesti myös joitakin työpaikkoja. Kaava-alue muodostaa kylämäisen kokonaisuuden, joille on mahdollista muodostaa oma identiteetti, joka saa tukea alueen historiasta, maisemasta ja läheisestä golfkentästä. Alueen yhteisöllisyys voi kehittyä mm. yhteiskäyttöisen alueen hoidossa ja hallinnoinnissa. Liikenteen suhteellinen lisäys Eskaksenmäellä on suuri, mutta liikennemäärät sekä Eskaksenmäellä että Bodomintielle ovat edelleen niin pieniä, että toteutus ei edellytä erityisiä turvallisuus- tai meluntorjuntatoimenpiteitä. Näkemäalueet on huomioitu suunnittelussa.

Uudisrakentamisen sijoittelu suhteessa golfkenttään noudattaa kansainvälisiä turvanormeja ja -etäisyyksiä ja suunnitelma on Suomen Golfliitto Ry:n kenttä-

toimikunnan lausunnon mukaan turvallinen sekä pelaajille että muille ulkoilijoille. Arvioinnissa on huomioitu etäisyyden lisäksi myös väylän taitepisteiden sijainti, korkeuserot, puusto ja kenttään rajoittuvan alueen käyttötarkoitus ja se perustuu tilanteen arviointiin paikan päällä. Lähimmäksi peliväyliä jäävät jo olemassa olevat asuinrakennukset.



Kuva: Kaava-alueen golfväylät ja niiden lyöntisuunnat.

Vaikka alueen vetovoima asuinpaikkana perustuu pitkälti golfkentän läheisyyteen, on mahdollista, että kaava-alueen uusien asukkaiden joukossa korostuu lapsiperheiden osuus. Lähimmät alakoulut ovat Karamzinin koulu (matka 2,7-3,4 km) ja Pakankylän koulu (3.2-3.8 km) ja lähin yläkoulu Järvenperän koulu (matka n. 3,5 -4,1 km). Osalle oppilaista, ainakin mahdollisille ruotsinkielisille oppilaille, on järjestettävä koulukyyti. Asiointi kevyttä liikennettä käyttäen on alueelta aikaavievää. Kaupallisia palveluita haetaan myös Pohjois-Espoon ulkopuolelta mm. sen mukaan mihin kotitalouden työmatkat suuntautuvat.

Asukkailla on riittävät lähivirkistysalueet kaava-alueella. Laajemman alueen virkistysmahdollisuudet eivät kaavalla muutu. Golfkenttä on saavutettavissa kävellen. Virkistyskäytön näkökulmasta kaava-alueen luonnonsuojelualueet ovat huonosti saavutettavissa maaston vaikeakulkuisuuden ja golfkentän toiminnan luoman estevaikutuksen takia.

5.7

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Alueen rakentuminen tuo alueelle lisää asukkaita, erityisesti rakentamisaikaisia työpaikkoja ja tätä kautta välillisesti verotuloja. Vaikutus koko kaupungin mitta-kaavassa on kuitenkin hyvin pieni. Kyseessä on pääosin yksityisen sektorin investointi. Tiivistäminen lisää kuitenkin Pohjois-Espoon kaupallisten ja julkisten palvelujen kannattavuutta. Kaupunki investoi alueen katuverkkoon ja hulevesijärjestelyihin. Kunnallistekniikan kustannukset on arvioitu kunnallistekniikan yleissuunnittelun yhteydessä. Vesihuollon ja katujen toteuttamisen kokonaiskustannukset (alv 0%) ovat n. 1,3 miljoonaa euroa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Rakentamisaikataulu

Alueen toteutus on mahdollista asemakaavan saatua lainvoiman. Alue toteutuu todennäköisesti vähitellen yksityisinä hankkeina.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Sopimukset

Asemakaavan toteuttamiseksi tehdään maankäyttösopimukset tai määrätään maksettavaksi kehittämiskorvaus. Kunnallistekniikan suunnittelusta ja toteutuksesta sovitaan maanomistajien ja kaupungin kesken.

Kunnallistekniikan yleissuunnittelu

Alueelle on asemakaavatyön yhteydessä tehty kunnallistekniikan yleissuunnittelu. Toteutus tarkentuu jatkosuunnittelussa sen pohjalta. Bodomintien katusuunnittelussa on huomioitava myös historialliset arvot.

Korttelisuunnitelma

Eskaksenmäen alueesta on laadittu korttelisuunnitelma, jossa tarkemmin annetaan ohjeita rakennusten sijoittamisesta, ilmeestä, väryksestä, pihojen jäsentelystä ja hulevesien käsittelystä. Rakennusluvan hakemisen yhteydessä on hakijan esitettävä tarkempi hulevesien hallintasuunnitelma.

7 SUUNNITTELUN VAIHEET

7.1 Suunnittelun vireilletulo

Bodominkartanon asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu Espoon kaavoitus- katsauksessa 2007-2008. Maanomistaja Master Golf Course Oy on 20.12.2002 hakenut alueen asemakaavoittamista ja 29.4.2003 asemakaavan muutosta.

7.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavasta on laadittu erillinen 12.12.2008 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on tämän selostuksen liitteenä (liite 2). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kuulutettu 31.12.2008 ja siihen voi tutustua Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asiakaspalvelussa koko kaavoitusprosessin ajan.

7.3

Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Suunnittelu

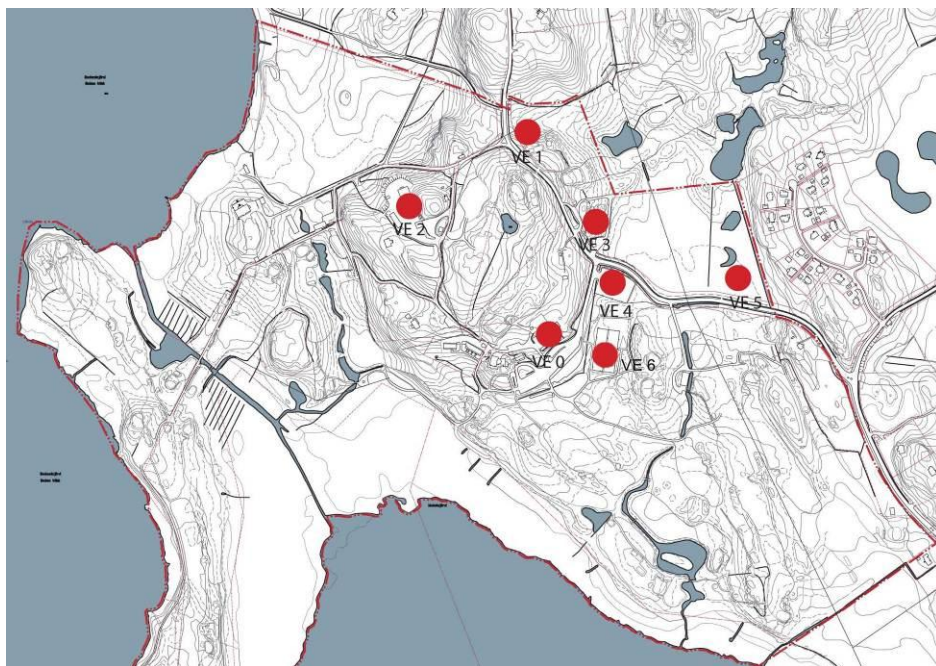
Asemakaavan valmisteluaineisto perustuu arkkitehtitoimisto Arkitekturum Oy:n laatimaan konsulttityöhön, jota on vaiheittain tarkennettu. Asemakaavaehdotuksen laadinnassa on voitu hyödyntää samanaikaisesti tehtyjä luontoselvitystä, korttelisuunnitelmaa, kunnallistekniikan yleissuunnittelua ja maisemavaikutusarviointia.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa valmistelusta on vastannut kaavoitusarkkitehti Aila Valldén ja siihen ovat osallistuneet mm. aluearkkitehti Leena Kaasinen, maisema-arkkitehti Aino Aspiala, liikennesuunnittelijoina Riikka Aaltonen, Pekka Tukiainen ja Silja Savolainen sekä suunnitteluavustaja Henna Heikelä. Bodominkartanon asemakaavan nimistösuunnitelman laati kaupunkisuunnittelukeskuksen nimistöryhmä (Kaija Mallat, Sami Suviranta) 2011. Ruotsinkieliset nimet tarkasti Espoon kaupungin käännöspalvelut. Espoon kaupungin museota on kaavatyössä edustanut Tryggve Gestrin ja Espoon ympäristökeskusta Tia Lähteenmäki. Kunnallistekniikan suunnittelun ohjaukseen ovat osallistuneet lisäksi mm. Marno Hanttu kaupunkisuunnittelukeskuksesta, Pasi Marjamaa teknisestä keskuksista ja Tiia Lampola HSY Vedestä.

Vaihtoehdot

Työn aikana on tutkittu vaihtoehtoja asuinrakentamisen ja golfkentän huollon sijoittamiseksi. Pientaloasumisen osalta kaavan mitoitus ja rakentamisen sijoitus on alun perin lähtenyt alueen ominaisuuksista eikä perusratkaisu ole suunnittelutyön aikana oleellisesti muuttunut. Golfkentän huollon sijoittamisen vaihtoehtoista laadittiin työn aikana erillinen selvitys, josta järjestettiin ylimääräinen kirjallinen kuuleminen.

Ratkaisuja yksityiskohdissaan on kauttaaltaan tarkennettu kaavaehdotusvaiheessa.



Kuva: Huollon vaihtoehtoiset sijaintipaikat (Arkitekturum Oy 25.10.2010 ja 8/2011)

7.4

Käsittelyvaiheet, vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet

Ajankohta	Käsittelytieto
2007-2008	Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettu Espoon kaavoituskatsauksessa.
12.11.2008 ksl	Kaupunkisuunnittelulautakunta linjaa asemakaavan tavoitteita kaavoituksen työohjelman käsittelyn yhteydessä: - Alue kaavoitetaan golfkenttä- ja asuinalueeksi siten, että Bodominkujalta etelään haarautuvan tien varteen lisätään väljää omakotiasutusta ja golfkentän nykyisen varikon paikalle suunnitellaan uutta pientaloasutusta. - Uudisrakentaminen sovitetaan mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään arvokkaaseen kulttuurimaisemaan ja säilytettäviin vanhoihin rakennuksiin. - Bodomintien varressa säilytetään riittävän leveä luonnontilainen vyöhyke siten, että uudet rakennukset jäävät piiloon Eskaksenmäen metsäisten reunojen taakse. - Högnäsin kannakselta Bodomin kartanolle kaavoitetaan raittiyhteys. - Suunnitelman vaikutukset Matalajärven Natura-alueeseen selvitetään. Selvitykseen otetaan mukaan kaikki tiedossa olevat hankkeet Matalajärven ympärillä.
12.12.2008	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
16.4.2009	Aloituskokous - kokouksessa ovat mukana konsulttien, kaupunkisuunnittelukeskuksen, ympäristökeskuksen, kaupungin museon, Espoon Veden ja Teknisen keskuksen edustajat.
18.5.2009 kp	Kaupunkisuunnittelupäällikkö päättää asemakaavan valmisteluaineiston nähtävillä asettamisesta MRA 30 §:n mukaisesti.
1.6.-30.6.2009	Asemakaavan valmisteluaineisto nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti Mielipiteet - valmisteluaineistosta saadaan 9 kirjallista mielipidettä, joissa oltiin huolestuneita rakentamisen sopimisesta maisemaan, rakentamisen vaikutuksista Matalajärveen, Bodomintien liikenneturvallisuudesta ja alueen kevyen liikenteen yhteyksistä. Golfkentän huoltorakennuksen sijaintia Eskaksenmäen pohjoispuolella vastustettiin laajalti. Osan mielestä asuntorakentaminen oli hyväksyttävissä vain sellaisin ehdoin, että niitä voidaan soveltaa myös laajemman kyläalueen muissa kohteissa. <u>Kannanotot ja lausunnot</u> YTV arvioi, että joukkoliikennepalveluiden merkittävä lisääminen edellyttäisi kaava-alueelle ja sen lähialueille selvästi suunniteltua tiiviimpää maankäyttöä. YTV esittää, että Bodomintielle ja Röyläntielle rakennettaisiin kevyen liikenteen väylä ja samassa yhteydessä linja-autopysäkit saneerattaisiin. Kiinteistöpalvelukeskus ilmoitti kaavan edellyttävän maankäytösopimusta. Tekninen keskus toivoi kääntöpaikkoja Bodominkujan ja Eskaksenmäen päihin sekä liittymäkieltoaluetta. Kaupunginmuseo vaati suojelumerkintöjen tarkentamista ja uudisrakentamisen sijoittamista etäämmälle Eskaksenmäen työväenasunnosta. Uudenmaan ympäristökeskus katsoo, että asemakaava ei asuntojen uudisrakentamisen osalta edistä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista eikä oikeusvaikutteinen yleiskaava ei ole ollut riittävästi ohjeena omakotiasutuksen osalta. Edelleen sen mukaan valmisteluaineiston selvitykset ja luontokohteiden suojelumerkinnät olivat puutteelliset. Suomen Golfliitto Ry:n kenttätoimikunnan turvallisuuslausunnon mukaan valmisteluaineistossa esitetylle asumiselle ei golfkentän toiminnasta ole turvallisuusriskejä lukuun ottamatta joitakin Eskaksenmäen länsireunan tontteja, joiden alaosat ulottuvat liian lähelle viereistä golfväylää.

8.6.2009	Asukastilaisuus Bodomin kartanolla - asukastilaisuudessa tulivat esille pääosin samat asiat kuin kirjallisissa mielipiteissä. Esitetyt mielipiteet kirjataan muistioon.
31.3.2010	Natura-arvio - Keiron Oy:n laatima Natura-arvio valmistuu. Arvion mukaan Bodominkartanon asema-kaavan mahdollistamalla maankäytöllä suunnitellut lieventämistoimenpiteet huomioiden Matalajärven Natura – alueeseen ei kohdistu sellaisia merkittävästi kielteisiä vaikutuksia, joiden vuoksi hanketta ei voitaisi toteuttaa tai joiden vuoksi varsinainen LSL 65§:n mukainen Natura-arviointiprosessi olisi tarpeen.
25.10.2010 - 18.11.2010	Ylimääräinen kuuleminen valmisteluaineiston täydennyksen johdosta - golfkenttäsuunnittelun etenemisen ja valmisteluaineistosta saadun palautteen vuoksi tutkittiin golfkentän huollon vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja ja kuultiin kirjallisesti vaihtoehtojen mahdollisesti edellyttämästä kaava-alueen laajentamisesta uusia rajanaapureita. Täydennysaineistosta saatiin 8 kirjallista mielipidettä, joissa useissa myös ensisijaista vaihtoehtoista sijaintia (VE5) vastustettiin.
13.7.2011	Kunnallistekniikan yleissuunnittelu valmistuu - Ramboll Finland Oy on laatinut alueelle katujen yleissuunnitelman sekä vesihuoltoselvityksen. Katualueratkaisu perustuu pintakuivatukseen avo-ojin.
28.11.2011	Korttelisuunnitelma ja kulttuuriympäristöselvitys - Asemakaavamateriaaliin lisätään selvitys kulttuuriympäristökohteista ja maisemavaikutuksista. Arkkitehtuurum Oy:n laatima korttelisuunnitelma valmistuu.
28.11.2011	Valmisteluaineistoa ehdotetaan tarkistettavan seuraavasti: - Erillispientalojen korttelialuetta pienennetään Eskaksenmäen länsireunalla luontoarvojen säilymisen ja golfurvallisuuden varmistamiseksi. - golfkentän huolto sijoitetaan samaan paikkaan kuin valmisteluaineistossa, mutta uusien huoltorakennusten sijoituspaikkaa ja rakentamistapaa tarkennetaan siten, että Bodomintieltä säilyy kapea näkymä avoimeen golfmaisemaan. Myös erillispientalojen määräyksiä täsmennetään. - Kaava-aluetta laajennetaan Natura-alueen lunastusprosessiin liittyvien rajamuutosten vuoksi. Luonnonsuojelualueet esitetään suojelupäätösten mukaisessa laajuudessa. - Katujen, vesihuollon ja hulevesiratkaisujen tilavaraukset esitetään tehdyn kunnallistekniikan yleissuunnittelun mukaisina. - täsmennetään tai lisätään suojavyöhykkeitä (s-2), suojeltuja rakennuksia (sr), historiallista tietä (st), muinaismuistoalueita (sm), kulttuurimaisemaa (yleismääräykset ja sk-alue), mahdollisesti pilaantuneita maa-alueita (saa), pysäköintiä (p) ja hulevesiä (hule) koskevia merkintöjä ja määräyksiä.
7.12.2011 ksl	Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee valmisteluaineistosta saadun palautteen, hyväksyy asemakaavaehdotuksen nähtäville (MRA 27 §) ja pyytää tarvittavat lausunnot ja kannanotot.

27.12.2011-26.1.2012	Asemakaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §). Aineiston pohjalta saatiin 10 muistutusta: - useimpien muistuttajien mukaan huoltorakennusten sijoittaminen ehdotettuun paikkaan aiheuttaisi haittaa alueen pohjoispuolisten AT-alueiden käytölle, vaikuttaisi liikaa kulttuurimaisemaan ja olisi liikenteellinen ongelma. Muistuttajat pitivät rakentamista liian tiiviinä ja toisaalta ehdotettuja kaavamääräyksiä liian tasapäistävänä. Vastustuserusteena mainitaan myös mm. valtakunnalliset alueidenkäyttövoitteet ja Matalajärven Natura-alueen läheisyys. <u>Lausuntoja tai kannanottoja saatiin 8 kappaletta:</u> - Fortum Espoo Distribution Oy pyysi lisäämään kolmannen puistomuuntamon - Espoon ympäristökeskuksen mukaan asemakaavaehdotuksessa sijainti Matalajärven valuma-alueella on huomioitu hyvin hulevesien käsittelyä ja suojavyöhykkeitä koskevilla merkinnöillä ja määräyksillä. Myös Bodomjärvelle on osoitettu suojavyöhyke, rauhoitetut luontotyytit on riittävästi merkitty ja paikallisesti arvokasta luontoa sekä asuinkorttelien puustoa on merkitty säilytettäväksi. Myös kulttuurimaisema on huomioitu. Rakentamisella on kuitenkin aina vaikutusta valuma-alueella ja maisemassa. Yhdyskuntarakenteen näkökulmasta asemakaava ei kuitenkaan tue riittävästi kestävä kehityksen tavoitteita. - Kaupunginmuseo ehdotti tarkennuksia kaavan sm- sk- ja st-merkintöjen tekstimääräyksen muotoiluun. Kaupunginmuseon käsityksen mukaan on mahdollista varjella alueen kulttuuriympäristöä, mikäli rakentaminen pysyy tarpeeksi väljänä ja rakentamisessa pystytään säilyttämään olevaa puustoa ja rakennusten sijoittelussa, massoittelussa, hahmossa, sekä materiaaleissa ja väriyksessä luomaan alueeseen sopivaa uutta rakennuskantaa. - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus korosti, että asemakaava poikkeaa Eskaksenmäen osalta yleiskaavan periaatteista eikä pitänyt ratkaisua perusteltuna. Asemakaava ei sen mukaan luo edellytyksiä esimerkiksi palveluiden, joukkoliikenteen, kevyen liikenteen ja vesihuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiselle tai rakennetun ympäristön vaalimiselle. Rakennussuojelun ja kulttuuriympäristön suojelutavoitteiden osalta suojelumääräykset vaikuttavat asianmukaisilta. Pyydettyäessä Uudenmaan ELY-keskus täydensi lausuntoaan 17.4.2012 seuraavasti: "Keironin Natura-arvioinnin perusteella tarkempaa arviointia lausunntomenettelyineen (LSL 65§) ei ole tarpeen tehdä, mikäli arviossa esitetyt lieventämistoimenpiteet välittyvät asemakaavaan." - Sivistystoimella, teknisellä keskuksella, tonttiyksiköllä ja kaupunkimitausyksiköllä, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:llä ja Uudenmaan liitolla ei ollut lausuttavaa.
24.9.2012 / 8.10.2012	Kunnallistekniikan yleissuunnitelman tarkistukset valmistuvat - bussipysäkki ja siihen liittyvät kevyen liikenteen yhteydet on tutkittu uudelleen, jotta luonnonkivimuurit Bodomintien varressa voidaan säilyttää. Eskaksenmäelle on mitoitettu yleinen pysäköintialue. - hulevesiselvitys on päivitetty vastaamaan kaavaehdotuksen suunnitteluratkaisuja.

8.10.2012	Kaavaehdotukseen tehdään seuraavat tarkistukset: - golfkentän suojellun alueenosan merkinnät (s-1) muutetaan luonnon-suojelualueiksi SL (ELY). - Eskaksenmäelle lisätään yleinen pysäköintialue LP - tarkennetaan sm- ja sk-alueiden määräystekstiä (kaupunginmuseo). Poistetaan 2000-luvulla uudelleen rakennetun talousrakennuksen rakennussuojelumerkintä. - lisätään 3. puistomuuntamo (Fortum) - lisätään kunnallistekniikan edellyttämiä rasitteita ja tehdään lisäksi joitakin teknisluonteisia korjauksia mm. korttelialueiden rajoihin, ohjeellisiin ajoyhteyksiin ja nimistöön. Tarkistukset ovat niin vähäisiä, etteivät ne aiheuta asemakaavaehdotuksen uutta nähtäville panoa.
31.10.2012 ksl	Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kokouksessaan 31.10.2012 asemakaavaehdotukseen esitettäväksi kaupunginhallitukselle siten muutettuna, että golfkentän uusi huoltorakennus sijoitetaan vaihtoehto 6:n mukaisesti Eskaksenmäen kaakkoispuolella olevien tenniskenttien paikalle. - suunnitelmat päivitetään vastaamaan päätettyä sijaintipaikkaa.
12.12.2012	MRA 32§:n mukainen kirjallinen kuuleminen. - kuulemisaikana ei saatu muistutuksia.
kh	

ESPOON KAUPUNKI
KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Aila Valldén
kaavoitusarkkitehti

Kari Moilanen
Kaupunkisuunnittelupäällikkö

	MRA 32§, kuultu kirjeellä		12.12.2012
	Ksl, korjattu		31.10.2012
	Tarkistettu		8.10.2012
	Nähtävillä MRA 27§		27.12.2011-26.1.2012
	Ksl		7.12.2011
2681/10.02.03/2011	Tarkistettu	<i>Aila Valldén</i>	28.11.2011
	Nähtävillä MRA 30§		1.6. - 30.6.2009
7489 / 503 / 2008	Kp	<i>Kari Moilanen</i>	18.5.2009
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 712000	Piir.nro 6492
	Asemakaavayksikkö Detalplaneenheten	Mittakaava 1:2000	Asiainumero 2681/10.02.03/2011
Bodominkartano, asemakaava Bodom, asemakaavan muutos		Piirtäjä HHa	Päiväys 18.5.2009
		Suunnittelija AV	Arkistotunnus 10 02
PW: pohjois-Espoo / Bodominkartano / 712000 / kaava / 712000b.dgn			