

Asianumero kaupungin kirjaamossa 480/10.02.03/2025

VALMISTELU-
VAIHE

Gobbackanpiha

Asemakaavan muutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

Nähtävillä 22.9. – 21.10.2025

Kaavan aluenumero: **712602**



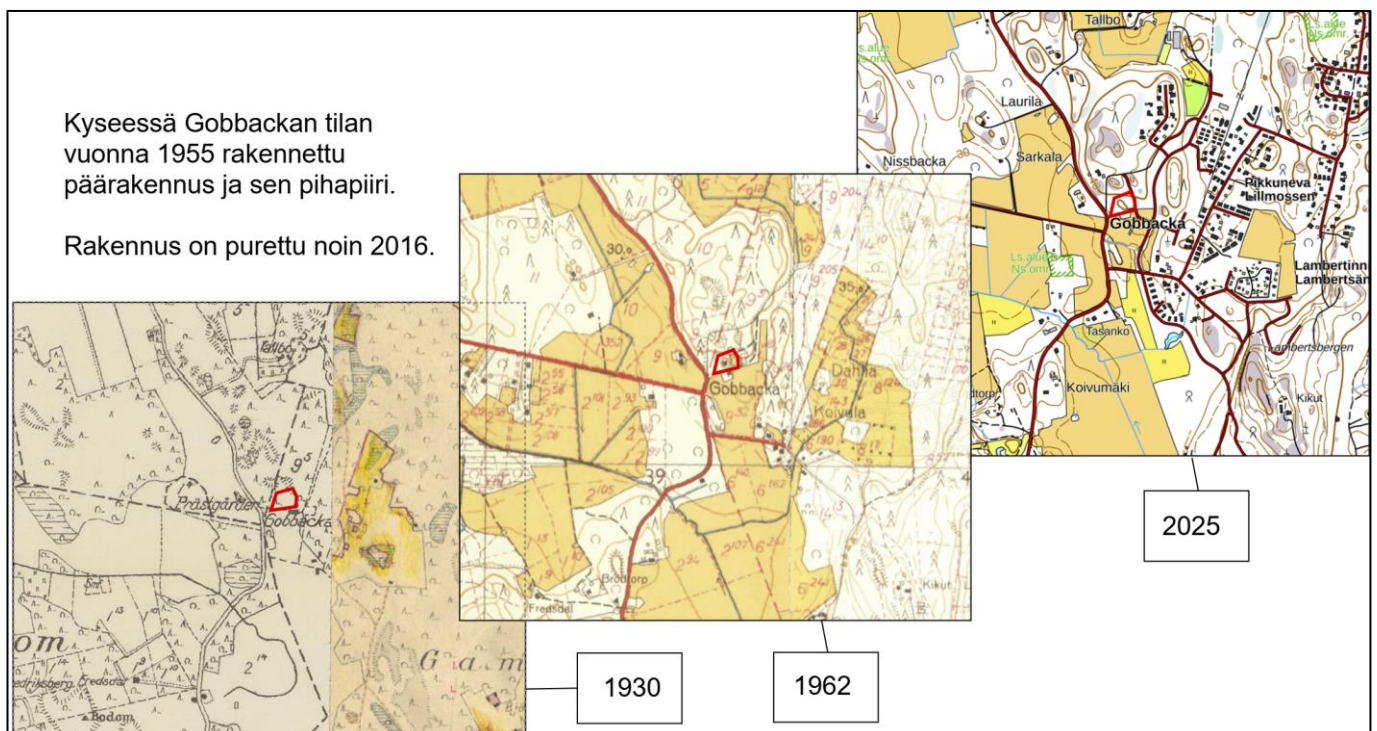
Sisällysluettelo

Mitä suunnitellaan?	2
Kaavan perustiedot	2
Kaava-alueen sijainti	2
Alueen nykytila	4
Kenen aloitteesta työ on käynnistynyt?	4
Mitä kaavalla tavoitellaan?	4
Alueen kaavatilanne	4
Selvitykset ja kaavan vaikutusten arviointi	6
Ovatko kaavatyön kulku ja käsitteet uusia sinulle?	7
Kaavan valmisteluaineisto	7
Kuvaus alustavista suunnitelmista	7
Osallistuminen ja tiedotus	7
Ketkä ovat osallisia?	7
Miten kaavoitus etenee?	8
Osallistuminen tämän kaavan valmisteluun	8
Käytössä olevat tiedotuskanavat	10
Yhteystiedot	11



Kuva: Suunniteltavan alueen alustava rajaus, ilmakuva.

Kaava-alueella on sijainnut vuonna 1955 rakennettu Gobbackan tilan päärakennus ja sen pihapiiri. Voimassa oleva asemakaavan valmistumisen jälkeen rakennus on kuitenkin purettu vuonna 2016. Pihapiiristä on jäljellä jonkin verran kivimuuria ja ulkoportaita.



Kuva: Kartta suunnittelualueesta eri vuosikymmeniltä.

Alueen nykytila

Nykyisin kaava-alueella on jonkin verran varttunutta kangasmetsää, kalliomaata ja siellä aiemmin sijainneen rakennuksen raunioita ja noin puolet joutomaata.

Alue on kauttaaltaan rakentamatonta, mutta vanhan pihapiirin luonnonkivimuurirakennelmia ja rakennuksen raunioita on jäänteinä alueella. Alue on kasvamassa umpeen viljellystä pihamaasta kohti puustoista metsää, sillä se on ollut vailla käyttöä pitkään.

Alueella on korkeuseroa muutaman metrin verran ja se sijaitsee etelään päin laskevassa rinteessä. Alueen korkein kohta sijaitsee avokallion laella. Maisema avautuu alueen länsipuolen avoimilta alueilta eteläpuolen viljelyspelloille päin.

Alueen lounaisosassa oleva metsä on eri-ikäisrakenteista, kerroksellista ja paikoin aukkoista. Avokalliomaata on kaava-alueen keskiosassa. Kallioalueen eteläpuolella on siellä aiemmin sijainneen rakennuksen rauniot. Vanhan pihapiirin ympäristössä on kulttuurivaikutteista kasvilajistoa melko runsaasti. Kallion itäreunalla kasvaa kaksi järeää ja iäkästä mäntyä. Alueen eteläreunaa rajaavan ajotien varrella kasvaa järeä ja iäkäs tammi.

Alueen länsilaidalla on rehevää niittykasvillisuutta ja myös haitallinen vieraslaji komealupiini on vallannut laajasti alaa. Alueen itärajaa reunustaa vielä muutamia iäkkäitä ja heikkokuntoisia omenapuita, jäänteinä siellä aikoinaan sijainneesta puutarhasta.

Kaava-alueen lähiympäristöstä on joitakin liito-oravahavaintoja, joista lähimmät papana- ja pesäpuuhavainnot ovat vajaa 200 metrin päässä kaava-alueesta. Lisäksi hieman kauempana, noin 350-450 metrin päässä, kaava-alueesta sijaitsee useita aiempia liito-oravan ydinaluerajauksia.

Alueen omistaa Espoon kaupunki.

Kenen aloitteesta työ on käynnistynyt?

Espoon kaupunki omistaa kaavoitettavan maan ja on katsonut, että kaavoitustyö on tarpeen aloittaa. Kaavoitusta on hakenut kaupungin tonttiyksikkö.

Mitä kaavalla tavoitellaan?

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa asemakaavaa mahdollisimman yhteneväksi kaava-alueeksi sitä ympäröivän korttelin kanssa. Alue tulee säilymään pientalojen korttelialueena. Espoon kaupunki omistaa alueen ja asemakaavamuutos tulisi helpottamaan tulevaa tonttijakoa alueella.

Voimassa olevalla asemakaavalla on alueelle osoitettu säilytettävä rakennus. Kyseessä on ollut vuonna 1955 rakennettu Gobbackan tilan päärakennus ja sen pihapiiri. Kaavan valmistumisen jälkeen rakennus on kuitenkin purettu vuonna 2016. Pihapiiristä on jäljellä jonkin verran mm. kivimuuria ja ulkoportaita.

Asemakaavoituksen yhteydessä laadittavalla luontolausunnolla selvitetään alueella olevat luonto- ja ympäristöarvot. Arvokkaat ja uhanalaiset kohteet huomioidaan asemakaavassa.

Asemakaavassa arvioidaan myös alueen liikenteellisiä yhteyksiä. Röyläntie ja Gobbackantie ovat tavoiteverkon mukaisia alueellisia kokoojakatuja. Kaava-alueen liittyminen liikenneverkkoon tarkastellaan lähtökohtaisesti Gobbackankallion puolelta. Kaavamuutoksessa ei käsitellä aluerajauksen ulkopuolisia katuyhteyksiä.

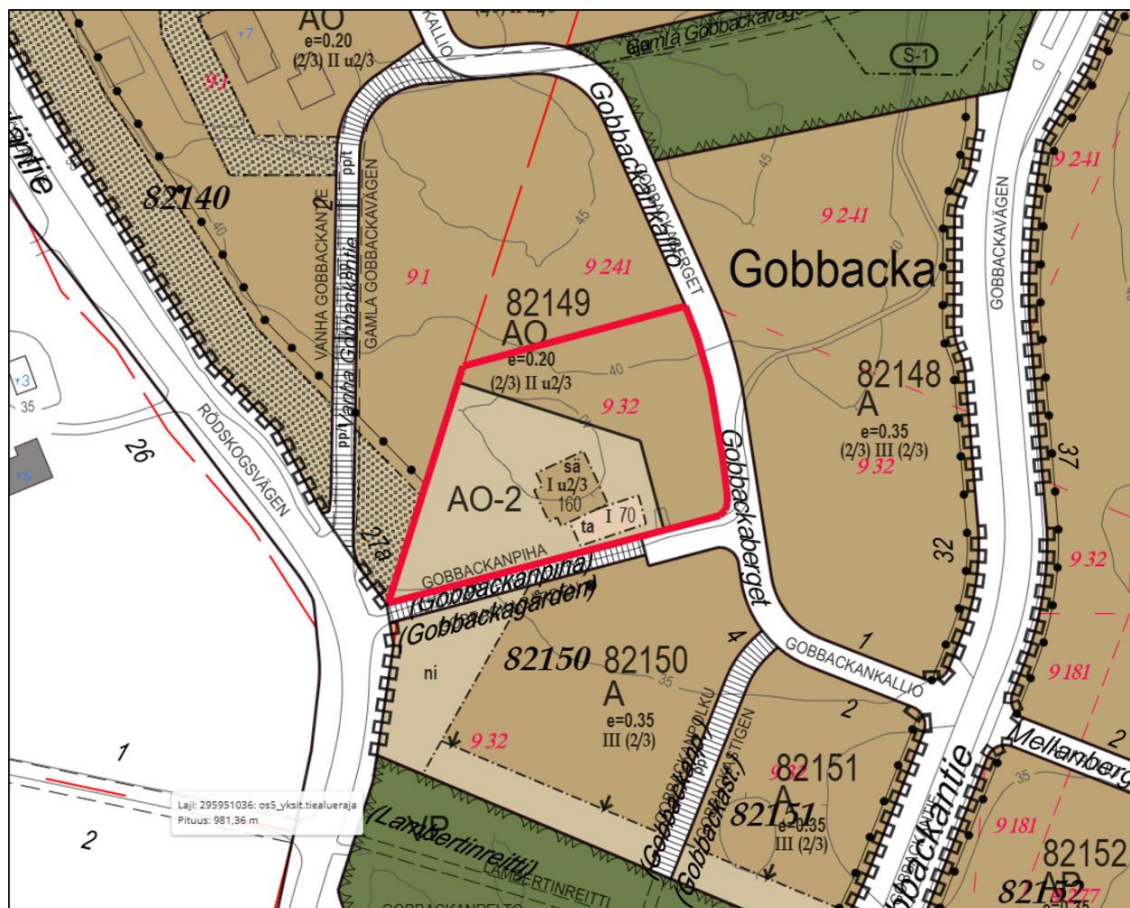
Alueen kaavatilanne

Kaava-alueella on tällä hetkellä voimassa asemakaava Gobbacka (712600, vahv. 2013). Siinä alue on osin erillispientalojen korttelialuetta (AO) sekä erillispientalojen korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään (AO-2).

AO-2 -korttelialueella on ollut paikallishistoriallisesti arvokas rakennus, joka tuli säilyttää ja sen korjaus- ja muutostyöt tuli tehdä julkisivujen ja kattojen ominaispiirteet säilyttäen. Alueella on lisäksi talousrakennuksen rakennusala.

AO-korttelialueella on rakennustehokkuus $e=0.20$ ja suurin sallittu kerrosluku kaksi.

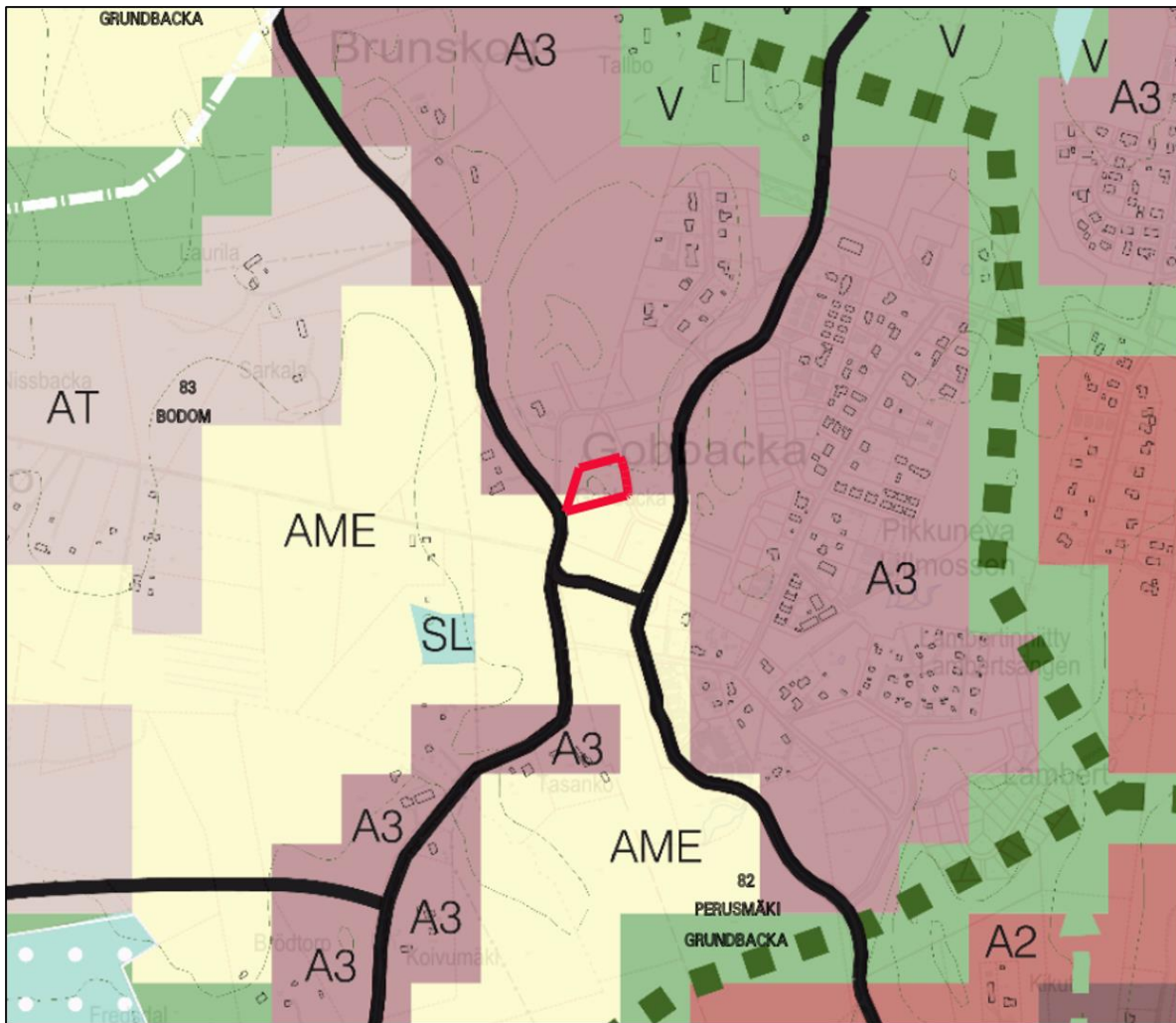
Kaava-aluetta rajaavat kadut ovat idässä Gobbackankallio ja etelässä, osin katu sekä osin jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie, Gobbackanpiha.



Kuva: Ote ajantasaisesta asemakaavasta.

Kaava-alueen rajausta voi vielä tarkentaa, kun suunnittelutyö etenee.

Asemakaavoitusta ohjaa aina ylemmän tason kaava. Tätä kaavatyötä ohjaa Pohjois- ja Keski-Espoon yleiskaava (2024). Siinä alue on asuntovaltaista A3-aluetta, mikä tarkoittaa pientalovaltaista asuinalueita. Kaava-alueen eteläpuolelle on osoitettu avoimen maisematilan elinkeinoalue (AME), jota kehitetään avoimen maisematilan ja reunametsien säilyttämistä tukevien elinkeinojen alueena.



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. **Selvitykset ja kaavan vaikutusten arviointi**

Tämä kaava tulee vaikuttamaan etenkin korttelin 82149 ja sen lähiympäristön alueella.

Kaavatyön aikana selvitetään tarpeellisessa määrin, mitä merkittäviä vaikutuksia tulevalla kaavalla on. Vaikutuksia arvioidaan erilaisten selvitysten pohjalta. Arviointia tehdään kaupungin asiantuntijatyönä ja siihen osallistuvat tarvittaessa muut viranomaiset. Arvioinnissa hyödynnetään myös kaavatyön aikana saatua palautetta. Tärkeimmät vaikutukset esitetään kaavaselostuksessa, joka valmistuu, kun kaava on ehdotusvaiheessa.

Kaavatyön aikana arvioidaan vaikutuksia esimerkiksi:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Tässä kaavatyössä tullaan tekemään ainakin seuraavat selvitykset:

- Luontolausunto

Tarvittaessa tehdään lisäselvityksiä kullekin aihepiirille tarkoituksenmukaisin menetelmin.

Ovatko kaavatyön kulku ja käsitteet uusia sinulle?

Suosittellemme tutustumaan verkkosivuihimme [Kaavoituksen käsitteet haltuun](#) sekä [Asemakaavoitus vaihe vaiheelta](#). Vielä laajemman perehdytyksen saat verkkosivuosiossa [Tutustu ja osallistu kaupunkisuunnitteluun](#). Löydät sivut joko linkkien takaa tai kirjoittamalla haluamasi sivun nimen espoo.fi-sivuston hakuun.

Kaavan valmisteluaineisto

Kuvaus alustavista suunnitelmista

Kun kaava on ehdotusvaiheessa, siitä tehdään ensimmäistä kertaa varsinainen asemakaavakartta.

Osallistuminen ja tiedotus

Ketkä ovat osallisia?

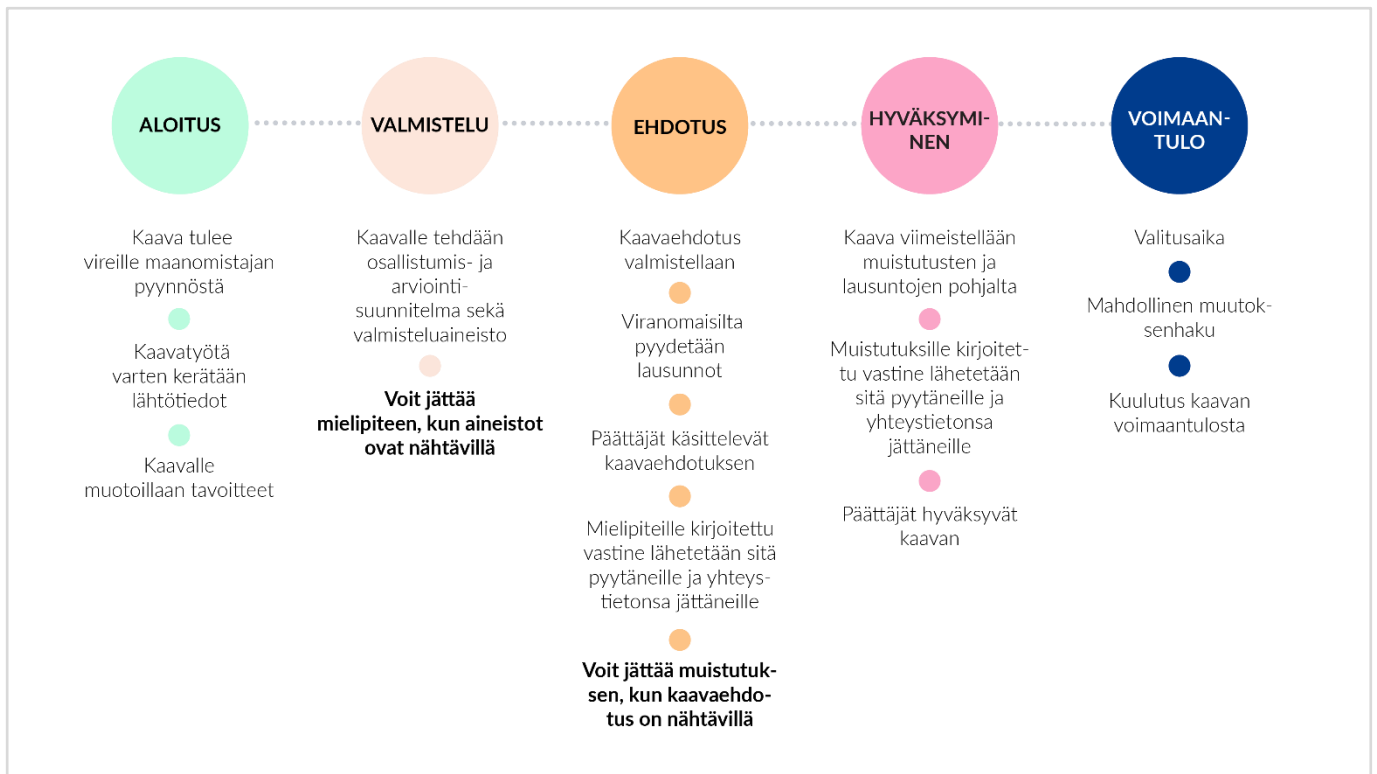
Kaavoituksessa osallisilla tarkoitetaan kaikkia, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Heille tulee tarjota mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua näkemyksensä. Osallisia ovat esimerkiksi:

- kaava-alueen maanomistajat ja asukkaat
- naapurit ja lähialueen asukkaat
- alueella työskentelevät tai opiskelevat
- alueella toimivat kaupunginosayhdistykset ja yrittäjät.

Viranomaiset ja yhteisöt ovat osallisia silloin, kun kaavoitus koskee niiden toimialaa. Kaavan suunnittelijat järjestävät yhteistyön viranomaisten ja muiden tarvittavien asiantuntijoiden kanssa kaavatyön kuluessa.

Miten kaavoitus etenee?

Asemakaavan tekemisessä on monta eri vaihetta. Työ vie aikaa ja suunnitelma tarkentuu vaihe vaiheelta. Asukkaat ja muut osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa monessa eri vaiheessa.



Kuva: Kaavio kiteyttää, mitä kaavoituksen eri vaiheissa tapahtuu. Samat tiedot löydät hieman tiiviimmin tämän luvun teksteistä ja laajemmin espoo.fi-verkkosivulta [Asemakaavoitus vaihe vaiheelta](#).

Aloitusvaiheessa suunnittelijat kokoavat tarvittavat lähtötiedot. Kaavalle asetetaan tavoitteet. Voit olla yhteydessä kaavan suunnittelijoihin, jos sinulla on aluetta koskevaa tietoa tai kysymyksiä. Voit osallistua kyselyyn tai asukastilaisuuteen, jos sellainen järjestetään.

Valmisteluvaiheessa suunnittelijat laativat kaavalle osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston. Voit jättää niistä mielipiteen. Voit osallistua kyselyyn tai asukastilaisuuteen, jos sellainen järjestetään.

Ehdotusvaiheessa suunnittelijat laativat kaavaehdotuksen. He ottavat huomioon lähtötiedot, tavoitteet ja valmisteluaineistot sekä kaavasta jo saadun palautteen. Voit jättää kaavaehdotuksesta muistutuksen. Voit osallistua kyselyyn tai asukastilaisuuteen, jos sellainen järjestetään.

Hyväksymisvaiheessa suunnittelijat valmistelevat kaavan hyväksyttäväksi. Luottamushenkilöt päättävät kaavan hyväksymisestä.

Kaava kuulutetaan voimaan, jos kukaan ei valita kaavapäätöksestä hallinto-oikeuteen tai jos oikeus ei hyväksy tehtyä valitusta.

Osallistuminen tämän kaavan valmisteluun

Aloitusvaihe

Pohjatyötä tätä kaavaa varten on tehty keväästä 2025 alkaen.

Valmisteluvaihe

Tämän kaavan valmisteluvaihe on käynnistynyt syksyllä 2025.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto ovat nähtävillä kaavan verkkosivulla 30 päivän ajan, 22.9.–21.10.2025.

Jätä vapaamuotoinen mielipide 21.10.2025 klo 15:45 mennessä:

Mainitse mielipiteessä kaavan nimi: **Gobbackanpiha** ja aluenumero **712602**.

Kerro myös, haluatko saada yhteenvedon kaikista mielipiteistä ja niille tehdyt vastineet. Toimitamme yhteenvedon ja vastineet niille, jotka ovat sitä pyytäneet ja ilmoittaneet sähköpostiosoitteensa tai osoitteensa.

Toimita mielipide:

- sähköpostiosoitteeseen: kirjaamo@espoo.fi
- tai postitse osoitteeseen: Kirjaamo, PL 1, 02070, ESPOON KAUPUNKI
- tai viemällä kaupungin kirjaamoon, käyntiosoite Siltakatu 11, kauppakeskus Entresse.

Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee tämän kaavan ehdotuksen keväällä 2026. Sen jälkeen kaavaehdotus lisäaineistoinen on asukkaiden nähtävillä kaavan verkkosivulla 30 päivän ajan.

Voit jättää kaavaehdotuksesta muistutuksen, kun ehdotus tulee nähtäville. Keskeisimmät kommentoitavat aineistot ovat kaavakartta, kaavamääräykset ja kaavaselostus. Tarkat ohjeet löydät kaavan verkkosivulta, kun ehdotuksen nähtävilläolo alkaa.

Hyväksymisvaihe

Tämän kaavan hyväksymisestä päättää kaupunkisuunnittelulautakunta.

Muistilista: Tee näin, jos haluat osallistua ja vaikuttaa

1. Jätä mielipide kirjaamoomme, kun kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto ovat nähtävillä.
2. Katso, järjestetäänkö kaavasta valmisteluvaiheessa asukastilaisuutta. Osallistu, jos haluat tavata suunnittelijoita ja saada lisätietoa.
3. Seuraa tiedotuskanavistamme, milloin kaavaehdotus tulee nähtäville. Helpoin tapa on tilata uutiskirjeemme.
4. Jätä muistutus kirjaamoomme, kun kaavaehdotus liiteaineistoinen on nähtävillä.
5. Seuraa uutiskirjeen tai kaavan verkkosivun avulla, järjestetäänkö kaavasta ehdotusvaiheessa asukastilaisuutta. Osallistu, jos haluat tavata suunnittelijoita ja saada lisätietoa.
6. Voit olla myös suoraan yhteydessä suunnittelijoihin kaikissa kaavatyön vaiheissa.

Käytössä olevat tiedotuskanavat

Tärkein tiedotuskanava on [kaavan oma verkkosivu](#), jota päivitetään säännöllisesti koko kaavatyön ajan. Sieltä löydät kaikki ajankohtaiset tiedot, aineistot ja osallistumismahdollisuudet. Verkkosivu on myös kaavan virallinen nähtävilläolopaikka.

Kun kaava on nähtävillä, voi aineistoihin tutustua myös Espoon asiointipisteissä tai kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, osoitteessa Tekniikantie 15, 2. krs, Otaniemi.

Sähköinen [Vaikuta nyt -uutiskirje](#) kertoo, kun kaavaan on oikea aika vaikuttaa. Uutiskirje lähetään tilaajien sähköpostiin kahden viikon välein. Siinä listataan alueittain kaikki Espoon ajankohtaiset kaupunkiympäristön hankkeet ja asukastilaisuudet.

Kaavan verkkosivun ja Vaikuta nyt -uutiskirjeen lisäksi ilmoitamme seuraavissa kanavissa:

1. Kun kaava tulee nähtäville valmistelu- ja ehdotusvaiheissa:

- espoo.fi-sivustolla kohdassa [Kaavakuulutukset](#)
- kirjeellä kaava-alueen ja sen lähinaapuruston maanomistajille. Taloyhtiöissä viesti menee usein isännöitsijälle.
- sähköpostilla asukasyhdistyksille.
- Valmisteluvaiheessa myös Länsiväylä- ja Hufvudstadsbladet-lehdissä.

2. Muista osallistumisen mahdollisuuksista, kuten asukastilaisuuksista:

- espoo.fi-sivustolla kohdassa [Kaupunkisuunnittelun tapahtumat](#)
- Espoon kaupungin Facebook-sivulla
- kaavakuulutusten yhteydessä
- nähtävilläoloista kertovissa kirjeissä kaava-alueen ja sen lähinaapuruston maanomistajille. Taloyhtiöissä viesti menee usein isännöitsijälle.

3. Kun kaava hyväksytään:

- espoo.fi-sivustolla kohdassa [Kaavakuulutukset](#)
- Kirjeellä tai sähköpostiviestillä niille, jotka pyytävät sitä kirjallisesti muistutuksessaan, kun kaavaehdotus on nähtävillä. Heidän tulee myös jättää sähköpostiosoitteensa tai osoitteensa.

4. Kun kaava tulee voimaan, ilmoitamme siitä kaavan verkkosivun lisäksi espoo.fi-sivustolla kohdassa [Kaavakuulutukset](#).

Luetko paperilta tai onko linkki rikki?

- Löydät kaavan sivun, kun kirjoitat espoo.fi -sivustolla hakukenttään kaavan aluenumeron.
- Vaikuta nyt -uutiskirjeen löydät, kun kirjoitat espoo.fi-sivun hakuun sanat "uutiskirje kaupunkiympäristö vaikuta nyt".
- Kaavakuulutukset löydät, kun kirjoitat espoo.fi-sivun hakuun sanan "kaupunkisuunnittelu".
- Kaupunkisuunnittelun tapahtumat löydät, kun kirjoitat sivun hakuun sanan "kaupunkisuunnittelu" ja valitset haun sisältötyypiksi "Tapahtuma".

Yhteystiedot

Voit ottaa yhteyttä suunnittelijoihin koko kaavatyön ajan. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

Tätä kaavaa tekevät yhdessä:

Juha Miettinen, asemakaavoitus, puh. 040 508 9198
sähköposti etunimi.sukunimi@espoo.fi

Annika Tuominen, maisemasuunnittelu, puh. 040 636 9410
sähköposti etunimi.sukunimi@espoo.fi

Ville Keskisaari, liikennesuunnittelu, puh. 040 636 8662
sähköposti etunimi.sukunimi@espoo.fi

Kaavatyön aikana suunnittelijat voivat joskus vaihtua. Ajantasaiset yhteystiedot löydät kaavan verkkosivulta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmisteluaineistoinen on hyväksynyt

*Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja*

Espoossa 8.9.2025.