

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Masalankuja

Asemakaavan muutos

Asemakaavalla muutetaan alue työpaikka- ja urheilurakentamiseen.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti opaskarttapohjalla merkitty mustalla katkoviivalla.



Kuva: Likimääräinen suunnittelualueen rajaus ortokartalla mustalla katkoviivalla.

Lähtökohdat

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Leppävaaran ja Kilon kaupunginosien rajalla Turunväylän pohjoispuolella. Alue rajautuu pohjoisessa Friisinmäentiehen sekä Masalantiehen, idässä erillispientalojen korttelialueeseen, etelässä Turunväylään ja lännessä liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen. Suunnittelualue jakautuu kahteen osa-alueeseen. Osa-alueiden väliin jää yksi liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueelle sijoittuva tontti, joka on toteutunut hiljattain voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Varsinaisen asemakaavan muutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Alueen nykytilanne

Alue on nykyisin pääosin rakentamaton. Alueella sijaitsee vanha teollisuusrakennus sekä omakotitalo pihapiireineen. Ajan saatossa alueen aiemmin runsaampi asuintaloista ja taloussrakennuksista koostuva rakennuskanta on harventunut. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan asemakaavoitettu, mutta ei pääosin ole toteutunut voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti.

Suunnittelualue ilman katualueita on noin 4 hehtaaria eli noin 40 000 neliometriä. Voimassa olevien asemakaavojen kaikkien korttelialueiden yhteenlaskettu tehokkuus on noin $e=0.47$ ja aluetehokkuus noin $e_a=0.44$.



Kuvat yllä: Vasemmalla vanhaa pientalon pihaa alueen itäosissa, oikealla hiljattain valmistuneet varastorakennukset kaavamutoksen osa-alueiden välissä (Ympäristötutkimus Yrjölä ja Luontoselvitys Metsänen, 2020).



Kuvat yllä: Vasemmalla alueen keskivaiheilla sijaitseva vanha rakennus, jonka ympärillä entistä peltoa, nykyistä niittyä. Oikealla näkymä alueen eteläpuoliselta Turunväylältä, jota vasten on melumuuri (Ympäristötutkimus Yrjölä ja Luontoselvitys Metsänen, 2020).

Rakentamattomana pysyneet alueen osat kasvavat metsää ja vanhat peltoalueet ovat muuttuneet niityiksi. Niityt ovat paikoin kasvamassa umpeen. Alueen itäosassa on poistuneiden asuinrakennusten paikkoja ja vanhoja pihapiirejä, jotka ovat asuinkäytön päätyttyä metsittyneet entisestään. Alueen länsiosa on melko tasainen ja sijaitsee pääosin savimaalla, kun taas alueen itäosa sijaitsee rinteessä, ja maaperä vaihtelee savikosta moreeniin ja lähellä maanpintaa olevaan kallioperään. Alueen itäosassa sijaitsee yksittäisiä vanhoja puita. Korttelin 54154 tilan 2:975 alueella sijaitsee muutamia vanhoja tammia sekä täyskasvuisia kuusiaitoja.

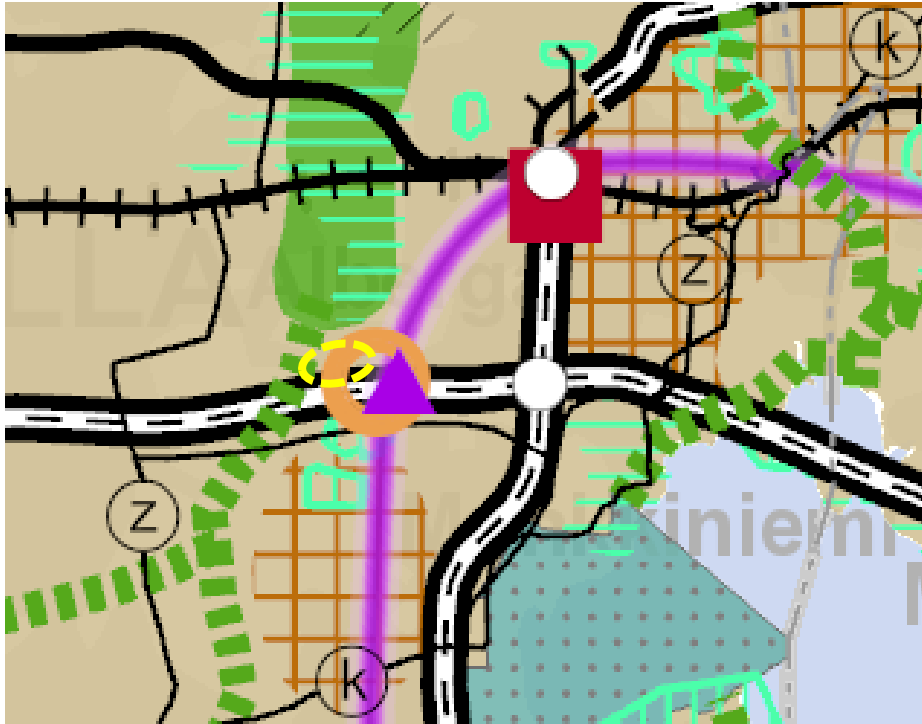
Alueella on pienimuotoista yritystoimintaa, josta osa tapahtuu kaupungin omistamalla ja vuokraamalla maalla.

Maanomistus

Suurimman osan suunnittelualueesta omistaa Espoon kaupunki. Masalankujan pohjoispuolella on yksityistä maanomistusta.

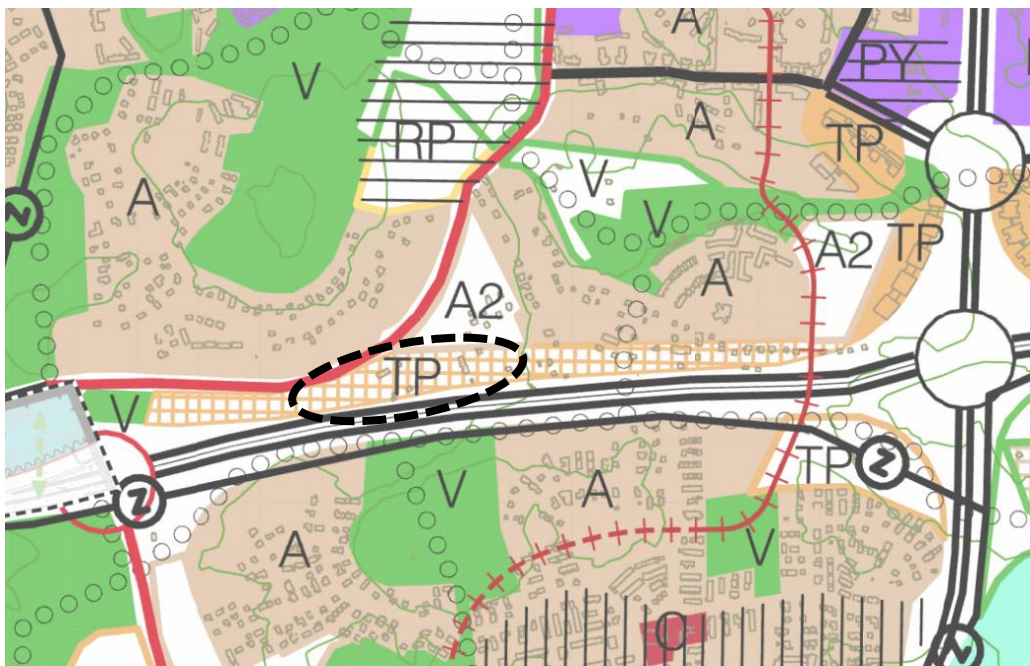
Kaavoitustilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jonka halki kulkee viheryhteystarve, ja jonka itäosa sijaitsee merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alueella.



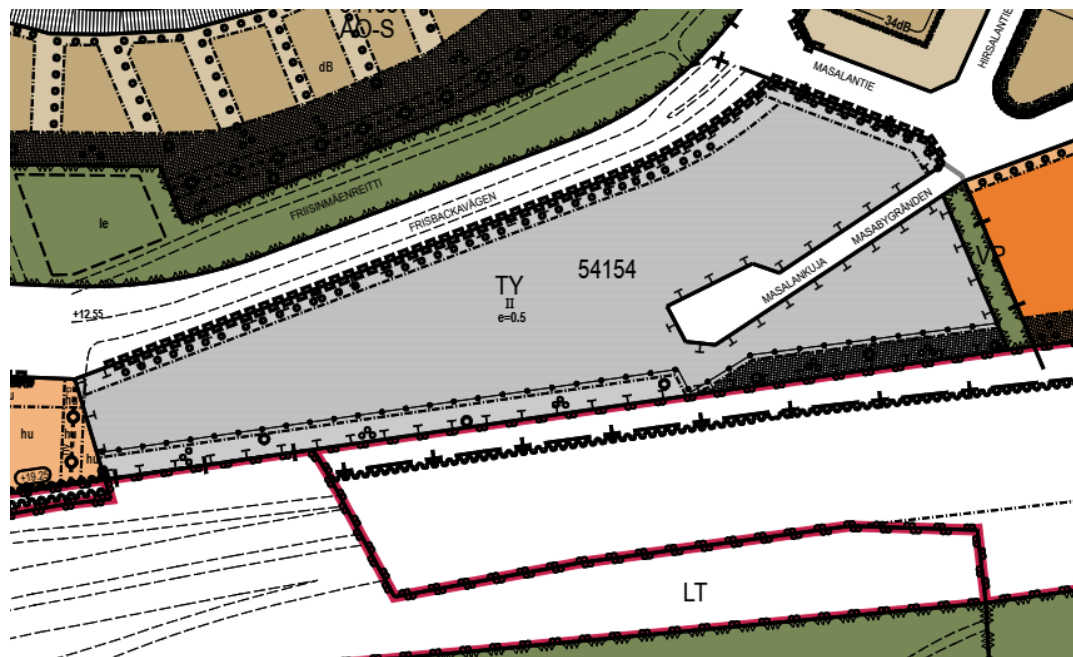
Kuva: Ote yhdistetystä Uudenmaan maakuntakaavasta. Suunnittelualue, merkitty keltaisella katkoviivalla, sijoittuu likimain viheryhteystarpeen ja seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön merkinnän (oranssi ympyrä) väliin.

Vireillä olevassa Uusimaa-kaava 2050:ssä (maakuntahallitus päätti maakuntakaavojen voimaantulosta 7.12.2020) alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen rajalle. Alueen länsiosaa viistää viheryhteystarve. Uusimaa-kaava 2050 ei ole vielä lainvoimainen maakuntakaavoista jätettyjen valitusten vuoksi.



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus ympyröitynä sinisellä.

Espoon eteläosien yleiskaava 2030:ssä (lainvoimainen 17.2.2010) yleiskaavassa alue on varattu kehitettäväksi työpaikka-alueeksi (TP), joka varataan ensisijaisesti yksityisille palveluille, hallinnolle ja liiketoiminnalle. Alueella voidaan sallia koulutus-, majoitus- ja ravitsemistiloja sekä alueelle soveltuvaa teollisuutta ja varastointia. Työpaikkarakentamisen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta alueen länsiosasta, jossa kaavamutokseen kuuluu teollisuusrakennusten korttelialue TY. Rajaus tarkentuu kaavaehdotusvaiheessa.

Alueen länsiosissa on voimassa 130300 Kellarimäki-Friisinmäki asemakaava (lainvoimainen 3.4.1991). Korttelin 54154 tontit kaksi, kolme, neljä ja kuusi sekä tila 2:975 on osoitettu asemakaavassa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY). Alueella suurin sallittu kerroskorkeus on kaksi kerrosta ja rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.50$. Voimassa oleva asemakaava sallii rakennusoikeutta kaavamutosalueen länsiosassa yhteensä 13 470 kerrosalaneliometriä. Pääasiallisesti maanpäällisiä kellarikerroksia ei saa rakentaa. Istutettava puurivi on osoitettu Masalantietä ja Friisinmäentietä vasten. Kaakkoisosassa istutettava tai luonnonmukaisesti kasvullisena ja huolitellussa kunnossa pidettävä alueen osa sekä puilla ja pensilla tiiviisti istutettava alueen osa. Lounaisosassa Turunväylä vasten on puilla ja pensilla tiiviisti istutettava alueen osa. Masalantietä vasten olevalla korttelialueen rajalla on ajoliittymäkielto, kuten myös lähes koko Friisinmäentien vastaisella korttelialueen rajalla. Eteläistä korttelialueen rajaa myötäilee merkintä, jossa rakennusalan raja johon rakennukset on sijoitettava tai johon muurien ja aitojen avulla on muodostettava yhtenäinen este liikennemelua vastaan. Esteen on ulotettava vähintään 3 m viereisen ajoradan yläpuolelle. Autopaikkoja on rakennettava yksi

kattomuotona tulee olla harjakatto. Masalantietä vasten on istutettava puurivi. Korttelin 51180 tonttia numero kaksi sekä etelän puoleista suojaviheraluetta vasten on puilla ja pensaille tiiviisti istutettava alueen osa. Merkintä 32 desibeliä (dB) osoittaa ääneneristävyyksistä rakennuksissa sekä 55 desibeliä ulko-oleskelualueiden riittävästä melusuojuuksesta. Autopaikkoja tulee rakentaa kaksi autopaikkaa per asunto. Lisärakennusoikeus 30 kerrosalaneliömetriä talous- ja autonsäilytystilalle yksikerrokseen erillisiin rakennuksiin. Rakennusoikeudesta enintään 60 prosenttia saa käyttää ensimmäisessä kerroksessa. Erillisiä yksiasuntoisia asuinrakennuksia saa rakentaa yksi asunto per 750 neliömetrin tonttiala. Rakennusten pääasiallisena kattomuotona harjakatto.

Voimassa olevat asemakaavat sallivat kaavamuutoksen alueella kaikkiaan yhteensä noin 17 800 kerrosalaneliömetriä.

Aloite ja perittävät maksut

Asemakaavan muutosta on 6.9.2019 hakenut korttelin 54154 tonttien numero 2 ja 3 sekä korttelin 51180 tonttien numero 2 ja 3 maanomistaja, Espoon kaupungin tonttiyksikkö. Korttelin 54154 tontin numero 4 sekä tilan 2:975 yksityiset maanomistajat ovat hakeneet kaavamuutosta 18.1.2021.

Aloite asemakaavan muuttamiseksi on tullut Espoon kaupungin tonttiyksiköltä, joka on suurin alueen maanomistajista. Hakijat maksavat kaavamuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

Sopimukset

Kaavahankkeeseen liittyy maankäytösopimus (MRL 91 b §). Maankäytösopimusneuvottelut hoitaa tonttiyksikkö.

Mitä alueelle suunnitellaan?

Tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa asemakaavan muutoksella alue työpaikka- ja urheilurakentamiseen. Kaavamuutoksen myötä alue vastaa paremmin nykyistä ja tulevaa maankäytön tarvetta ja kysyntää liikenneväylien varrella.

Tavoitteena on lisäksi huomioida mahdolliset erityiset luontoarvot, mahdollinen maaperän kunnostamistarve, viereiset pientaloalueet sekä pyrkiä asemakaavoituksen keinoin luomaan rakennuksista kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti yhtenäinen kokonaisuus, joka samalla parantaisi viereisten pientaloalueiden melutilannetta.

Alueeseen liittyvät muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Alueella on Espoon eteläosien yleiskaavan valmistelun aikana tehdyn inventoinnin (2005) kohde, joka koskee Friisinmäen jälleenrakennuskauden pientaloja. Alue kuuluu paikallisesti merkittäviin kulttuurihistoriallisiin ympäristöihin (toinen luokka).

Vuonna 2020 on tehty alueelta luontolausunto ja liito-oravaselvitys. Liito-oravaa ei tavattu selvitysalueelta, eikä sen suhteen ole tarpeen antaa erityisiä suosituksia maankäytön suunnitteluun. Alue on potentiaalinen alue lepakoiden esiintymiselle. Alueella ei arvioida olevan muuten merkittäviä luontoarvoja.

Suunnitelman kuvaus

Alueelle suunnitellaan rakenteeltaan ja kohderyhmiltään monipuolista ja joustavaa työpaikka- ja urheilurakentamisen aluetta. Työpaikat ovat maankäytön luonnoksessa esitetty luonteeltaan pääosin työpaja- ja hallimaista tilaa sekä varasto- ja toimistotilojen yhdistelminä. Luonnoksessa väylän varrelle on sijoitettu tilaa vaativaa varasto- ja hallitilaa, jossa on toimistotiloja yläkerroksissa.

Kerroskorkeus vaihtelee alueella kahdesta neljään kerrokseen. Alueen länsiosiin on maankäytön luonnoksessa esitetty palloiluhalli, joka muodostaa pitkän yhtenäisen julkisivun Friisinmäentien suuntaan. Rakennusten hyödyntämistä Turunväylän liikennelun vaikutusten vähentämiseksi esteenä selvitetään suunnittelun edetessä.

Alustavissa suunnitelmissa alueelle osoitetaan yhteensä noin 27 000 kerrosalaneliometriä rakennusoikeutta työpaikka- ja urheilurakentamiselle. Luonnosten mukainen maankäyttö mahdollistaa hieman yli 9 000 kerrosalaneliometriä enemmän kuin voimassa oleva asemakaavat. Suunnittelualueen korttelialueiden tehokkuus on luonnoksessa nostettu nykyisestä keskimääräisestä $e=0.47$:stä noin $e=0.70$:een.

Liikenteellisesti keskeisimpiä muutoksia ovat mahdollinen uusi liittymä Friisinmäentieltä ja Masalankujan katualueen uudelleen suunnittelu. Samalla huomioidaan Masalantien, Masalankujan ja Hirsalantien risteyksen turvallisuuden parantaminen ja ajo-linjojen selkiyttäminen. Suunnitelmissa esitetään jalankulku- ja pyörätien sijoittamista Friisinmäentien eteläpuolelle olemassa olevan pohjoispuolen yhteyden lisäksi. Suunnittelualueen länsiosaan esitetään läpikuljettavaa jalankulku- ja pyöräilyreittiä.

Alueen hulevesiä on luonnoksen mukaisessa suunnitelmassa esitetty viivytettäväksi viherkattojen sekä hulevesipainanteiden avulla. Painanteissa on mahdollista myös kiinnittää huomiota hulevesien laatuun, huomioiden alueen laajat pysäköintialueet ja niiltä hulevesien mukana valuvat epäpuhtaudet. Alue kuuluu Gräsanojan valuma-alueeseen.

Luonnoksessa on alueen keskivaiheilla esitetty säilytettäväksi vanhojen tammien alue. Alueen itäosassa pyritään säilyttämään vanhoja jalopuita, mikäli ne ovat elinvoimaisia ja niiden arvioidaan kestävän muutoksen.

Istutettavat puurivit jäsentävät pysäköintialueita sekä suunnittelualueen reunoja ja pehmentävät maisemallista vaikutusta pientalojen suuntaan. Itäosassa on esitetty puustoista reunavyöhykettä pientaloalueiden suuntaan.

Viitesuunnitelma

Asemakaavan muutoksesta laaditaan viitesuunnitelma eli alustava suunnitelma, jota tarkennetaan suunnittelun edetessä. Asemakaavakartta laaditaan kaavaehdotusvaiheessa.

Valmisteluaineiston viitesuunnitelmien kuvia on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusalueena ovat kortteli 54154 sekä 51180 ja sen lähiympäristö.

Suunnitelman pohjalta kaavoituksen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen merkittävimmät vaikutukset. Arvioidaan esimerkiksi vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, luontoon, maisemaan, ihmisten elinoloihin sekä yhdyskuntatalouteen.

Vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään aikaisempia selvityksiä ja tarvittaessa tehdään lisäselvityksiä kullekin aihepiirille tarkoituksenmukaisin menetelmin.

Alueella on tarve selvittää maaperän sekä pohjaveden mahdollinen pilaantuneisuus korttelin 54154 tontilla 4 sekä tontilla 3, jonne mahdollinen maaperää pilaava toiminta on ulottunut. Korttelin 54154 tontilla 4 on sijainnut painotalo, jonka jälkeen tontilla on toiminut autokorjaamo. Selvityksen perusteella voidaan arvioida suunnitelman vaikutuksia ja tarvetta mahdollisten pilaantuneiden maiden tai pohjaveden kunnostamiseen.

Suunnittelun edetessä ja suunnitelmien tarkentuessa tehdään tarvittavat liikenteeseen liittyvät selvitykset. Meluseelvityksellä varmistetaan riittävä meluntorjunta. Lisääntyvän liikenteen määrä arvioidaan ja tarvittaessa laaditaan liikenteen toimivuustarkastelu. Mikäli pysäköinnin tehostamista eri toimintojen välillä esitetään, laaditaan vuorottaispysäköintiselvitys.

Tärkeimmät vaikutukset tullaan esittämään ehdotusvaiheen kaavaselostuksessa.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen sekä lähialueiden asukkaat, maanomistajat, hallinto-oikeuden omistajat, kaupunginosayhdistykset, yhteisöt, yrittäjät ja muut tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä lisäksi viranomaiset.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään työn kuluessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)

Asemakaavatyö on käynnistynyt tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kaupungin esitys osallisten kanssa tehtävästä yhteistyöstä. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat.

Kaavan valmisteluvaihe ja mielipiteen antaminen (MRA 30 §)

Kaavatyön valmisteluvaiheeseen voi osallistua kertomalla mielipiteensä valmisteluaineistosta, joka on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto on nähtävillä 8.3.2021 – 7.4.2021.

Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 7.4.2021 klo 15.45 mennessä osoitteella:

Kaupungin kirjaamo,
PL 1,
02070 ESPOON KAUPUNKI

tai sähköpostiosoitteella: kirjaamo@espoo.fi

Kirjaamon käyntiosoite on Siltakatu 11, kauppakeskus Entresse.

Kun annat mielipiteen, mainitse kaavan nimi ja aluenumero (Masalankuja, 130308).

Tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestetään etätapahtumana tiistaina 16.3.2021, kello 17-19.

Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien, selvitysten, saatujen mielipiteiden ja muun palautteen pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa syksyllä 2021. Kaavaehdotus on tämän jälkeen nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää kirjallinen muistutus. Muistutuksen jättämiseen annetaan ohjeita ehdotuksen nähtävilläoloa koskevassa kuulutuksessa. Muistutus tulee toimittaa kirjallisena nähtävilläolokuulutuksessa mainitulla tavalla ja aikataululla. Viimeistään ehdotusvaiheessa pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kaavaehdotuksen sekä siitä saadut muistutukset ja lausunnot. Käsitteilyn jälkeen kaupungin vastineet lähetetään kunkin muistutuksen ensimmäiselle osoitteensa ilmoittaneelle allekirjoittajalle. Jos kaavaehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, se asetetaan uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

Jos kaavaehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia eikä ehdotuksesta annetuissa lausunnoissa ole esitetty huomautuksia, asia etenee kaupunginhallituksen käsittelyyn ilman lautakunnan käsittelyä.

Kaavan hyväksyminen (MRL 52 §)

Lautakunnan puoltama kaavaehdotus lähetetään kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Kaavan hyväksymisestä päättää kaupunginhallitus.

Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

Tiedottaminen

Nähtävilläoloista ja mahdollisista tiedotus- ja keskustelutilaisuuksista ilmoitetaan [kaupungin verkkosivuilla](#).

Kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja sen nähtävilläolon aikana mahdollisesti pidettävästä asukastilaisuudesta kuulutetaan myös kaupungin ilmoituslehdissä; Länsiväylässä ja Hufvudstadsbladetissa.

Lisäksi tiedotetaan kaava-alueen ja lähinaapuruston maanomistajia sekä asukasystyksiä ja asukasfoorumia.

Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan [kaupungin verkkosivuilla](#) ja niille, jotka ovat hyväksymispäätöksen kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävilläoloaikana ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 §, MRA 94 §).

Kaava-aineisto on nähtävillä [kaupungin verkkosivustolta](#). Aineistoon voi tutustua myös teknisen ja ympäristötoimen asiakaspalvelussa (Tekniikantie 15, 2. krs, Otaniemi) ja Espoon asiointipisteissä.

Valmistelijoiden yhteystiedot

Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan

Harald Arlander, puh. 043 824 6730

Minna-Maija Sillanpää, maisemasuunnittelu, puh. 040 642 7847

Kati Kinnunen, liikennesuunnittelu, puh. 040 521 9772

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi.

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

Päiväys ja allekirjoitus

Espoossa, 22.2.2021

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

Kuvia valmisteluaineistosta

Asemakaavan valmisteluaineistoon kuuluvat selvitykset ja suunnitelmat.

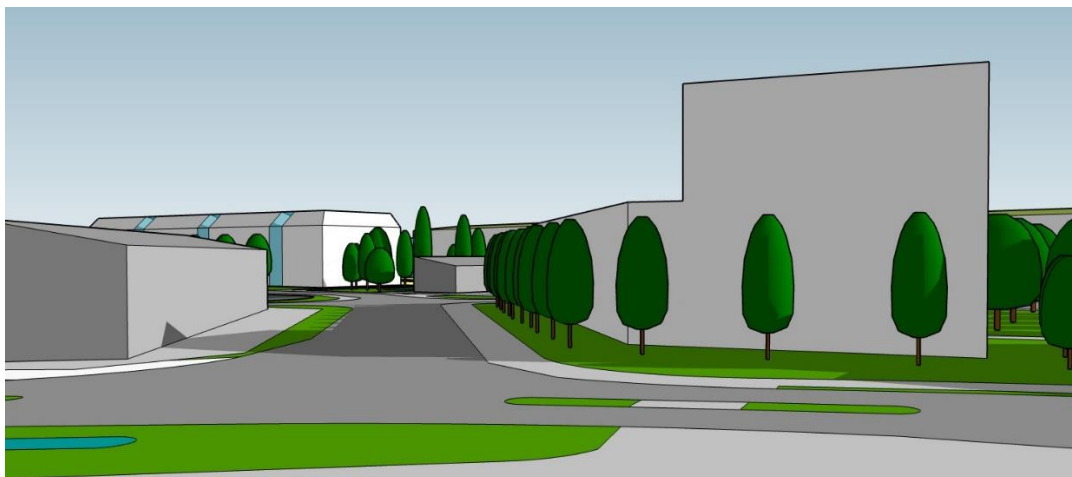
Masalankuja, luonnosvaiheen viitesuunitelma, Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, 15.2.2021

Luontolausunto ja liito-oravakartoitus Espoon Masalankujan alueella keväällä 2020, Ympäristötutkimus Yrjölä ja Luontoselvitys Metsänen, 2020

Suunnitelmaa havainnollistavia kuvia. Kuvissa keltaisella esitettynä pysäköintialueet. Kuvissa vihreät rakennusten katot esittävät viherkattoja, joiden avulla voidaan viivyttaa hulevesiä.



Kaavamutosalueen luonnos ortoilmakuvaan upotettuna.



Näkymäkuva kaavamutosalueen luonnoksesta, Friisnmäentien ja Masalantien ristiksestä kohti Masalantien, Masalankujan ja Hirsalantien risteystä.



Kaavamuutosalueen luonnos ortoilmakuvaan upotettuna koillisesta päin katsottuna.



Kaavamuutosalueen luonnos ortoilmakuvaan upotettuna kaakosta päin katsottuna.



Kaavamuutosalueen luonnos ortoilmakuvaan upotettuna lounaasta päin katsottuna.



Kaavamuutosalueen luonnos ortoilmakuvaan upotettuna luoteesta päin katsottuna.