



Asianumero
Aluenumero

2681/10.02.03/2011
712000

Bodominkartano

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

Bodom

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

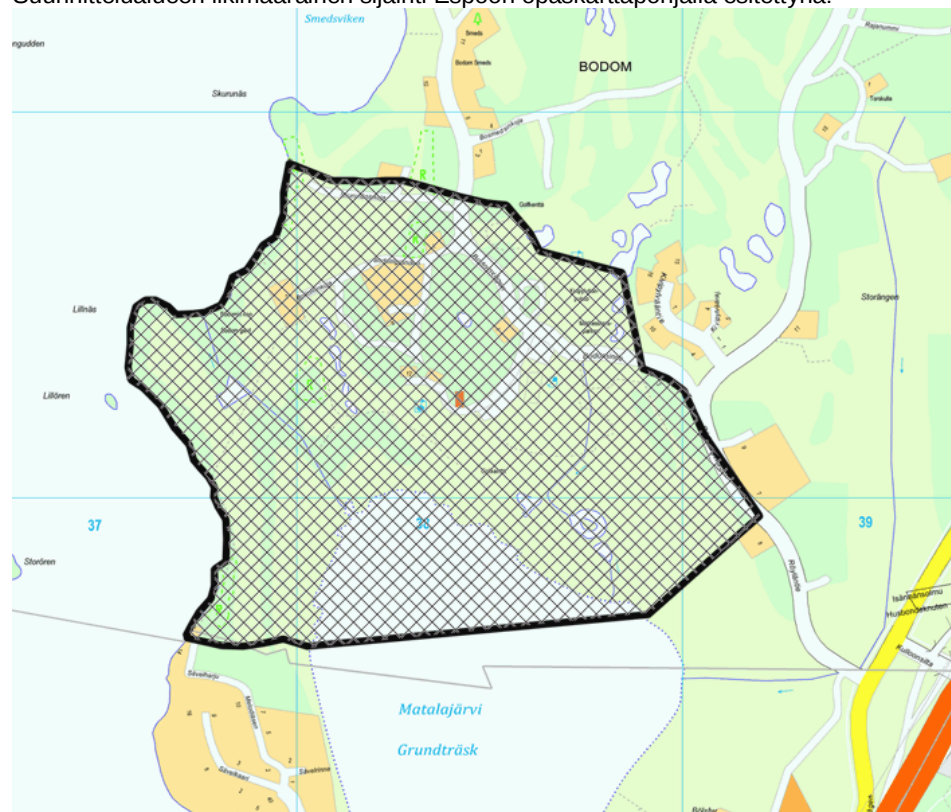
Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 18. päivänä toukokuuta 2009 päivättyä ja 28.11.2011 muutettua Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa 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.

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 Valldén (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	15
3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN (ASEMAKAAVAN) TAVOITTEET	16
3.1 Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet	16
3.2 Osallisten tavoitteet	16
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN (ASEMAKAAVAN) KUVAUS	16
4.1 Yleiskuvaus ja -perustelu	16
4.2 Mitoitus	17
4.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	18
4.3.1 Maankäyttö	18
4.3.2 Liikenne	22
4.3.3 Palvelut	23
4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto	23
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	31
5.7 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	32
6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN (ASEMAKAAVAN) TOTEUTUS	33
6.1 Rakentamisaikataulu	33
6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet	33
7 SUUNNITTELUN VAIHEET	33
7.1 Suunnittelun vireilletulo	33
7.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	33
7.3 Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot	33
7.4 Käsittelyvaiheet, vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet	35

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	Värityisperiaate 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 kaupunkisuunnittelu-keskuksen julkaisu 2/2011.

- Espoon Bodominkartanon asemakaava-alueen katu- ja kunnallistekniikan yleissuunnittelu. Ramboll. (piirustusluettelon mukainen aineisto) 13.7.2011.

- Bodominkartanon alueen hulevesiselvitys. Ramboll 9.4.2010

- Bodominkartano - asemakaava, Natura-arvio. Luontotieto Keiron Oy, 31.3.2010

- Master golfin 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 ja etelässä Matalajärveen. Alueen pääelementtejä ovat nykyisin golfkenttänä toimiva entinen alava peltoalue, kumpareet, joille asutus perinteisesti on sijoittunut (kartanomäki ja Eskaksenmäki) sekä pääosin puustoiset tai ruovikoittuneet ranta-alueet.



kuva: Arkkitehtisuunnittelu Arkiteturum Oy

Kaava-alueen väljätkö 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. Yhden tontin rakennusoikeus on 260 k-m² ja keskimääräinen koko 2380 m². 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. asuinalueen palvelevan lämpökeskuksen rakentamiseen.

Koko golfkentän alue saatetaan asemakaavan piiriin. Bodomin kartanon päärakennusta ympäröivä miljöö varustetaan suojelumerkinnoin. Merkittävin muutos golftoimintojen osalta on huollon siirtäminen Eskaksenmäen pohjoispuolelle Bodomintien itäpuolelle. Samalla luovutetaan mäen länsireunassa päämaisematilassa olevasta toteuttamattomasta huoltoaluevarauksesta. Skrakaby Jofs esitetään erillispientalojen korttelialueena, jolla ympäristö säilytetään.

Alueella on runsaasti kulttuuriympäristön suojelukohteita kuten suojeltuja rakennuksia, muinaisjäännöksiä 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. 132 hehtaaria(ha). Kokonaisrakennusoikeus on n. 14140 k-m², josta on varattu asuinrakentamiseen 8390 k-m², golfkentän toimintoihin n. 3750 k-m² ja palvelualueille 2000 k-m². Rakennusoikeus nousee ensimmäisen asemakaavan alueella n. 4000 k-m²:llä ja kaavanmuutosalueella n. 1400 k-m²:llä. Kaava-alueen teoreettinen laskennallinen asukasmäärä on 168 asukasta (1as / 50 k-m²), 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 maakuntakaavan uudistamistyö on vireillä ja 2. vaihemaakuntakaavaluonnos oli nähtävillä 16.5.–17.6.2011.

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

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.

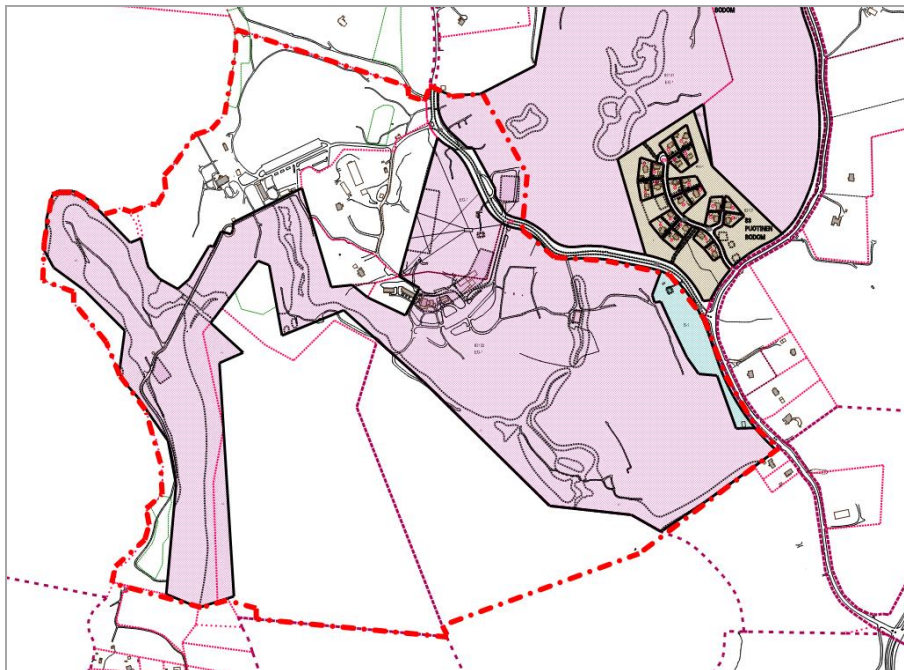
Ote yleiskaavasta on sisällytetty liitteeseen 2 (Osallistumis- ja arviointisuunnitelma).

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.”

Alueen pohjoisosassa ei ole asemakaavaa. Merkittävä osa kaava-alueen nykyisistä rakennuksista sijaitsee tällä asemakaavoittamattomalla alueella.



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

2.1.5 Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 14.10.2002 (5. §). Valtuusto määräsi 16.12.2002 (5. §) maankäyttö- ja rakennuslain 202. §:n nojalla, että 14.10.2002 hyväksytty rakennusjärjestys tuli voimaan 1.1.2003 lukien ennen kuin päätös siitä on saanut lainvoiman.

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 lännessä Bodomintiehen. Alueen pääelementtejä ovat nykyisin golfkenttänä toimiva entinen alava peltoalue, kumpareet, joille asutus perinteisesti on sijoittunut (kartanomäki ja Eskaksenmäki) sekä pääosin puustoiset tai ruovikoittuneet ranta-alueet.

Bodominjärven alue on pitkään ollut suosittu retkeilykohde. 1980-luvun loppupuolella Bodomin kartanon alueelle perustettiin golfkenttä. 2000-luvun alussa kenttä laajeni ja golfkentän klubitalo 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 on 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 toimipisterekisterin mukaan vuonna 2006 kaava-alueella oli yhteensä 21 työpaikkaa. Tilastolukuun sisältyvät todennäköisesti myös kesäkauden aikana työssä olevat henkilöt, ympärivuotisia työntekijöitä on luultavasti alle 10. Suurimpana työnantajana toimii Master Golf 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 suomenkieliseen Pohjois-Espoon oppilasalueeseen ja ruotsinkieliseen Rödskogin oppilasalueeseen ja kaava-alueen lounaisosat Lagstadin oppilasalueeseen. Lähin alakoulu on Karamzinin koulu (matka 2,7-3,4 km) ja lähin yläkoulu Järvenperän koulu (matka 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 päiväkotiki on Auroran päiväkotiki (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 Auroranportissa n. 3 km matkan päässä.

2.2.3.4 Maankäyttö

Valtaosa kaava-alueesta on golfkenttää. Bodomin kartanon vanha päärakennus toimii Master Golf Oy:n klubirakennuksena. Golfkentän alueella on lisäksi joitakin rakennuksia, joita käytetään varasto- ja sosiaalitiloina. Eskaksenmäen alueella kartanotoiminnan aikaisista vanhemmista rakennuksista osa on asuintai 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. Lisäksi Eskaksenmäen alueella on pienimuotoinen yritysalue, missä on kaksi maataloustoiminnan ajalta olevaa hallirakennusta ja kartanon vanha kuivuri.

Golfkauden ulkopuolella aluetta käytetään jonkin verran yleiseen ulkoiluun ja kesällä alueen vetovoimatekijänä on kartanon päärakennuksen kahvila.

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



Kuva: Bodomintien näkymä saavuttaessa kaava-alueelle (10/2010).



Kuva: Bodomin kartanon päärakennus Bodominjärven rannasta päin kuvattuna.



Kuvat: Snickarstugan ja Smedjebackstugan



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



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



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

2.2.3.5 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueen kulttuuriympäristökohteista on laadittu erillinen kooste (ks s. 4). Valtaosa kaava-alueesta on maakunnallisesti merkittävää kulttuurimaisema-alueita. Maakuntakaavatyöhön liittyvässä selvityksessä (Uudenmaan rakennettu kulttuuriympäristö, luonnos, toim. Lauri Putkonen, Uudenmaan liitto 2007) kartanon päärakennus ympäristöineen on luokituksestaan ”Pienialainen kartano- ja viljelymaisema. Kulttuurihistoriallisesti arvokas päärakennus ja puisto.” Samassa selvityksessä kaava-alueen eteläosan alun perin Skrakabyin kylän hävinneille taloille kuuluneiden peltöjen on puolestaan todettu jatkavan Margrethebergin maisemakokonaisuutta. Alkuperäistä peltomaisemaa paikalla ei enää ole, mutta maisema on edelleen säilynyt pääosin avoimena.

Museoviraston Muinaisjäännösrekisteriin on kaava-alueella merkitty seuraavat rauhoitusluokan 2 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 2 kohteiden arvon selvittäminen edellyttää tarkempia tutkimuksia, joiden kustannuksista vastaa maanomistaja (MML 15 §). Maanviljelys sekä teiden, rakennusten ja golfkentän rakentaminen maanvaihtoineen ovat heikentäneet kaava-alueen kohteiden säilyneisyyttä.

Julkaisussa *Rakennettu Uusimaa - Uudenmaan rakennettu kulttuuriympäristö* kerrotaan kartanoalueesta seuraavasti: ”Bodomien kartanoalue sijaitsee Bodomjärven itärannalla. Kartanon päärakennus ympäröivine puistoinen on matalalla kukkulalla lähellä järven rantaa. Talousrakennukset ovat 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.” Myöhäiskustavilainen 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, puusepänerverstaana ja myöhemmin kesäasuntona. Eskaksenmäen länsirinteessä on lisäksi vanha mansardikattoinen kivitalo, jossa on neljä alun perin kartanon työväen käyttöön tarkoitettua asuntoa.

Espoon kartanopuistojen inventaariossa (Ranja Hautamäki /Espoon kaupungin tekninenkeskus 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.

Espoon kaupungin vanhojen teiden suojeluluokituksessa Bodomintie on 2-luokan kohde. Tie erottuu mm. 1700-luvun lopulta olevassa Kuninkaan kartassa. Kartanonmäelle johtavat tiet idästä ja lounaasta ovat osia vanhoista kyläteistä.

2.2.3.6 Liikenne

Pääosa ajoneuvoliikenteestä kulkee Bodomintiellä. Bodomintien eteläpäässä keskimääräinen vuorokausiliikenne kavl = 1200 ajon. (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 asiakkaiden ja työntekijöiden paikoitus tapahtuu pysäköinnille varatuilla alueilla.

Linja 86 kulkee Espoon keskuksesta Röylän kautta, kiertäen koko Bodominjärven. Eskaksenmäen kohdalla Bodomintiellä on bussipysäkit ("Kivipylväs").

Muita läheltä kulkevia Espoon sisäisiä linjoja ovat mm. 82K, 82KB ja 21V (pysäkit Koskelonttiellä, "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.

2.2.3.7 Yhdyskuntatekninen huolto



Kuva: alueen kiinteistö rakenne (punainen) ja Puotisten Vesi Oy:n vesijohto- ja viemäri linjojen likimääräinen sijainti (sininen) kaava-alueella. Lähde: Espoon kaupunki Webmap 1/2011.

Alueella on yksityisesti toteutettu kunnallistekninen verkosto (Puotisten Vesi Oy), joka liittyy kaava-alueen eteläpuolella HSY Veden verkkoon. Alueella ei ole sadevesiviemärintiä. Alue ei kuulu tärkeisiin pohjavesialueisiin eikä se Bodomin vesilaitoksen toiminnan loppumisen jälkeen ole vesilaitostoiminnan suojavyöhykettä.

2.2.4 Luonnonympäristö

2.2.4.1 Maisemarakenne

Bodominjärvi rajautuu länsireunaltaan Nuuksion ylänköalueeseen, muualla sitä ympäröi pitkään viljelykäytössä ollut maljamainen savilaakso. Laakson avoimesta viljelymaisemasta nousee moreeniselänteiden verkosto. Alueen tilallinen luonne on saanut alkunsa maaperästä ja maastonmuodoista. Avoimet pelto-alueet ovat sijainneet tasaisilla, alavilla savikoilla. Moreeni- ja kalliomäet taas ovat olleet perinteisesti puustoisia. Matalajärvi ja Bodominjärvi ovat olleet näkyvissä maisemassa.

Nykyään golfkenttä on levittäytynyt sekä selänteille että laaksoihin. Pääpiirteisään perinteinen maiseman jako avoimiin savilaaksoihin ja puustoihin moreeniselänteisiin on vielä hahmotettavissa, vaikka selänteiden metsiin on tehty uusia, avoimia golfväyliä ja entisille peltoalueille istutettu puustoa. Järvien rannat ovat pusikoituneet, eikä varsinkaan Matalajärveä enää erota maisemassa. Merkittäviä maisemallisia piirteitä kaava-alueella ovat avoimet, viljelykäytössä olleet laaksoilat sekä puustoiset selänteet reunavyöhykkeineen. Selänteistä kaavan kannalta merkittävin on Eskaksenmäki, joka sijaitsee keskellä avointa maisemaa ja jonka taakse Bodomin kartanon päärakennuksen alue jää omaksi kokonaisuudekseen.

2.2.4.2 Maaperä ja rakennettavuus

Eskaksenmäen suunnittelualue on pääosin moreenialuetta, jonka alla on luja peruskallio. Muualla kaava-alueella Bodominjärveen ja Matalajärveen rajoittuvilla 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. Kaava-alue on haja-asutusaluetta, jossa ei sadevesiviemärintiä ole. Vedet laskevat ojen ja golfkentän altaiden kautta Bodominjärveen ja Matalajärveen. Bodominjärvestä vedet laskevat Glomsån:aa pitkin Espoonjokeen ja mereen. Koska alue on harvaan rakennettua ja pääosin metsäistä ja kasvillisuuspeitteistä maata, se pidättää ja viivyttaa 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-alueella, joille tai joiden lähiympäristöön lisärakentamista suunniteltiin. Selvitysraportti käsittää alueen ja lajiston yleiskuvauksen, kuviokohtaiset kuvaukset, huomioitavat elinympäristöt ja lajihavainnot, toimenpidesuositukset sekä laji- ja karttaliitteet.

Käytetyin menetelmin erityisesti suojeltavia LsL 47 §, liitteen IV tai LsL 49 § suojelemissa lajeja ei havaittu. Luontoselvityksen 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 kulttuuri-linnustoa. Bodom- ja Matalajärven läheisyys vaikuttavat 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 suosi-maa 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 määräs-sä. Merkkejä laidunnuksesta on edelleen nähtävissä putkilokasvilajistossa. Suuren osan selvitysalueen pinta-alasta peittävät golfskentän 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 pätkinäpensaslehto.

Matalajärvi on luontaisesti runsasravinteinen ja lähdevaikutteinen osmankäämi-ratamosarpio -tyypin järvi. Järvellä on tavattu uposkasveista muun muassa val-takunnallisesti vaarantuneeksi luokiteltua luontodirektiivin lajia, hentonäkin-ruohoa (*Najas tenuissima*) ja silmälläpidettävää jousivirtaa (*Potamogeton ruti-lus*).

Matalajärveä ympäröivät alueet ovat olleet pitkään viljeltyjä ja nykyisin myös golfskenttä vaikuttaa järven vedenlaatuun. Rehevöitymisen seurauksena Matalajärven avovesialue on viime vuosikymmeninä umpeenkasvanut vähitellen. Matalajärvellä pesii monipuolinen vesi- ja rantalinnusto. Järvi on myös merkit-tävä vesilintujen muutonaikainen levähdyspaikka. Matalajärvi kuuluu valtakun-nalliseen lintuvesiensuojeluohjelmaan.

Natura-alueen suojelun toteutuskeinona on luonnonsuojelulaki. Metsähallitus on hankkinut osan Natura-alueesta haltuunsa ja liittänyt nämä alueet Nuuk-sion kansallispuistoon. Osa Natura-alueesta on edelleen mm. Pyölin ja Koskelon kylien yhteistä vesialuetta.

Suojellut luontotyytit

Kaava-alueella on neljä luonnonsuojelulain mukaista suojeltua luontotyyppiä, jotka on rajattu Uudenmaan ympäristökeskuksen (UUS) päätöksillä (numerointi viittaa 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 (20kpl). 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, kielo, 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 ennen rakentamista.

3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN (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 tiivistäminen alueilla, jotka sijaitsevat pääteiden lähellä ja joilla on hyvät liikenneyhteydet. Aluetta koskevia yleisiä Espoon kaupungin tavoitteita ovat myös tontti-varannon lisääminen, pientaloasutuksen osuuden lisääminen ja yritysten toimintaedellytysten varmistaminen. Alueen kulttuurihistorialliset ja luontoarvot otetaan huomioon uuden rakentamisen suunnittelussa. Alueella hyödynnetään olemassa olevaan yhdyskuntatekniikkaa ja paikallisia lämmitysratkaisuja. Suunnittelussa huomioidaan turvallisuusnäkökohdat.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on linjannut asemakaavan tavoitteita kaavoituksen työohjelman käsittelyn yhteydessä ks. kohta 7.4.

3.2 Osallisten tavoitteet

Tietoa kaava-alueen ja lähiympäristön asukkaiden mielipiteistä kerättiin valmisteluaineiston nähtävilläolon yhteydessä asukastilaisuudessa ja kirjallisista mielipiteistä sekä golfkentän huoltorakennuksen vaihtoehtoista sijaintipaikkaa koskevalla erillisellä kuulemisella. Saatua palautetta selostetaan selostuksen kohdassa 7.4.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN (ASEMAKAAVAN) KUVAUS

4.1 Yleiskuvaus ja -perustelu

Yleiskuvaus

Eskaksenmäki osoitetaan pääosin erillispientalojen alueeksi (AO). Väljätkö asuinrakentaminen sijoittuu vanhojen teiden (Bodominmäki ja Eskaksentie/ Eskaksenmäki) varteen muodostaen kylämäistä miljöötä. Myös nykyiset asuinrakennukset osoitetaan kaavalla edelleen asuinkäyttöön (A). Mäen reuna-alueet jätetään rakentamattomiksi ja ne tulee säilyttää puustoisina. Eskaksenmäelle entisten harjoitteluratojen alue varataan asukkaiden lähivirkistykseen (AH).

Mäen pohjoisosassa nykyisellä yritysalueella varaudutaan palvelu- ja toimitilojen laajentamiseen ja mm. asuinaluetta palvelevan lämpökeskuksen rakentamiseen (P-1).

Bodomin kartanon päärakennusta ympäröivä miljöö varustetaan suojelumerkinnoin eikä tälle alueelle osoiteta uutta lisärakentamista. Merkittävin muutos golftoimintojen osalta on huollon siirtäminen Eskaksenmäen pohjoispuolelle. Samalla luovutaan mäen länsireunassa olevasta toteuttamattomasta huolto-aluevarauksesta.

Koko golfkentän alue saatetaan asemakaavan piiriin (EG-1). Aluevarauksissa huomioidaan Matalajärven Natura2000-alueen toteuttamisen edellyttämät rajamuutokset ja luonnonsuojelualueiden rajauspäätökset. Alueella on myös runsaasti kulttuuriympäristönsuojelukohteita; suojeltuja rakennuksia, muinaisjäänköksiä ja maisemallisesti arvokkaita alueita.

Asemakaavan asema yhdyskuntarakenteessa ja suhde yleiskaavaan

Espoon asukasmäärän kasvu on ollut huomattavasti nopeampaa kuin 1980- ja 1990-luvulla nykyisen yleiskaavan mitoitusta laadittaessa ennustettiin. Tämän hetken väestöennusteet edellyttävät edelleen asuintonttitarjonnan lisäämistä. Alueella on hyvät mahdollisuudet omaleimaiseen ja paikan erityispiirteet huomioon ottavaan rakentamistapaan. Eskaksenmäki sijaitsee lähellä Kehä III:n kehittämisvyöhykettä ja soveltuu hyvin rakentamiseen niin topografian, maape-

rän kuin olemassa olevan tieverkon ja yhdyskuntatekniikankin kannalta. Tämän vuoksi se yleiskaavassakin on osoitettu korttelialueeksi.

Espoon pohjoisosien yleiskaavassa (osa I) Eskaksenmäki on merkitty julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (PY). PY-alue on yhdyskuntarakenteessa itsenäinen urheilu- ja liikuntatoimen palvelulle osoitettu varaus. Yleiskaavan liitekartassa se oli luokiteltu valmiiksi tai kuntasuunnitelman 1987-91 varaukseksi eli sen oli ajateltu liittyvän ja tukeutuvan golfkentän toimintaan. Golfkentän toiminta on tämän jälkeen mm. klubitoimintojen siirron kautta muuttunut ja vakiintunut itsenäisen konseptin pohjalta. Myös liikuntapalveluiden sijoittamisperiaatteet ovat muuttuneet niin, että nykyisessä asemakaavassakin esitetyn tyyppisellä maanalaisella harjoitushallilla ei ole toteutumisedellytyksiä.

Eskaksenmäelle on tutkittu erilaisten julkisten palveluiden sijoittamista, mutta palveluverkkoselvityksissä sille ei ole löytynyt roolia lähialueen palvelutarjonnan varmistamisessa. Koska Eskaksenmäkeä ympäröi joka suunnasta golfkenttä (yleiskaavassa maa- ja metsätalousalue ja virkistysalue), 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. Kaupungin ja seudun yleisten tavoitteiden mukaisesti seudun palvelut (myös urheilu- ja liikuntatoimen palvelut) ovat keskittyneet Kehä III:n ja Vihdintien varteen. Olemassa olevat palvelukeskittymät ovat vahvistuneet ja niiden mitoituksessa voidaan huomioida Bodominkartanon asukkaiden tarpeet. Omalta osaltaan Bodominkartanon alue tukee suunniteltua palvelukeskittymää lähialueella Viiskorvessa.

Yleiskaavamääräyksen mukaan pääkäyttötarkoituksen lisäksi alueelle voidaan sallia muitakin toimintoja. Bodominkartanon asemakaavassa säilytetään edelleen mahdollisuus palvelutoimintojen sijoittamiseen alueelle. Uutta asuinrakentamista on 50,3% eli vain hieman yli puolet Eskaksenmäen kokonaiskerrosalasta. Eskaksenmäen pääkäyttötarkoitus on jo pitkään käytännössä ollut asuminen ja asuminen on tietyin rajoituksin jo voimassa olevassa asemakaavassakin mahdollistettu.

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 hajakentämisena yhdyskuntarakenteesta irrallaan.

4.2

Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 132 hehtaaria(ha). Niistä asuinkortteleita (A, AO, AO/s) on n. 8,7 ha, asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH) 3,2 ha, golfkentän korttelialuetta (EG-1) n. 74,4 ha ja palvelualuetta (P) 1,4 ha. Suojelualueita on 42,0 ha ja katuja 2,3ha.

Asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on n. 14140 k-m², josta on varattu asuinrakentamiseen 8390 k-m², golfkentän toimintoihin (EG) n. 3750 k-m² ja palvelualueille (P) 2000 k-m². Rakennusoikeus nousee ensimmäisen asemakaavan alueella n. 4000 k-m²:llä ja kaavanmuutosalueella n. 1400 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 uusien omakotitonttien koko on keskimäärin 2380 m² (n. 1500-3600m²). AO-korttelinosien keskimääräinen korttelitehokkuus $ek = 0,11$ ja koko kaavan aluetehokkuus on n. $ea = 0,01$.

Kaava-alueen teoreettinen laskennallinen asukasmäärä on 168 asukasta (1as / 50 k-m²), mikä tarkoittaisi asukasmäärän kasvua 138 asukkaalla. Todennäköisesti alueen todellinen asumisväljyys tulee olemaan laskennassa käytettyä 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 absoluuttiluvulla 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. Rakentamattomat 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 $\frac{3}{4}$. Osalla tonteista sallitaan lisäksi pääkäyttötarkoituksenmukaisten tilojen sijoittaminen kellariin ($\frac{1}{2}$ k). Kerrosluvuilla pyritään saamaan aikaan perinteiseen rakentamiseen ja maisemaan sopiva rakennusten massoitte- lu suhteellisen hallitsevine kattoineen ja sovittamaan rakentaminen paikoittain jyrkkään maastoon.

Uusilla rakennuspaikoilla rakennusosalakohtainen 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. Rakennusala ei saa jakaa kahdeksi tontiksi. Asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta saa enintään 75 % rakentaa yhteen kerrokseen. Määräyksellä pyritään mahdollistamaan asumisratkaisujen muunneltavuus eri elämäntilanteisiin ja pienimittakaavaisten pihapiirien muodostaminen. Sivuasuinnolla tarkoitetaan tässä tapauksessa siinänsä itsenäistä asuntoa, jolla on kuitenkin rajoitetusta koosta johtuen väljempi autopaikkamäärä. 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 massoitellultaan 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 järviveden 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 tonttikohdaisen 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 pyydettävä Espoon kaupungin museon lausunto.

Muutoin kaavamääräykset ovat soveltuvien 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 Kivipylvääntien 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 aluees-

ta 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 massoitteilultaan 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. Pihajämsällä 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.

Golfin huoltotoiminnalle on osoitettu uusi rakennusala (h-1) Eskaksenmäen koillisreunaan ja sen rakennusoikeudeksi on varattu 1200 k-m². Voimassa olevaan asemakaavaan nähden huollon nykyisestä paikasta poistuu n. 2800 k-m² ja harjoituslyöntipaikan kohdalta 650 k-m² golfiin liittyville toiminnoille tarkoitett-

tua rakennusoikeutta. Huoltoalueelle on suunniteltu rakennettavaksi konehalli- yms. varastotiloja ja henkilökunnan sosiaalitilat. Harvemmin tarvittaville ras- kaan kaluston huoltokuljetuksille on varattu lenkkimäinen yhteys. Huoltoalueen liittymä on sijoitettu Bodomintien tasauksen ja näkemien kannalta mahdolli- simman hyvään kohtaan. Myös pelaajien käyttämät reitit muuttuvat, jotta Bo- domintien ylityspaikkoja voidaan keskittää.

Koko korttelialueetta koskee määräys ”Alueen maisemakuvassa tulee säilyttää kulttuurihistoriallisesti arvokas jako avoimiin laaksoalueisiin ja metsäsaarekkei- siin. Uudisrakennusten sijoittelun, rakennusmateriaalien, mittasuhteiden ja pin- tojen jäsentelyn tulee sopeutua ympäröivään kulttuurimaisemaan. Rakennus- ten tulee olla massoitteeltaan selkeitä. Kattomuodon tulee olla harjakatto. Ra- kennusten 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 raken- nusten materiaaliin, väriin ja arkkitehtuuriin soveltuvilla rakenteellisilla osilla. Ulkovarastointia tulee välttää. Rakennuksen suurin sallittu korkeus maanpin- nasta vesikaton korkeimpaan kohtaan on 8 metriä.” Korttelisuunnitelmassa on annettu tarkempia ohjeita huollon järjestelystä. 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 suo- sien. Golfkentän vesiaiheet on varustettava vähintään 10 m leveällä kasvulli- sena hoidettavalla suojavyöhykkeellä, jonka tarkoituksena on estää kentän hoidossa tarvittavien ravinteiden ja torjunta-aineiden pääsy Bodomin- ja Mata- lajärveen. 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 luon- nonmukaisen ohjaamisen edellyttämät korkeusasemat. Suunnittelussa on ote- tava huomioon golftoimintojen edellyttämät turvaetäisyydet. Valaistus tulee to- teuttaa siten, että se aiheuttaa mahdollisimman vähän häiriötä Matalajärven linnustolle. Piha-alueilla tulee välttää tarpeetonta valaistusta.

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

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

Merkittävä osa kaava-alueen erityyppisistä suojelukohteista sijoittuu EG-1 alu- eelle. Suojelukohteet on kuvattu kohdassa 4.4.

4.3.1.2 Muut alueet

Luonnonsuojelualue, joka kuuluu Natura2000-verkostoon SL/nat

Merkinnällä on osoitettu Matalajärven Natura2000-alueen pohjoisosa. Alueen suojeluarvojen huomioon ottamisesta on tarkemmin säädetty luonnonsuojelulain 65 ja 66 §:ssä, jotka koskevat Natura-alueeseen vaikuttavien hankkeiden ja suunnitelmien arviointia, lupien myöntämisestä 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 Nuukion 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 toimintuskarttaan 2009-319904.

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. Golftoimintoihin liittyvän liikenteen ja asuinalueen jalankulun risteyskohtiin eli Bodominkartano-nimisen kadun varteen ja harjoituslyöntipaikan pysäköintipaikan kohdalle on suunniteltu katujen varteen jalkakäytäväosuudet. Liittymäkieltoalueita on osoitettu tarvittaville kohdin mm. 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 alueen kulttuurimaisemaluonteeseen sopia.

Kevyt liikenne

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

Joukkoliikenne

Joukkoliikenteen edellytykset turvataan Bodomintiellä. Alueella on bussipysäkipari. Bussipysäkipari sijaitsee Bodomintien varrella Eskaksenmäen lähivirkistysalueen vieressä. Kävelyetäisyys Eskaksenmäen alueen asunnoista bussipysäkillä vaihtelee noin 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 kaupunkisuunnitteluvir-

ranomaisen lausunnon. Autopaikkoja on rakennettava kuitenkin vähintään 1 autopaikka / 200 k-m².

Yleisiä pysäköintialueita ei osoitettu, koska alueen tontit ovat väljä ja golfkentälle on jo toteutettu merkittävä määrä pysäköintialueita.

4.3.3 Palvelut

Eskaksenmäen palvelurakennusten korttelialueelle voi sijoittua palvelutiloja. Masters Golf:n päärakennuksessa toimii ruokaravintola. Alueelle ei ole suunnitteilla julkisia palveluita. Kaava-alue luo osaltaan lähialueiden palvelukeskitymille uutta asukaspohjaa ja on huomioitu niiden mitoituksessa.

4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

4.3.4.1 Kunnallistekniset järjestelmät

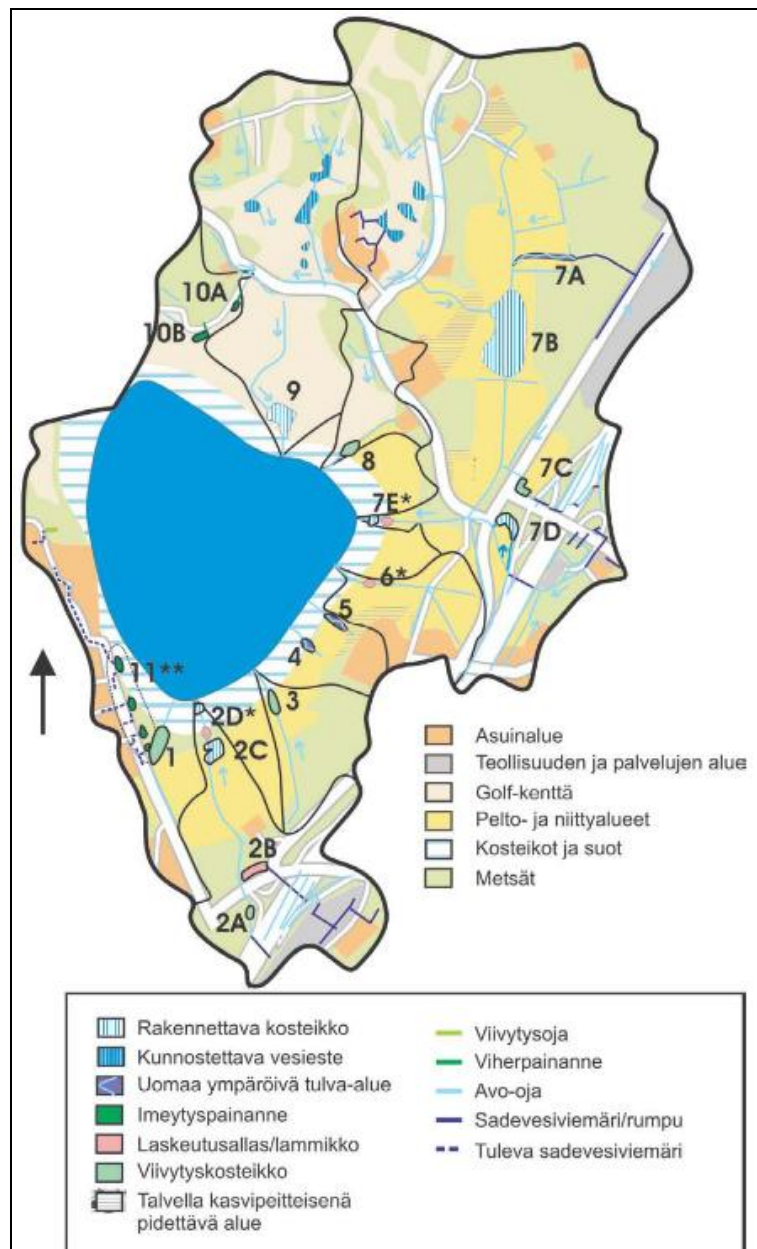
Kunnallistekniset rakenteet sijoitetaan pääasiassa katujen ja kevyen liikenteen väylien alle. Asemakaava-alue liitetään olemassa oleviin sähkö- ja tietoliikenneverkostoihin sekä Puotisten Vesi Oy:n vesi- ja viemäriverkostoihin. Kaava-alueella on ennestään yksi pumppaamo ja toisen jätevedenpumppaamon rakentamiseen tulee varautua et-merkitylle rakennusalueelle palvelualueelle Bodominmäki- ja Bodominkartano-nimisten katujen kulmaan. Myös kaava-alueen suunnitelluista muuntamoista toinen sijoittuu et-merkitylle rakennusalueelle nykyisen pylväsmuuntamon läheisyyteen. Muuntamo, pumppaamo ja huoltotie tulee toteuttaa huolellisesti maisemoituna siten, että myös nykyistä kasvillisuutta säilyy näkösuojana katumaisemassa. Toiselle muuntamolle on vm-rakennusalueelle yhteiskäyttöisellä korttelialueella.

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.



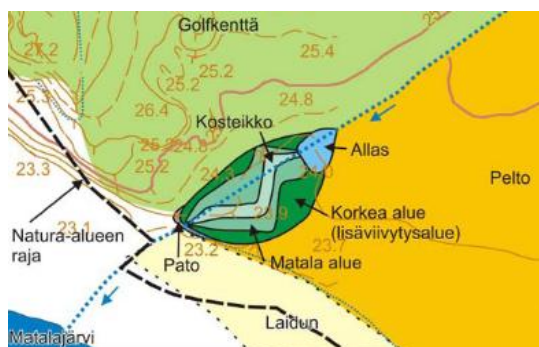
Kuva: Matalajärven valumavesien hallintasuunnitelman ehdottamat hulevesijärjestelyt (Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen julkaisu 2/2011)

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

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

Uuden rakentamisen hulevesien hallinta edellyttää uusien viivyttävien viherpainanteiden ja imeytyspainanteiden rakentamista Eskaksenmäen eteläpuolelle. Muita tarvittavia järjestelyjä ovat niskaojan muokkaaminen tasaamaan virtaamia Lillängenintörmän ala-osaan, 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 vesiesteen kunnostuksella sekä golfkentän eteläreunan ja pellon välisen ojan viivytyskosteikon toteuttamisella.



Kuva: Matalajärven valumavesien hallintasuunnitelman viivytyskosteikko (nro 8).

4.3.5 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

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

Käyttöhistorian vuoksi golfkentän 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 pääkäyttötarkoituksimerkinnällä SL/nat. (ks. 4.3.1.2.)

Golfkentän alueelle SL/nat-alueesta vasten on osoitettu merkintä s-2. "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-2 alue yhdistää Matalajärven Natura-alueen ja suojellut luontotyypit Bodominjärven tammilehto ja Matalajärven jalopuumetsä yhtenäiseksi alueeksi. Kaavamerkintä on pyritty soveltamaan 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-2 alueen ulkopuolelle nykyistä kauemmaksi Matalajärven Natura-alueesta.

Neljä erillistä golfkentän alueen jalopuumetsikkösaareketta on osoitettu golfkentän alueenosamerkinnällä s-1 "luonnonsuojelualue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 29§:n mukainen suojeltu jalopuumetsikkö. Alueella tulee noudattaa suojelupäätöksen määräyksiä siten, että alue säilyy luonnontilaisena eikä sen ominaispiirteiden säilyminen vaarannu." Alueista on Uudenmaan Ympäristökeskuksen suojellun luontotyypin rajauspäätökset. Alueet on osoitettu alueenosamerkinnällä, koska Uudenmaan ELY-keskus on ilmoittanut, että suojelualueita ei ole tarkoitus lunastaa valtiolle. Merkintä erillisiksi suojelualueiksi johtaisi kiinteistötekniisiin järjestelyihin, jotka eivät kuitenkaan parantaisi alueiden suojelutasoa tai muuttaisi maanomistusta. Luonnonsuojelulain 10§ 1 momentin mukaan luontotyypin ominaispiirteitä ovat tietynlainen kallio- ja maaperä sekä niiden vesi- ja ravinnetalous ja näihin olosuhteisiin luontaisesti sopeutu-

neet 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.

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 luonnonsuojelualueeksi 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.”

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 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 muinaismuistolain rauhoittama keskiaikainen kylänmäki. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on kuultava museoviranomaisia. Rakentamisen yhteydessä on museoviranomaisille varattava tutkimusmahdollisuus.” Tutkimusten jälkeen 2-luokan muinaisjäännökset 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 ja se yhtyy kartanopuiston aluemerkinän rajaan.

Kartanopuisto on osoitettu merkinnällä sk ”kulttuurihistoriallisesti merkittävä kartanoympäristö, jonka rakennushistorialliset, maisemalliset ja puutarhataiteelliset ominaispiirteet tulee säilyttää. Istutuksissa tulee käyttää pihapiirille luonteenomaista lajistoa. Alueeseen kohdistuvista toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.” Aluerajaus on arvioitu ilmakuvista ja aikaisemmin tehdyistä inventoinneista.

Kartanopuistoalueen ulkopuolella on lisäksi osoitettu säilytettäväksi vanhoja teitä reunustavat historialliset puukujanteet kartanomäeltä lounaaseen ja itään.

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 kuitenkin uusi erillinen kevyen liikenteen väylän tien pohjoispuolella. Eskaksenmäen kohdalla katualueella on jo toteutunut golfkentän toimintaan liittyvä kävely-yhteys.

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 asuinrakentamispaiikat sijoittuvat vähintään 60 metrin päähän Bodomintien keskilinjasta. Kaava-alueen toteuttamisen jälkeenkään ei ole tarpeen edellyttää 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 *Bodomin kartano* – *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 **Bodomimäki** – **Bodombacken** ja **Bodomrinne** – **Bodombranten**.

Kartanon tuntumassa oleville golfkenttä-, viher- ym. alueille merkitään kaavassa nimet **Bodominkartanonpuisto** – **Bodomgårdsparken** ja **Bodominkartanonkallio** – **Bodomgårdsberget** (kartanon mukaan), **Bodom Norråkern** ja **Bodom Hemängen** (perinteisten viljelysnimien *Norråkern* ja *Hemängen* mukaan), **Bodom Lillängen** ja **Lillängenintörmä** – **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 **Gussinnytti** – **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-nimistä taloista, sijaitsi peltoaukean itäpuolella, jonne merkitään korttelialueen nimeksi **Skrakaby Jofs**.

Matalajärvi – **Grundträsk** kuuluu pohjoisosaltaan kaava-alueeseen. Sen laskuja on **Matalajärvenoja** – **Grundträskbäcken**. Järven rantojen kosteikko-alueille merkitään kaavassa nimet **Bodomluhta** – **Bodommaren** Bodomin kartanon kohdalla, **Skrakabylluhta** – **Skrakabymaren** vanhalla Skrakabyin kylän rantaosuudella ja **Pirunpakanluhta** – **Pirubacksmaren** järven länsirannal-

la. **Pirunpakantie – Pirubacksvägen** on Bodomin kartanolta Matalajärvenojan yli lounaaseen vievä ajotie. Vanha mäennimi *Pirunpakka – Pirubacken* on tarkoittanut Högnäsin korkeaa mäkeä.

Kaava-alueen länsi- ja lounaisosassa golfkentän osilla on nimet **Lillnäs, Lillnäså kern** ja **Högnäså kern** (niemennimestä *Lillnäs* ja pellonnimistä *Lillnäså kern* ja *Högnäså kern*) 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 maakuntakaavan mukaista paikallista merkitystä. (VAT ohjelmakohta 4.2.)

Asemakaava parantaa osaltaan asunto- ja työpaikkatonttivarantoa. Alue sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Kaavassa suunnataan asutusta ja vapaa-ajan toimintoja tukemaan nykyisiä taajamia ja infrastruktuuria. Kaava edistää olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä. Kaavassa on huomioitu jalankulun ja pyöräilyn verkostot. Ilmastomuutokseen on varauduttu hulevesiratkaisuissa. Alueelle ei sijoiteta häiriötä aiheuttavia toimintoja eikä alueesta aiheudu 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 suojeleminen. (4.4.)

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

Helsingin seudulla kaava 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 selvästi nykyistä tiiviimmäksi. Miljöö tulee kuitenkin olemaan pientalo-alueeksi väljä ja vihreä eikä alueelle synny kaupunkimaisia katutiloja. Kaava sallii varsin monenlaiset yksilölliset ratkaisut, vaikka kattomuodolla sekä julkisivumateriaalilla ja -värillä alue sidotaan kokonaisuudeksi. Uusi rakentaminen 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 nykyiseen tapaan selvästi.

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

seen. Rakennusten sijainti vastapäätä golfalueen sisääntuloa edellyttää huolellista toteutusta ja kaupunkikuvallista harkintaa rakennuslupavaiheessa.

Muulla 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. Ylitykset tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa suunnitella kaikille käyttäjäryhmille soveltuviksi ja sujuviksi. Huoltoalueelta liikennöivät golfkenttien leikkuu- ja lannoitekoneet ajavat lähinnä golfalueen sisäisiä reittejä pitkin. Huoltoalueelle on myös henkilökuntaliikennettä. Golfyhtiön ilmoituksen mukaan ulkopuolisia kuormia, jotka tulevat huoltopihalle kuormatai rekka-autolla toimitetaan keskimäärin 1-2 kertaa kuussa.

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 säilyttämisestä osana rakennettua piha-aluetta. Rehevimpien metsäalueiden säilyminen ja piha-alueiden reunamien pysyminen puustoisina ja osittain myös luonnontilaisina, mahdollistaa arvokkaan lajiston säilymisen Eskaksenmäen alueella. Eskaksenmäen puustoinen ilme tulee säilymän kaavassa suunnitellun rakentamisen jälkeen. Säilytettävästä kasvillisuudesta ja sen huomioimisesta annetaan ohjeita myös erillisessä korttelisuunnitelmassa.

Kaavassa on huomioitu olemassa olevat suojelualueet, jotka ovat saaneet s-1 – merkinnän. Lisäksi Matalajärven Natura-alueen reunalle on jätetty vaihtelevan levyinen suojavyöhyke s-2 – 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 suhteessa vesialueeseen vastaavaa puskurietäisyyttä. Suojavyöhykkeen vähimmäisleveytenä ravinteiden pidätystä ajatellen voidaan pitää 10 metriä. Suojavyöhykettä ja golfkentän vesiaiheita (hule-1) tulisi ehdotetulla tavalla kehittää siihen suuntaan, että tulvatilanteissakaan ei tapahdu nykyiselaista 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 esitetään, että merkittävimmät vaikutukset kaava-alueelta kohdistuvat Matalajärven vesialueeseen ravinnekuormitukseen muodossa. Lisäksi 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 valmistettuna. Näitä ohjeita noudattamalla minimoidaan Matalajärven Eskaksenmäen rakentumisen seurauksena päätyvä ravinnekuormitus.

Hulevesien käsittelyn lisäksi kaavassa annetaan määräyksiä myös golfkenttätöiminnan aiheuttamaan ravinnekuormitukseen liittyen (7 §). Golfkentän vesiaiheden 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 vesiaiheita, jotka toimivat hulevesiä käsittelevinä ja ravinteita pidättävinä kosteikkoina.

Kaavaselostuksessa – ja määräyksissä annetaan ohjeita pihojen ja muiden alueiden valaistuksesta. Valaistuksella voi olla vaikutusta Matalajärven arvokkaaseen 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 valaistus tulee toteuttaa siten, että se aiheuttaa mahdollisimman vähän häiriötä linnustolle. Lisäksi todetaan, että tarpeetonta valaistusta tulee välttää. Korttelisuunnitelmassa mainitaan mm. valon suuntaamisesta sekä valaisimien sijoittamisesta. Noudattamalla valaistuksesta annettuja määräyksiä ja ohjeita voidaan merkittävästi pienentää Matalajärven arvokkaalle 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 soveltuu hyvin puistomaiseksi ja 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. 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 useilla eri keinoilla, edellä esitetyn mukaisesti, 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 luonnontilaista luontoa kaavan alueella ei ole.

5.5

Vaikutukset maisemaan

Runsas 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 rinnerakentamiskäytöt eivät riitä kuroma korkeuseroa. Maastoa saatetaan joutua muokkaamaan melko rajustikin ja ratkaisemaan korkeuseroja erilaisilla luiskilla 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.

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 alue sijaitsee Eskaksenmäen ja Bodom-Smedsin kylämäen välissä olevalla avoimella kapealla peltolaakson osalla. Alue on ollut peltoa, mutta nykyään se on golfkenttää ja väliaikaiseen pysäköintiin käytettyä sorakenttää. Ilme on viimeistelemtön, mutta kuitenkin edelleen avoin. Paikka on maisemallisesti merkittävä Bodomintien kannalta. Huoltorakennusten on tarkoitus toteutua perinteiseen tyyliin ja muodostaa yhdessä istutusten kanssa piha-piiri niin, etteivät huoltotoiminnot näy ympäröivään maisemaan. Rakennusryhmän sijainti ei ole täysin poikkeava rakennusten perinteisestä sijainnista kulttuurimaisemassa. Kuitenkin rakennusten massoittelu ja koko sekä sijainti irrallaan asuinrakennuksista poikkeaa perinteisestä rakentamisesta. Rakennukset sijaitsevat niin Eskaksenmäen ja Bodom-Smedsin mäen kainalossa, että ne eivät häiritsevästi erotu päämaisematilassa, josta nyt kaavanmuutoksella poistuu voimassa olevassa asemakaavassa oleva Eskaksenmäen kaakkoisrinteen huoltorakennusvaraus. Selvän negatiivinen vaikutus Bodomintien maisemaan uudella huollon sijainnilla on Eskaksenmäen ja Bodom-Smedsin mäkien välisellä osuudella.

Laajempi analyysi alueen maisemasta ja asemakaavan vaikutukset maisemaan on esitetty kulttuuriympäristöselvityksessä (ks. myös liite 6).

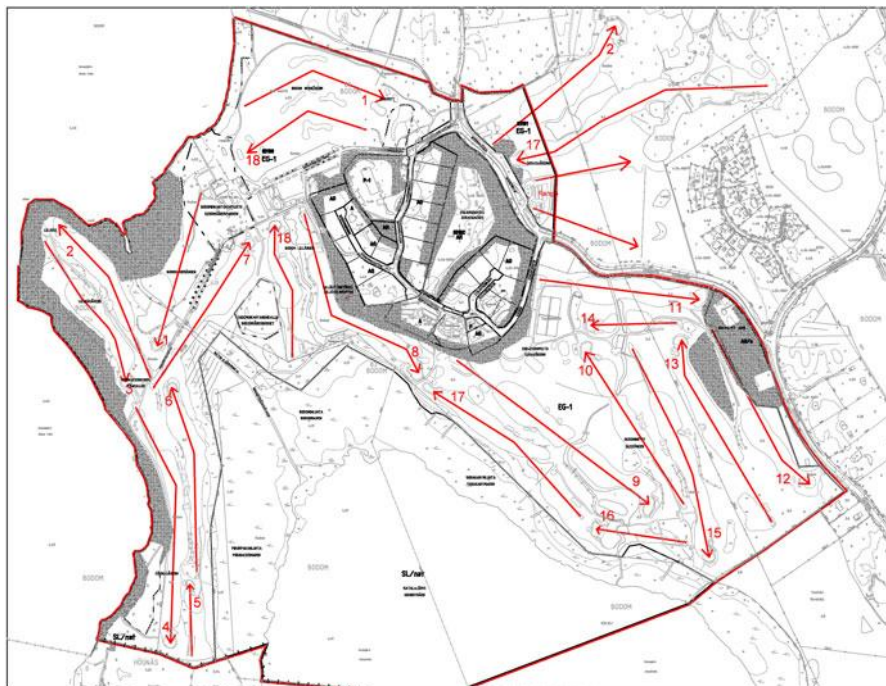
5.6

Vaikutukset ihmisten elinoloihin

Kaava-alueen koon 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 Bodomintiellä ovat edelleen niin pieniä, että toteutus ei edellytä erityisiä turvallisuus- tai meluntorjuntatoimenpiteitä. Näkemäalueet on huomioitu suunnittelussa.

Suunnitelma noudattaa kansainvälisiä turvanormeja ja -etäisyyksiä, ja se on Suomen Golfliitto Ry:n kenttätöimikunnan 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.

On mahdollista, että uusien asukkaiden joukossa korostuu lapsiperheiden osuus. Lähin alakoulu on Karamzinin koulu (matka 2,7-3,4 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 arvioidaan kunnallistekniikkanyleissuunnittelun yhteydessä.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN (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. Sen pohjalta toteutus tarkentuu jatkosuunnittelussa.

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 vaihteittain tarkennettu. Asemakaavaehdotuksen laadinnassa on voitu hyödyntää samanaikaisesti tehtyjä luontoselvityksiä, korttelisuunnitelmaa, kunnallistekniikan yleissuunnittelua ja maisemavaikutusarviointia.

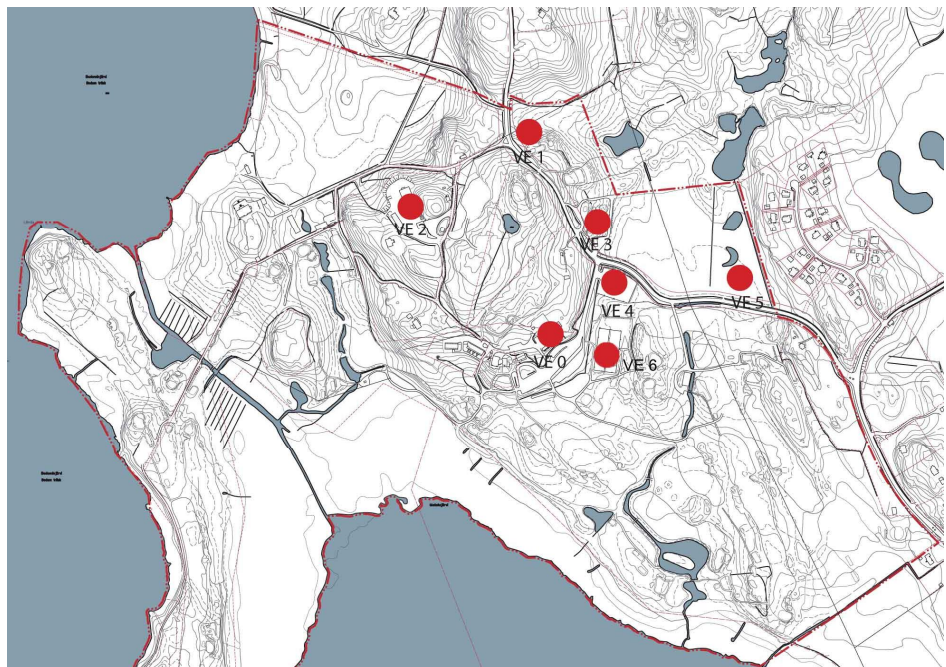
Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa valmistelusta on vastannut kaavoitusarkkitehti Aila Valldén ja siihen ovat osallistuneet mm. aluearkkitehti Leena Kaasinen, maisema-arkkitehti Aino Aspiala, liikennesuunnittelijoina Riikka Aaltonen, Pekka Tukiainen ja Silja Savolainen sekä suunnitteluavustaja Henna Heikelä. Bodominkartanon asemakaavan nimistösuunnitelman laati kaupunkisuunnittelukeskuksen nimistöryhmä (Kaija Mallat, Sami Suviranta) 2011. Ruotsinkieliset nimet tarkasti Espoon kaupungin käännöspalvelut. Espoon kaupungin museota on kaavatyössä edustanut Sten Björkman ja Espoon ympäristökeskusta Tia Lähteenmäki. Kunnallistekniikan suunnitteluun ovat osallistuneet

lisäksi mm. Marno Hanattu kaupunkisuunnittelukeskuksesta, Pasi Marjamaa teknisestä keskuskeskuksesta 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. Ratkaisuja yksityiskohdissaan on kaudaltaan tarkennettu kaavaehdotusvaiheessa.

Golfkentän huollon sijoittamisen vaihtoehtoista laadittiin työn aikana selvitys. Tästä selvityksestä järjestettiin erillinen kirjallinen kuuleminen. Kuulemisen perusteella päädyttiin jatkamaan huollon suunnittelua jo valmisteluaineistossa esitettyssä paikassa pyrkien kuitenkin kaavaehdotuksessa huolellisemmin sovittamaan rakentaminen maisemaan ja ympäristön rakennuskantaan.



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

7.4

Käsittelyvaiheet, vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet

Ajankohta	Käsittelytieto
2007-2008 lähtien	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 nähtäville asettamisesta MRA 30 §:n mukaisesti.
1.6.-30.6.2009	Asemakaavan valmisteluaineisto nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti <u>Mielipiteet</u> - valmisteluaineistosta saadaan 9 kirjallista mielipidettä, joissa oltiin huolestuneita rakentamisen, erityisesti golfkentän huoltorakennuksen sopimisesta maisemaan, rakentamisen vaikutuksista Matalajärveen sekä Bodomintien liikenneturvallisuudesta ja alueen kevyen liikenteen yhteyksistä. Osan mielestä asuntorakentaminen on 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. Asemakaavan mahdollistamat n. 22 uutta asuintonttia eivät sen mukaan vaikuta Matalajärven Natura – alueeseen kielteisesti. Kun lieventämistoimia toteutetaan, Bodominkartanon asema-kaavahankkeella ei ole Matalajärven Natura – alueeseen sellaisia merkittävästi kielteisiä vaikutuksia, joiden vuoksi kaavaa ei voitaisi toteuttaa. Tärkeimmät lieventämistoimenpiteet liittyvät ravinnekuormituksen vähentämiseen.
25.10.2010 - 18.11.2010	Kirjallinen kuuleminen valmisteluaineiston täydennyksen johdosta - golfkenttäsuunnittelun ja saadun palautteen vuoksi on laadittu selvitys golfkentän huollon sijoittamisesta valmisteluaineistosta poikkeavaan paikkaan. - erillisessä kirjallisessa kuulemisessa saadaan kirjallisia mielipiteitä 8 kpl. Valtaosa vastustaa voimakkaasti huollon sijoittamista vaihtoehtoiseen paikkaan Kivipylvääntien alueen länsipuolelle, minkä vuoksi tästä vaihtoehdosta luovutaan jatkosuunnittelussa.
13.7.2011	Kunnallistekniikan yleissuunnittelu valmistuu - Rambol 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. Arkitekturum Oy:n laatima korttelisuunnitelma valmistuu.
28.11.2011	Valmisteluaineistoa ehdotetaan tarkistettavan seuraavasti: - Erillispientalojen korttelialuetta pienennetään Eskaksenmäen länsireunalla luontoarvojen säilymisen ja golfurvallisuuden varmistamiseksi. - Uusien huoltorakennusten sijoituspaikkaa ja rakentamistapaa tarkennetaan siten, että Bodomintieltä säilyy näkymä avoimeen golfmaisemaan. Myös erillispientalojen rakentamistapamääräyksiä täsmennetään. - Kaava-aluetta laajennetaan lähinnä 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.
7.12.2008 ksl	

ESPOON KAUPUNKI
KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Aila Valldén
kaavoitusarkkitehti

Kari Moilanen
Kaupunkisuunnittelupäällikkö

	Ksl		
2681/10.02.03/2011	Tarkistettu	<i>Aila Valldèn</i>	28.11.2011
	Nähtävillä MRA 30§		1.6. - 30.6.2009
	Kp	<i>Kari Moilanen</i>	18.5.2009
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 712000	Piir.nro 6492
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:2000	Asiainumero 2681/10.02.03/2011
	Bodominkartano, asemakaava Bodom, asemakaavan muutos	Piirtäjä HHä	Päiväys 18.5.2009
		Suunnittelija AV	Arkistotunnus 10 02
PW: pohjois-Espoo / Bodominkartano / 712000 / kaava / 712000a.dgn			