



**ESPOO  
ESBO**

# **Masalankujan kaavamuutos**

**Asukastilaisuus 16.3.2021**

**Osallistumis- ja  
arviointisuunnitelman sekä  
kaavaluonnoksen esittely**

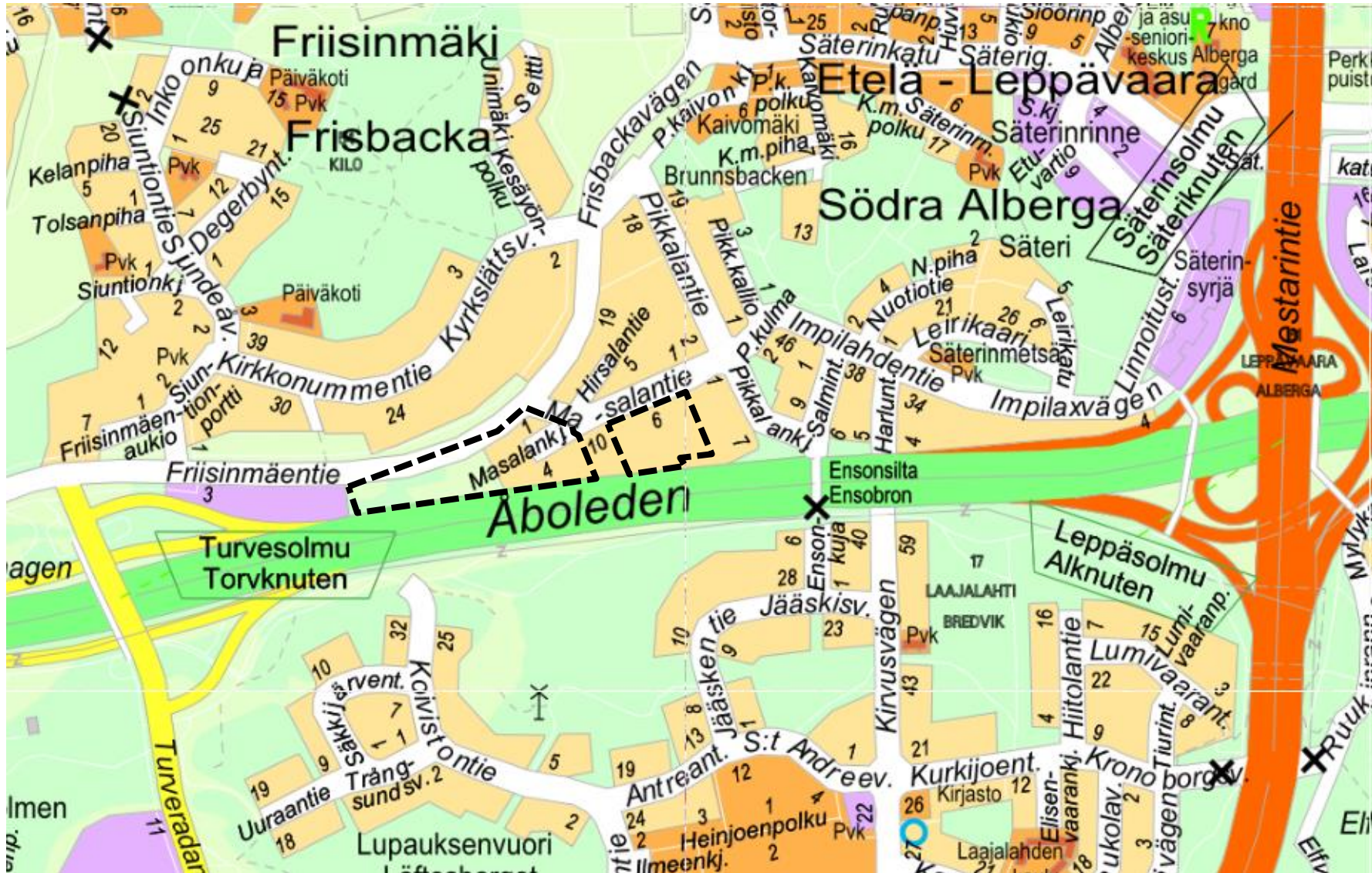
Harald Arlander, arkkitehti  
Espoon kaupunkisuunnittelukeskus

# Asemakaava ja osalliset

Asemakaava on maankäytön kehittämistä ja rakentamista varten laadittu yksityiskohtainen suunnitelma, joka vaaditaan kaupunkimaista rakentamista varten.

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, kuten asukkaat, maanomistajat, hallinto-oikeuden omistajat, kaupunginosayhdistykset, yhteisöt, yrittäjät ja lisäksi viranomaiset.

# Kaavamuutosalueen sijainti ja alustava rajausta, opaskartta



Kuva:  
Espoon  
kaupunki ja  
Trimble 2020

# Kaavamuutosalueen sijainti ja alustava raja- aus, ilmakuva



Kuva:  
Espoon  
kaupunki ja  
Trimble 2020

# Kaavamuutosalueen sijainti ja alustava rajaustus, ilmakuva



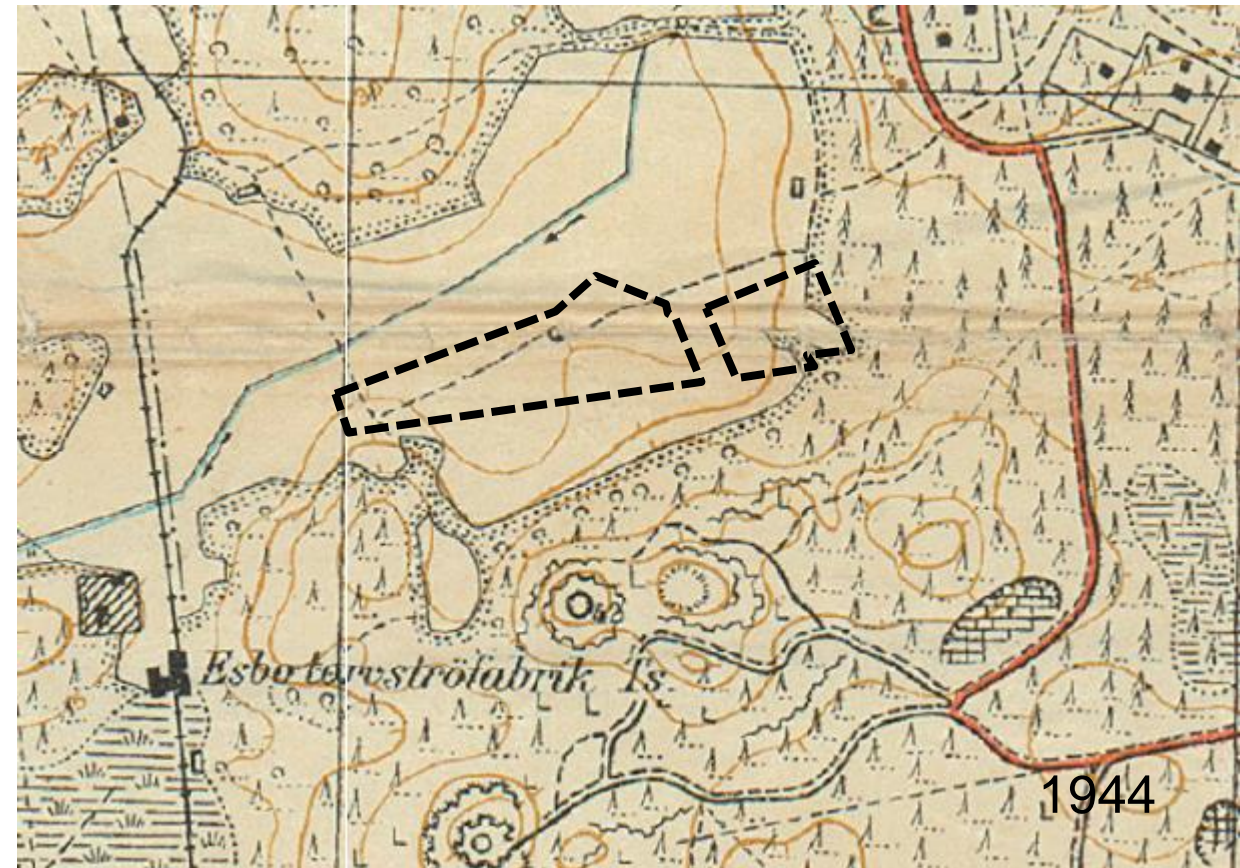
Kuva:  
Espoon  
kaupunki ja  
Trimble 2020

# Kaavamuutosalueen kehitys



Kuva: Ft. J. Fonseenin laatima pitäjänkartta 1750.

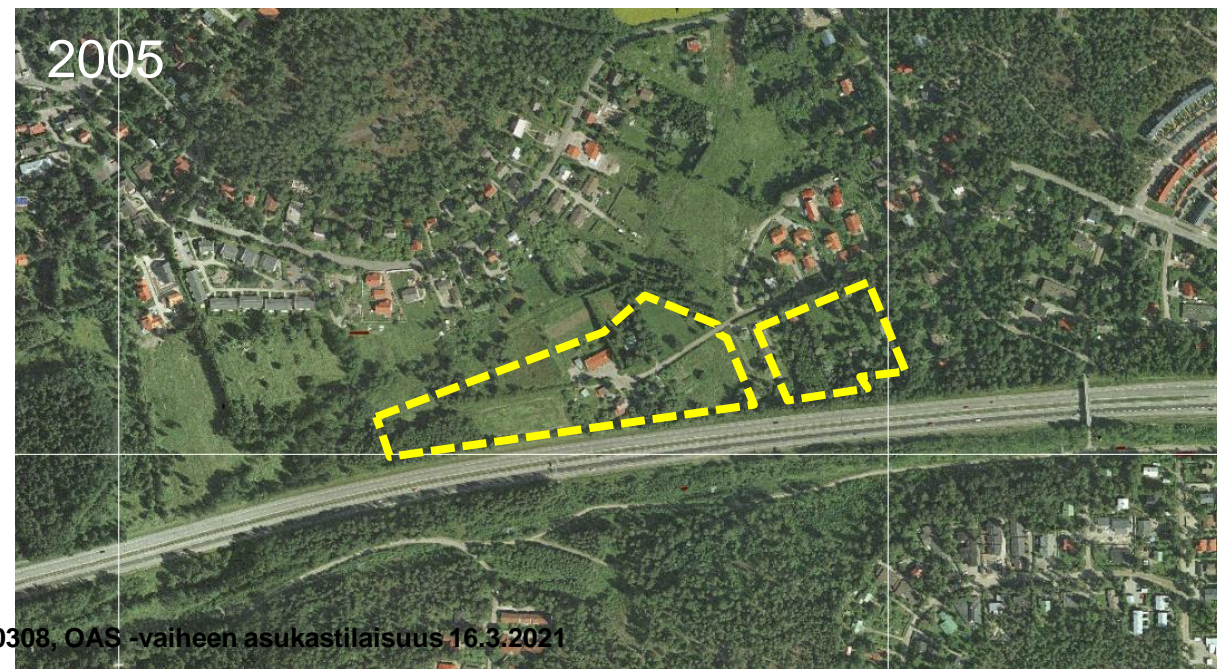
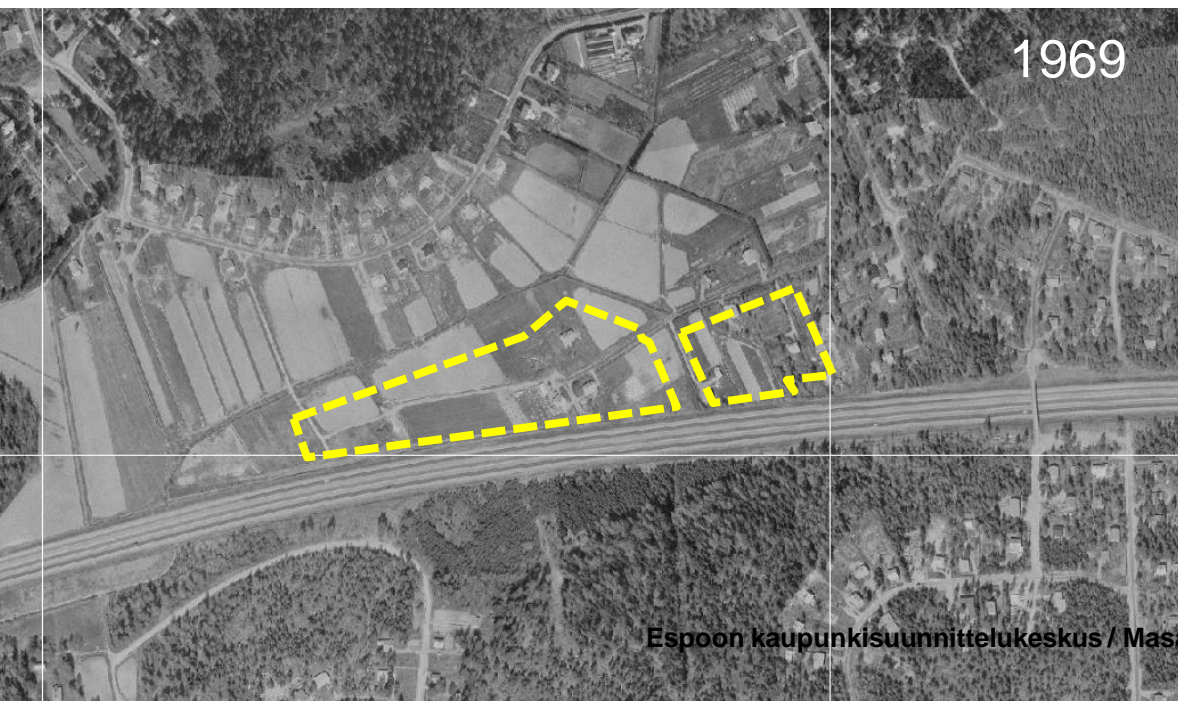
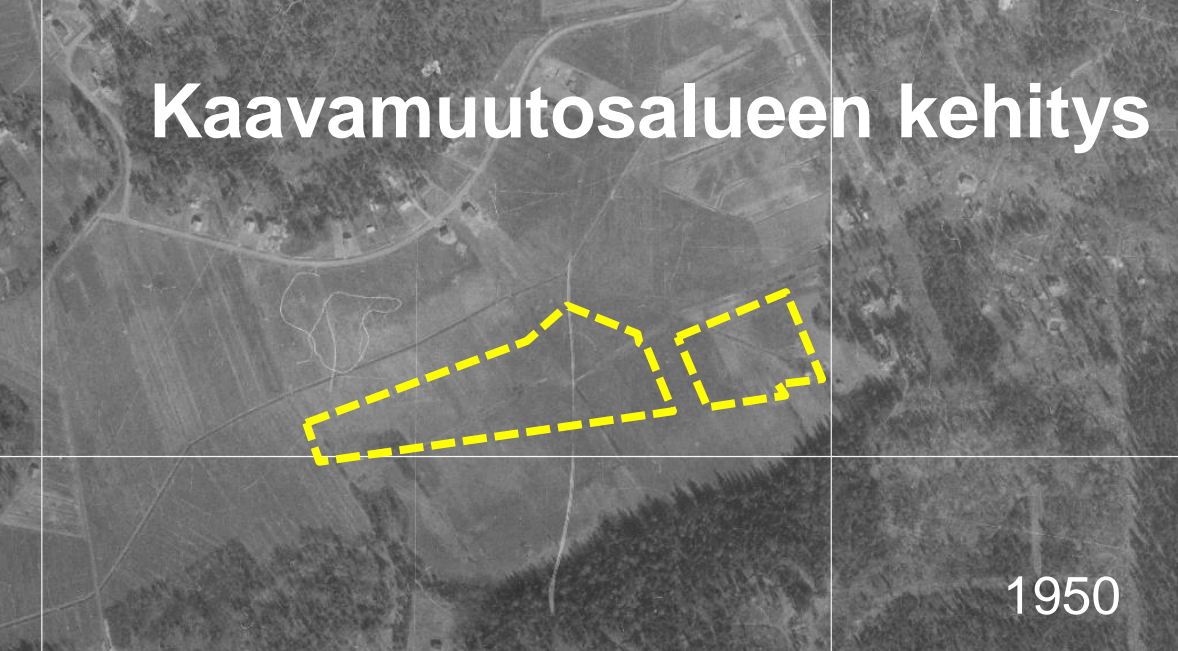
Lähde: <https://expo.oscapps.jyu.fi/s/vanhakartta/item>



Kuva: Topografikartta 1944

Lähde: Espoon kaupunki

# Kaavamuutosalueen kehitys



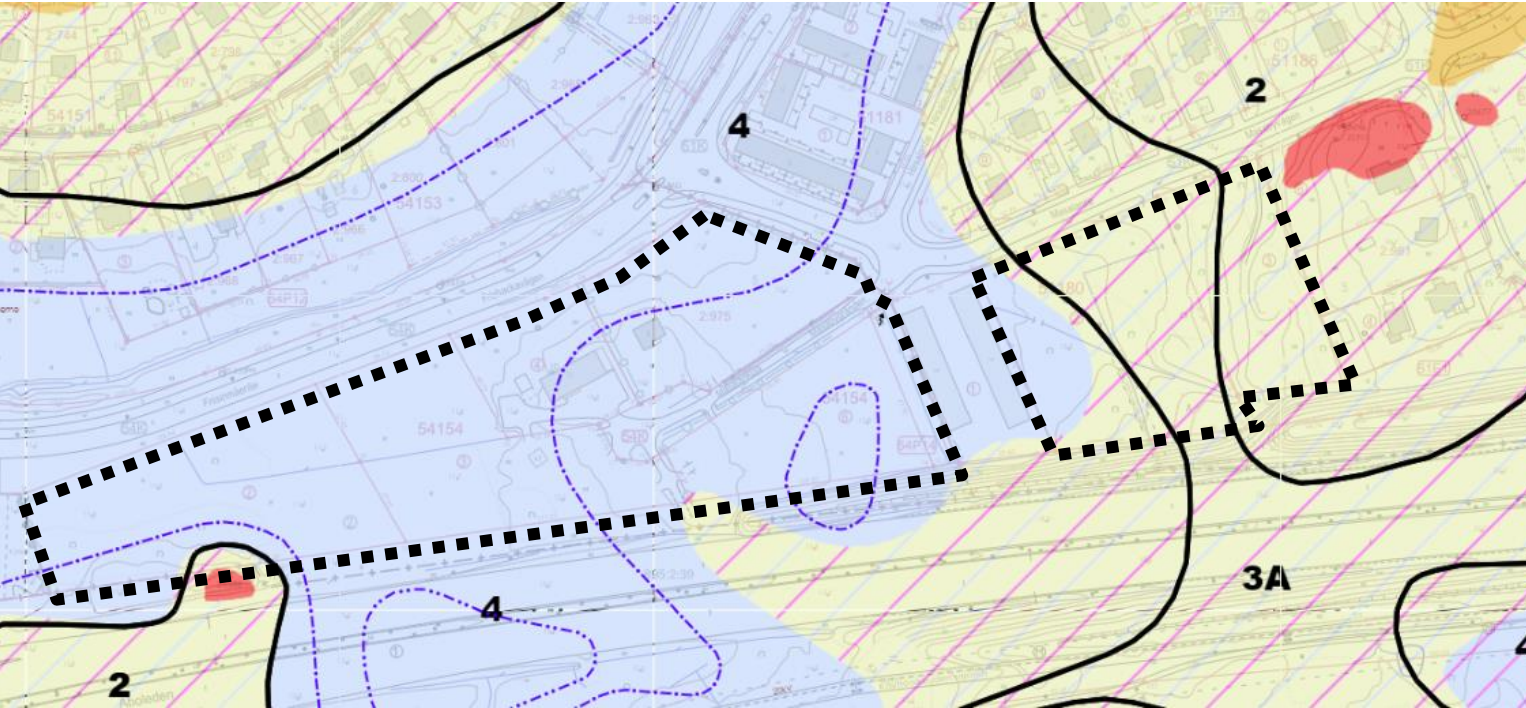
# Kaavamuutosalueen nykytilanne



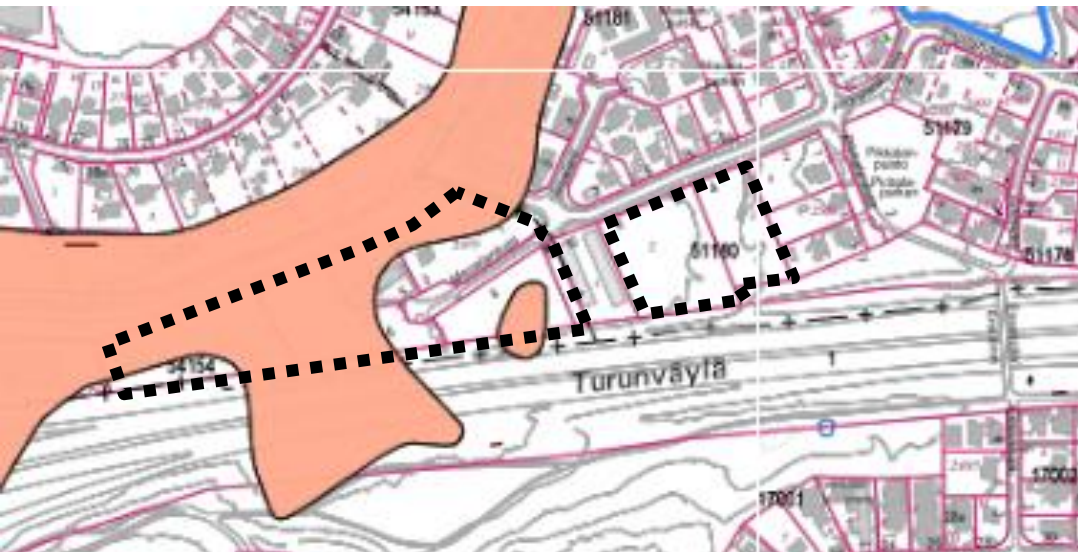
Kuva: Blom 2021.



# Maaperä ja rakennettavuus

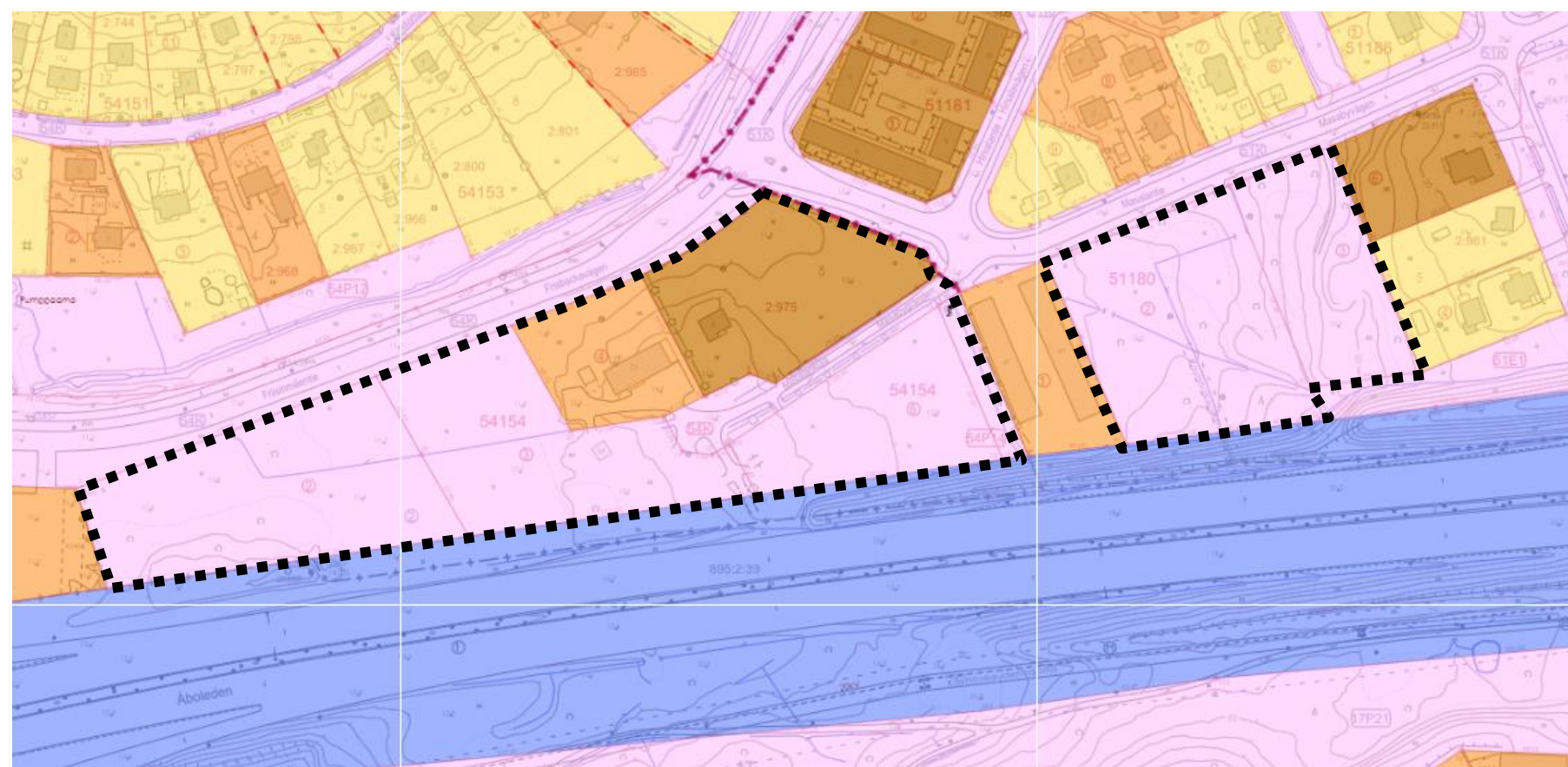


MAALAJIT		VÄRIT
KALLIO		
TURVE	Tv	
SAVI	Sa	
SILTTI	Si	
HIEKKA	Hk	
SORA	Sr	
MOREENI	Mr	
TÄYTE		
Moreenin päällä viivoituksen osoittamaa (esim. silttä ja savea) maalajia alle 3 m.		



- Maaperä on suurimmilta osin savea, selvitysalueen itäosassa on siltin ja saven peittämää moreenia.
- Rakennettavuusluokitus on savialueella neljä (vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö) ja moreenialueella kaksi (normaalisti rakennettava) ja kolme A (vaikeasti rakennettava pehmeikkö).
- Alueen länsiosassa on mahdollisesti sulfidisavea.

# Maanomistus

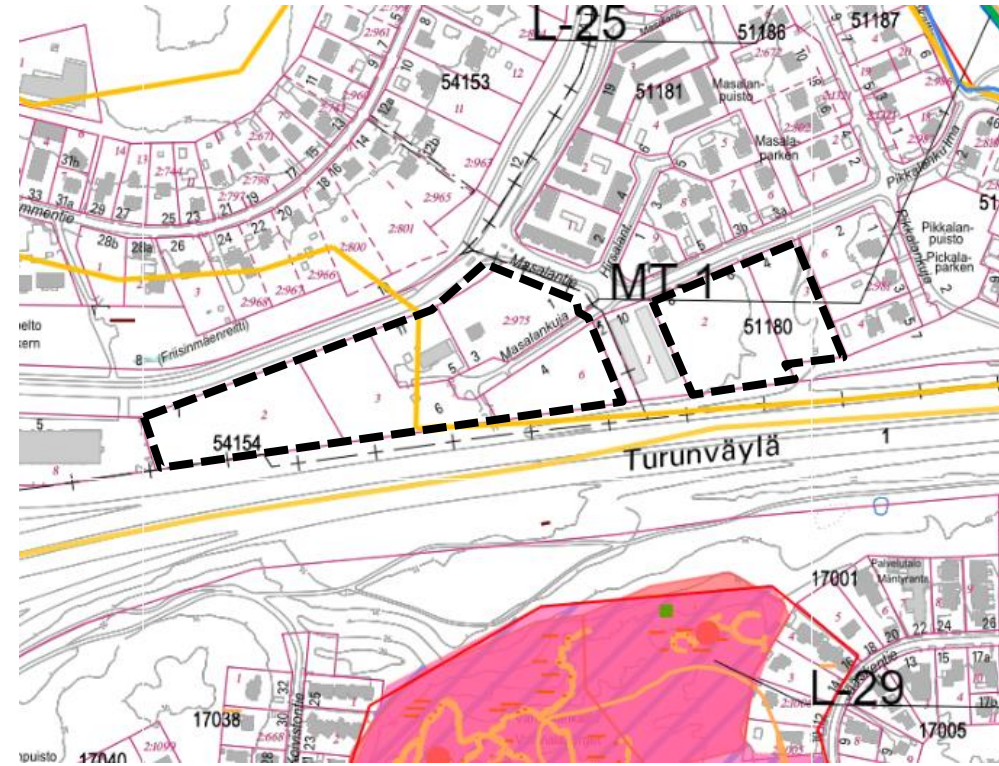
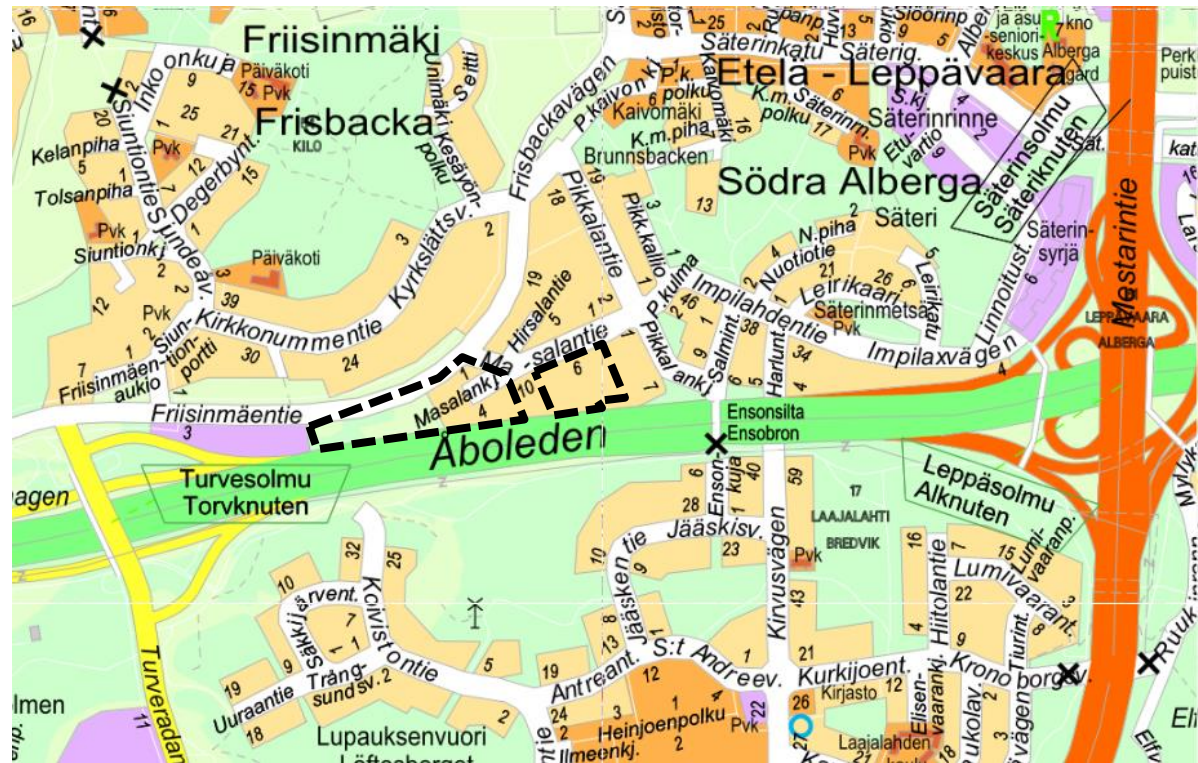


## Omistajaluokitus omistajalajin mukaan

- Omistajaluokitus omistajalajin mukaan
- Yksityinen henkilö, perikunta tai maatalousyrittäjä
- Asunto- tai kiinteistöosakeyhtiö, asunto-osuuskunta
- Yksityinen tai julkinen yritys, pankki tai vakuutuslaitos, sosiaaliturvarahasto
- Espoon kaupunki
- Valtio tai valtion liikelaitos
- Uskonnollinen yhteisö, säätiö, puolue tai yhdistys
- Muu, muu valtio, muu kunta, kuntainliitto, kuntayhtymä
- Tuntematon

Kuva: Espoon kaupunki ja Trimble 2021.

# Kulttuuriympäristö



- Alueella on Espoon eteläosien yleiskaavan inventoinnin kohde vuodelta 2005 (P-270)
  - Friisinmäki, jälleenrakennuskauden pientalot
  - Paikallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt

# Asemakaavan muutoksen lähtökohtia ja vaiheita

- Maankäyttö ei pääosin ole toteutunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Alue ollut pitkään lähes rakentamaton.

- Kaavamutoshakemukset 2019 ja 2021. Aloite muutokseen kaupungin tonttiyksiköltä.
- 26.2.2021 tiedotekirje osallisille.
- 8.3.-7.4.2021 osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä.
- 16.3.2021 asukastilaisuus etätilaisuutena osallisille.

# Selvitykset ja suunnitelmat

Kaavam muutoksen yhteydessä tehdyt selvitykset ja suunnitelmat:

- Luontolausunto ja liito-oravakartoitus (Ympäristötutkimus Yrjölä sekä Luontoselvitys Metsänen, 2020)
- Kaavaluonnos / viitesuunnitelma (Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, 2021)

Kaavaprosessin aikana tarvittaessa tehtävät selvitykset ja tarkastelut:

- Meluselvitys
- Liikenteen toimivuustarkastelu
- Maaperän pilaantuneisuus
- mahdollisesti muitakin

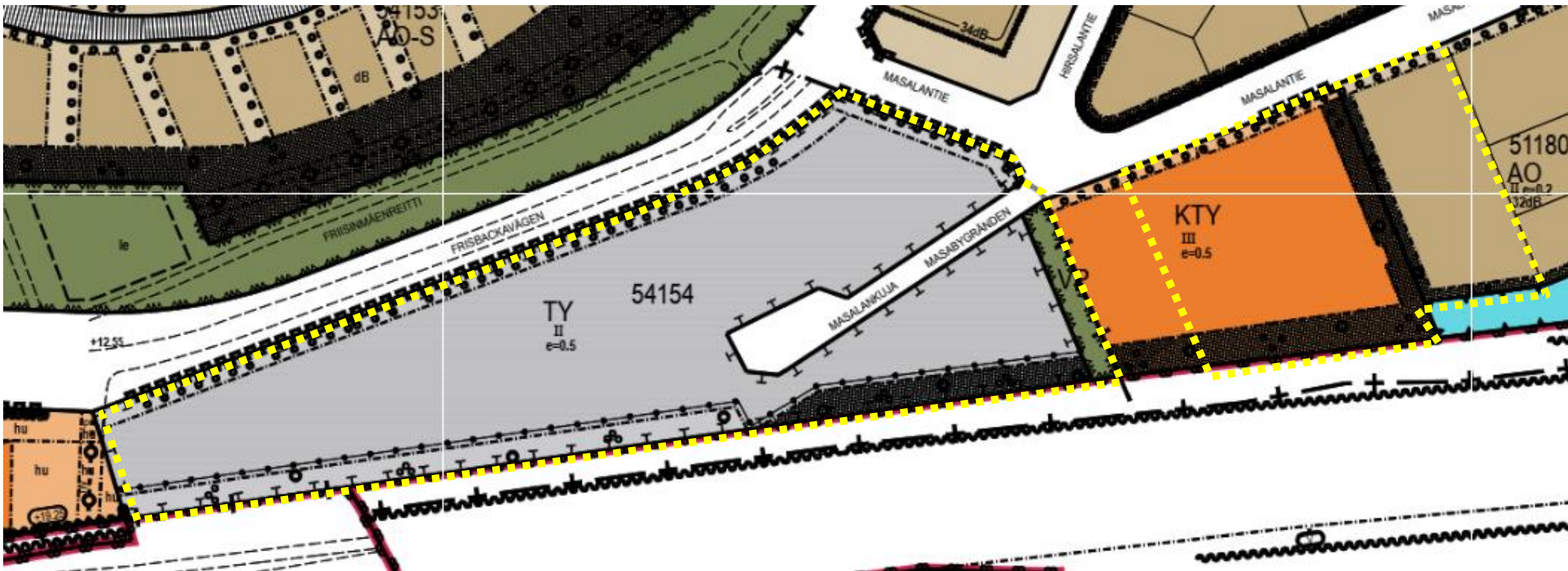
# Yleiskaava



- Alueella voimassa Espoon eteläosien yleiskaava 2030, joka sai lainvoiman 7.2.2010.
- Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on pääosin kehitettävää työpaikka- aluetta (TP), joka varataan ensisijaisesti yksityiselle palvelulle, hallinnolle ja liiketoiminnalle. Alueella voidaan sallia koulutus-, majoitus- ja ravitsemistiloja sekä alueelle soveltuvaa teollisuutta ja varastointia. Työpaikkarakentamisen tulee olla ympäristövaikutukseltaan liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja.

Kuva: Espoon kaupunki ja Trimble 2021.

# Asemakaavan nykytilanne, ajantasa-asemakaava

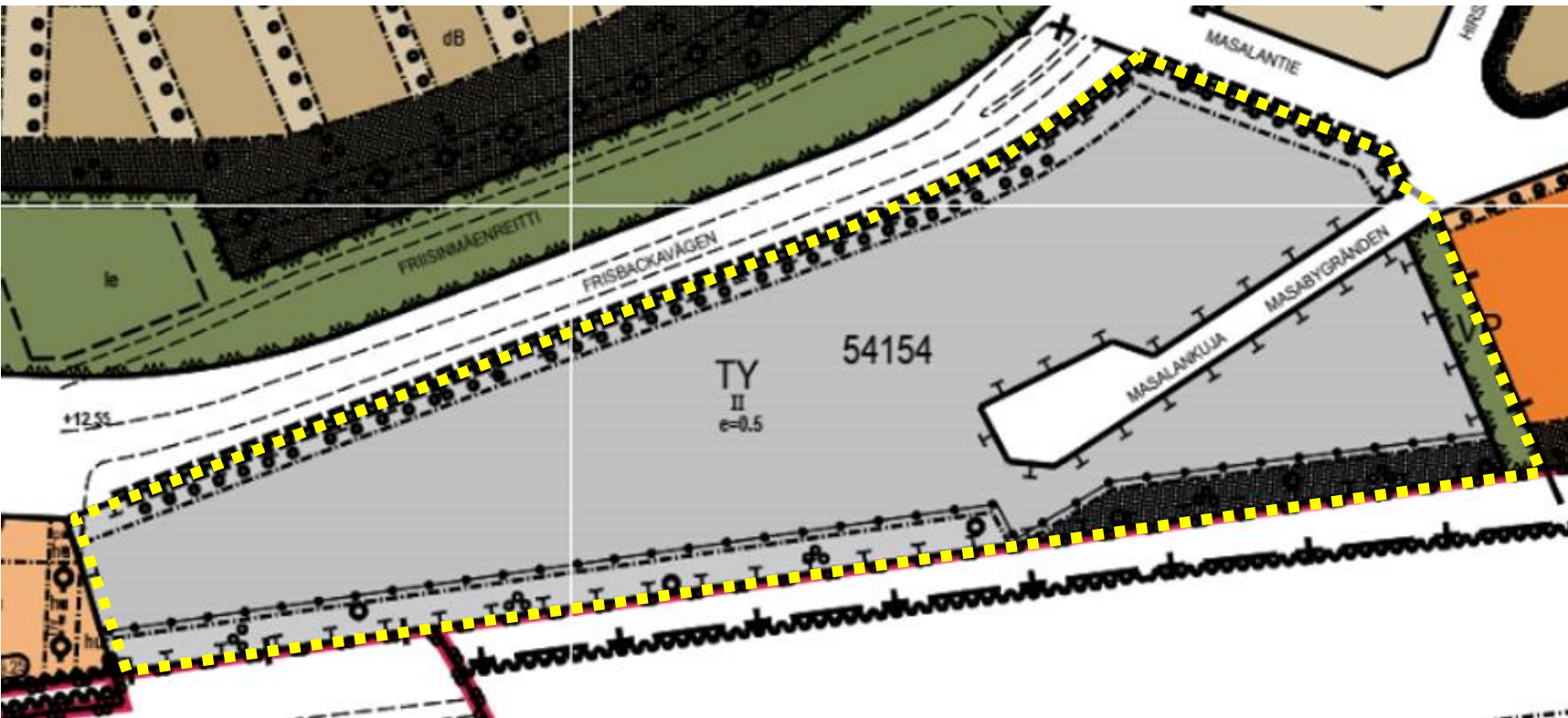


Ajantasa-asemakaava on koostekartta lainvoiman saaneista asemakaavoista.

Kuva: Espoon kaupunki ja Trimble 2021.

Ajantasa-asemakaava löytyy Espoon karttapalvelusta <https://kartat.espoo.fi/>

# Asemakaavan nykytilanne, länsiosa



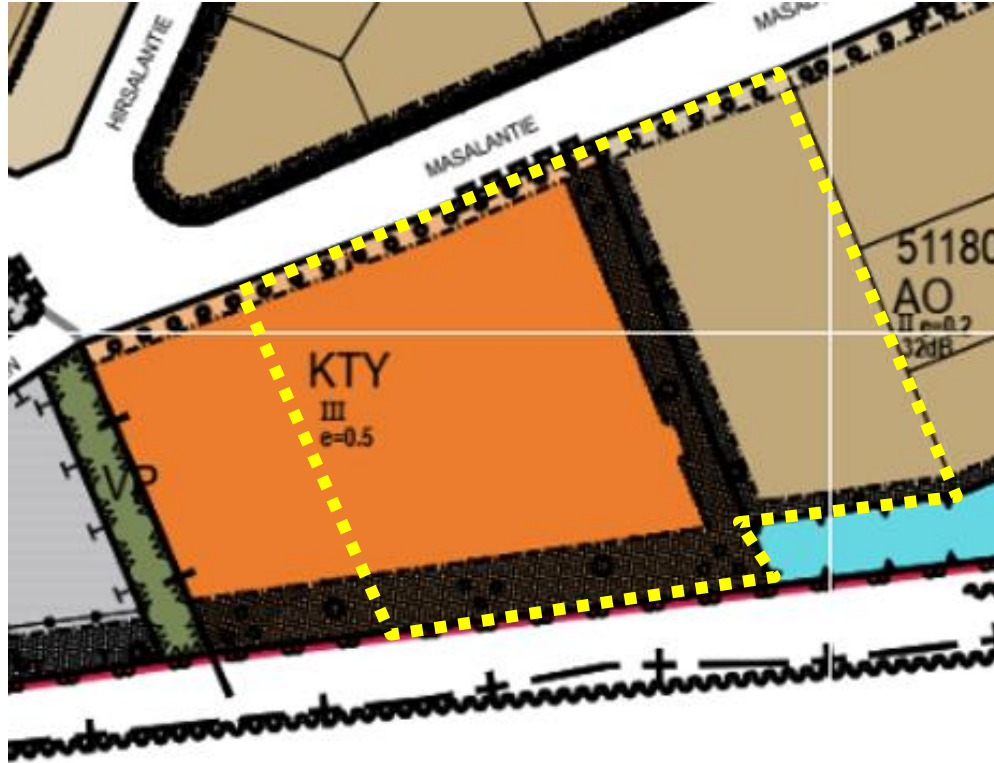
Kuva: Espoon kaupunki ja Trimble 2021.

Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.

- Rakennusoikeutta yhteensä noin 13 400 kerrosneliometriä.
- Suurin sallittu kerroskorkeus kaksi kerrosta.
- Ei pääosin ole toteutunut asemakaavan mukaisesti.
- Liittymäkielto sekä puurivi lähes koko Friisinmäentien ja Masalantien matkalta.



# Asemakaavan nykytilanne, itäosa



Kuva: Espoon kaupunki ja Trimble 2021.

Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.

- Suurin sallittu kerroskorkeus kolme kerrosta.
- Rakennusoikeus muutososalla noin 3600 kerrosneliömetriä.

Erillispientalojen korttelialue.

- Suurin sallittu kerroskorkeus kaksi kerrosta.
- Rakennusoikeus yhteensä noin 800 kerrosneliömetriä.
- Istutettava puurivi Masalantietä vasten koko alueella.



# Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tavoitteet

- Tavoitteena on muuttaa alue:
  - työpaikka- ja urheilurakentamiseen
  - vastaamaan paremmin nykyistä ja tulevaa maankäytön tarvetta ja kysyntää liikenneväylien varrella.
- Tavoitteena on lisäksi huomioida:
  - mahdolliset erityiset luontoarvot
  - mahdollinen maaperän kunnostamistarve
  - viereiset pientaloalueet suhteessa tulevaan maankäyttöön

sekä pyrkiä asemakaavan keinoin luomaan rakennuksista kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti yhtenäinen kokonaisuus, joka samalla parantaisi viereisten pientaloalueiden melutilannetta.

# Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)



- Tavoiteltu kerrosala yhteensä noin 27 000 kerrosneliömetriä.
- Noin 9 000 kerrosneliömetriä enemmän kuin nykyinen asemakaava sallii.
- Kerroskorkeus vaihtelee kahdesta neljään kerrosta.
- Pysäköinti pääosin avokenttäpysäköintinä rakennusten väliin jäävillä alueilla.
- Alueella pyritään säästämään vanhoja puita sekä leveämpi kasvillisuusvyöhyke pientaloalueiden suuntaan.

Kuva: Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, 2021

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus / Masalankuja - 130308, OAS -vaiheen asukastilaisuus 16.3.2021

# Kaavaluonnos, alue koillisesta



Kuva: Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, 2021

# Kaavaluonnos, alue kaakosta



# Kaavaluonnos, alue lounaasta



Kuva: Espoon  
kaupunkisuunnittelukeskus, 2021

# Kaavaluonnos, alue luoteesta



Kuva: Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, 2021

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus / Masalankuja - 130308, OAS -vaiheen asukastilaisuus 16.3.2021

# Kaavaluonnos, näkymä Masalantielle



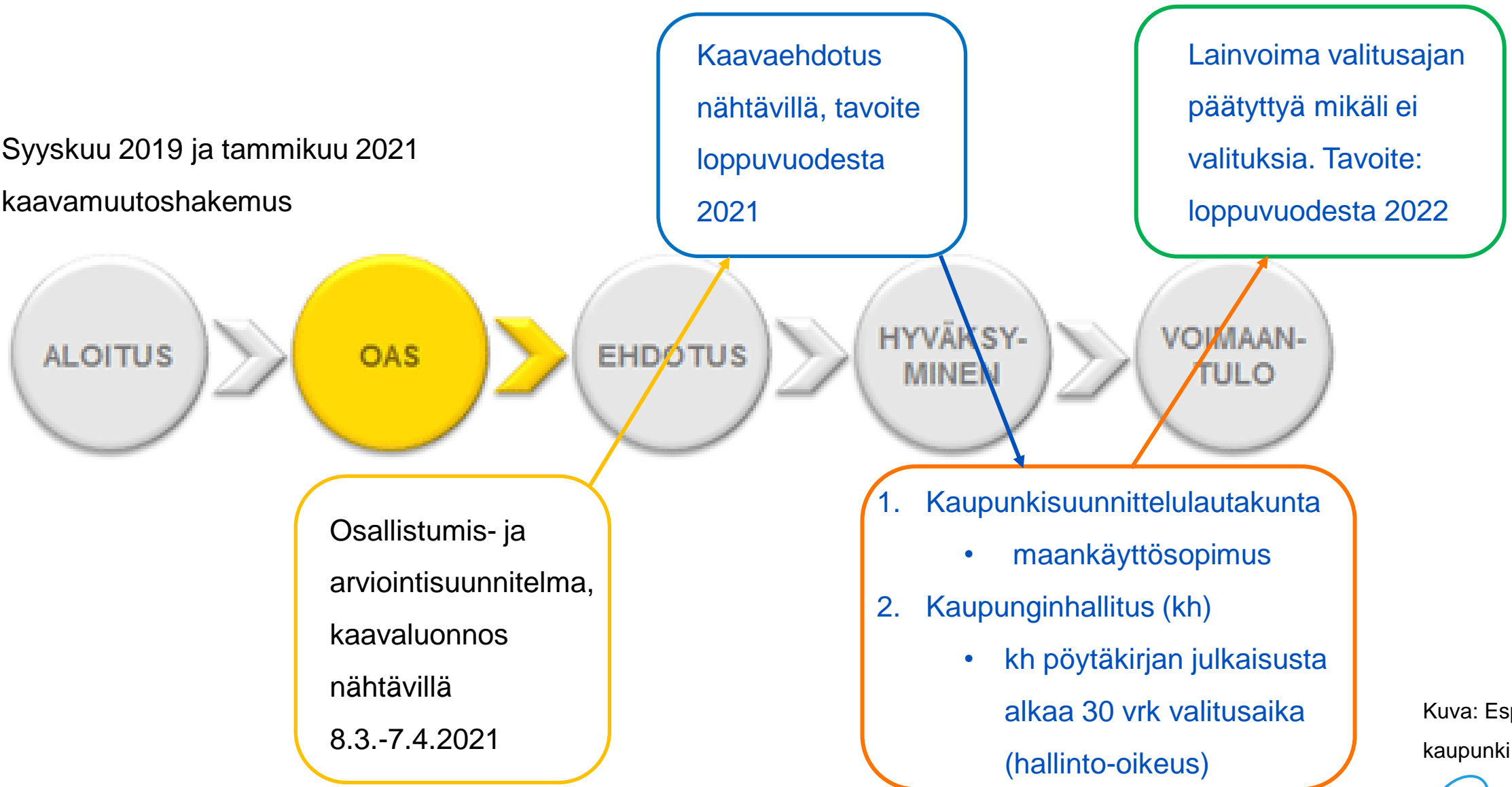
Näkymäpiirros  
Friisinmäen-  
tieltä  
Masalantien  
suuntaan.

Kuva: Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, 2021



# Kaavaprosessi ja tavoiteaikataulu

Syyskuu 2019 ja tammikuu 2021  
kaavamuutoshakemus



# Nähtävilläolo ja mielipiteiden jättäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 8.3.-7.4.2021

Nähtävilläolon aikana voit jättää kirjallisen mielipiteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kirjaamoon. Mielipide on lähetettävä kaavan viimeiseen nähtävilläolopäivään 7.4.2021 klo 15.45 mennessä. Mielipiteen voi toimittaa kirjeitse tai sähköisesti.

## Osoite:

Kirjaamo PL 1

02070 Espoon kaupunki

tai

sähköpostitse [kirjaamo@espoo.fi](mailto:kirjaamo@espoo.fi)

Ilmoita kaavan nimi **Masalankuja** ja alenumero **130308** sekä yhteystietosi.

Hakusanat selaimeen: "Masalankuja" ja "Espoo" tai "130308"

[https://www.espoo.fi/fi-FI/Asuminen\\_ja\\_ymparisto/Kaavoitus/Asemakaava/Asemakaavoituskohteet/Leppavaara/Masalankuja\\_130308](https://www.espoo.fi/fi-FI/Asuminen_ja_ymparisto/Kaavoitus/Asemakaava/Asemakaavoituskohteet/Leppavaara/Masalankuja_130308)



**ESPOO**  
**ESBO**

**Kiitos!**